



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI  
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



## INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

### Novelacija

popravek 20.9.2016

Naziv investicijskega projekta

# POSLOVNA CONA AJDOVŠČINA - V TALIH

Številka: 351-14/2016-IP NOV

Investitor:  
OBČINA AJDOVŠČINA  
Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina

Župan  
Tadej Beočanin

Datum izdelave:  
Julij 2016



NI-BO Robert Likar s.p.; Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina  
Telefon: 041 993 612, e-mail: info@nibo-es.si, www.nibo-es.si

## SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

Naziv investicijskega projekta	POSLOVNA CONA AJDOVŠČINA – V TALIH	
INVESTITOR	OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina	
Predmet investicijskega ukrepa	NOVOGRADNJA manj zahtevnih objektov (ekonomsko-poslovna infrastruktura)	
Namen investicijskega projekta	<p>Osnovni namen izvedbe inv. projekta je zagotovitev ustrezne, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne cone »V Talih« z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in opiranja novih delovnih mest. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.</p>	
Cilji investicijskega projekta	<p>Poglaviten, glavni cilj inv. projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju <b>zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone »V Talih«, katere skupna površina urejanja znaša cca 2,7 ha, natančneje 27.650 m<sup>2</sup>, od tega je 21.800 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine).</b> Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. Povpraševanje po ustreznih za gradnjo poslovnih prostor s strani podjetij in samostojnih podjetnikov je precej večja od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč. Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvidena operacija je ena od prednostnih investicij v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz NRP Občine Ajdovščina za obdobje 2016-2019.</p>	
Lokacija	Občina:	Občina Ajdovščina
	Naselje:	Ajdovščina
Terminski plan	Začetek operacije (sklep o potrditvi DIIP):	04/2016
	Izvedba komunalne infrastrukture (GOI del)	07/2016-03/2017
	Predaja izvedenih del namenu (v upravljanje)	03/2017
	Zaključek Operacije:	06/2017
Vrednost investicijskega projekta (tekoče cene)	Neto vrednost (brez DDV):	383.958,91 EUR
	Bruto vrednost (z DDV)	466.493,88 EUR
	<b>Dejanski izdatki Občine Ajdovščina za izvedbo investicijskega projekta</b>	<b>436.213,93 EUR</b>
	(v EUR brez DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivega DDV)	
Viri financiranja	<b>Lastni viri občine</b>	<b>157.309,21 EUR</b>
	Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	
	<b>Javni viri RS (MGRT)</b>	<b>278.904,72 EUR</b>
	Nepovratna sredstva ESRR	195.233,30 EUR
	Nepovratna sredstva – SLO udeležba	83.671,42 EUR
Datum izdelave	JULIJ 2016	

## Kazalo vsebine

<b>0</b>	<b>UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>1</b>
0.1	UVODNO POJASNILO .....	1
0.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA .....	2
0.3	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....	3
0.4	PREDSTAVITEV IZVAJALCA GOSPODARSKIH JAVNIH SLUŽB (GJS) V OBČINI AJDOVŠČINA .....	4
0.5	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	5
0.6	POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	5
0.6.1	Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP).....	5
0.6.2	Investicijski program (IP).....	6
0.7	NASTALE SPREMEMBE DO IZDELAVE NOVELIRANEGA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA (NOVELIRAN IP).....	8
0.7.1	Sprememba obsega (površine območja urejanja poslovne cone) investicijskega projekta .....	8
0.7.2	Sprememba vrednosti investicijskega projekta.....	9
0.7.3	Sprememba časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta.....	9
0.7.4	Sprememba dinamike in strukture virov financiranja investicijskega projekta .....	10
0.7.5	Sklep na podlagi upoštevanja navedenih sprememb .....	10
<b>1</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>11</b>
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	11
1.2	STROKOVNE PODLAGE .....	11
1.3	KRATKA PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBORA OPTIMALNE VARIANTE .....	12
1.3.1	Varianta »brez investicije« .....	12
1.3.2	Varianta »z investicijo«.....	13
1.3.3	Izbor optimalne variante .....	14
1.4	PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH NA INVESTICIJSKEM PROJEKTU .....	15
1.5	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	15
1.6	OCENJENA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER FINANČNA KONSTRUKCIJA.....	16
1.7	ŽBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	17
<b>2</b>	<b>PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTO TEHNIČNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR.....</b>	<b>19</b>
2.1	PODATKI O INVESTITORJU.....	19
2.2	PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	20
2.3	PODATKI O IZDELOVALCU PROJEKTO TEHNIČNE DOKUMENTACIJE.....	20
2.4	PODATKI O UPRAVLJAVCU .....	21
2.5	PODATKI O IZVAJALCU GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE (GJS) – NAJEMNIKU IN VZDRŽEVALCU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....	21
2.6	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR.....	22
<b>3</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....</b>	<b>23</b>
3.1	POVZETEK OBSTOJEČEGA STANJA.....	23
3.2	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	25
<b>4</b>	<b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>27</b>
4.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	27

4.1.1	Razvojne možnosti investicijskega projekta .....	27
4.1.2	Namen in cilji investicijskega projekta.....	28
4.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	30
4.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi.....	30
4.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU .....	30
<b>5</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....</b>	<b>34</b>
5.1	OPREDELITEV TRŽNIH MOŽNOSTI .....	34
5.2	ANALIZA CILJNEGA TRGA .....	35
<b>6</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>36</b>
6.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	36
6.2	OPIS POSEGOV IN SPECIFIKACIJA OPERACIJE .....	36
6.2.1	Opis obstoječega stanja in predvidene rešitve .....	37
6.2.2	Tehnične značilnosti posegov .....	39
6.3	KOMUNALNA OPREMLJENOST IN UREDITEV PREDVIDENIH PRIKLJUČKOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	42
6.4	OPIS POGOJEV ZA PRIKLJUČITEV NA PRIMARNO MREŽO TER OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI, KI IZHAJAJO IZ PROSTORSKEGA AKTA .....	43
<b>7</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>44</b>
7.1	ANALIZA ZAPOSLENIH .....	44
7.2	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	44
<b>8</b>	<b>OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>48</b>
8.1	NAVEDBA OSNOV IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	48
8.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH .....	49
8.3	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH .....	50
<b>9</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>51</b>
9.1	OPIS IN ANALIZA LOKACIJE .....	51
9.1.1	Makro lokacija .....	51
9.1.2	Mikro lokacija .....	51
9.2	PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI.....	53
<b>10</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE .....</b>	<b>54</b>
10.1	VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE.....	54
10.2	PRESOJA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE IN DRUŽBO Z VIDIKA EKOLOŠKEGA PRISPEVKA PROJEKTA TER Z VIDIKA TRAJNOSTNEGA RAZVOJA IN ENAKIH MOŽNOSTI V POSAMEZNI FAZI NAČRTOVANJA, IZVEDBE IN UPORABE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV .....	56
10.3	VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA SKLADEN REGIONALEN RAZVOJ TER TRAJNOSTNI RAZVOJ DRUŽBE .....	59
<b>11</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>61</b>
11.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	61
11.2	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	63
11.2.1	Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta.....	63
11.2.2	Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije .....	64

11.2.3	Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem.....	65
11.2.4	Kazalniki in vrednotenje učinkov investicijskega projekta .....	65
11.2.5	Vrednotenje investicijskega projekta .....	66
11.2.6	Sklep analize izvedljivosti.....	66
<b>12</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>67</b>
<b>13</b>	<b>PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>68</b>
13.1	EKONOMSKA DOBA .....	68
13.2	PROJEKCIJA PRIHODKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	68
13.2.1	Enkratni prihodki.....	68
13.2.2	Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta .....	68
13.3	PROJEKCIJA ODHODKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	69
13.3.1	Investicijski stroški (enkratni odhodki) .....	69
13.3.2	Odhodki/stroški iz poslovanja.....	69
13.3.3	Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta .....	70
13.4	PRIHODKI IN STROŠKI NA PODLAGI ASK - ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (EKONOMSKE ANALIZE) .....	71
13.4.1	Davčni popravki.....	71
13.4.2	Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene) .....	72
13.4.3	Popravek zaradi eksternalij.....	72
<b>14</b>	<b>PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE TER IZRAČUN MAKSIMALNE VIŠINE SOFINANCIRANJA PROJEKTA NA PODLAGI FINANČNE VRZELI .....</b>	<b>75</b>
14.1	PREDPOSTAVKE ZA IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE .....	75
14.2	FINANČNA ANALIZA .....	76
14.2.1	Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta.....	80
14.2.2	Sklep finančne analize.....	81
14.3	EKONOMSKA ANALIZA .....	81
14.3.1	Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta .....	83
14.3.2	Sklep ekonomske analize.....	84
14.4	IZRAČUN MAKSIMALNE VIŠINE SOFINANCIRANJA NA PODLAGI FINANČNE VRZELI (STOPNJE PRIMANJKLJAJA V FINANCIRANJU).....	84
<b>15</b>	<b>ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ .....</b>	<b>87</b>
15.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	87
15.1.1	Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk .....	87
15.1.2	Rezultati in sklep analize občutljivosti .....	88
15.2	ANALIZA TVEGANJ .....	88
15.2.1	Opis faktorjev tveganja .....	88
15.2.2	Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja.....	90
15.2.3	Rezultati in sklep analize tveganj .....	90
<b>16</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>91</b>
	<b>PRILOGE .....</b>	<b>I</b>

## Kazalo tabel

Tabela 1:	Predstavitev variante »brez investicije«.	12
Tabela 2:	Predstavitev variante »z investicijo«.	13
Tabela 3:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.	16
Tabela 4:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.	16
Tabela 5:	Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.	17
Tabela 6:	Podatki o poslovanju gospodarskih družb in zadrug ter samostojnih podjetnikov v Občini Ajdovščina v obdobju 2012-2015.	24
Tabela 7:	Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Ajdovščina v obdobju 2008-2014.	25
Tabela 8:	Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevnih delovnih migracij v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2015.	25
Tabela 9:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, marec 2016, v EUR.	49
Tabela 10:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.	50
Tabela 11:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.	61
Tabela 12:	Aktivnosti investicijskega projekta (operacije) s časovnim načrtom, stroškovnikom po tekočih cenah in predvidenim sofinanciranjem posameznih aktivnosti, v EUR.	62
Tabela 13:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.	67
Tabela 14:	Prikaz investicijskih stroškov (vlaganj) in ocene stroškov poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi, v EUR z DDV.	70
Tabela 15:	Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize, v EUR.	73
Tabela 16:	Finančni oz. realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	77
Tabela 17:	Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, v EUR.	78
Tabela 18:	Izkaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni in ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	79
Tabela 19:	Finančni oz. realni denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	80
Tabela 20:	Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.	80
Tabela 21:	Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	82
Tabela 22:	Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	83
Tabela 23:	Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.	83
Tabela 24:	Izračun upravičenosti do sofinanciranja investicijskega projekta (finančne vrzeli), v EUR.	85
Tabela 25:	Prikaz diskontiranih in nediskontiranih vrednosti.	85
Tabela 26:	Prikaz upravičenosti investicijskega projekta do sofinanciranja (finančna vrzel).	85
Tabela 27:	Analiza občutljivosti neto sedanje vrednosti investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.	87
Tabela 28:	Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.	90

## Kazalo slik

Slika 1:	Občina Ajdovščina.	3
Slika 2:	Pregledna situacija »Poslovna cona V TALIH«.	38
Slika 3:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).	45
Slika 4:	Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.	51
Slika 5:	Prikaz lokacije investicijskega projekta (Izsek iz prostorskega plana).	52

## o UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

### o.1 Uvodno pojasnilo

V noveliranem investicijskem programu (IP) obravnavamo izvedbo investicijskega projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« v okviru katerega investitor **Občina Ajdovščina namerava komunalno opremiti poslovno cono »V Talih«**, katere skupna površina znaša cca 2,7 ha, natančneje 27.650 m<sup>2</sup>, od tega je 21.800 m<sup>2</sup> namenjenih **poslovnim površinam (zazidljive površine)**. Načrtovani poseg je obravnavan kot **novogradnja** manj zahtevnih objektov ter obsega izgradnjo oziroma ureditev ustrezne **komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture**. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Oprema celotne poslovne cone »V Talih« je razdeljena v dve fazi. Predmet obravnave tega dokumenta in prijave na javni razpis MGRT je izvedba 1. faze poslovne cone »V Talih«, ki predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo in ima jasno opredeljene cilje. Za navedeni poseg je bilo tudi že pridobljeno gradbeno dovoljenje. Gre za operacijo (investicijo), ki je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.

Novozgrajena komunalna, ekonomsko-poslovna infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti malih in srednje velikih podjetij (MSP) na območju poslovne cone »V Talih«. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu razvoju občine in posledično povečanju dodane vrednosti MSP ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.

Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni ekonomsko-poslovni infrastrukturni opremljenosti občine. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

Po izvedbi operacije se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami poslovne cone »V Talih«, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje oziroma za investitorje, ki so že izkazali interes in zakupili površine v obravnavani ekonomsko-poslovni coni.

Po končani operaciji bo izvedeno komunalno infrastrukturo prevzela v upravljanje Občina Ajdovščina, lastnica nove komunalne infrastrukture, in jo bo preko pogodbe izročila v najem (del, ki se nanaša na izvedbo kanalizacije in vodovoda) in vzdrževanje javnemu podjetju Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, s sedežem na Gorišči cesti 23b, 5270 Ajdovščina.

Investicijski program (IP) v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) obravnava podrobno razčlenjeno optimalno varianto »z investicijo«, ki izgradnjo komunalne infrastrukture (t.j. komunalno ureditev) Poslovne cone Ajdovščina – V Talih. Varianta »z investicijo« je bila v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) opredeljena in izbrana kot optimalna varianta izvedbe operacije. Investicijski program (IP) vsebuje vse obvezne vsebine določene v točki 4 13. člena predhodno navedene uredbe.

Noveliran investicijski program (IP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

## 0.2 Predstavitev investitorja

**Investitor** obravnavanega investicijskega projekta je **Občina Ajdovščina**. Občina Ajdovščina je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Sedež občine je v Ajdovščini, in sicer na naslovu Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

Odgovorna oseba Občine Ajdovščina je župan občine Tadej Beočanin. Občinski svet Občine Ajdovščina šteje 26 članov, ki so izvoljeni za 4 leta. Aktualna sestava Občinskega sveta Občine Ajdovščina je svoj mandat pričela konec leta 2014, zaključila pa ga bo konec leta 2018. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organi odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu, nalogam občinske uprave in organizacijskim procesom. Njeno delo je javno. Predstojnik občinske uprave je župan, ki usmerja in nadzira njeno delo. Delo občinske uprave pa neposredno vodi direktor občinske uprave. Občinska uprava Občine Ajdovščina obsega:

- urad župana
- občinski inšpektorat
- oddelek za družbene dejavnosti
- oddelek za okolje in prostor
- oddelek za finance
- oddelek za gospodarske javne službe in investicije
- oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

Občinska uprava je glede izvrševanja odločitev Občinskega sveta odgovorna Občinskemu svetu, v zadevah, ki jih nanjo prenese država, pa pristojnemu ministrstvu.

Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije (Goriška statistična regija). Ustanovljena je bila leta 1994 ter predstavlja gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline. Leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italijo, v osrednjo Slovenijo. Občina zajema 45 naselij oz. 26 krajevnih skupnosti in njena površina meri 245,2 km<sup>2</sup>. Zanj je značilna podpovprečna naseljenost (77,5 prebivalcev na km<sup>2</sup>) glede na ostale občine v Sloveniji, toda glede na Goriško statistično regijo, dosega občina Ajdovščina višjo naseljenost prebivalstva na km<sup>2</sup> (povprečje regije je znašalo 50,8 prebivalcev na km<sup>2</sup>). Občina Ajdovščina beleži stalno pozitivno rast prebivalstva in danes beleži že 19.007 prebivalcev (01.07.2015; 2015H2 SURS).

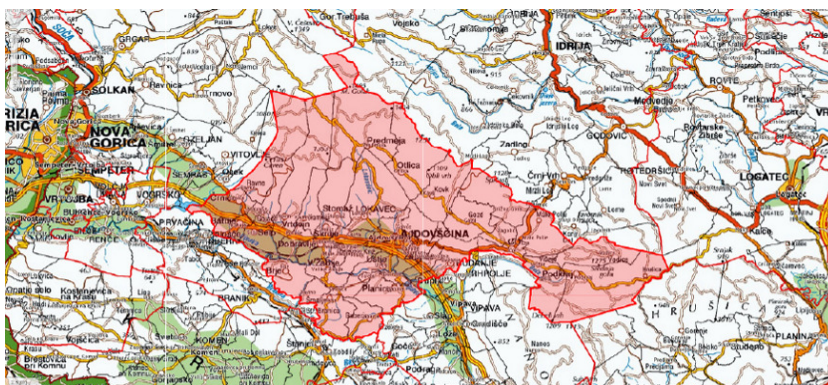
Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 km od Benetk). Že od najstarejših časov ima občina Ajdovščina pomembno prometno vlogo. Skozi dolino pelje magistralna in hitra cesta, kar Ajdovščino postavlja med prometno najdostopnejša mesta v regiji. Reliefno je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Večji del občine je odprt proti zahodu, od koder vanjo prodirajo močni vplivi sredozemskega podnebja, zaradi česar je vegetacijska doba za dva meseca daljša kot v osrednji Sloveniji. Na severnih visokih planotah pa je podnebje tipično celinsko, pozimi tudi z visoko snežno odejo. Prepletanje sredozemskih in celinskih vplivov se odraža tudi v pestrosti živalskih in rastlinskih vrst. Pomemben dejavnik oblikovanja tega prostora je tudi bogata prepredenost doline z vodnim omrežjem, ki se zliva v reko Vipavo. Največ vode dovaja reka Hubelj, ki teče skozi glavno mesto občine - Ajdovščino in je pomemben vodni vir za večino naselij tudi sosednjih občin. Poleg tega pa je ta reka predstavljala tudi pomemben energetski potencial številnih obratov in s tem razvoja mesta in tudi širšega območja doline.



Občina je razdeljena na tri značilna območja: Gora, Dolinsko dno in Vipavske griče. Območje Gore se nahaja med skalnatim robom Trnovske planote in verigo vrhov Trnovskega gozda, z značilnimi razloženimi naselji in samotnimi kmetijami.

Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina največ sončnih dni na leto v Sloveniji in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva vinska trta, ki daje vrhunska vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna branža ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrasla tudi mlada visokotehnološka podjetja. Ajdovščina je tudi univerzitetno mesto.

Slika 1: Občina Ajdovščina.



Bogata industrijska dediščina na ozemlju današnje občine Ajdovščina sega v 16. in 17. stoletje. Že Valvasor omenja takratno obrtno dejavnost ob Hublju, kjer so delovale fužine in kovačije za železo. Na teh temeljih se je po vojni razvil bogat nabor industrijskih obratov, od lesnih, kovinskih in gradbenih, do živilskih in tekstilnih. Ugodna prometna lega v zahodni Sloveniji, bližina državne meje z Italijo, naravno bogato in urejeno okolje za številne turistične, izobraževalne, kulturne in gospodarske dejavnosti predstavljajo le nekaj prednosti za uspešen razvoj novih podjetij. S ponudbo komunalno opremljenih poslovnih in obrtnih con, predvsem v okolici hitre ceste skozi Vipavsko dolino, občina nudi potencialnim investitorjem idealne pogoje za uresničitev njihovih vizij.

### 0.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

**Podjetje NI-BO** Robert Likar s.p. s sedežem na Vipavski ulici 17, 5270 Ajdovščina je bilo ustanovljeno v letu 2011. V okviru podjetja delujejo strokovnjaki in zunanji svetovalci z ekonomskega in tehničnega področja z dolgoletnimi izkušnjami na področju prijav oz. pridobivanja EU sredstev, koordiniranja in spremljanja odobrenih projektov, v okviru različnih evropskih programov ter vrsto pridobljenih in uspešno izvedenih projektov. Posameznim partnerjem zagotavljajo tako popolno storitev od pridobivanja in izdelovanja projektne, prijavnne in investicijske dokumentacije, do pomoči pri sami izvedbi projekta, vodenju projekta, opravljanju strokovnega gradbenega nadzora, njegovem spremljanju izvajanja ter končnem poročanju o doseženih rezultatih. Podjetjem in javnim institucijam zagotavlja pomoč pri svetovanju in oblikovanju projektne skupine, oblikovanju organizacijske strukture projektov, iskanju ustreznih virov financiranja (predvsem se osredotoča na nepovratna sredstva), ponuja pa tudi strokovno-tehnično in administrativno podporo pri pripravi javnih naročil, pri prijavi projektov na javne razpise, spremljanje v fazi vodenja in izvajanja projektov in po zaključku, vrednotenja programov in projektov ter na pripravo podpornih dokumentov, kot npr. poslovnih načrtov, študij izvedljivosti, investicijskih programov, strategij ipd.

Podjetje se je v zadnjih letih razširilo svojo dejavnost in svojim strankam nudi tudi storitve s področja energetike in s področja preventive in sanacije radona. Na področju energetike za svoje stranke opravlja tako poenostavljene kot tudi razširjene energetske preglede. Podjetje NI-BO je pridobilo licenco za pooblaščenega izdajatelja energetskih izkaznic z zaposlenim neodvisnim strokovnjakom za izdelavo energetskih izkaznic. Licenca mu je bila podeljena s strani Ministrstva za infrastrukturo RS. Odgovorna oseba podjetja je v letu 2015 tudi licenco energetskega svetovalca mreže Ensvet, za izvajanje energetskega svetovanja občanom. Na področju »radona« pa izvaja preventivne meritve ter in v primeru povečane koncentracije le-tega svetuje svojim strankam preventivne ukrepe in predlaga sanacije, ki bi bile najbolj optimalne za posamezen objekt.

Podjetje NI-BO sodeluje tako z javnim (občine, razvojne agencije ter ostali javni zavodi) kot tudi z zasebnim sektorjem.

#### 0.4 Predstavitev izvajalca gospodarskih javnih služb (GJS) v občini Ajdovščina

Po končani operaciji bo izvedeno javno, komunalno infrastrukturo prevzela v upravljanje Občina Ajdovščina, lastnica nove komunalne infrastrukture, in jo bo preko pogodbe izročila v najem (del, ki se nanaša na izvedbo kanalizacije in vodovoda) in vzdrževanje javnemu podjetju **Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina**, s sedežem na Gorišči cesti 23b, 5270 Ajdovščina. Komunalno opremljena zemljišča pa bodo upravljali posamezni individualni poslovni subjekti.

Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina (v nadaljevanju KSD d.o.o. Ajdovščina) izvaja na območju občin Ajdovščina in Vipava naslednje obvezne in izbirne (neobvezne) gospodarske javne službe:

- Obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja:
  - oskrba s pitno vodo,
  - odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
  - zbiranje določenih vrst komunalnih odpadkov,
  - obdelavo določenih vrst komunalnih odpadkov,
  - odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanje komunalnih odpadkov ter
  - urejanje in čiščenje javnih površin.
- Obvezna občinska gospodarska služba vzdrževanja občinskih cest.
- Izbirne občinske gospodarske službe:
  - urejanje ulic in parkirišč v Ajdovščini in Vipavi,
  - urejanje parkov in zelenic v Ajdovščini in Vipavi ter
  - upravljanje pokopališč.
- Izbirno občinsko javno službo vzdrževanja javne razsvetljave v občini Ajdovščina.

V okviru svojih dejavnosti pa KSD d.o.o. Ajdovščina nudi oz. izvaja še naslednje dejavnosti:

- upravljanje in vzdrževanje večstanovanjskih stavb v občinah Ajdovščina in Vipava,
- upravljanje in vzdrževanje stanovanj v občinah Ajdovščina in Vipava,
- upravljanje in vzdrževanje poslovnih prostorov v občinah Ajdovščina in Vipava,
- upravljanje in vzdrževanje tržnice in sejmišča v Ajdovščini ter
- pogrebne storitve na pokopališčih v občini Ajdovščina in Vipava.

Podjetje pa opravlja tudi dodatne dejavnosti, ki so tržne narave, in sicer:

- gradnja, rekonstrukcija in popravilo vodovod in kanalizacije,
- vzdrževanje stanovanj, poslovnih prostorov in drugih poslovnih stavb,
- analiziranje odpadnih vod ter
- priprava in vodenje investicij ter inženiringa za potrebe opravljanja dejavnosti gospodarskih javnih služb.

KSD d.o.o. Ajdovščina aktivno skrbi za profesionalen in občanom prijazen dostop do storitev javne gospodarske službe. Cilj KSD d.o.o. Ajdovščina je zagotoviti občanom čim boljše dostopnost svojih storitev za pošteno in pravično ceno. Poslanstvo KSD d.o.o. Ajdovščina je skrb za kontinuiran razvoj okolju prijaznih tehnologij in postopkov za zagotavljanje čistega in zdravega bivalnega okolja v sodelovanju z občani. S tem želijo uresničiti

svojo vizijo, in sicer vzpostaviti takšno zavest v družbi, da bo zagotavljala trajnosten razvoj in aktivno ohranjanje čistega okolja.

## 0.5 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne cone »V Talih« z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in opiranja novih delovnih mest. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Poglaviten, glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone »V Talih«, katere skupna površina urejanja znaša cca 2,7 ha, natančneje 27.650 m<sup>2</sup>, od tega je 21.800 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine). Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. **Povpraševanje po ustrezni (dotični lokaciji, ki je predmet obravnave tega dokumenta) za gradnjo poslovnih prostor s strani podjetij in samostojnih podjetnikov je precej večja od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč.** Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvidena operacija je ena od prednostnih investicij v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojni programov Občina Ajdovščina za obdobje 2016-2019.

Ostali cilji investicijskega projekta in njegovi sinergijski učinki so predstavljeni v nadaljevanju tega dokumenta, in sicer v poglavju 4.1.

## 0.6 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije

Do izdelave noveliranega investicijskega programa (novelirani IP) je bila že izdelana naslednja investicijska dokumentacija:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Poslovna cona Ajdovščina – V Talih, ki ga je marca 2016 izdelala Občinska uprava Občine Ajdovščina (št. sklepa: 351-14/2016; datum sklepa: 21.04.2016).
- Investicijski program (IP): Poslovna cona Ajdovščina – V Talih, ki ga je maja 2016 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina (št. sklepa: 351-14/2016-7; datum sklepa: 27.05.2016).

### 0.6.1 Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

DIIP je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta.

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) se je izhajalo iz dejstva, da je investicija smiselna predvsem z vidika zagotavljanja ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih poslovnih con na območju mesta Ajdovščina oz. na območju občine, ki bi privabile nove investitorje. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Predmet operacije je v okviru DIIPa bil ravno tako kot v IP novogradnja komunalne infrastrukture na območju poslovne cone »V Talih«. Novozgrajena komunalna infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Po izvedbi operacije se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami poslovne cone »V Talih«, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje.

V DIIPu se je obravnavalo varianto »brez investicije« in varianto »z investicijo«. Izkazalo se je, da je z razvojnega, ekonomskega in družbenega vidika bila izbrana varianta »z investicijo« kot optimalnejša varianta. Na podlagi razvojnih ciljev občine ter analize stanja se je izkazala varianta »z investicijo« za upravičeno in smiselno (izbor optimalne variante je predstavljen tudi v poglavju 1.3 tega dokumenta).

Varianta »z investicijo« je bila ocenjena po stalnih cenah na vrednost 906.136,10 EUR z DDV; po tekočih cenah pa na vrednost 924.376,60 EUR z DDV. Ker je bila ocenjena vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah z DDV nad 500.000,00 EUR, je v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) potrebno za investicijski projekt izdelati poleg dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) tudi investicijski program (IP). V DIIPu je bilo predvideno, da bo investicijski projekt financiran iz proračunskih sredstev Občine Ajdovščina. V DIIPu je bilo planirano, da se bo investicijski projekt izvajalo fazno, in sicer da se bo prvo fazo projekta izvedlo v letu 2016, drugo fazo projekta pa leta 2019.

Preveritve v DIIPu so potrdile, da bo izvedba investicijskega projekta pomembno pripomogla k nadaljnjem gospodarskemu razvoju občine in doseganju dolgoročnih strateških ciljev Občine Ajdovščina. Na tej podlagi je Občina Ajdovščina na 15. seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 21.04.2016 sprejela sklep o potrditvi DIIP in na osnovni tega naročila izdelavo investicijskega programa (IP).

### o.6.2 Investicijski program (IP)

Investicijski program (IP): Poslovna cona Ajdovščina – V Talih, je maja 2016 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p. in je bil potrjen na 16. Redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 26.05.2016 (številka sklepa: 351-14/2016-7; datum sklepa: 27.05.2016). Investicijski program (IP) je v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) obravnaval podrobno razčlenjeno optimalno varianto »z investicijo«, ki predvideva izgradnjo komunalne infrastrukture (t.j. komunalno ureditev) Poslovne cone Ajdovščina – V Talih. Varianta »z investicijo« je bila v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) opredeljena in izbrana kot optimalna varianta izvedbe operacije. Investicijski program (IP) je vseboval vse obvezne vsebine določene v točki 4 13. člena predhodno navedene uredbe.

Pri izdelavi investicijskega programa (IP) ni prišlo do bistvenih odstopanj oz. sprememb glede na ugotovitve iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP), zato so podatki v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijskem programu (IP) identični. Razlogi za investicijsko namero in cilji investicijskega projekta so v IP bili identični kot v DIIPu.

Izbrana varianta »z investicijo« je v prvotnem IP (maj 2016) predvidevala izgradnjo komunalne infrastrukture na območju poslovne cone »V Talih« v mestu Ajdovščina. Projekt naj bi se izvedlo v dveh samostojnih fazah.

1. Faza, ki naj bi se izvajala leta 2016, je zajemala:

- izgradnja nove kanalizacije odpadnih voda (fekalne kanalizacije) oz. javne sekundarne kanalizacije v skupni dolžini 42 m;
- izgradnja meteorne kanalizacije v skupni dolžini 280 m;
- izgradnja vodovoda v skupni dolžini 336 m;
- izgradnja javne razsvetljave v skupni dolžini 336 m;
- izgradnja kableske kanalizacije za elektro in TK vode;
- izvedba zunanjih površin ceste v dolžini 313,4 m, širine 6 m in enostranskega pločnika v širini 1,6 m;
- izvedba novega škatlastega propusta za navezavo na PC »Pod železnico«;

2. Faza, ki naj bi se izvajala leta 2019, je zajemala:

- izgradnja nove kanalizacije odpadnih voda (fekalne kanalizacije) oz. javne sekundarne kanalizacije v skupni dolžini 30 m;
- izgradnja meteorne kanalizacije v skupni dolžini 200 m;
- izgradnja vodovoda v skupni dolžini 160 m;
- izgradnja javne razsvetljave v skupni dolžini 240 m;
- izgradnja kableske kanalizacije za elektro in TK vode;
- izvedba zunanjih površin ceste v dolžini 240 m, širine 6 m in enostranskega pločnika v širini 1,6 m;
- izvedba novega križišča za navezavo na regionalno cesto;

Skupaj naj bi se v obeh fazah komunalno uredilo cca 5 ha, natančneje 47.638 m<sup>2</sup> površin, od tega 40.273 m<sup>2</sup> površin namenjenih poslovnim dejavnostim (zazidljive površine). Pridobilo naj bi se 9 gradbenih parcel.

Predvidena ocena vrednosti investicijskega projekta je v investicijskem programu (IP; maj 2016) po tekočih cenah znašala 907.966,94 EUR brez povračljivega DDV in DDV po 76.a členu ZDDV-1, kar predstavlja dejanski stroške občine za izvedbo investicijskega projekta. V IP (maj 2016) je bilo predvideno financiranje investicijskega projekta v celoti iz proračunskih sredstev Občine Ajdovščina. V prvotnem IP je bilo planirano, da se bo investicijski projekt izvajal fazno, in sicer da se bo prvo fazo projekta izvedlo v letu 2016, drugo fazo projekta pa v letu 2019. Zaključek investicijskega projekta je bil predviden decembra 2019.

V okviru investicijskega programa (maj 2016) se je obravnavalo optimalno varianto (varianto »z investicijo«) tudi na podlagi izvedene finančne in ekonomske analize. Rezultati finančne analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (ASK). Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi Analize stroškov in koristi (ASK), saj je njegova izvedba družbeno-ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in upravičeno izvesti obravnavani investicijski projekt. Analiza občutljivosti je tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi pokazala, da nobena izmed ključnih spremenljivk nima kritičnega vpliva na spremembo finančnih kot tudi ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta, kar pomeni, da je izvedba investicijskega projekta tudi na podlagi analize občutljivosti ekonomsko upravičena. Analiza tveganj je pokazala, da izvedba investicijskega projekta tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visoke stopnje tveganja ter da je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.

## 0.7 Nastale spremembe do izdelave noveliranega investicijskega programa (noveliran IP)

Zaradi spremembe samega obsega investicijskega projekta (t.j. tehnično tehnološkega dela; površine območja urejanja) ter posledično spremembe vrednosti investicijskega projekta in časovnega načrta ter zaradi spremembe dinamike in strukture virov financiranja investicijskega projekta ter prijave projekta na objavljen Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo za obdobje 2016-2017 s strani MGRT, je Občina Ajdovščina naročila podjetju NI-BO Robert Likar s.p. izdelavo noveliranega investicijskega programa (noveliran IP): »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih«.

6. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) določa, da če se spremenijo ključne predpostavke iz investicijskega programa (npr. sprememba vrednosti investicije, tehnologije, časovnega načrta izvedbe, virov financiranja, sprememb na trgu, kakor tudi demografske, socialne, okoljske ali druge spremembe) v takem obsegu, da se bodo znatno spremenili pričakovani stroški ali koristi investicijskega projekta v njegovi ekonomski dobi, zlasti pa, če bodo odmiki investicijskih stroškov večji od 20% ocenjene vrednosti investicijskega projekta, se mora investicijski program spremeniti in dopolniti (novelirati).

Zaradi spremembe ključnih predpostavk investicijskega projekta, in sicer zaradi:

- spremembe obsega (površine območja urejanja) investicijskega projekta,
- spremembe vrednosti investicijskega projekta,
- spremembe časovnega načrta izvedbe projekta ter
- spremembe dinamike in strukture virov financiranja investicijskega projekta

je potrebna novelacija prvotnega investicijskega programa (IP) iz maja 2016, saj so navedene spremembe povzročile tudi spremembo finančnih in ekonomskih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta. Noveliran investicijski program (Noveliran IP; julij 2016) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016). Omeniti je potrebno, da bi za investicijski projekt v novi višini vrednosti potreboval le dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), saj je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) potrebno za investicijske projekte, katerih ocenjena vrednosti po stalnih cenah z DDV ne presega 500.000,00 EUR izdelati le DIIP. Ker pa je zadnja izdelana investicijska dokumentacija, na podlagi katere se je investitor odločil o nadaljevanju projekta, investicijski program (IP, maj 2016), je zato novelirana zadnja potrjena investicijska dokumentacija.

### 0.7.1 Sprememba obsega (površine območja urejanja poslovne cone) investicijskega projekta

Prvotni obseg projekta oziroma območje urejanja je zajemal izvedbo celotne poslovne cone »V Talih«, in sicer v dveh fazah. Že na samem začetku se je pripravilo projekt tako, da bi bila možna fazna izvedba projekta. Skupaj naj bi se v obeh fazah komunalno uredilo cca 5 ha, natančneje 47.638 m<sup>2</sup> površin, od tega 40.273 m<sup>2</sup> površin namenjenih poslovnim dejavnostim (zazidljive površine). Pridobilo naj bi se 9 gradbenih parcel.

Zaradi odločitve za prijavo projekta na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo za obdobje 2016-2017 in upoštevanja pogojev razpisa ter tudi zaradi samega povpraševanja po poslovnih površini v občini in izkazanega interesa, so se strokovne službe Občine Ajdovščina odločile, da se bo izvedlo le v prvotnem IP predvideno prvo fazo projekta in tako uredilo 27.650 m<sup>2</sup> celotnih površin, od tega 21.800 m<sup>2</sup> površin namenjenih poslovni dejavnosti (zazidljivih površin), saj jih je od teh že 16.076 m<sup>2</sup> zakupljenih od zasebnikov. Pridobilo se bo tako 6 gradbenih parcel, za 4 od teh pa so že znani investitorji. Navedena odločitev je tudi racionalna z vidika stroškovne učinkovitosti in racionalizacije porabe javnih proračunskih sredstev v Občini Ajdovščina. V občini so se tudi odločili, da se bo ostale površine poslovne cone urejalo v primeru povpraševanja po le-teh.

## 0.7.2 Sprememba vrednosti investicijskega projekta

Predvidena vrednost investicijskega projekta je v prvotnem investicijskem programu (IP), ki je bil izdelan in potrjen maja 2016, znašala:

Vrednost investicijskega projekta	Stalne cene (marec 2016)	Tekoče cene
SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)	742.734,51 €	757.685,74 €
SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)	906.136,10 €	924.376,60 €
<b>VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 (Dejanski izdatki/stroški Občine Ajdovščina)</b>	<b>890.024,32 €</b>	<b>907.966,94 €</b>
Dejanski izdatki za izvedbo 1. FAZE projekta	435.886,33 €	435.886,33 €
Dejanski izdatki za izvedbo 2. FAZE projekta	454.137,99 €	472.080,61 €

Do spremembe vrednosti investicijskega projekta je prišlo zaradi:

- izločitve druge fazi iz investicijskega projekta zaradi prijave na javni razpis MGRT

V noveliranem investicijskem programu (noveliran IP; julij 2016) znaša vrednost investicijskega projekta

	STALNE CENE	TEKOČE CENE
SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)	383.690,39 €	383.958,91 €
SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)	466.166,28 €	466.493,88 €
<b>VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA z nepovračljivim DDV (Dejanski izdatki/stroški Občine Ajdovščina)</b>	<b>435.886,33 €</b>	<b>436.213,93 €</b>
Vrednost povračljivega DDV in DDV po 76.a členu ZDDV-1	30.279,95 €	30.279,95 €
UPRAVIČENI STROŠKI	309.894,13 €	309.894,13 €
NEUPRAVIČENI STROŠKI	125.992,20 €	126.319,80 €

Vrednost investicijskega projekta v noveliranem IP (julij 2016) znaša po stalnih cenah 383.690,39 EUR brez DDV oz. 466.166,28 EUR z DDV; po tekočih cenah pa 383.958,91 EUR brez DDV oz. 466.493,88 EUR z DDV. **Vrednost investicijskega projekta brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 (oz. brez povračljivega DDV) znaša po stalnih cenah 435.886,33 EUR oziroma po tekočih cenah 436.213,93 EUR, kar predstavlja dejanske izdatke/investicijske stroške, ki jih bo imela Občina Ajdovščina z izvedbo investicijskega projekta.** Upravičeni stroški po stalnih in tekočih cenah znašajo 309.894,13 EUR.

Iz navedenega vidimo, da se je vrednost investicijskega projekta v noveliranem IP (julij 2016) znižala za vrednost druge faze opreme poslovne cone po tekočih cenah v višini 471.753,01 EUR, kar bo vplivalo tudi na NRP Občine Ajdovščina 2016-2019 glede na prvotno izdelan IP (maj 2016).

## 0.7.3 Sprememba časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta

V prvotnem IP (maj 2016) je bilo predvideno, da bo 1. Faza investicijskega projekta izvedena v letu 2016, in sicer da bo pridobitev uporabnega dovoljenja za 1. Fazo in primopredaja izvedenih del in predaja namenu do max 30.09.2016; ter da bo 2. Faza investicijskega projekta izvedena v letu 2019, in sicer da bo pridobitev uporabnega dovoljenja za 2. Fazo in primopredaja izvedenih del in predaja namenu do max 30.11.2019. Zaključek operacije – finančni zaključek celotne operacije je predviden do najkasneje 31.12.2019.

V noveliranem IP (julij 2016) pa je časovni načrt izvedbe pokazal, da bo izvedba vse predvidene komunalne infrastrukture potekala od avgusta 2016 pa do marca 2017, in sicer da bo pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih del do max 31.03.2017; predaja izvedenih del namenu je predvidena do max 31.03.2017. Zaključek operacije – finančni zaključek celotne operacije in priprava končnega poročila je predviden do najkasneje 30.06.2017.

Navedeno prikazuje, da se bo izvedba investicijskega projekta (zaključek operacije) skrajšala za 1,5 leta.

#### 0.7.4 Sprememba dinamike in strukture virov financiranja investicijskega projekta

S spremembo obsega in vrednosti investicijskega projekta in zaradi možnosti pridobitve nepovratnih sredstev s strani MGRT (ESRR in slovenska udeležba), se je spremenila tudi višina, dinamika in struktura virov financiranja.

V prvotnem IP (maj 2016) je bilo predvideno, da bo celotni investicijski projekt financirala v celoti Občina Ajdovščina iz lastnih proračunskih sredstev. Drugi viri financiranja niso bili predvideni. Občina Ajdovščina bi tako morala skupaj zagotoviti 907.966,94 EUR proračunskih sredstev, in sicer v letu 2016 435.886,33 EUR, v letu 2019 pa še 472.080,61 EUR.

#### Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta - noveliran IP (julij 2016):

Viri financiranja (tekoče cene)	LETO		SKUPAJ	
	2016	2017	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	149.921,78 €	7.387,43 €	157.309,21 €	36,1%
JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA	260.764,55 €	18.140,17 €	278.904,72 €	63,9%
MGRT - ESRR (namenska sredstva EU)	182.535,18 €	12.698,12 €	195.233,30 €	44,7%
MGRT - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	78.229,37 €	5.442,05 €	83.671,42 €	19,2%
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA</b>	<b>410.686,33 €</b>	<b>25.527,60 €</b>	<b>436.213,93 €</b>	<b>100,0%</b>

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta v noveliranem IP po tekočih cenah je sledeča:

- 36,1% lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina (157.309,21 EUR)
- 63,9% javni viri RS, MGRT (278.904,72 EUR), in sicer:
  - 44,7% sredstva MGRT – ESRR (195.233,30 EUR)
  - 19,2% sredstva MGRT – slovenska udeležba (83.671,42 EUR)

Iz primerjave in strukture virov financiranja vidimo, da bo za izvedbo investicijskega projekta v noveliranem IP (julij 2016) Občina Ajdovščina morala zagotoviti v letu 2016 manj lastnih proračunskih sredstev, in sicer 285.964,55 EUR manj, saj v okviru noveliranega IP je predvidena pridobitev nepovratnih sredstev EU (ESRR in slovenska udeležba MGRT) na Javnem razpisu za sofinanciranje investicijskih vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo za obdobje 2016-2017, v višini 278.904,72 EUR, ki v prvotnem IP (maj 2016) niso bila predvidena, ter 25.200,00 EUR manj lastnih sredstev. V letu 2017 pa bo morala Občina Ajdovščina zagotoviti skupaj s sredstvi EU 25.527,60 EUR, od tega 7.387,43 EUR lastnih proračunskih sredstev, ki jih do sedaj ni planirala. Poleg tega pa Občini Ajdovščina v okviru tega projekta ne bo potrebno v letu 2019 zagotoviti lastnih proračunskih sredstev v višini 472.080,61 EUR zaradi spremembe obsega investicijskega projekta.

#### 0.7.5 Sklep na podlagi upoštevanja navedenih sprememb

Ob upoštevanju vseh predhodno navedenih sprememb so preveritve v noveliranem IP-ju (julij 2016) zopet potrdile, da bo izvedba investicijskega projekta pomembno pripomogla k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina ter vseh ostalih kratkoročnih in dolgoročnih ciljev, ki so navedeni v prihodnjih poglavjih tega dokumenta.

Pri izdelavi noveliranega investicijskega programa (novelirani IP) ni prišlo do drugih bistvenih odstopanj oz. sprememb glede na ugotovitve iz predhodno izdelane in potrjene investicijske dokumentacije (DIIP in prvotni IP), zato so ostali podatki v predhodno izdelani investicijski dokumentaciji (DIIP in prvotni IP) in v noveliranem investicijskem programu (novelirani IP) identični.



## 1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 1.1 Investicijska namera in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih poslovnih con »V Talih« z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in opiranja novih delovnih mest. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

**Poglaviten, glavni cilj** investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer **v mestu Ajdovščini** v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju **zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone »V Talih«, katere skupna površina urejanja znaša cca 2,7 ha, natančneje 27.650 m<sup>2</sup>, od tega je 21.800 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine).** Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. **Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.** Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. **Povpraševanje po ustreznih (dotični lokaciji, ki je predmet obravnave tega dokumenta) za gradnjo poslovnih prostor s strani podjetij in samostojnih podjetnikov je precej večja od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč.** Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvidena operacija je ena od prednostnih investicij v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojni programov Občina Ajdovščina za obdobje 2016-2019.

Ostali cilji investicijskega projekta in njegovi sinergijski učinki so predstavljeni v nadaljevanju tega dokumenta, in sicer v poglavju 4.1.

### 1.2 Strokovne podlage

Pri izdelavi noveliranega investicijskega programa (IP) so bile upoštevane naslednje osnove oziroma izhodišča:

- Idejna zasnova celotnega projekta (1. in 2. faza), ki jo je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., Vipava.
- Dispozicija pozidave za območje Poslovne cone Ajdovščina – V Talih (AVK1-1), ki jo je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., št. projekta: 16/09; februar 2016 (št. sklepa: 350-001/2016; datum sklepa: 15.03.2016).
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in projekt za izvedbo (PIZ) za izvedbo 1. faze projekta, ki ga je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., Vipava; št. projekta: 15/48; november 2015 – marec 2016; s predračunsko oceno stroškov, ki je bila izdelana v marcu 2016.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Poslovna cona Ajdovščina – V Talih, ki ga je marca 2016 izdelala Občinska uprava Občine Ajdovščina (št. sklepa: 351-14/2016; datum sklepa: 21.04.2016).
- Investicijski program (IP): Poslovna cona Ajdovščina – V Talih, ki ga je maja 2016 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina (št. sklepa: 351-14/2016-7; datum sklepa: 27.05.2016).

- Načrt razvojnih programov (NRP) Občine Ajdovščina 2016-2019.
- Proračun Občine Ajdovščina za leto 2016.
- Uredba o notni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- Delegirana uredba komisije 480/2014 (člen 15. Do 19.) in Izvedbena uredba komisije 2015/207 EU (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK)).
- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

Operacija je skladna z navedeno plansko in urbanistično dokumentacijo ter potrjena z izjavo o skladnosti načrtov in izpolnjevanju bistvenih lastnosti s strani odgovornega vodje projekta.

### 1.3 Kratka predstavitev upoštevanih variant ter utemeljitev izbora optimalne variante

#### 1.3.1 Varianta »brez investicije«

Tabela 1: Predstavitev variante »brez investicije«.

Varianta »brez investicije«	INVESTICIJA SE NE BO IZVEDLA	
Vrsta posega	Ohranitev obstoječega stanja	
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno. Ne bo se komunalno uredilo/opremilo (zgradilo nove komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture) območje nove poslovne cone »V Talih«. S tem se tudi ne bo zagotovilo potrebnih komunalno urejenih zemljišč/površin, ki bi bila zanimiva za nove investitorje. Območje bo še naprej komunalno neurejeno, zatravljeno.	
Vsebinski vidik	Varianta »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja in obstoječe problematike pomanjkanja ponudbe dobro prometno dostopnih in komunalno urejenih zemljišč za potencialne nove investitorje. Zemljišča v poslovni coni bodo tako nezanimiva zanje. Navedeno pa pomeni, da tudi ne bodo ustvarjeni predpogoji za odpiranje novih delovnih mest na območju mesta Ajdovščina in posledično občine ter za povečanje dodane vrednosti MSP. To pa pomeni, da se bodo potencialni novi vlagatelji svoje gospodarske oz. podjetniške potenciale usmerjali na druga področja oz. v druge občine, ki jim bodo nudile ugodnejše pogoje za nastajanje novih podjetij in širitev gospodarskih dejavnosti.	
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Ajdovščina.	
Slabosti	Nadaljnje pomanjkanje ustreznih prometno dobro dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (t.j. poslovnih con), ki bi bila privlačna za potencialne nove investitorje, ki bi vlagali v nova podjetja in širitev dejavnosti ter s tem spodbujali nastajanje in rast novih podjetij in posledično novih delovnih mest na območju mesta Ajdovščina in posledično celotne občine ter omogočili povečanje dodane vrednosti MSP. Negativne učinke variante »brez investicije« gre iskati tudi v potencialni izgubi možnosti po odpiranju novih delovnih mest ter ostalih prednostih in koristih, ki bi jih prinesla izvedba projekta. Zemljišča v poslovni coni bodo tako nezanimiva za podjetniške vlagatelje, ki bodo svoje potenciale usmerjali na druga področja oz. v druge občine. Varianta »brez investicije« zagotovo ne pripomore k gospodarskemu in ostalemu razvoju kraja, ustvarjanju novih delovnih mest, ohranjanju prebivalstva ipd., kar pa tudi ni skladno z razvojno vizijo občine. Tovrstne stroške ni mogoče natančno prikazati, se pa nanašajo na primanjkljaj v občinskem proračunu, zaradi vse manjšega števila delovnih mest v občini, števila obstoječega in občasnega prebivalstva. Varianta »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe investicijskega projekta.	
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	Varianta »brez investicije« ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in politikami ter ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.	
Gradbeno dovoljenje	Ni potrebno.	
Vrednost investicijskega projekta z DDV	Bruto vrednosti (v EUR z DDV)	0,00 EUR
	Neto vrednosti (v EUR brez DDV)	0,00 EUR
Viri financiranja	0,00 EUR	
Trajanje izvajanja	0 mesecev	

## 1.3.2 Varianta »z investicijo«

Tabela 2: Predstavitev variante »z investicijo«.

Varianta »z investicijo«	KOMUNALNA, EKONOMSKO-POSLOVNA INFRASTRUKTURA ZA POSLOVNO CONO »V TALIH«
Vrsta posega	Novogradnja
Zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekti
Površina urejanja	skupna površina: 27.650 m <sup>2</sup> (cca 2,7 ha) zazidljiva površina namenjena poslovni dejavnosti: 21.800 m <sup>2</sup> (cca 2,2 ha) predvideno število gradbenih parcel: 6 že zakupljena površina: 16.076 m <sup>2</sup> (cca 1,6 ha)
Tehnični vidik	<p>Projekt (operacija) zajema <b>izgradnjo komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture na območju poslovne cone »V Talih«</b> v mestu Ajdovščina. Operacija zajema:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ izgradnja nove kanalizacije odpadnih voda (fekalne kanalizacije) oz. javne sekundarne kanalizacije v skupni dolžini 41,8 m;</li> <li>▫ izgradnja meteorne kanalizacije v skupni dolžini 280,0 m;</li> <li>▫ izgradnja vodovoda v skupni dolžini 336,0 m;</li> <li>▫ izgradnja javne razsvetljave v skupni dolžini 333,0 m;</li> <li>▫ izgradnja kableske kanalizacije za elektro in TK vode;</li> <li>▫ izvedba zunanjih površin ceste v dolžini 313,37 m, širine 6 m in enostranskega pločnika v širini 1,6 m;</li> <li>▫ izvedba novega škatlastega propusta za navezavo na PC »Pod železnico«;</li> </ul> <p>Varianta »z investicijo« z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture investicijskega projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primarno komunalno omrežje. Prednost te variante je v tem, da projekt izvedbeno povezuje komunalne vode med obema conama na že obstoječe omrežje, kar bo pri oskrbi z električno energijo povečalo zanesljivost oskrbe, za vodovodno omrežje pa je to nujen predpogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja ter zagotovitev zahtev veljavne zakonodaje s področja požarnega varstva. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoveženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Po izvedbi operacije se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami poslovne cone »V Talih«, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje oz. za investitorje, ki so že izkazali interes.</p>
Vsebinski vidik	<p>Z izvedbo operacije se bo zagotovilo na območju mesta Ajdovščina nove površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene malim in srednje velikim (MSP) podjetjem. Z izvedbo operacije se bo novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč ponudilo nove ekonomsko-poslovne površine v mestu Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti; vzpostavilo se bo pogoje za razvoj podjetij in privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj območja in občine; zagotovilo prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj; prispevalo k gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev; ter spodbudilo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem mestu za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba operacije bo prebivalcem mesta Ajdovščina ter tudi prebivalcem občine Ajdovščina prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oz. omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino slabe posledice. Operacija občini, mestu Ajdovščina in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektn vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj mesta. Le-ta nedvomno pripomore k napredku mesta in občine ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.</p>
Prednosti	Zagotovljene bodo večje dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne površine na območju občine primerne za razvoj novih gospodarskih dejavnosti (dvig ponudbe komunalno opremljenih zemljišč v poslovnih conah v občini). Z izvedbo projekta se bodo vzpostavili ustrezni pogoji za uresničitev dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina. Zagotovljena so proračunska sredstva Občine Ajdovščina. Izdelana je bila sistemska in načrtna celostna rešitev. Potencialni novi investitorji so že znani.
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	Varianta »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 4.1 ter ciljev Občine Ajdovščina. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.
Gradbeno dovoljenje	DA (gradbeno dovoljenje za izvedbo je pridobljeno)

Vrednost investicijskega projekta z DDV v tekočih cenah	Neto vrednosti (v EUR z DDV)	383.958,91 EUR
	Bruto vrednosti (v EUR brez DDV)	466.493,88 EUR
	<b>Dejanski izdatki občine za izvedbo inv. projekta</b> (vrednost projekta brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivega DDV)	<b>436.213,93 EUR</b>
Viri financiranja investicijskega projekta	Lastni viri investitorja	157.309,21 EUR
	Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	278.904,72 EUR
Trajanje izvajanja	Javni viri RS (MGRT: ESRR in SLO udeležba)	
	04/2016 (sklep o potrditvi DIIP) – 06/2017 (zaključek celotne operacije)	

### 1.3.3 Izbor optimalne variante

Po primerjavi možnih variant izvedbe investicije lahko zaključimo, da le varianta »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 4.1. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z investicijo« razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganje javnih sredstev. Hkrati pa varianta »z investicijo« uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, regionalni, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve. Varianta »z investicijo« je boljša od variante »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja Občine Ajdovščina veliko bolj sprejemljiva. Z izvedbo operacije (varianta »z investicijo«) se bo pridobilo ustrezno komunalno opremljene in dobro prometno dostopne poslovne površine (poslovne cone) namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti na območju mesta Ajdovščina. S tem se bo pospeševalo gospodarski razvoj mesta in občine in omogočilo potencialno možnost za odpiranje novih delovnih mest. S tem bi posredno dvignili tudi zaposlitvene možnosti v občini in izboljšali življenjski standard lokalnih prebivalcev in njihove bivalne možnosti. Že samo s tega vidika je veliko boljša varianta »z investicijo«. Varianta »z investicijo« pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena z občinskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez investicije«.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« nujno potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržen način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v varianti »z investicijo«. Iz vsega navedenega lahko zaključimo, da varianta »brez investicije« ni sprejemljiva, saj ne bi reševala trenutne, obstoječe problematike pomanjkanja ustrezno komunalno urejenih in dobro prometno dostopnih poslovnih površin za razvoj novih gospodarskih dejavnosti v mestu in občini. Varianta »z investicijo« prinaša tako neposredne koristi kot tudi večje število posrednih koristi tako prebivalcem mesta Ajdovščina kot tudi vsem prebivalcem občine. Koristi se bodo pokazale predvsem na dolgi rok in jih je težje ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi posreden (indirekten) vpliv na blagostanje prebivalstva ožjega in širšega območja občine Ajdovščina. **Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejšo, optimalno varianto izkazala varianta »z investicijo«, varianta »brez investicije« pa je prepoznana kot neprimerna oz. neustrezna.** Namreč le s pristopom k izvedbi investicijskega projekta (varianta »z investicijo«) se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v tem dokumentu.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta (noveliranega IP) obravnavamo in podrobneje predstavljamo varianto »z investicijo«, saj je optimalnejša z družbenega in ekonomskega vidika kot varianta »brez investicije«.

## 1.4 Podatki o odgovornih osebah na investicijskem projektu

Odgovorna oseba investitorja	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. Vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Strokovni vodja projekta s strani investitorja/lastnika (odgovorna oseba za pripravo in pridobitev dokumentacije, izvedbo del in nadzor)	Peter Kete, univ. dipl. inž. grad. Strokovni sodelavec za investicije v Oddelku za GJS in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba za pripravo prijave na javni razpis MGRT	Janez Furlan Vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani projektanta (odgovorni projektant/vodja projekta)	Mitja Lavrenčič, dipl. inž. grad. IZS G-1642 Detajl Infrastruktura d.o.o., Na Produ 13, 5271 Vipava
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, univ. dipl. inž. str. IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani upravljavca	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba izvajalca GJS (t.j. najemnika in vzdrževalca komunalne infrastrukture)	mag. Egon Stopar, direktor KSD d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina

## 1.5 Predvidena organizacija izvedbe investicijskega projekta

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne dokumentacije, izdelava investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije ter nad izvedbo GOI del je in bo še naprej vodil Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Oddelkom za gospodarstvo in razvojne zadeve na Občini Ajdovščina. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci. Podrobnejša razčlenitev aktivnosti in organizacija izvedbe investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 11.2 tega dokumenta.

Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih finančah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

**Organizacija izvedbe investicijskega projekta je že v teku. Do sedaj opravljena dela so sledeča:**

- Priprava projektne dokumentacije IDZ; november 2015.
- Priprava projektne dokumentacije PGD in PZI; november 2015 – marec 2016.
- Priprava projektantske ocene vrednosti projekta; marec 2016.

- Izdelava in potrditev Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP); marec 2016 – april 2016.
- Izdelava in potrditev Investicijskega programa (IP); april 2016 – maj 2016.
- Pridobitev gradbenega dovoljenja; marec 2016 – junij 2016.
- Izvedba javnega naročila za izbiro izvajalca GOI del - strokovna služba investitorja bo v skladu z določili Zakona o javnem naročanju izvedla javni razpis za izbiro izvajalca GOI del; april 2016 – junij 2016.
- Izbira izvajalca strokovnega nadzora gradnje; julij 2016.
- Oddaja GOI del in storitev nadzora ter podpis pogodbe oz. izdaja naročilnice za izvedbo projekta; julij 2016.
- Izdelava noveliranega investicijskega programa (IP); junij 2016 – julij 2016.

#### Za dokončanje investicijskega projekta je potrebno organizirati in izvesti še sledeče:

- Potrditev investicijskega programa (IP); julij 2016.
- Prijava investicijskega projekta na javni razpis MGRT za sofinanciranje vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo za obdobje 2016-2017; julij 2016
- Uvedba izbranega izvajalca GOI del v delo; julij 2016 (v teku).
- Izvedba GOI del; avgust 2016 – februar 2017.
- Izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja; marec 2017.
- Prevzem izvedenih del s strani investitorja in predaja namenu; januar 2017-marec 2017.
- Zaključek financiranja (zaključek operacije) do max 30.06.2017.
- Spremljanje doseganja pričakovanih rezultatov projekta.

## 1.6 Ocenjena vrednost investicijskega projekta ter finančna konstrukcija

Tabela 3: Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.

	STALNE CENE	TEKOČE CENE
SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)	383.690,39 €	383.958,91 €
SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)	466.166,28 €	466.493,88 €
<b>VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA z nepovračljivim DDV (Dejanski izdatki/stroški Občine Ajdovščina)</b>	<b>435.886,33 €</b>	<b>436.213,93 €</b>
Vrednost povračljivega DDV in DDV po 76.a členu ZDDV-1	30.279,95 €	30.279,95 €
UPRAVIČENI STROŠKI	309.894,13 €	309.894,13 €
NEUPRAVIČENI STROŠKI	125.992,20 €	126.319,80 €

Podrobnejša specifikacija vrednosti investicijskega projekta in dinamika nastajanja investicijskih stroškov je predstavljena v poglavju 8.

V tabeli 4 so predstavljeni viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah. Podrobna finančna konstrukcija investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 12.

Tabela 4: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Viri financiranja (tekoče cene)	LETO		SKUPAJ	
	2016	2017	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	149.921,78 €	7.387,43 €	157.309,21 €	36,1%
JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA	260.764,55 €	18.140,17 €	278.904,72 €	63,9%
MGRT - ESRR (namenska sredstva EU)	182.535,18 €	12.698,12 €	195.233,30 €	44,7%
MGRT - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	78.229,37 €	5.442,05 €	83.671,42 €	19,2%
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA</b>	<b>410.686,33 €</b>	<b>25.527,60 €</b>	<b>436.213,93 €</b>	<b>100,0%</b>

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta v noveliranem IP po tekočih cenah je sledeča:

- 36,1% lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina (157.309,21 EUR)
- 63,9% javni viri RS, MGRT (278.904,72 EUR), in sicer:
  - 44,7% sredstva MGRT – ESRR (195.233,30 EUR)
  - 19,2% sredstva MGRT – slovenska udeležba (83.671,42 EUR)

## 1.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 5:

Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.

OSNOVNI PODATKI PROJEKTA	
NETO VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH (v EUR brez DDV in ostalih davkov)	383.958,91 EUR
BRUTO VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH (v EUR z DDV in ostalimi davki)	466.493,88 EUR
<b>VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH z nepovračljivim DDV in davki (Dejanski izdatki/stroški Občine Ajdovščina)</b>	<b>436.213,93 EUR</b>
UPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	309.894,13 EUR
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	04/2016-06/2017
EKONOMSKA DOBA	30 LET
<b>Viri financiranja</b>	
<b>LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina</b>	<b>157.309,21 EUR</b>
<b>JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA</b>	<b>278.904,72 EUR</b>
MGRT - ESRR (namenska sredstva EU)	195.233,30 EUR
MGRT - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	83.671,42 EUR
<b>Finančna vrzel (stopnja sofinanciranja)</b>	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-2.471,25 EUR
Finančna vrzel (stopnja sofinanciranja)	100,00%
Ocenjeni pripadajoči znesek (DA)	278.904,72 EUR
<b>NAJVIŠJI UPRAVIČENI ZNESEK SOFINANCIRANJA EU</b>	<b>195.233,30 EUR</b>
<b>REALIZIRANI FIZIČNI CILJI/KAZALNIKI OPERACIJE</b>	
<i>Kazalniki učinka ob zaključku operacije</i>	
ŠTEVILO PODPRTIH INVESTICIJSKIH PROJEKTOV ZA POSLOVNO INFRASTRUKTURO	1 projekt
POVRŠINA NOVO OPREMLJENE EKONOMSKO-POSLOVNE CONE ZA POSLOVNO DEJAVNOST	21.800 m <sup>2</sup>
<i>Kazalniki rezultata z leti po zaključku operacije</i>	
ŠTEVILO USTVARJENIH DELAVNIH MEST KOT POSLEDICA OPERACIJE	21 delovnih mest
ŠTEVILO PODJETIJ, KI PREJEMAJO NEFINANČNO PODORO KOT POSLEDICA OPERACIJE	4 podjetja
ZASEDENOST NOVO OPREMLJENIH UPORABNIH POVRŠIN POSLOVNE CONE, NAMENJENIH PODJETNIŠKI DEJAVNOSTI	73,7%
<i>Površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjene podjetniški dejavnosti</i>	21.800 m <sup>2</sup>
<i>Površine že zakupljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjen podjetniški dejavnosti</i>	16.076 m <sup>2</sup>
<b>FINANČNA ANALIZA</b>	
<i>DINAMIČNI KAZALNIKI</i>	
<b>FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - FNPV</b>	<b>-437.388,35 EUR</b>
<b>FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - FRR</b>	<b>-7,85%</b>
<b>FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - FNPV(K)</b>	<b>-159.181,33 EUR</b>
<b>FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA - FIRR(K)</b>	<b>-5,02%</b>
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD	-7,14%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	-1,01 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,173
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	5,280
<i>STATIČNI KAZALNIKI</i>	
Vrednost del na m <sup>2</sup> površine poslovne cone	15,76 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m <sup>2</sup> površine poslovne cone	-0,51 EUR
<b>EKONOMSKA (CBA) ANALIZA</b>	
<i>DINAMIČNI KAZALNIKI</i>	
<b>EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - ENPV</b>	<b>2.094.859,30 EUR</b>
<b>EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - ERR</b>	<b>26,52%</b>
<b>EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - ENPV(K)</b>	<b>2.373.066,32 EUR</b>
<b>EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA - EIRR(K)</b>	<b>62,00%</b>
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	10,75%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	4,82 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	9,212
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	5
<i>STATIČNI KAZALNIKI</i>	
Vrednost del na m <sup>2</sup> površine poslovne cone	15,76 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m <sup>2</sup> površine poslovne cone	4,71 EUR



Upravičenost izvedbe investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali finančne oz. realne denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (ASK-Analizo stroškov in koristi) ter zanj izračunali pripadajoče dinamične in statične kazalnike upravičenosti le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate (rezultate na podlagi ASK) bo prinesel investicijski projekt. Finančno in ekonomsko analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo opravili za varianto »z investicijo«, saj je bila varianta »z investicijo« v okviru primerjave možnih variant izvedbe investicijskega projekta prepoznana za najprimernejšo, optimalno varianto (poglavje 1.3 IP).

Finančna neto sedanja vrednost je pri 4% diskontni stopnji negativna. Ravno tako je negativna finančna interna stopnja donosa. Doba vračanja vloženi sredstev po finančni analizi presega amortizacijsko dobo, kar pomeni, da se investicijska vlaganja ne bodo povrnila iz naslova neposrednih finančnih prilivov v ekonomski dobi projekta. Izračunana finančna relativna neto sedanja vrednost projekta je negativna, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR prinaša izgubo. Rezultati finančne analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. **Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (ASK-Analize stroškov in koristi).**

Ekonomsko neto sedanja vrednost je pri 4% diskontni stopnji pozitivna. Ekonomsko interna stopnja donosa je ravno tako pozitivna in višja od 4% diskontnega faktorja. Doba vračanja vloženi sredstev je po ekonomski analizi krajša od amortizacijske dobe ter tudi od ekonomske (referenčne) dobe projekta, kar pomeni, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno-ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi. Ekonomsko relativna neto sedanja vrednost je pozitivna, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt prinaša določeno višino donosa/dobička. Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. **Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi ASK-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno-ekonomsko koristna.** Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in jih prinaša izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi ASK-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), investicijski projekt »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« ekonomsko upravičen.



## 2 PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTO TEHNIČNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR

### 2.1 Podatki o investitorju

Naziv	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 5 365 91 10
Telefax	+386 5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	<a href="http://www.ajdovscina.si">http://www.ajdovscina.si</a>
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	
Vodja projekta	Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. Vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije
Telefon	+386 5 365 91 29
Telefax	+386 5 365 91 33
E-mail	alenka.kobil@ajdovscina.si
Žig in podpis	

## 2.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv	<b>NI-BO</b> Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Naslov	Vipavska cesta 17 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Robert Likar, univ. dipl. inž. str.
Telefon	+386 (0)41 993 612
E-mail	robert.likar@nibo-es.si
Spletna stran	<a href="http://www.nibo-es.si">http://www.nibo-es.si</a>
Matična številka	6066143
Davčna številka	SI 44058802
Transakcijski račun	SI56 3400 0101 0868 404 odprt pri Sparkasse d.d.
Žig in podpis	

## 2.3 Podatki o izdelovalcu projektne tehnične dokumentacije

Naziv	<b>DETAJL INFRASTRUKTURA d.o.o.</b>
Naslov	Na Produ 13 5271 Vipava
Odgovorna oseba	Mitja Lavrenčič, prokurist; Vida Lavrenčič, direktor
Odgovorni vodja projekta	Mitja Lavrenčič, dipl. inž. grad., IZS G-1642
Telefon	+386 5 365 50 12
E-mail	info@detajl.eu
Spletna stran	<a href="http://www.detajl.eu">http://www.detajl.eu</a>
Matična številka	3735834
Davčna številka	SI 96763337
Transakcijski račun	SI56 0475 1000 1681 303 odprt pri Novi KBM d.d.
Žig in podpis	

## 2.4 Podatki o upravljavcu

Naziv	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 5 365 91 10
Telefax	+386 5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	<a href="http://www.ajdovscina.si">http://www.ajdovscina.si</a>
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	

## 2.5 Podatki o izvajalcu gospodarske javne službe (GJS) – najemniku in vzdrževalcu komunalne infrastrukture

Naziv	<b>KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. Ajdovščina</b>
Naslov	Goriška cesta 23b 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	mag. Egon Stopar, direktor
Telefon	+386 5 365 97 00
Telefax	+386 5 366 31 42
E-mail	info@ksda.si
Spletna stran	<a href="http://www.ksda.si">http://www.ksda.si</a>
Matična številka	5210461
Davčna številka	SI 68647336
Transakcijski račun	SI56 0475 1000 0120 476 odprt pri Novi KBM d.d.
Žig in podpis	

## 2.6 Strokovni delavci in službe odgovorni za pripravo, izvedbo in nadzor

Odgovorna oseba investitorja	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. Vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Strokovni vodja projekta s strani investitorja/lastnika (odgovorna oseba za pripravo in pridobitev dokumentacije, izvedbo del in nadzor)	Peter Kete, univ. dipl. inž. grad. Strokovni sodelavec za investicije v Oddelku za GJS in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba za pripravo prijave na javni razpis MGRT	Janez Furlan Vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani projektanta (odgovorni projektant/vodja projekta)	Mitja Lavrenčič, dipl. inž. grad. IZS G-1642 Detajl Infrastruktura d.o.o., Na Produ 13, 5271 Vipava
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, univ. dipl. inž. str. IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani upravljavca	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba izvajalca GJS (t.j. najemnika in vzdrževalca komunalne infrastrukture)	mag. Egon Stopar, direktor KSD d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina

### 3 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

#### 3.1 Povzetek obstoječega stanja

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela z komunalno ureditvijo različnih poslovnih con na celotnem svojem območju, predvsem pa na območju samega mesta Ajdovščina, saj je bila ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč zelo skromna. Tudi sam Prostorski plan občine vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con. **Iz Analize poslovnih con v Občini Ajdovščina, ki je v Prilogi I tega dokumenta, je razvidno, da trenutno je v občini že vsaj delno komunalno opremljenih 16 poslovnih con v skupni površini cca 177,38 ha.** Natančnejši pregled posameznih poslovnih con, njihova komunalna opremljenost in zasedenost je predstavljeno v Prilogi I. Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela s pridobivanjem in komunalnim urejanjem večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina. Na območju mesta Ajdovščina je trenutno komunalno vsaj delno opremljenih 12 poslovnih con v skupni površini 141,98 ha. Mednje sodijo poslovne cone »Pod letališčem«, »Pod železnico« in poslovna cona »Mirce«, poslovna cona »Na Gmajnik«, poslovna cona »Lipa«, poslovna cona »Pod obvoznico 1«, poslovna cona »Pod obvoznico 2«, poslovna cona »Proizvodno industrijsko območje 1«, poslovna cona »Proizvodno industrijsko območje 2«, poslovna cona »Servisna cona«, poslovna cona »Obrtna cona« in poslovna cona »Šturje«. S komunalno ureditvijo le-teh je dvignila ponudbo komunalno opremljenih zemljišč na svojem območju in s tem omogočila prihod novih investitorjev, ki so na njih postavili svoje poslovne objekte. S tem se je skušala približati povpraševanju po ustreznih lokacijah za gradnjo poslovnih prostorov s strani podjetij in samostojnih podjetnikov. Potencialnim investitorjem je skušala ponuditi primerno komunalno opremljeno zazidljivo zemljišče na lokaciji, ki nudi ustrezno prometno dostopnost. Z izvedbo projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« pa želi nadaljevati svoje delo in uresničevati cilje Strategije gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina.

Poslovna cona Ajdovščina - V Talih je locirana na pretežno ravni delno zazidani površini med regionalno cesto R2/444 (južno obvozno cesto mesta Ajdovščina) ter hitro cesto Razdrto - Šempeter na nasprotni strani poslovne cone »Mirce«. Celotna poslovna cona »V Talih« zajema še cca 5 ha (natančneje 47.638 m<sup>2</sup>) nezazidanih površin, namenjenih proizvodno servisni dejavnosti s kombinacijo poslovnih dejavnosti. Poslovna cona je delno komunalno opremljena. Urejen je priključek na regionalno cesto. Leta 1995 je bilo prenovljeno kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih voda, ki poteka po južnem robu območja in odvaja fekalne odpadne vode proti CČN Ajdovščina. Po zahodnem robu območja poteka meteorni odvodnik, ki prečka hitro cesto in se dolvodno izliva v meteorni odvodnik Mirce. Ostale infrastrukture na obravnavanem območju ni. Na jugozahodnem robu območja je že izveden odcep za dostopno cesto. Poleg tega je na robu območja in sicer v poslovni coni »Pod železnico« izvedena tudi preostala komunalna oprema in sicer vodovod, NN in SN omrežje, TK omrežje in plinovod. Vodooskrba s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, distribucijsko plinovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje je že izvedeno v območju poslovne cone »Pod železnico«, na katera naj bi se komunalna infrastruktura nove poslovne cone »V Talih« navezovala. Celotno obravnavano območje (t.j. PC »V Talih«) v naravi predstavlja pretežno ravno nepozidano območje, ki se deloma uporablja za potrebe kmetijstva, deloma je zaraščeno z grmovjem. **Predmet obravnave tega dokumenta je ureditev 1. faze poslovne cone »V Talih«, ki predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti, ki izpolnjujejo natančno določeno (tehnično-tehnološko) funkcijo in ima jasno opredeljene cilje. Skupna površina/območje urejanja znaša 27.650 m<sup>2</sup>, od tega 21.800 m<sup>2</sup> je zazidljive površine namenjene poslovnim dejavnostim, na katerem se bo pridobilo 6 novih gradbenih parcel, za katere je že izkazan interes zasebnih investitorjev.**

Poslovna cona »Pod železnico«, na katero se bo navezovala načrtovana komunalna oprema (infrastruktura) nove poslovne cone »V Talih«, se nahaja na zahodni strani mesta Ajdovščina in obsega pretežno ravno, delno zazidano površino med hitro cesto H4 in železnico. Komunalna oprema poslovne cone »Pod železnico«, ki je že zagotovljena je naslednja: priključek na regionalno cesto z notranjimi ulicami, kanalizacijsko omrežje za odvodnjo

fekalnih in meteornih voda, vodo oskrba s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, distribucijsko plinovodno omrežje ter telekomunikacijsko omrežje.

Pridobitev in komunalna oprema zemljišč v poslovni coni »V Talih« pomeni ustrezno podlago za dobavo storitev, ki se trži v okviru javne službe (KSD d.o.o. Ajdovščina), kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi za električno energijo. Z ureditvijo poslovne cone »V Talih« bi Občina Ajdovščina tako lažje dosegla tudi svoje strateške cilje, ki so:

- ohranitev prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter
- zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Tabela 6: Podatki o poslovanju gospodarskih družb in zadrug ter samostojnih podjetnikov v Občini Ajdovščina v obdobju 2012-2015.

Leto	2012	2013	2014	2015
<b>GOSPODARSKE DRUŽBE IN ZADRUGE</b>				
Število gospodarskih družb in zadrug	396	400	414	423
Število zaposlenih	2.655	2.533	2.582	2.763
<b>Prihodki Skupaj (v 1.000 EUR)</b>	<b>318.461</b>	<b>314.311</b>	<b>326.726</b>	<b>363.524</b>
Čisti prihodki iz prodaje (v 1.000 EUR)	307.224	302.877	314.985	347.896
Čisti prihodki iz prodaje na tujem trgu (v 1.000 EUR)	88.781	96.446	111.141	140.083
<b>Odhodki Skupaj (v 1.000 EUR)</b>	<b>321.965</b>	<b>305.513</b>	<b>310.567</b>	<b>345.731</b>
<b>Podatki o poslovnem izidu</b>				
Število družb s čistim dobičkom	244	252	293	293
Znesek čistega dobička (v 1.000 EUR)	7.472	10.622	16.022	21.622
Število družb s čisto izgubo	152	148	121	130
Znesek čiste izgube (v 1.000 EUR)	12.199	2.994	1.901	6.322
<b>Neto čisti dobiček / izguba</b>	<b>-4.727</b>	<b>7.628</b>	<b>14.121</b>	<b>15.300</b>
<b>Neto čisti dobiček / izguba na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>-1.780</b>	<b>3.011</b>	<b>5.469</b>	<b>5.537</b>
<b>Podatki o dodani vrednosti, izgubi na substanci in neto dodani vrednosti</b>				
Število družb s pozitivno dodano vrednostjo	320	320	331	346
Dodana vrednost (v 1.000 EUR)	78.148	82.054	90.421	99.448
Število družb z izgubo na substanci	76	80	83	77
Izguba na substanci (v 1.000 EUR)	814	439	405	517
<b>Neto dodana vrednost (v 1.000 EUR)</b>	<b>77.334</b>	<b>81.615</b>	<b>90.016</b>	<b>98.931</b>
<b>Neto dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>29.128</b>	<b>32.221</b>	<b>34.863</b>	<b>35.806</b>
<b>SAMOSTOJNI PODJETNIKI</b>				
Število samostojnih podjetnikov - nosilcev dejavnosti	805	783	755	706
Število zaposlenih pri s.p.	347	350	364	349
<b>Skupaj število samozaposlenih podjetnikov in zaposlenih pri s.p.</b>	<b>1.152</b>	<b>1.133</b>	<b>1.119</b>	<b>1.055</b>
<b>Prihodki Skupaj (v 1.000 EUR)</b>	<b>48.833</b>	<b>49.606</b>	<b>49.160</b>	<b>49.147</b>
Čisti prihodki iz prodaje (v 1.000 EUR)	48.186	48.514	48.330	48.396
<b>Odhodki Skupaj (v 1.000 EUR)</b>	<b>45.922</b>	<b>45.786</b>	<b>44.674</b>	<b>44.511</b>
<b>Podatki o podjetnikovem dohodku in negativnih posl. izidih s.p.</b>				
Število podjetnikov s pozitivnim podjetnikovim dohodkom	614	631	642	597
Znesek pozitivnega podjetnikovega dohodka (v 1.000 EUR)	3.838	4.348	4.871	5.003
Število podjetnikov z negativnim poslovnim izidom	191	152	113	109
Znesek negativnega poslovnega izida (v 1.000 EUR)	928	528	385	368
<b>Neto podjetnikov dohodek (v 1.000 EUR)</b>	<b>2.910</b>	<b>3.820</b>	<b>4.486</b>	<b>4.635</b>
<b>Neto podjetnikov dohodek na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>2.526</b>	<b>3.372</b>	<b>4.009</b>	<b>4.393</b>
<b>Podatki o dodani vrednosti, izgubi na substanci in neto dodani vrednosti</b>				
Število podjetnikov s pozitivno dodano vrednostjo	667	676	671	614
Dodana vrednost (v 1.000 EUR)	11.824	12.173	13.025	13.110
Število podjetnikov z izgubo na substanci	138	107	84	92
Izguba na substanci (v 1.000 EUR)	332	222	168	197
<b>Neto dodana vrednost (v 1.000 EUR)</b>	<b>11.492</b>	<b>11.951</b>	<b>12.857</b>	<b>12.913</b>
<b>Neto dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>9.976</b>	<b>10.548</b>	<b>11.490</b>	<b>12.240</b>
<b>SKUPAJ OBČINA</b>				
Skupaj število zaposlenih	3.807	3.666	3.701	3.818
Skupaj prihodki občine (v 1.000 EUR)	367.294	363.917	375.886	412.671
Skupaj neto dodana vrednost občine (v 1.000 EUR)	88.826	93.566	102.873	111.844
<b>Neto dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>23.332,28 €</b>	<b>25.522,64 €</b>	<b>27.796,00 €</b>	<b>29.293,87 €</b>

Vir: Podatki Ajpes.

Po podatkih Ajpesa (publikacije »Informacije o poslovanju gospodarskih družb in zadrug v Goriški regiji za leto 2012, 2013, 2014 in 2015« ter »Informacije o poslovanju samostojnih podjetnikov posameznikov v Goriški regiji za leto 2012, 2013, 2014 in 2015«) vidimo, da je bilo let 2015 v Občini Ajdovščina zaposlenih cca 13% vseh zaposlenih v regiji, da je dosegala cca 11% skupnih prihodkov regije ter 11,3% neto dodane vrednosti regije. Dodana vrednost na zaposlenega znaša v občini 29.293,87 EUR na zaposlenega, kar je nižje od povprečja regije (33.772,61 EUR). Ostali podatki o poslovanju gospodarskih družb, zadrug in samostojnih podjetnikov v občini je podano v tabeli 6.

Tabela 7: Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Ajdovščina v obdobju 2008-2014.

Leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Število podjetij	1.408	1.512	1.571	1.568	1.590	1.655	1.704
Število oseb, ki delajo	7.008	6.940	6.617	6.189	5.582	5.150	5.215
Prihodek (v 1.000 EUR)	778.127	612.078	602.787	560.707	451.104	395.043	423.106
Število oseb, ki delajo na podjetje v občini	5,0	4,6	4,2	3,9	3,5	3,1	3,1

Vir: SURS.

Tabela 8: Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevni delovnih migracij v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2015.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Število delovno aktivnih prebivalcev v občini	7.434	7.187	6.741	6.824	7.066	7.215
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v občini	4.054	3.780	3.359	3.387	3.435	3.507
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v drugi občini	3.380	3.407	3.382	3.437	3.631	3.708
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v občini skupaj	6.265	6.007	5.116	5.163	5.306	5.377
Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela v občini	54,5%	52,6%	49,8%	49,6%	48,6%	48,6%
Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela izven občine	45,5%	47,4%	50,2%	50,4%	51,4%	51,4%

Vir: SURS.

### 3.2 Razlogi za investicijsko namero

Občina Ajdovščina se je odločila za komunalno ureditev stavbnih zemljišč na območju Poslovne cone Ajdovščina - V Talih predvsem iz naslednjih razlogov:

- Območje občine v Ajdovski mikro-regiji se ne uvršča ravno med demografsko ogrožena območja, saj število prebivalcev občine iz leta v leto narašča. Iz analize korelacije s primerljivimi območji in občinami pa je tudi razvidno, da so ustrezne zaposlitvene možnosti v območju v direktni povezavi z rastjo oz. padanjem števila prebivalcev. Opozoriti pa moramo, da se je tudi v občini Ajdovščina pričel slabšati biološki indeks (indeks staranja prebivalstva znaša 106,4, kar pa je še vedno nižje od državnega povprečja (122,7) in tudi od regijskega povprečja (138,2)), kar bo lahko prineslo z leti negativne posledice za občino.
- Tako v občini kot tudi na obravnavanem območju (t.j. mestu Ajdovščina) primanjkuje delovnih mest. Število delovnih mest se je v občini drastično znižalo v med letih 2008 in 2012, saj je propadlo kar nekaj večjih živilsko predelovanih, tekstilni, lesnih in gradbenih podjetij, ki so bile prevladujoče gospodarske panoge v občini. Po letu 2012 je pričelo število delovnih mest ponovno počasi naraščati, toda ne v takšni meri, da bi bilo zadovoljivo in da ne bi imelo večjih posledic, tudi demografskih z negativnimi posledicami. Zaradi navedenega je pomembno, da občina izvaja ukrepe za pospeševanje ustvarjanja novih delovnih mest, med katere sodi tudi ponudbo komunalno urejenih poslovnih con.
- Iz leta v leto se povečuje tudi število delovnih dnevni migrantov, kar pomeni, da se vedno večje število ljudi vozi na delo v ostale občine. Po zadnjih podatkih iz SURS-a je razvidno, da se je več kot polovica zaposlenih stalnih prebivalcev občine (t.j. delovno aktivnih prebivalcev občine brez kmetov) vozila na delo v druge občine. Navedeno je v korelaciji s številom delovnih mest. To prinaša občini izgubo prihodka zaradi dohodnin ter obstaja tudi večja nevarnost, da se bodo navedeni dnevni migranti s časom odselili iz občine. Dnevne delovne migracije pa prinašajo tako negativne kot pozitivne posledice.

Negativne posledice so:



- Ekonomske: velika poraba časa in nižja produktivnost kot posledica utrujenosti zaradi potovanj pri večjih razdaljah;
- Prometne: obraba vozil in cest ter prometni zastoji v konicah;
- Ekološke: hrup in onesnaževanje okolja s plini ter s tem povezani stroški;
- Socialno-ekonomske: težnja, da se dnevni delovni migranti preselijo bliže delovnemu mestu;

*Pozitivne posledice so:*

- Ekonomsko-socialne: večja možnost izbire zahtevnejših delovnih mest, večji pretok informacij, boljša izbira oskrbnih in storitvenih funkcij;
- Socialno-ekonomske: ohranitev prebivalstva tudi na podeželju, ko so zaposlitveni centri dovolj blizu, da omogočajo dostop do dela v času manj kot 15 minut;
- Delovna mesta v poslovnih, obrtnih in storitvenih dejavnostih so obenem relativno najcenejša in ustrezno donosna. Kar nekaj podjetnikov, obrtnikov in samostojnih podjetnikov pa si želi razširiti svojo dejavnost, kar bi pomenilo nova delovna mesta ter s tem izboljšanje zaposlitvenih možnosti v občini in povečanje dodane vrednosti. To bi imelo direkten vpliv na zaustavitev odseljavanja in izboljšanje demografskega ter s tem tudi socialnega in ekonomskega položaja občine.

Iz vsega zgoraj navedenega vidimo, da je **temeljni razlog za izvedbo projekta predvsem gospodarsko razvojni učinek (t.j. zagotoviti pogoje za razvoj in nadaljnjo rast podjetij ter ustvarjanje novih delovnih mest in višje dodane vrednosti)**, poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, **ki jih omogoča oz. daje poslovna cona »V Talih«**. Investicijski projekt omogoča nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti, s poudarkom na razvoju malih in srednje velikih podjetij (t.j. MSP) v Občini Ajdovščina in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za dosego lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja občine, regije in posledično države. Z izvedbo projekta bo občina vzpostavila nove komunalno urejene površine v obsegu cca 2,7 ha, od tega namenjenih poslovni dejavnosti 2,2 ha (21.800 m<sup>2</sup>), ki se jih bo lahko ponudilo potencialnih domačim in tujim investitorjem (t.j. podjetnikom). **Povpraševanje po ustrezni (dotični lokaciji) za gradnjo poslovnih prostor s strani podjetij in samostojnih podjetnikov je precej večja od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč**. Z oblikovanjem poslovnih con bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja t.j. Občine Ajdovščina, da bi zasledovala sledeče namere v smeri: izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva; ter uresničevanja razvojnih ciljev Občine Ajdovščina na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva, s poudarkom na podjetništvu.



## 4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

### 4.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta

#### 4.1.1 Razvojne možnosti investicijskega projekta

Poslovno cono lahko definiramo kot kos zemljišča, ki je primerno razvit in razdeljen na poslovne enote, skladno s splošnim načrtom, ter zagotavlja infrastrukturo (elektriko, vodo, ceste in komunikacije) in osnovne ugodnosti. Poslovne cone so pomemben dejavnik razvoja, saj predstavljajo osnovo za razvoj skupnosti, kreiranje novih delovnih mest, prostorskega urejanja, ekologije in gospodarske blaginje. So instrument regionalnega gospodarskega razvoja in orodje za okoljsko planiranje. Predvidene so predvsem za proizvodna podjetja, obrtna, logistična in storitvena podjetja.

Poslovne cone igrajo aktivno vlogo pri promociji podjetniške dejavnosti ter s tem pripomorejo k razvoju lokalnih skupnosti in regij v državi. Strategija podjetniškega razvoja in strategija povečevanja konkurenčne vrednosti državne ekonomije je med drugimi komponentami odvisna od razpoložljivosti lokacij po sprejemljivi ceni kot prioriteten pogoja za nadaljnji ekonomski/gospodarski razvoj.

Pomemben dejavnik uspeha pri ustanavljanju poslovne cone je ustrezna ocena obstoječe lokalne infrastrukture v obliki materialnih, tehničnih in socialno-ekonomskih virov, pa tudi ponudba nekaterih spodbud in storitev podjetjem kot motivacija za preselitev v poslovno cono. Najpomembnejša spodbuda je navadno ekonomske narave, t. j. nizka cena za pridobitev lastništva zemljišča ali objekta, oprostitve plačila komunalnega prispevka, pa tudi vse neposredne ali posredne oblike finančne pomoči.

Občina Ajdovščina se trudi pospeševati razvoj podjetništva in obrti (t.j. MSP) na različne načine, saj se zaveda, da je podjetništvo ključni dejavnik za gospodarski in družbeni razvoj. Zaveda se, da pomeni podjetniška dejavnost ob sedanjih globalnih spremembah v svetu vir napredka celotnega družbenega življenja. S spodbujanjem inovativnosti in konkurence je podjetništvo gonilo gospodarskega razvoja, s tem pa je povezano odpiranje novih delovnih mest, povečanje dodane vrednosti in zviševanje blaginje celotnega prebivalstva. V iskanju in ustvarjanju novih poslovnih priložnosti ter v prizadevanju, da bi se te priložnosti lahko uresničile, želi ustvariti podporno okolje za novo ustvarjena podjetja in pospešiti razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti. Vizijo ustvarjanja novih delovnih mest, gospodarske rasti in spodbujanje inovacij želi v skrbi tako za posameznika kot za celotno skupnost, uresničiti. Poleg že sprejetih številnih ukrepov, ki jih Občina Ajdovščina nudi gospodarstvu (ugodni krediti za podjetnike s subvencionirano obrestno mero, oprostitve komunalnega prispevka, nepovratna sredstva za inovatorje, finančne spodbude za nove zaposlitve, spodbujanje novih neposrednih investicij – subvencije kupnin za zemljišča...), je tudi gradnja komunalne opreme v ekonomsko-poslovnih conah eden izmed korakov k doseganju ciljev povečanja gospodarskega razvoja občine.

Z vidika prihodnosti obstoj poslovnih con v občini zagotovo omogoča pogoje za razvoj industrijsko-obrtne ter intelektualne poslovne dejavnosti v občini Ajdovščina in je le eden od projektov, ki jih občina izvaja na območju mesta Ajdovščina za doseg lastnih strateških ciljev. Primeri iz prakse kažejo, da je komunalna ureditev in storitvena podpora zasnovana kot ponudba organiziranega prostora za poslovno dejavnost pomemben dejavnik uspešnega pospeševanja gospodarskega razvoja in rasti ter večanja zaposlenosti. Župan in občinska uprava Občine Ajdovščina se zavedajo priložnosti, ki jih dajejo ekonomsko-poslovne cone, saj so v preteklosti že bili izvedeni projekti komunalnega opremljanja poslovnih con (npr. PC »Pod letališčem«, PC »Pod železnico«, PC »Mirce«, PC »Gojače« itd.), in so tudi v prihodnje projekti izgradnje ekonomsko-poslovnih con predvideni kot

prioriteta občine na gospodarskem področju, kar pa bo posledično vplivalo tudi na gospodarsko rast regije in države.

#### 4.1.2 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne cone »V Talih« z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in opiranja novih delovnih mest. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

**Poglaviten, glavni cilj** investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer **v mestu Ajdovščini** v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju **zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone »V Talih«, katere skupna površina urejanja znaša cca 2,7 ha, natančneje 27.650 m<sup>2</sup>, od tega je 21.800 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine).** V okviru projekta se bo izvedlo navezavo dostopne ceste na cesto v poslovni coni »Pod železnico«, izvedlo propust za navezavo na obstoječi meteorni odvodnik, uredilo glavni dovoz ceste z enostranskim pločnikom v poslovni coni ter uredilo/izvedlo komunalne vode vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, javno razsvetljava ter TK in elektro vode. Pridobilo se bo predvidoma 6 novih gradbenih parcel. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. **Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.**

**Z izpeljavo investicijskega projekta bodo doseženi naslednji splošni, neposredni cilji:**

- komunalno opremiti novo poslovno cono »V Talih«, skupne površine 27.650 m<sup>2</sup>, od tega je 21.800 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam, že zakupljenih 16.076 m<sup>2</sup>;
- ponuditi novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom, ki so že izkazali interes) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (ekonomsko-poslovne cone) v mestu Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti;
- vzpostaviti ustrezno okolje oz. pogoje za privabljanje investitorjev, še posebej novih, bodisi domačih ali tujih, ter za razvoj novih storitev;
- povečati privlačnost območja za privabljanje novih podjetij in širitev dejavnosti ter s tem spodbujati nastajanje in rast novih podjetij;
- pospešiti gospodarski razvoj območja in občine;
- povečati delež čistih prihodkov MSP v skupnih čistih prihodkih občine za vsaj 10%;
- povečati produktivnost zaposlenih v MSP (dodano vrednost na zaposlenega v MSP) za vsaj 2,0%;
- zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj;
- prispevati k gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in izboljšati blagostanje lokalnih prebivalcev;
- spodbuditi razvoj malega gospodarstva, novih MSP in podjetniškega okolja v občini ter posledično odprtje novih delovnih mest za prebivalce občine (število novih delovnih mest dve leti po zaključku operacije = minimalno 21 novih delovnih mest).

**Kazalniki učinka ob zaključku operacije:**

1. Število podprtih investicijskih projektov za poslovno infrastrukturo: **1**
2. Površina novo opremljene ekonomsko-poslovne cone: **21.800 m<sup>2</sup> velikost parcel namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine)**

**Kazalniki rezultata 2 leti po zaključku operacije:**

1. Število ustvarjenih delovnih mest kot posledica operacije / Povečanje zaposlenosti v podprtih podjetij: **21 novih delovnih mest**

2. Število podjetij, ki prejemajo nefinančno podporo kot posledica izvedene operacije: **4**
3. Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjenih podjetniški dejavnosti (v %):  
**73,7%**

**Izvedba** investicijskega projekta **bo pripomogla k uresničevanju strateških ciljev Občine Ajdovščina**, kot so:

- izboljšati oz. omogočiti gospodarski razvoj občine;
- zagotoviti vsestranski razvoj občine;
- povečanje gospodarske moči občine;
- povečati dodano vrednost MSP v občini;
- ustvariti pogoje za nova delovna mesta in povečati zaposlitvene možnosti;
- izboljšati zaposlitvene možnosti na območju mesta Ajdovščine, Ajdovske mikro-regije in občine kot celote;
- zmanjšati prevelike dnevne delovne migracije;
- zaustaviti potencialno nazadovanje prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture prebivalstva v Ajdovski mikro-regiji in občini kot celoti;
- ohraniti prebivalstvo vsaj v sedanjem obsegu in zmanjšati demografsko ogroženost občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti;
- povečati blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu; ter
- zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Vse navedeno so tudi sinergijski učinki oziroma cilji, ki jih bo občina z izvedbo projekta dosegla glede na izhodišča **Strategije razvoja Občine Ajdovščina**.

Komunalna ureditev območja poslovne cone »V Talih« bo poleg direktnega prispevka k doseganju predhodno navedenih ciljev občine imelo tudi **večstranske pozitivne, sinergijske učinke**, in sicer:

- **Povečanje dodane vrednosti MSP na celotnem območju občine in regije**  
 Z izvedbo projekta se bo pozitivno pripomoglo k rasti in razvoju obstoječih in tudi novih MSP na območju občine, in sicer predvsem podjetij, ki so zasnovana na ustvarjalnosti in inovativnosti, so hitrorastoča in sledijo tehnološkemu razvoju, želijo zaradi širitve svojih proizvodnih procesov (povečanje kapacitet) vlagati v nove poslovne prostore in v raziskave in razvoj. Navedena podjetja, predvsem novo ustavljena in tudi podjetja preseljena v občino iz drugih občine, bodo vplivala neposredno pa tudi posredno na večje zaposlovanje in doseganje višje dodane vrednosti na zaposlenega, saj bodo pri svojem poslovanju upoštevala načela učinkovite rabe energije (procesi bodo energetske učinkoviti, uporabljali bodo lokalne vire itd.), uvedla bodo učinkovitejši proizvodne procese itd. Vse navedeno pa bo vplivalo na samo rast prodaje z nižjimi oz. istimi proizvodnimi stroški, kar bo vplivalo na povečanje dodane vrednosti podjetij, občine, regije in države.
- **Izboljšanje možnosti za ohranitev prebivalstva**  
 Povečanje zaposlitvenih možnosti in povečanje gospodarske moči pomenita velik prispevek k doseganju cilja ohranitve oz. rasti prebivalstva.  
 Zniževanje zunanjih (eksternih) stroškov obstoječe proizvodnje v tem območju in novih poslovnih, storitvenih obratov zaradi racionalnejše prostorske organizacije dejavnosti na enem mestu ter s tem delitev stroškov izgradnje in vzdrževanja komunalne ter energetske mreže med večje število uporabnikov pomeni več akumulacije. Le-ta pa je osnova za nove investicije in s tem nova delovna mesta.
- **Izboljšanje ekologije**  
 Z ureditvijo komunalnega omrežja se bodo izboljšale sanitarno-zdravstvene razmere in pogoji bivanja lokalnega prebivalstva. S tem se bo povečalo njihovo blagostanje, in sicer zaradi:
  - izboljšanja ekoloških pogojev bivanja (preusmeritev hrupnih in motečih dejavnosti iz stanovanjskih območij),
  - izboljšanje ekološkega stanja vodotokov,
  - odprava smradu in zagotovitev zanesljivega odplakovanja fekalij ter
  - znižanja stroškov vzdrževanja komunalne in energetske mreže.
- **Povečanje razvojnih možnosti**  
 Nove dejavnosti in nova delovna mesta pogojujejo različne potrebe po dodatnih kooperantskih storitvah, novi zaposleni pa povpraševanje po stanovanjih in storitvenih ter oskrbnih dejavnostih, kar ustvarja novo povpraševanje in s tem večjo rentabilnost oskrbnih in storitvenih dejavnosti oz. delovnih mest v teh sektorjih.

V območju pričnejo prevladovati pozitivni akceleratorji in nov razvojni cikel, kar v naslednjem krogu na višjem nivoju izboljša razvojne možnosti občine.

Vse navedeno se bo v prihodnje izrazilo v boljših življenjskih in bivanjskih pogojih ter blagostanju lokalnega prebivalstva. Iz korelacijskih analiz dejavnikov, ki vplivajo na demografsko sliko posameznega območja izhaja, da je ustrezna struktura dohodkovno zanimivih zaposlitvenih možnosti najpomembnejši dejavnik za ohranitev in razvoj prebivalstva.

Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. **Povpraševanje po ustrezni (dotični lokaciji, ki je predmet obravnave tega dokumenta) za gradnjo poslovnih prostor s strani podjetij in samostojnih podjetnikov je precej večja od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč.** Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvidena operacija je ena od prednostnih investicij v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojnih programov Občine Ajdovščina za obdobje 2016-2019.

## 4.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

### 4.2.1 Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi

Investicijski projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi, saj je bil dne 21.04.2016 s potrditvijo DIIP-a vključen v Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina za obdobje 2016-2019, in sicer kot projekt št. OB001-14-0006 Poslovna cona Tale; in v Proračun Občine Ajdovščina za leto 2016, in sicer pod PPP 14 Gospodarstvo, GPR 1402 Pospesjevanje in podpora gospodarski dejavnosti, PPR 14029001 Spodbujanje razvoja malega gospodarstva v okviru PP (proračunske postavke) 14023 PC Tale. Projekt je ravno tako skladen s Strategijo razvoja Občine Ajdovščina.

### 4.2.2 Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU

Investicijski projekt je skladen z usmeritvami in cilji razvojnih strategij in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Naložba v javno infrastrukturo v občini bo pripomogla k rasti in zblizjevanju območja razvitosti z ostalimi območji, gospodarski, družbeni, okoljski in trajnostni razvoj ipd., kar pomeni, da usklajenost investicijskega projekta s cilji in strategijami strateških dokumentov, zakonov in politik v Sloveniji pomeni njegovo usklajenost tudi z mednarodnimi listinami. **Obravnavani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:**

- Strategija razvoja Slovenije (SRS) za obdobje 2014-2020;
- Program državnih razvojnih prioritet in investicij RS za odboje 2014-2017 (DRPi);
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020;
- Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2014-2020;
- Politika urejanja prostora Slovenije;
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS).

**Strategija razvoja Slovenije (SRS) za obdobje 2014-2020:** SRS za obdobje 2014-2020 poudarja, da je potrebno posebno pozornost nameniti razvoju, ki prinaša delovna mesta, večjo produktivnost in ne negativno vpliva na okolje. Vizija razvoja v okviru SRS: »Slovenija je konkurenčna družba znanja in inoviranja, ki ob spoštovanju okoljskih omejitev

zagotavlja blagostanje svojih prebivalcev in postaja model moderne eko regije«. Razvojne prioritete SRS: 1. Konkurenčno gospodarstvo; 2. Znanje in zaposlovanje; 3. Zeleno življenjsko okolje ter 4. Vključujoča družba. Razvoj mora temeljiti na izboljšanju učinkovitosti rabe vseh virov, človeških, finančnih in naravnih, na inovativni in intenzivni uporabi informacijsko komunikacijskih in tehnologije, ter na ustrezni delitvi bremen in ugodnosti ob povečanju zaposlenosti. Obravnavani investicijski projekt se neposredno ujema s SRS v prvi razvojni prioriteti »Konkurenčno gospodarstvo« in posredno v drugi razvojni prioriteti »Znanje in zaposlovanje«. V okviru prve razvojne prioritete »Konkurenčno gospodarstvo« so podprta vlaganja v infrastrukturo in drugi ukrepi, ki jih bo neposredno zasledoval tudi predmetni investicijski projekt, in sicer ukrepi za krepitev podjetništva, poenostavitvi postopkov za umeščanje v prostor ter ukrepi za zagotovitev gospodarskih aktivnosti, za izboljšanje strukture in konkurenčnosti gospodarstva ter za izboljšanje poslovnega okolja za dvig podjetniške dejavnosti in za povečanje neposrednih investicij. V okviru druge razvojne prioritete »Znanje in zaposlovanje« se želi ustvariti pogoje oz. ukrepe za prilagajanje delovnih mest in spodbujanje razvoja novih delovnih mest na novih področjih; v okviru te razvojne prioritete so predvidene tudi različne spodbude za zaposlovanje, ki bodo povezane z investicijskimi in razvojnimi projekti ipd. Občina Ajdovščina bo z izvedbo obravnavanega projekta zasledovala navedene cilje iz SRS, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obravnavanega investicijskega projekta skladni z razvojnimi prioriteta in cilji SRS.

**Program državnih razvojnih prioritet in investicij Republike Slovenije za obdobje 2014-2017 (DRPi):** Državni razvojni program prioritet in investicij (DRPi) 2014-2017 predstavlja izvedbeni načrt za izvajanje Strategije razvoja Slovenije (SRS) 2014-2020 in zajema vse politike in javno finančne vire, vsebinsko pa definira in finančno ovrednoti razvojne prioritete na vseh razvojnih področjih za obdobje štirih let (2014-2017). Razvojne prioritete in investicijska področja DRPi so: Znanje, Podjetnost, Zeleno, Vključujoča družba in Učinkovit javni sektor in pravna država. Izvajanje DRPi se bo financiralo iz državnega proračuna, proračuna EU in občinskih proračunov. Z investicijami v fizični, družbeni in okoljski kapital se želi prispevati k doseganju ciljev SRS 2014-2020. Projekt je skladen s prvo razvojno-investicijsko prioriteto DRPi »Znanje«. Investicijski projekt je skladen predvsem v naslednjih sklopih oz. investicijskih področjih v okviru razvojno-investicijske prioritete »Znanje«, in sicer bo sledil specifičnemu cilju »Spodbujanje nastajanja novih delovnih mest«. Poleg tega neposredno zasleduje tudi cilje druge razvojno-investicijske prioritete »Podjetnost«, in sicer bo pripomogel k doseganju specifičnega cilja »Rast in razvoj malih in srednje velikih podjetij«. Projekt pa je skladen tudi s tretjo razvojno-investicijsko prioriteto DRPi »Zeleno«, in sicer bo pripomogel k doseganju cilja »Višja kakovost bivalnega in delovnega okolja v mestih in povečanje privlačnosti lokacij za investicije/gospodarski razvoj«, in sicer v sklopu aktivnosti »Učinkovito in celovito prostorsko načrtovanje, urbana prenova mest in spodbujanje trajnostne mobilnosti« ter v sklopu aktivnosti »Boljše stanje okolja zaradi izgradnje okoljske infrastrukture, upravljanja z vodami in sanacije okoljsko degradiranih območij«. Na podlagi vsega navedenega vidimo, da je obravnavani investicijski projekt skladen z DRPi, saj bo njegova izvedba neposredno pripomogla k doseganju ciljev druge razvojno-investicijske prioritete »Podjetništvo« in vsaj posredno pripomogla k uresničevanju ciljev prve razvojno-investicijske prioritete »Znanje« in tretje razvojno-investicijske prioritete »Zeleno«.

Projekt je usklajen s cilji **Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020**, in sicer s **prednostno osjo 2.3 »Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast«**, tematski cilj 3: »Izboljšanje konkurenčnosti MSP«; prednostna naložba: »Spodbujanje podjetništva, zlasti z omogočanjem lažje gospodarske izrabe novih idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji«, in sicer z njenim specifičnim ciljem 2: »Povečanje dodane vrednosti MSP«.

**Obravnavanih investicijski projekt pa bo neposredno pripomogel k doseganju specifičnega cilja 2: »Povečanje dodane vrednosti MSP«, saj se bo z izvedbo projekta ustvarilo pogoje za rast in razvoj novih in tudi že obstoječih malih in srednjih podjetij v občini, ki so že izkazala interes za izvedbo lastnih investicij v novo ekonomsko-poslovno cono »V Talih«. Sam projekt je namenjen predvsem novim investitorjem na območju občine, predvsem malim in srednjem velikim podjetjem. Tudi sam interes za gradbene parcele v okviru ekonomsko-poslovne cone so izkazala le mala in srednje velika rastoča podjetja. Na območju so izkazala interes že štiri mala podjetja, ki bodo z povečanjem svojih proizvodnih kapacitet lahko dvignila tudi rast prihodkov iz poslovanja in bodo kljub novim zaposlitvam dvignila lastno dodano vrednost za vsaj 2% Iz navedenega vidimo, da bodo rezultati izvedbe projekta usklajeni z OP EKP 2014-2020, in sicer:**

- povečanje deleža čistih prihodkov MSP v čistih prihodkih vseh podjetij v občini: iz 53,9% na 59,3%
- povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v MSP v občini za vsaj 2%.

Projekt je usklajen in posredno zasleduje tudi cilje **Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2014-2020**. Razvojna vizija regije: »Severno primorska regija bo ena od najuspešnejših srednjeevropskih regij. Z inovativnostjo in povezovanjem bo dosegala trajno in dolgoročno gospodarsko rast, ob tem pa ohranjala naravna in kulturna bogastva za kvaliteto življenja sedanjih in prihodnjih rodov«. Večjo uspešnost, prepoznavnost, razvojno in

gospodarsko moč regije bodo spodbudili v okvirih in pogojih, ki jih vzpostavljajo država, direktive Evropske unije ter globalno soodvisen svet. Strateški cilji regije v programskem obdobju 2014-2020 so: *dvigniti konkurenčnost, inovativnost v regiji in na ta način prispevati k večanju zaposlenosti v Goriški regiji predvsem s/z: spodbujanjem konkurenčnosti in inovativnosti v gospodarstvu, izboljšanjem kompetenc za povečanje zaposljivosti, povečanjem konkurenčnosti regionalne turistične destinacije Smaragdna pot in s spodbujanjem podjetniških pristopov k razvoju podeželja; izboljšati pogoje za kakovostnejše življenje prebivalcev regije predvsem z: izvajanjem ukrepov za zmanjšanje neenakosti in večanje socialne vključenosti prebivalstva, ohranjanjem in razvojem snovne in nesnovne dediščine in z zagotavljanjem ustreznih stanovanjskih pogojev; ter zagotoviti trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije predvsem s/z: spodbujanjem trajnostnega prostorskega razvoja regije, notranjim sodelovanjem in povezovanjem navzven, krepitvijo dostopnosti in trajnostne mobilnosti v podporo konkurenčnosti regije, ohranjanjem in varstvom okolja in s spodbujanjem učinkovite rabe in obnovljivih virov energije ter z ohranjanjem naravne in kulturne krajine.*

Investicijski projekt bo pripomogel k doseganju prvega (posredno tudi tretjega) strateškega cilja regije v programskem obdobju 2014–2020. Razvojno vizijo in strateške cilje bo regija uresničevala s programi, ukrepi in projekti v okviru navedenih treh razvojnih strategij oz. razvojnih prioritete, t.j.:

1. **dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji;**
2. izboljšanje kakovosti življenja; ter
3. *trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije.*

Investicijski projekt bo po svojem osnovnem namenu omogočil doseganje ciljev **Razvojne prioritete 1 »Dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji«**, posredno pa tudi cilje **Razvojne prioritete 3 »Trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije«**.

**Cilj Razvojne prioritete 1 je z izvajanjem različnih ukrepov prispevati h gospodarski rasti in posledično povečati zaposlitvene možnosti in prihodke v Goriški regiji.** Ukrepi in aktivnosti znotraj te prioritete so ciljno usmerjeni k izboljšanju blagostanja prebivalcev regije. Ključen pogoj za to pa je nadaljnja gospodarska rast ob krepitvi razvojne in raziskovalne dejavnosti ter inovativnosti, prav tako pa tudi povezovanja obstoječih struktur (gospodarstva, izobraževalnih ustanov in podpornih inštitucij) s ciljem prenosa znanja v proizvode in storitve. S spodbujanjem sodelovanja med deležniki želimo ustvariti pogoje za realizacijo podjetniških projektov, s katerimi bomo dosegli višjo dodano vrednost na zaposlenega in regionalni BDP. Neposredno bo operacija pripomogla k uresnitvi **Ukrepa 1 (3/U1): »Dvig konkurenčnosti in inovativnosti«**, katerega cilj je dvig konkurenčnosti in inovativnosti z izvajanjem ključnih razvojnih projektov in povezovanje deležnikov pri snovanju novih poslovnih modelov med organizacijami podpornega inovativnega okolja, univerzo in gospodarstvom ter s tem zagotoviti trajnostni razvoj regije. Za doseg cilja bomo aktivirali vse razpoložljive vire in le te spodbujali k sodelovanju in tekmovalnosti s konkurenco na globalnem trgu. Z izvajanjem ukrepa bomo dosegli na regionalni ravni višje dobičke gospodarskih subjektov, višjo dodano vrednost in rast regionalnega BDP. Z izvedbo operacije se bo pripomoglo k doseganju zastavljenih ciljev tega ukrepa, ki so: rast dodane vrednosti na zaposlenega ter rast regionalnega BDP. Operacija bo posredno omogočala uresničitev tudi cilja **Razvojne prioritete 3** je zagotoviti optimalno varstvo okolja in skladen prostorski razvoj regije ter zagotavljati uravnoteženo infrastrukturno opremljenost občine in regije. Operacija bo posredno omogočila doseganje **Ukrepa 1 (3/U1): »Trajnostni prostorski razvoj regije, sodelovanje in povezovanje regije navzven«**, katerega cilj je razviti prepoznavna, s podeželjem povezana središča, in trajnostni razvoj regionalnih središč s čezmejno navezavo ter revitalizacija in razvoj prepoznanih problemskih območij. Poleg tega pa bo operacija tudi omogočala doseganje ciljev **Ukrepa 3 (3/U3): »Ohranjanje in varstvo okolja in spodbujanje učinkovite rabe energije«**, katerega cilj je, zagotoviti celovito in povezano upravljanje porečij, varovanje in izboljšanje stanja okolja, zagotavljanje optimalne opremljenosti regije z okoljsko infrastrukturo, zagotavljanje večje energetske samostojnosti regije, povečati pridobivanje energije iz obnovljivih virov itd.

**Politika urejanja prostora Slovenije** je skupaj z Oceno stanja in teženj v prostoru Slovenije prvi prostorski dokument, s katerim Vlada Republike Slovenije v novem sistemu demokratične ureditve in tržnega gospodarstva določa smeri nadaljnjega urejanja prostora, te za prebivalce Slovenije izredno pomembne dejavnosti. Dokument navaja posamezne cilje politike prostora, med katerimi so opredeljeni naslednji cilji, ki jih zasleduje izvajanje projekta (Hladnik, 2002):

- z učinkovito prometno in drugo infrastrukturo omogočiti dostopnost do dobrin skupnega pomena, sprejeti izzive novih tehnologij, pospešiti prostorsko-lokacijsko učinkovitost, okoljsko sprejemljivost naložb ter preudarno rabo virov in s tem pripomoči k večji dolgoročni ekonomski učinkovitosti dejavnosti v prostoru,
- zagotoviti učinkovito upravljanje prostora in okolja ter naravnih vrednot in kulturne dediščine Slovenije, omogočiti enake možnosti dostopa do fizičnih struktur v prostoru ter do informacij in pravnih sredstev v zvezi z urejanjem prostora.



**Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)** je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. SPRS skladno s cilji prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje zasnovo bodočega prostorskega razvoja in prioritete ter usmeritve za njegovo doseganje. Prioritete v zasnovi so: enakovredna vključenost Slovenije v evropski prostor, policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj, vitalna in urejena mesta, usklajen razvoj širših mestnih območij, povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture, vitalnost in privlačnost podeželja, krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine ter prostorski razvoj v območjih s posebnimi potenciali in problemi. SPRS opredeljuje, da se za skladen in uravnotežen gospodarski ter družbeni razvoj Slovenije in za razvoj vsakega njenega posameznega območja razvija urbani sistem, ki temelji na povezanem omrežju urbanih naselij. Na nacionalni, regionalni in lokalni ravni se spodbuja usklajeno načrtovanje in uresničevanje projektov s področja organizacije in delovanja gospodarstva, javnih služb in drugih dejavnosti v omrežju urbanih naselij. Operacija bo usklajena z naslednjimi cilji prostorskega razvoja:

- *Racionalen in učinkovit prostorski razvoj*: usmerjenost dejavnosti v prostoru na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja;
- *Kvaliteten razvoj in privlačnost mest in drugih naselij*: zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrežno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture;
- *Skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi*: skladen razvoj območij;
- *Varstvo okolja*: zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih zemljišč za gradnjo ter racionalno ravnanje s komunalnimi in drugimi odpadki.

**Glede na navedeno vidimo, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.**

## 5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

### 5.1 Opredelitev tržnih možnosti

Ocena oziroma analiza tržnih možnosti investicijskega projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Analiza tržnih možnosti je proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev ter njihovimi kupci. Ocena oziroma analiza tržnih možnosti investicijskega projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

V obravnavanem investicijskem projektu je težko oceniti tržne možnosti oz. razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/služb, sej se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavana operacija neposredno ni namenjena trženju, saj gre za vlaganja v javno komunalno infrastrukturo občine. **Osnovni namen operacije ni neposredna tržna dejavnost investitorja, temveč vzpostavljanje pogojev za razvoj podjetništva oz. za povečanje gospodarskega razvoja in posledično ustvarjene višje dodane vrednosti Občine Ajdovščina.** Komunalna ureditev ekonomsko-poslovne cone neposredno vpliva na razvoj tržnih dejavnosti, saj omogoča:

- odpiranje novih delovnih mest (večanje zaposlitvenega potenciala v občini in posledično v regiji);
- rast in razvoj podjetništva in posledično rast dodane vrednosti MSP;
- hitrejši zagon proizvodnje glede na pristop, v katerem bi poslovno cono morali investitorji zgraditi in komunalno opremiti sami;
- sinergijske učinke zaradi večje koncentracije podjetij na določeni lokaciji; itd.

Sam investicijski projekt kot takšen z vidika občine ni dovolj donosen, da bi bil tržno zanimiv. Zato pri obravnavanem investicijskem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec (nosilec) investicijskega projekta Občina Ajdovščina. **Gre za operacijo neprofitnega sektorja**, ki v prihodnosti ne bo nosilcu operacije prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Osnovni namen investicijskega projekta je komunalna ureditev ekonomsko-poslovne cone in s tem pripraviti podlago in vzpostaviti, skupaj z ostalimi sprejetimi ukrepi, ki jih je Občina Ajdovščina nudila gospodarstvu (npr. ugodni krediti za podjetnike s subvencionirano obrestno mero, oprostitev plačila komunalnega prispevka, nepovratna sredstva za inovatorje, finančne spodbude za nove zaposlitve, spodbujanje novih neposrednih investicij – subvencije kupnin za zemljišča itd.), ustrezne pogoje za povečanje gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina (povečanje zaposlitvenih možnosti, ustvarjanje višje dodane vrednosti itd.). Iz samega osnovnega namena lahko razberemo, da **investicijski projekt ni namenjen trženju**. Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani investicijski projekt, ki je **širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v javno komunalno infrastrukturo za zagotovitev komunalno opremljenih zemljišč nove ekonomsko-poslovne cone**. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt ne povrne v svoji življenjski dobi. Operacija tako ni namenjena trženju, saj sodi v okvir javne službe.

Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik in upravljavac Občina Ajdovščina predala novo javno komunalno infrastrukturo v vzdrževanje in najem oz. upravljanje javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki na območju občine Ajdovščina opravlja naloge javne gospodarske službe. KSD d.o.o. Ajdovščina ima zaposlen ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z vzdrževanjem in upravljanjem primerljive komunalne infrastrukture. Občina Ajdovščina bo javnemu podjetju zaračunavala najem in oddajanje v uporabo javne komunalne infrastrukture (t.j. fekalne kanalizacije in vodovoda) v višini letne amortizacije. Operacija drugih neposrednih prihodkov ne predvideva, saj je eden od ukrepov pospeševanja gospodarskega razvoja občine tudi oprostitvev plačila komunalnega prispevka že znanih in tudi novih potencialnih investitorjev, ki bi v na novo komunalno opremljeni poslovni coni s svojim premoženjem pričeli z investicijami v nove proizvodne programe in ostale gospodarske



dejavnosti, kar pa bi prispevalo k samemu razvoju Občine Ajdovščina in k izboljšanju blagostanja njenih prebivalcev. Ker projekt v finančni analizi sam ne ustvarja komercialnih prihodkov s prodajo proizvodov ali storitev, analize tržnih možnosti posebej ne obdelujemo.

## 5.2 Analiza ciljnega trga

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila novih investitorjev (novih dejavnosti) v Občini Ajdovščina, kar bo neposredno vplivalo tudi na rast števila novih delovnih mest, ki se bodo odpirala v Občini Ajdovščina na osnovi obravnavane operacije. Rast števila novih delovnih mest je bila tudi osnova za izračun ekonomskih denarnih tokov operacije, t.j. denarnih tokov na podlagi Analize stroškov in koristi. Napoved števila novih delovnih mest je narejena na podlagi poslovnih načrtov in ostalih študij že znanih investitorjev, ki so izkazali interes za gradnjo v novo opremljeni poslovni coni in podpisali pisma o nameri.

### Glavne ciljne skupine

Investicijski projekt je namenjen obstoječim in potencialnim (prihodnjim) ciljnim skupinam v ožjem in širšem območju mesta Ajdovščina oz. celotne Občine Ajdovščina in širše (na območju celotne regije, države in tudi tujine), in sicer:

- **domači in tuji investitorji oz. podjetniki (mikro, mala in srednje velika podjetja)**, ki bi svojo dejavnost preselili na območje nove ekonomsko-poslovne cone (za območje so že znani novi investitorji, ki bodo zasedli 73,7% uporabne površine območja urejanja v okviru operacije; ostale investitorje se bo še pridobilo);
- **potencialnim novim zaposlenim** (predvideno je odpiranje novih delovnih mest);
- stalnim prebivalcem (vseh starostnih skupin);
- vsem potencialnim koristnikom/uporabnikom komunalno opremljenih površin.

### Neposredni in posredni uporabniki

Med neposredne uporabnike lahko štejemo domače in tuje investitorje oz. podjetnike (MSP), ki bodo vlagali v nove poslovne prostore in dejavnosti na območju komunalno urejen ekonomsko-poslovne cone, kakor tudi potencialne nove zaposlene lokalne prebivalce, ki se bodo zaposlili v novih gospodarskih družbah in pri samostojnih podjetnikih, ki bodo nastale v poslovni coni. Ob izdelavi tega dokumenta so že znani štiri investitorji MSP (neposredni uporabniki), ki imajo tudi že zakupljene površine v novi ekonomsko-poslovni coni.

Posredni uporabniki pa so lahko vsi potencialni koristniki novih, komunalno opremljenih površin. Omenjene skupine neposrednih in posrednih uporabnikov bodo tudi največ koristile omenjene zmogljivosti. Med potencialne uporabnike pa lahko štejemo tudi morebitne nove priseljence in njihove družine, ki se bodo priselili na to območje, v kolikor bo delovno, družbeno, socialno, kulturno, bivanjsko pa tudi vzgojno in izobraževalno okolje primerno in privlačno (nova delovna mesta zaradi novih gospodarskih subjektov).

### Opredelitev tržnega območja

Tržno območje je območje mesta Ajdovščina, okoliških naselij, občine Ajdovščina, sosednjih občin, regije in države, katerega prebivalci bodo imeli od investicijskega projekta največ koristi. Širše tržno območje je tudi območje sosednjih držav, iz katerih bi lahko prihajali novi investitorji/podjetniki, ki bi se odločili vlagati v svoje nove obrate zaradi ugodnih in primernih pogojev za razvoj različnih gospodarskih dejavnosti.

## 6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Investitor Občina Ajdovščina namerava v okviru investicijskega projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« komunalno urediti poslovno cono »V Talih«, katere skupna površina znaša cca 2,7 ha, natančneje 27.650 m<sup>2</sup>, od tega je 21.800 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine). S komunalno ureditvijo območja želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti nove površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru komunalne ureditve ekonomsko-poslovne cone »V Talih« se bo uredilo meteorno kanalizacijo, fekalno kanalizacijo, vodovod, javno razsvetljava, kabelsko kanalizacijo za elektro in TK priključke in povezovalno prometno infrastrukturo v coni. Hkrati z izvedbo predvidene komunalne ureditve bodo predvidoma pristopili tudi izvajalci ostalih javnih služb, in sicer plinovodnega omrežja, TK in elektro omrežja). Izvedba komunalne ureditve (t.j. investicijskega projekta), ki je predmet obravnavane investicije in predmet prijave na javni razpis MGRT, je le del celotne površine predvidene za ekonomsko-poslovno cono »V Talih«.

Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Instalacijsko se bo vsa nova infrastruktura navezovala na obstoječe komunalne, instalacijske in cestne priključke.

Projektne rešitve so skladne z lokacijskimi informacijami in projektnimi pogoji. Upoštevana bodo vsa varovanja in omejitve. Za izvedbo investicijskega projekta je že bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov je predstavljena v poglavju 8 tega dokumenta.

### 6.1 Vrsta investicijskega projekta

Vrsta posega: Novogradnja ekonomsko-poslovne (komunalne) infrastrukture  
Zahtevnost objekta: Manj zahtevni objekti

Za izvedbo obravnavanega posega je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje št. 351-181/2016-5-P je bilo pridobljeno 22.06.2016.

K izvedbi investicijskega projekta bodo predvidoma pristopili tudi izvajalci ostalih javnih služb (plinovod, TK in elektro omrežje).

### 6.2 Opis posegov in specifikacija operacije

predmet investicijskega ukrepa	Novogradnja
zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekti (ekonomsko-poslovna infrastruktura)
lokacija	mesto Ajdovščina, Občina Ajdovščina
predvideni posegi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ izgradnja nove kanalizacije odpadnih voda (fekalne kanalizacije) oz. javne sekundarne kanalizacije v skupni dolžini 41,8 m, na zemljiščih s parcelno št. 3535/7, 3721/3 obe k.o. 2391 Vipavski Križ ter 1912/14 in 1917/1 obe k.o. 2392 Ajdovščina;</li> <li>▫ izgradnja meteorne kanalizacije (kanala za meteorne vode) v skupni dolžini 280,0 m, na zemljiščih s parcelno št. 3536/4 in 3721/2 k.o. 2391 Vipavski Križ ter 1912/10, 1912/13 in 1918/2 vse k.o. 2392 Ajdovščina;</li> <li>▫ izgradnja vodovoda (distribucijskega vodovoda) v skupni dolžini 336,0 m, na zemljiščih s parcelno št. 3535/7, 3536/4, 3721/2 in 3721/3 vse k.o. 2391 Vipavski Križ ter 1912/10, 1912/13 in 1918/2 vse k.o. 2392 Ajdovščina;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ izgradnja javne razsvetljave v skupni dolžini 333,0 m;</li> <li>▫ izgradnja kableske kanalizacije za elektro in TK vode (distribucijskega elektro energetskega voda) na zemljiščih s parcelno št. 3535/7, 3536/4, 2721/2 in 2721/3 vse k.o. 2391 Vipavski Križ ter 1824/2, 1825/2, 1912/14 in 1918/2 vse k.o. 2392 Ajdovščina;</li> <li>▫ izvedba zunanjih površin ceste (lokalne ceste) v dolžini 313,37 m, širine 6 m in enostranskega pločnika v širini 1,6 m, na zemljiščih s parcelno št. 3535/7, 3536/4, 3721/2, 3721/3, 3721/4 in 3722/1 vse k.o. Vipavski Križ ter 1791/2, 1792/1, 1793/1, 1793/2, 1794/1, 1795/1, 1796/1, 1797/1, 1798/1, 1799/1, 1800/1, 1824/2, 1825/2, 1912/10, 1912/12, 1912/13, 1912/14, 1918/2 in 1918/3 vse k.o. 2392 Ajdovščina;</li> <li>▫ izvedba novega škatlastega propusta za navezavo na PC »Pod železnico« svetle širine 4,5 m in svetle višine 3,66 m; osnovna dolžina propusta bo znašala 11,94 m;</li> </ul>
<b>KAPACITETA OBMOČJA (poslovne cone Ajdovščina – V Talih)</b>	
<b>celotno območje urejanja</b>	27.650 m <sup>2</sup>
<b>velikost parcel namenjene poslovnim površinam (zazidljive parcele)</b>	21.800 m <sup>2</sup>
<b>že zakupljene zazidljive parcele</b>	16.076 m <sup>2</sup>
<b>prometne površine</b>	2.348 m <sup>2</sup>
<b>ostale površine (proste zelene površine)</b>	3.502 m <sup>2</sup>
<b>predvideno število gradbenih parcel</b>	6

### 6.2.1 Opis obstoječega stanja in predvidene rešitve

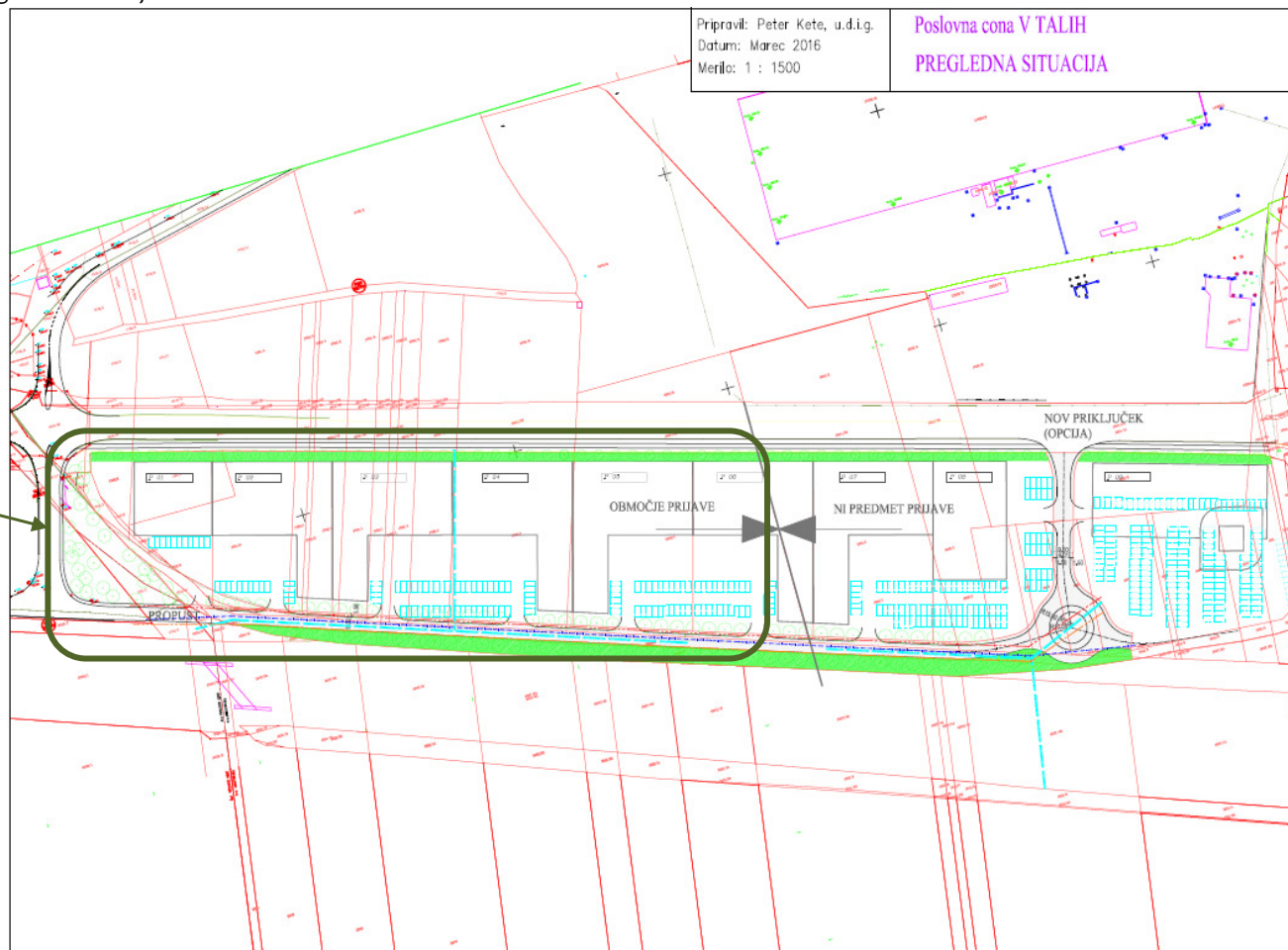
Načrtovano območje leži na jugozahodnem predelu mesta Ajdovščina med obvoznico R2 - 444 /0387 in hitro cesto H4/0376. Območje predvideno za ureditev novih poslovnih con je locirano na jugozahodnem robu mesta Ajdovščina. Obravnavano območje je na severu omejeno z obvoznico, na jugu s hitro cesto Vipava – Ajdovščina, na zahodu z dostopno cesto do PC »Pod železnico« in na vzhodu z občinsko cesto Ajdovščina – Dolenje ter uvozom na hitro cesto. Celotno obravnavano območje v naravi predstavlja pretežno ravno nepozidano območje, ki se deloma uporablja za potrebe kmetijstva, deloma je zaraščeno z grmovjem. Po južnem robu obravnavanega območja poteka fekalni kolektor iz PVC cevi DN 400 mm, ki odvaja fekalne odpadne vode proti CČN Ajdovščina. Po zahodnem robu območja poteka meteorni odvodnik, ki prečka hitro cesto in se dolvodno izliva v meteorni odvodnik Mirce. Ostale infrastrukture na obravnavanem območju ni. Na jugozahodnem robu območja je že izveden odcep za dostopno cesto. Poleg tega je na robu območja izvedena tudi preostala komunalna oprema, in sicer vodovod, NN in SN omrežje, TK omrežje in plinovod.

Ureditev območja se je že pričela z izgradnjo cestne povezave med obravnavanim območjem in obvoznico. Komunalna infrastruktura, ki bo izvedena v okviru projekta, obsega ureditev vodovodnega, kanalizacijskega omrežja, oskrbo z električno energijo ter ureditev telekomunikacijskega omrežja in javne razsvetljave.

Z ureditvijo območja namerava Občina Ajdovščina zagotoviti nove površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V urbanističnem smislu je obravnavano območja zasnovano tako, da je možno njegovo postopno urejanje. Sčasoma naj bi se razvilo v sodobno proizvodno in poslovno cono. **Osnovna cilja operacije sta zagotoviti dobro prometno dostopnost in opremljenost s komunalno infrastrukturo.**

Slika 2: Pregledna situacija »Poslovna cona V TALIH«.

Območje obravnave tega dokumenta



Celotna ekonomsko-poslovna cona Ajdovščina – V Talih obsega skupno površino v velikosti cca 5 ha, natančneje 47.638 m<sup>2</sup>. Predmet obravnave tega dokumenta je komunalna ureditev večjega dela poslovne cone v skupni velikosti cca 2,7 ha, natančneje 27.650 m<sup>2</sup>, od tega je 21.800 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine), ki predstavlja samostojno ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti, ki izpolnjujejo tehnično tehnološke funkcije in imajo jasno opredeljene cilje. Za izvedbo obravnavanega posega je investitor Občina Ajdovščina tudi že pridobila gradbeno dovoljenje. Pri urejanju cestnih povezav in komunalne infrastrukture se je izhajalo iz usmeritev občinskih služb Občine Ajdovščina in že izdelane in potrjene Dispozicije pozidave za območje Poslovne cone Ajdovščina – V Talih (AVK1-1), ki jo je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o.

Za PC »Pod železnico«, ki je locirana zahodno od PC »V Talih« je bila že izgrajena vsa javna infrastruktura. Komunalna infrastruktura, predvidena s tem projektom, se bo v večji meri navezovala na že izgrajeno infrastrukturo za PC »Pod železnico«.

### 6.2.2 Tehnične značilnosti posegov

Podatki v okviru tega poglavja so povzeti iz tehničnega poročila »Infrastruktura za Poslovno cono Tale«, ki ga je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., in pridobljenega gradbenega dovoljenja.

#### A. Cesta

Cesta obravnavanega območja se bo navezala na že izgrajeno dostopno cesto za PC »Pod železnico«. Navezavo se bo izvedlo na parceli s parcelno številko 3535/7 k.o. Vipavski križ. Za dostopno cesto je že izveden priključek na regionalno cesto R2-444, odsek 0387 Obvoznica Ajdovščina.

Cestna povezava bo potekala vzdolž južnega roba poslovne cone, vzporedno s traso hitre ceste. Načrtovana cesta bo potekala v varovalnem pasu severno hitre ceste Ajdovščina - Vipava. Od obstoječe varovalne ograje hitre ceste bo odmaknjena minimalno za 7,0 m. Na njeni zahodni strani se bo navezala na obstoječo dostopno cesto za PC »Pod železnico«. Njena skupna dolžina bo 313,37 m.

Normalni prečni profil ceste bo:

vozní pas	2 x 3,0 m	=	6,0 m
peš hodnik - desno	1 x 1,6 m	=	1,6 m
bankina – desno	1 x 0,5 m	=	0,5 m
bankina – levo	1 x 0,5 m	=	0,5 m
Skupaj			8,6 m

Izvedeni bodo priključki na posamezne parcele skladno z PZI. Glede na dejstvo, da program v coni še ni natančno določen, se bo lega in velikost priključkov po potrebi prilagajala ob izvedbi. Za izvedbo priključkov bo potrebno upoštevati Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09 in 109/10 – Zces-1).

Stacionarni promet bo načrtovan znotraj urejevalnih enot. Parkirna mesta se bodo urejala skladno z željami in potrebami lastnikov posamezne parcele in se v sklopu te dokumentacije ne obdelujejo.

#### Prometna signalizacija

*Vertikalna prometna signalizacija:* Na uvozu oziroma izvozu iz obravnavanega območja se bo ob desni strani vozišča postavilo znak III-8 (slepa ulica). Na levi strani pri stop črti se bo 2,0 m od roba vozišča postavilo znak II-2 (ustavi). Na koncu obravnavanega območja se bo na cesti postavilo tablo VI-4 (zapora).

*Horizontalna prometna signalizacija:* Znotraj cone bo promet potekal dvosmerno z enim voznim pasom za vsako smer. Med voznima pasovoma se bo izvedlo ločilno črto V-2.1. Debelina črte bo znašala 12 cm, dolžina črte bo znašala 3,0 m, presledek med črtami bo znašal 3,0 m. Na izvozu iz območja se bo izvedlo stop črto (V-9).

Vsa prometna signalizacija in oprema priključkov, se bo urejala sočasno z izvedbo priključkov, ki pa niso predmet tega projekta.

## B. Fekalna kanalizacija

Skladno s konceptom dispozicije odvajanja odpadnih voda mesta Ajdovščine se bo izvedlo ločen kanalizacijski sistem za fekalne in meteorne odpadne vode. Fekalni kanal je že izveden, zato se bo ostala podzemna infrastruktura prilagajala le-temu. Obstoječi fekalni kanal je izveden iz PVC cevi nazivnega premera 400 mm in odvaja fekalne odpadne vode preko razbremenilnika na CČN Ajdovščina.

Na jugozahodnem robu obravnavanega območja obstoječ fekalni kanal, ki odvaja odpadne vode iz PC »Pod železnico«, prečka površinski odvodnik nad strugo v jekleni zaščitni cevi. Zaradi izvedbe škatlastega propusta bo potrebna prestavitev fekalnega kanala. Fekalni kanal se bo prestavilo vzporedno s škatlastim propustom. Prečkanje odvodnika se bo ohranilo nad dnem struge v jekleni zaščitni cevi.

Kanal fekalne kanalizacije iz PC »Pod železnico«, ki prečka površinski odvodnik nad strugo, v jekleni zaščitni cevi, v skupni dolžini 41,8 m, med obstoječima revizijskima jaškoma na zemljiščih s parcelno št. 3535/7 k.o. 2391 Vipavski Križ in na zemljišču s parcelno št. 1912/14 k.o. 2392 Ajdovščina, se bo prestavilo. Izveden bo iz PVC cevi DN300 mm. Novi kanal fekalne kanalizacije bo potekal vzporedno s škatlastim propustom, preko vodotoka pa bo speljan v jekleni zaščitni cevi.

## C. Meteorna kanalizacija

Vzporedno s fekalnim kanalom je predvidena izvedba meteorne kanalizacije, v katero se bodo stekale meteorne vode s celotnega območja poslovne cone. Meteorna kanalizacija bo gravitirala proti površinskemu odvodniku, ki poteka vzdolž zahodnega roba obravnavanega območja. Sistem odvodnje padavinske vode je zasnovan tako, da se skuša v največji meri slediti trasi obstoječega fekalnega kolektorja. Kanal za meteorne vode bo skupne dolžine 280,0 m in bo izveden iz betonskih cevi DN800 mm in DN1000 mm. Potekal bo od konca predvidene ceste do odprtega meteornega odvodnika na zemljišču s parcelno št. 3721/2 k.o. Vipavski Križ.

Vsi objekti, oziroma njihove pripadajoče utrjene površine (predvsem parkirišča), se bodo lahko priključili na meteorno kanalizacijo le preko objektov za mehansko čiščenje meteornih voda (lovilcev olj). Ureditve utrjenih površin na območju pozidave ni predmet obdelave tega projekta in se jih bo obdelalo ločeno v okviru drugih projektov.

Za dimenzioniranje meteorne kanalizacije se je upoštevalo podatke o intenziteti kratkotrajnih nalivov, in sicer najbližje padavinske postaje v Podkrajju. Podatki so pridobljeni od Hidrometeorološkega zavoda RS – Povratne dobe za ekstremne padavine po Gumbelovi metodi, Ljubljana april 2006, in so naslednji:

TRAJANJE NALIVA	POVRATNA DOBA (let)					
	1	2	5	10	25	50
	$q$ (l/s/ha)	$q$ (l/s/ha)	$q$ (l/s/ha)	$q$ (l/s/ha)	$q$ (l/s/ha)	$q$ (l/s/ha)
5	233	284	354	400	459	502
10	200	234	280	311	350	378
15	168	197	236	262	295	319

Skladno z EN 752-4 za dimenzioniranje meteorne kanalizacije se je izbralo kot merodajni naliv s pogostostjo  $n=0,5$  (povratna doba 2 leti) in časom trajanja  $t=10$  min. Čas je izbran na podlagi potrebnega časa za transport meteornih vod od najbolj oddaljene točke do izliva v odprti odvodnik. V primeru višje intenzitete naliva se bo meteorne vode odvedlo površinsko. Odočni koeficienti so ocenjeni na podlagi sestave prispevnih površin. Predvideno je največ 80% višina polnjenja meteorne kanalizacije. Kot zaježitvena višina je privzeta višina terena – ulice.

## D. Vodovod

Trasa vodovoda bo sledila trasi kanalizacije in se bo na zahodnem robu obravnavanega območja navezala na obstoječi vodovod za poslovno cono »Pod železnico«. Cevovod za pitno vodo v skupni dolžini 336,0 m bo izveden iz nodularne litine premera 125 mm. Potekal bo v telesu ceste. V AB revizijskem jašku na zemljišču s parcelno št. 3535/7 k.o. 2391 Vipavski Križ se bo navezal na obstoječi vodovod.

Za vodovodno omrežje bomo za dimenzije cevi upoštevali zahteve Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, ki zahteva, da je za naselje 5-10 tisoč prebivalci, kar Ajdovščina je, potrebno predvideti 1 požar s porabo vode 15 l/s. Navedeno pomeni, da je ob »normalnih« linijskih tlačnih izgubah ter zagotavljanju tlaka ob požaru na hidrantu vsaj 2,5 bar, potrebno predvideti vsaj dimenzijo cevi DN 125 mm. Hkrati pa minimalni premer cevi razdelilnega cevovoda v omrežju hidrantov ne bo smel biti manjši kot 100 mm. Hidranti so predvideni na razdalji do 80 m.

### E. Škatlast propust

Na zahodnem robu obravnavanega območja bo nova cestna povezava in ostala komunalna oprema prečkala odprt meteorni odvodnik. Na mestu križanj se bo zato izvedlo novi škatlasti propust v armirano-betonski izvedbi. Propust bo svetle širine 4,5 m in svetle višine min. 3,66 m. Dolžina propusta bo na sredi struge odvodnika znašala 11,94 m. Komunalni vodi bodo odvodnik prečkali, v kolikor bo to mogoče, v AB robnih vencih, ki bodo deloma pritrjeni pod povozno ploščo propusta. Na obeh straneh bo na AB vencu montirana jeklena ograja iz nerjaveče pločevine višine 1,1 m. Dno in brežine struge obstoječega odvodnika se bo obložilo s kamnitim lomljencem debeline do 20 cm vtisnjenim v podložnem betonu C12/15 5,0 m dolvodno in gorvodno, merjeno od stene novega propusta.

### F. Ostali komunalni vodi

V okviru projekta se bo izvedlo še preostale komunalne vode, ki so potrebni za funkcioniranje poslovne cone, in sicer:

- elektroenergetski vodi in javna razsvetljava
- telekomunikacijski vodi

Le-ti so obdelani v ločenih načrtih.

**Javna razsvetljava:** V telo ceste bo vgrajen podzemni kablovod javne razsvetljave, ki se bo navezal na obstoječi jašek javne razsvetljave na zemljišču s parcelno št. 3535/7 k.o. 2391 Vipavski Križ. Kanalizacija javne razsvetljave bo izvedena iz PEHD cevi  $\phi 110$  mm in bo dolga 333,0 m.

**EE vod:** Kabelska kanalizacija za srednjo napetost bo izvedena iz 3 x PEHD cevi  $\phi 110$  mm in bo dolžine 323,0 m. Vzporedno z njo bo iz 3 x PEHD cevi  $\phi 160$  mm izvedena še kabelska kanalizacija za nizko napetost. V obstoječem jašku na zemljišču s parcelno št. 3535/7 k.o. 2391 Vipavski Križ bosta navezani na obstoječi liniji.

**TK vod:** Kabelska kanalizacija za telekomunikacijski kablovod bo iz 2 x PEHD cevi  $\phi 110$  mm in dolžine 326,0 m. Navezana bo na obstoječi jašek ob elektro jašku, na zemljišču s parcelno št. 3535/7 k.o. 2391 Vipavski Križ.

### G. Ostalo

**Izbira materialov:** Vsi uporabljeni oziroma vgrajeni materiali bodo morali ustrezati predpisani kvaliteti opredeljeni s Slovenskimi tehničnimi standardi ali drugimi predpisi. Če predpis ne obstaja, bodo morali biti le-ti prve kvalitete. Zaradi sanitarnih pogojev in ukrepov varstva okolja se bo za izvedbo fekalne kanalizacije uporabilo vodotesne PVC cevi (profil DN 300 mm). Za meteorni kanal pa je predvidena uporaba betonskih cevi premera 800 in 1.000 mm. Če se bo vgrajevalo druge vrste cevi, bodo morale imeti le-te podobne karakteristike kot predvidene (vodotesnost, propustnost, hrapavost in nosilnost).

**Revizijski jaški:** Revizijske jaške se bo gradilo na mestih, kjer se bo menjalo smer, naklon ali spremembo profila kanala, in na mestih združitve dveh ali več kanalov ob pogoju, da so maksimalne razdalje med revizijskimi jaški za kanale od DN 200 do DN 500 praviloma manj od 50,0 m. Revizijski jaški fekalnega kanala bodo poliesterski, premera 800 mm. Revizijski jaški meteornege kanala pa bodo BC, premera 1.000 mm. Pokrovi na revizijskih jaških bodo litoželezni, DN 600 mm in dimenzionirani ob pogojih standarda EN 124.

**Cestni požiralniki in peskolovi:** Cestni požiralniki in peskolovi bodo izdelani iz BC cevi premera 50 cm, globine 1,5 m. Način izvedbe bo odvisen od lokacije požiralnika. Idealni padec cevi, ki naj bi povezoval požiralnik z meteornim kanalom, bo 2%. Padec se bo zaradi križanj z ostalo infrastrukturo lahko prilagodilo, vendar ne bo večji od 5%. Cev

bo, če ne bo posebej navedeno, PVC DN 150 mm. Večino priključkov na kanal meteorne vode se bo izvedlo s priključkom v jašek meteornega kanala.

**Izbira opreme:** Oprema bo morala biti od proizvajalcev, ki imajo reference za tovrstne izdelke in opremo.

**Potrdila in certifikati:** Vsa dobavljena oprema bo morala imeti garancijo minimalno 12 mesecev od dneva začetka poskusnega obratovanja oziroma največ 18 mesecev od dneva dobave.

**Tlačni preizkus vodovoda:** Pred izvedbo tlačnega preizkusa vodovoda bo potrebno cevovod delno zasuti. Nezasuti bodo ostali spoji in lomi, ki se jih bo med tlačnim preizkusom opazovalo. Tlačni preizkus bo izveden v skladu z EN 805 (2000), točka 11.3.2.

**Dezinfekcija cevovoda/vodovoda:** Po opravljenem tlačnem poizkusu bo cevovod izpralo in dezinficiralo. Uspešnost dezinfekcije se bo potrdilo z analizo vode, odvzete na koncu cevovoda. Če rezultat testiranja ne bo zadovoljiv, se bo cevovod ponovno izpralo in dezinficiralo, da se bo doseglo mikrobiološko neoporečnost. Šele tedaj, po uspešni dezinfekciji cevovoda/vodovoda se ga bo lahko vključilo v obratovanje.

### 6.3 Komunalna opremljenost in ureditev predvidenih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo

Območje, kjer se bo izvajal investicijski projekt, je le delno komunalno opremljeno. Obstoječe stanje na območju je opisano v poglavju 6.2.1. Instalacijsko se bo vsa na novo izvedena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture. Nova komunalna infrastruktura bo priključena na kanalizacijsko, vodovodno, prometno, elektro in TK omrežje. Komunalna oprema in njena ureditev je predstavljena v nadaljevanju tega poglavja. Vsa načrtovana komunalna ureditev bo potekala po (in pod) lokalnih, občinskih cestah in javnih poteh ter javnih površinah. V primeru križanj z drugimi, že obstoječimi komunalnimi vodi, se bodo le-ti prestavili in ustrezno zaščitili. Pred začetkom izvedbe del bo potrebno od upravljavcev komunalnih vodov zahtevati zakoličbo le-teh in jih ustrezno zaščititi ali pa eventualno prestaviti.

**Komunalna oprema** (povzeto po Dispoziciji pozidave za območja Poslovne cone Ajdovščina – V Talih):

- **Prometna ureditev:** Za prometno napajanje obravnavanega območja je predvidena ureditev ceste ob južnem robu območja ob obstoječi HC, ki se bo nato obrnila v smer jug- sever. Na mestu spremembe smeri osi je predvideno krožno križišče, ki bo služilo tudi kot obračališče. Cesta se bo na JZ delu navezala na obstoječo cesto za Mirce. Na severni strani je predvidena izvedba novega cestnega priključka na obvoznico, kjer bo dovoljeno le desno zavijanje. Ravno tako bo dovoljeno le desno zavijanje iz državne ceste. Predvidena je izvedba asfaltiranega cestišča z vozliščem 2x3 m in nivojsko ločenim enostranskim pločnikom za pešcev širine 1,5 m ob vozišču na južni strani ter dvostranskim pločnikom ob vozišču v smeri S-J. Ob cesti se bo uredilo tudi javno razsvetljava. Vsaki predvideni parceli v okvir nove poslovne cone se bo omogočilo en priključek na javno-servisno cesto v širini 6 m.
- **Kanalizacija:** Predviden je ločen sistem za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Kolektor za komunalne odpadne vode je že zgrajen. Padavinske vode zahodnega dela območja se bodo odvajale preko kanala v obstoječi meteorni odvodnik. Za odvajanje padavinskih voda iz vzhodnega dela območja je predvidena izvedba meteornega kanala, ki se ga bo pod obstoječo hitro cesto izvedlo s podvrtanjem v odprti meteorni odvodnik na južni strani hitre ceste. Preko območja poteka meteorni odvodnik, ki bo odvajal tudi meteorne vode z območja poslovne cone Mirce – vzhod.
- **Vodovodno omrežje:** Javno vodovodno omrežje za sanitarno pitno in požarno vodo bo potekalo v javni cesti. Za posamezne industrijske in obrtne ali trgovske objekte bodo izvedeni ločeni priključki z vodomernimi jaški na robovih parcel.
- **Elektroenergetsko omrežje:** Kabelska kanalizacija za NN in SN bo potekala v javni cesti. Predvidena je nova transformatorska postaja, ki bo locirana približno na sredini južnega roba območja, ob javni cesti. Transformatorsko postajo se bo lahko vgradilo v predvideni objekt. Za posamezne objekte bodo izvedeni ločeni električni priključki v omaricah na robu gradbenih parcel. Kabelska kanalizacija za javno razsvetljava bo potekala v pločniku.



- **Telekomunikacijsko omrežje:** Za posamezne objekte bodo izvedeni ločeni priključki na robu gradbenih parcel. Kabelska kanalizacija za telekomunikacijsko omrežje bo potekala v robu vozišča.
- **Zbiranje in odvoz odpadkov:** Zbiranje komunalnih odpadkov bo potekalo na krajevno običajen način. Za posebne odpadke bo moral poskrbeti vsak lastnik objekta (novi potencialni investitor).

#### 6.4 Opis pogojev za priključitev na primarno mrežo ter opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskega akta

Za izvedbo operacije je potrebno pridobiti vsa potrebna, ustrezna dovoljenja za priključitev na komunalno, energetska in prometna omrežja, saj so trenutno parcele, ki so predmet obravnave tega projekta, le delno komunalno opremljene. Izvedba komunalne ureditve je dovoljena v takšnem odmiku od tujih zemljišč ali objektov, da ne pri njeni izvedbi kot tudi ne obratovanju ne bo prihajalo do posega na tuje zemljišče. Instalacijsko se bo novozgrajena komunalna infrastruktura v večji meri navezoval na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo na tem območju (javni vodovod, elektrika, telekomunikacije, kanalizacija, plinovod) ter na obstoječo prometno infrastrukturo. Pri izvedbi bodo upoštevana predvidena vsa varovanja in omejitve. Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti soglasja za gradnjo in soglasja za priključitev. Priključki na primarno mrežo bodo izvedeni v skladu s predhodnimi pogoji in soglasji upravljavcev, ki izhajajo iz projektne dokumentacije PGD in pridobljenih gradbenih dovoljenj.

**Za izvedbo operacije je bilo dne 22.06.2016 pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-181/2016-5-P.**

Projektne rešitve so skladne z lokacijskimi informacijami in projektnimi pogoji. Osnovna namenska raba prostora se po izvedbi investicijskega projekta ne spremeni. Upoštevana bodo vsa varovanja in omejitve, ki izhajajo iz pridobljenih projektnih pogojev.

## 7 ANALIZA ZAPOSLENIH

### 7.1 Analiza zaposlenih

Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke štejemo zgolj delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno obratovanje investicijskega projekta. Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicijskega projekta.

#### Neposredna delovna mesta

Po izvedbi operacije bo investitor/lastnik in upravljavec Občina Ajdovščina predala izvedena dela v najem (del infrastrukture, ki se nanaša na zgrajeno fekalno kanalizacijo in vodovod) oz. upravljanje in vzdrževanje izvajalcu gospodarske javne službe javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki bo skrbelo za upravljanje in vzdrževanje nove javne komunalne infrastrukture. **Število zaposlenih** bo v Občini Ajdovščina kot investitorju/lastniku in upravljavcu ter pri KSD d.o.o. Ajdovščina kot najemniku in vzdrževalcu (izvajalcu GJS) v obeh primerih, tako pri varianti »brez investicije« kot tudi pri varianti »z investicijo«, **ostalo nespremenjeno. Zaradi izvedbe obravnavanega investicijskega projekta se ne bodo pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile** (ni predvideno dodatno zaposlovanje ne pri Občini Ajdovščina in ne pri KSD d.o.o. Ajdovščina oz. ni predvidenih novih delovnih mest). Tako Občina Ajdovščina kot tudi KSD d.o.o. Ajdovščina bosta zagotovila izvedbo investicijskega projekta ter kasneje njegovo upravljanje in vzdrževanje z lastnimi kadri, saj že zaposlujeta ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo, upravljanjem in vzdrževanjem podobnih objektov.

#### Posredna delovna mesta

Kot smo že zgoraj omenili so to delovna mesta v času gradnje. Ker bodo navedeni investicijski projekt v večji meri izvajali domači izvajalci, bo navedeni investicijski projekt vplival na produkcijo potrebnih materialov ter na povečanje storitvene dejavnosti v Sloveniji, kar pa bo dvignilo dodano vrednost domačega gospodarstva, zagotovilo dodatna sredstva za zaposlene v navedenih dejavnostih in pripomoglo k ohranjanju in odpiranju novih delovnih mest.

#### Vzporedna delovna mesta

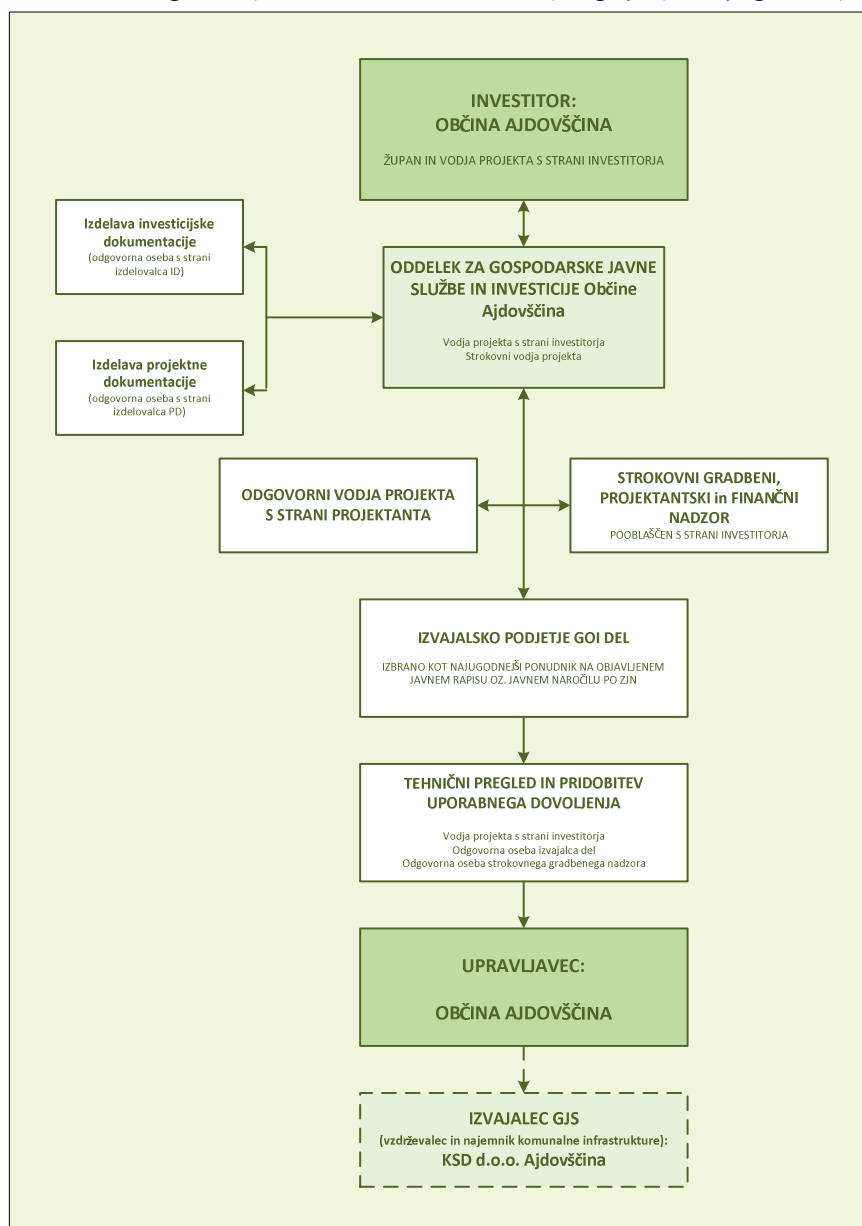
Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest, ki so vezani direktno na investicijski projekt, pa moramo omeniti oz. opozoriti tudi na vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. To so predvsem novi, potencialni nosilci obrtnih, proizvodnih, storitvenih in trgovskih dejavnosti, ki se bodo zaradi komunalno urejene ekonomsko-poslovne cone priselili v občino oziroma širili svoje kapacitete in s tem tudi povečevali zaposlenost. Na območju trenutno še ne deluje nobeno podjetje. Z ureditvijo poslovne cone in privlačnejšega poslovnega okolja občine, ki je naklonjeno nastajanju novih podjetij, pa lahko pričakujemo priselitev novih podjetij iz občine in tudi izven nje ter s tem tudi ustvarjanje novih delovnih mest. Po trenutno znanih podatki naj bi se z izvedbo investicijskega projekta in posledično gradnje novih poslovnih kapacitete že znanih investorjev v občini odprlo minimalno 21 novih delovnih mest. Zaradi izvedbe operacije in izboljšanja bivanjskih pogojev kraja pa je dolgoročno pričakovati povečanje števila prebivalcev ter zaradi izboljšanja bivanjskih pogojev bo omogočen tudi razvoj kraja. Menimo, da bo obravnavan projekt najbolj vplival na povečanje vzporednih delovnih mest. Navedeno pa je prikazano tudi v nadaljevanju (v ekonomski analizi – ASK-Analiza stroškov in koristi), kjer smo podali oceno, koliko družbenih koristi bo prinesel investicijski projekt prebivalcem mesta Ajdovščina, okoliškimi naseljem in sami občini.

### 7.2 Kadrovska organizacijska organizacija izvedbe investicijskega projekta

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Občina Ajdovščina zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih

sodelavcev (izdelava projektne dokumentacije, izdelava investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Slika 3: Kadrovska organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).



Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih objektov. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Ajdovščina Tadej Beočanin. Odgovorni vodja za izvedbo celotnega investicijskega projekta (skrbnik projekta) je Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Kot vodja investicijskega projekta je/bo odgovorna za izvedbo operacije. Podrobnejši pregled nalog vodje projekta je naveden v poglavju 11.2.1. Odgovorna oseba za pripravo investicijske in projektne dokumentacije, izvedbo del ter nadzor (strokovni vodja projekta) je Peter Kete, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku

za gospodarske javne službe in investicije. Odgovorna oseba za izvedbo javnega naročila je Irena Štokelj, univ. dipl. prav., svetovalka za javna naročila, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina.

#### Delovna skupina:

**1. Odgovorni vodja projekta (vodenje in koordinacija operacije ter član delovne skupine za finančno spremljanje operacije)**

Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina, je zaposlena na Občinski upravi v Občini Ajdovščina in ima 24 let delovnih izkušen na finančnem področju v gospodarskem in negospodarskem sektorju, izkušnje pri vodenju občinskih investicij, finančnem spremljanju in načrtovanju investicije, izdelavi in evalvaciji investicijske dokumentacije, pripravi predpisov in najzahtevnejših gradiv za občinski svet, vodenju upravnih postopkov, organiziranju in vodenju dela oddelka, vodenju evropskih projektov, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov. Na delovnem mestu vodje Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občinski upravi v Občini Ajdovščina je že od leta 2000 (16 let delovnih izkušenj na mestu vodje oddelka).

Na projektu bo odgovorna za vodenje in koordinacijo operacije ter za komuniciranje z MGRT in pripravo vseh potrebnih poročil, zahtevkov in končnega poročila projekta (za finančno spremljanje operacije, izdelavo poročil in poročanje).

V tem času je organizirala, vodila in koordinirala izvedbo večine investicijskih projektov, ki jih je in jih izvaja Občina Ajdovščina v tem obdobju. Bila je članica številnih delovnih skupin, med katerimi navajamo le nekaj največjih: Steering Committee za mednarodni projekt Overture-Rilke, Skupina za pripravo Regionalnega razvojnega programa, Projektna skupina za investicijo v varovanje Trnovsko banjške planote, ki je bila sofinancirana z mednarodnimi sredstvi ISPA, vodja projekta za investicijo v izgradnjo komunalne infrastrukture PC Gojače, ki je sofinancirana iz evropskega sklada za regionalni razvoj – neposredne regionalne spodbude, vodja projekta za investicijo v izgradnjo komunalne infrastrukture PC Pod železnico in Mirce, ki je sofinancirana iz evropskega sklada za regionalni razvoj – neposredne regionalne spodbude, vodja projekta »OŠ Danila Lokarja Ajdovščina«, ki je bil sofinanciran s strani Ministrstva za izobraževanje, šolstvo in šport, vodja projekta »Otroški vrtec Ribnik – Objekt 2«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Varovanje povodja reke Vipave – Kanalizacija Žapuže«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Celovita okoljska ureditev Vipavskega Križa«, ki je bil sofinanciran iz ESRR itd.

**2. Član delovne skupine: Strokovni vodja projekta (član za področje izvedbe operacije)**

Peter Kete, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za gospodarske javne službe in investicije, zaposlen na občinski upravi v Občini Ajdovščina, 15 let delovnih izkušenj pri visokih in nizkih gradnjah, vodenju investicij s področja komunalne infrastrukture ter javnih objektov, operativnem vodenju projektov, finančnem spremljanju projektov, načrtovanju investicij, pripravi in evalvaciji projektnih nalog in evalvaciji in pregledu projektne dokumentacije ter operativnem vodenju, spremljanju in koordinaciji projektov sofinanciranih iz evropskih kohezijskih in strukturnih skladov (vodooskrba Trnovsko-Banjške Planote, Ecos Overture - Rilke, Poslovna cona Gojače, Poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce«, Varovanje povodja reke Vipave – Kanalizacija Žapuže, Kanalizacija Budanje, Celovita okoljska ureditev Vipavskega Križa, OŠ Šturje, OŠ Danila Lokarja itd.). Odgovoren bo za strokovno, fizično izvedbo projekta ter za koordinacijo in spremljanje same izvedbe projekta.

**3. Član delovne skupine: Odgovorna oseba za izvedbo javnega naročila (članica za področje javnega naročanja)**

Irena Štokelj, univ. dipl. prav., svetovalka za javna naročila, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina, ki ima 5 let delovnih izkušenj na področju javnih naročil, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov, in urejanja obligacijsko pravnih razmerij. Poleg tega ima tudi 3 leta delovnih izkušenj na stvarnopravnem področju premoženja v lasti občine. V okviru projekta bo odgovorna za izvedbo javnega naročila v skladu z zahtevami Kohezijske politike. Njene reference so: priprava, vodenje in izvedba postopkov javnih naročil, kot npr. gradnja komunalne infrastrukture za varovanje povodja reke Vipave – kanalizacija Budanje, gradnja in dobavo opreme za osnovno šolo Ajdovščina in osnovno šolo Šturje, otroškega vrtca Ajdovščina, Centra za tretje življenjsko obdobje, ter za vzdrževanje in gradnjo ostale javne infrastrukture v lasti Občine Ajdovščina (kanalizacije, ceste, javna razsvetljava...), svetovanje in priprava dokumentacije ter pomoč pri izvedbi javnih naročil za potrebe zavodov in javnega podjetja v lasti Občine Ajdovščina in njenih krajevnih skupnosti, reševanje revizijskih zahtevkov ipd.

**4. Član delovne skupine za nadzor operacije**

Za izvedbo strokovnega nadzora gradnje nad operacijo bo najet zunanji izvajalec, katerega naloga bo nadzor nad izvedbo operacije.



Za izvedbo investicijskega projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Oddelkom za gospodarstvo in razvojne zadeve na Občini Ajdovščina. Zaposleni na oddelku bodo usklajevali in spremljali izvedbo aktivnosti, dogovarjali se bodo o rešitvi problemov pri izvajanju na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno. Izbrali bodo tudi vodjo strokovnega nadzora gradnje investicijskega projekta, medtem ko ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci.

*Upravljanje nove javne, komunalne infrastrukture izvedene v okviru investicijskega projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« po končani izvedbi investicijskega projekta:* Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik in upravljavec Občina Ajdovščina predala novo javno komunalno infrastrukturo v vzdrževanje in najem oz. upravljanje javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki na območju občine Ajdovščina opravlja naloge javne gospodarske službe. KSD d.o.o. Ajdovščina ima zaposlen ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z vzdrževanjem in upravljanjem primerljive komunalne infrastrukture.

## 8 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 8.1 Navedba osnov in izhodišča za oceno vrednosti investicijskega projekta

V izračunu vrednosti investicijskega projekta (investicijskih stroškov) smo upoštevali naslednje postavke stroškov (vrste del), in sicer:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije,
- stroški nakupa zemljišč;
- stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela):
  - ureditev ceste
  - izvedba meteorne kanalizacije
  - izvedba fekalne kanalizacije
  - izvedba vodovoda
  - izvedba ceste – meteorne kanalizacije
  - izvedba propusta in ureditev križišča
  - ureditev NN, JR in TK
- stroški strokovnega nadzora gradnje ter
- stroški informiranja in komuniciranja.

**Ocena vrednosti investicijskega projekta (investicijskih stroškov) temelji na sledečih predpostavkah:**

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije izhajajo iz že prejetih in potrjenih ponudb ter izkustvenih ocen;
- stroški nakupa zemljišč izhajajo iz že podpisanih pogodb;
- stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela) izhajajo iz projektantske ocene stroškov, izdelane v okviru PGD in PZI projekta št. 15/48; november 2015 in posodobljena marec 2016;
- stroški strokovnega nadzora gradnje so ocenjeni v višini 1,8% ocenjene vrednosti stroškov izgradnje komunalne infrastrukture;
- stroški informiranja in komuniciranja so ocenjeni na podlagi izkustvenih ocen;
- v izračunu je upoštevan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1;
- v izračunu je upoštevano, da je 22% DDV vezan na stroške izvedbe fekalne kanalizacije in vodovoda povračljiv oz. je obračunan kot DDV po 76.a členu ZDDV-1 in ne predstavlja izdatka/stroška za Občino Ajdovščina;
- dinamika investicijskih vlaganj oz. nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta;
- predračunske cene so na ravni: **marec 2016**;
- preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
  - za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali do konca leta 2016, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
  - za vsa dela oziroma stroške, ki bodo nastali v letu 2017, so njihove vrednosti preračunane iz stalnih cen v tekoče cene na osnovni podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj, ki jo je marca 2016 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2016 negativno -0,3% povprečno inflacijsko stopnjo, za leto 2017 1,3% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2018 ravno tako 1,3% povprečno inflacijsko stopnjo; predračunske cene so: marec 2016, zato smo vrednost del, ki se bodo predvidoma izvajala leta 2017 revalorizirali s faktorjem 1,013.

## 8.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 383.690,39 EUR brez DDV oz. 466.166,28 EUR z DDV. Vrednost investicijskega projekta brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 (oz. brez povračljivega DDV) znaša po stalnih cenah 435.886,33 EUR, kar predstavlja dejanske izdatke/investicijske stroške, ki jih bo imela Občina Ajdovščina za izvedbo investicijskega projekta. Upravičeni stroški po stalnih znašajo 309.894,13 EUR.

Tabela 9: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, marec 2016, v EUR.

Vrsta del (stalne cene: marec 2016)	SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA							SKUPAJ DEJANSKI IZDATKI/STROŠKI OBČINE (z vključenim nepovračljivim DDV)	BRUTO STROŠKI AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV, DNP in tudi povračljivim DDV)
	Leto		SKUPAJ	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški				
	2016	2017			brez DDV	Nepovračljivi DDV in davki	Skupaj		
Stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije	11.183,80 €	- €	11.183,80 €	6.428,80 €	4.755,00 €	- €	4.755,00 €	11.183,80 €	13.644,24 €
Stroški nakupa zemljišč	26.120,00 €	- €	26.120,00 €	17.320,00 €	8.800,00 €	3.810,40 €	12.610,40 €	29.930,40 €	29.930,40 €
Nakup zemljišč od fizičnih oseb	9.680,00 €	- €	9.680,00 €	880,00 €	8.800,00 €	193,60 €	8.993,60 €	9.873,60 €	9.873,60 €
Nakup zemljišč od pravnih oseb	16.440,00 €	- €	16.440,00 €	16.440,00 €	- €	3.616,80 €	3.616,80 €	20.056,80 €	20.056,80 €
<b>Stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela)</b>	<b>319.630,85 €</b>	<b>10.655,74 €</b>	<b>330.286,59 €</b>	<b>271.545,33 €</b>	<b>58.741,26 €</b>	<b>46.185,54 €</b>	<b>104.926,80 €</b>	<b>376.472,13 €</b>	<b>402.949,64 €</b>
Ureditev ceste	92.746,86 €	10.655,74 €	103.402,60 €	89.200,51 €	14.202,09 €	22.748,58 €	36.950,67 €	126.151,18 €	126.151,18 €
Izvedba meteorne kanalizacije	78.476,58 €	- €	78.476,58 €	56.594,52 €	21.882,06 €	- €	21.882,06 €	78.476,58 €	95.741,43 €
Izvedba fekalne kanalizacije	16.963,27 €	- €	16.963,27 €	9.480,00 €	7.483,27 €	- €	7.483,27 €	16.963,27 €	20.695,19 €
Izvedba vodovoda	24.912,47 €	- €	24.912,47 €	21.663,02 €	3.249,45 €	- €	3.249,45 €	24.912,47 €	30.393,21 €
Izvedba ceste - meteorne kanalizacije	9.439,93 €	- €	9.439,93 €	4.036,30 €	5.403,63 €	2.076,78 €	7.480,41 €	11.516,71 €	11.516,71 €
Izvedba propusta in ureditev križišča	47.099,29 €	- €	47.099,29 €	47.099,29 €	- €	10.361,84 €	10.361,84 €	57.461,13 €	57.461,13 €
Ureditev NN, JR in TK	49.992,45 €	- €	49.992,45 €	43.471,69 €	6.520,76 €	10.998,34 €	17.519,10 €	60.990,79 €	60.990,79 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	6.100,00 €	- €	6.100,00 €	5.100,00 €	1.000,00 €	- €	1.000,00 €	6.100,00 €	7.442,00 €
Stroški informiranja in komuniciranja	- €	10.000,00 €	10.000,00 €	9.500,00 €	500,00 €	2.200,00 €	2.700,00 €	12.200,00 €	12.200,00 €
<b>SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)</b>	<b>363.034,65 €</b>	<b>20.655,74 €</b>	<b>383.690,39 €</b>	<b>309.894,13 €</b>	<b>73.796,26 €</b>	<b>52.195,94 €</b>	<b>125.992,20 €</b>	<b>435.886,33 €</b>	<b>466.166,28 €</b>
22% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	77.738,03 €	4.544,26 €	82.282,29 €						
2% davek na nakup nepremičnin (nepovračljivi)	193,60 €	- €	193,60 €						
<b>SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)</b>	<b>440.966,28 €</b>	<b>25.200,00 €</b>	<b>466.166,28 €</b>						
Povračljivi DDV	3.802,44 €	- €	3.802,44 €						
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost; ni izdatek občine)	26.477,51 €	- €	26.477,51 €						
Nepovračljivi 22% DDV (krije občina)	47.458,08 €	4.544,26 €	52.002,34 €						
Nepovračljivi 2% davek za nakup nepremičnin (krije občina)	193,60 €	- €	193,60 €						
<b>VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA z nepovračljivim DDV (Dejanski izdatki/stroški Občine Ajdovščina)</b>	<b>410.686,33 €</b>	<b>25.200,00 €</b>	<b>435.886,33 €</b>						

### 8.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta znaša po tekočih cenah 383.958,91 EUR brez DDV oz. 466.493,88 EUR z DDV. Vrednost investicijskega projekta brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 (oz. brez povračljivega DDV) znaša po tekočih cenah 436.213,93 EUR, kar predstavlja dejanske izdatke/investicijske stroške, ki jih bo imela Občina Ajdovščina iz izvedbo investicijskega projekta. Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo 309.894,13 EUR.

Tabela 10: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta del (tekoče cene)	SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA							SKUPAJ DEJANSKI IZDATKI/STROŠKI OBČINE (z vključenim nepovračljivim DDV)	BRUTO STROŠKI AKTIVNOSTI (z upoštevanjem DDV, DNP in tudi povračljivim DDV)
	Leto		SKUPAJ	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški				
	2016	2017			brez DDV	Nepovračljivi DDV in davki	Skupaj		
Stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije	11.183,80 €	- €	11.183,80 €	6.428,80 €	4.755,00 €	- €	4.755,00 €	11.183,80 €	13.644,24 €
Stroški nakupa zemljišč	26.120,00 €	- €	26.120,00 €	17.320,00 €	8.800,00 €	3.810,40 €	12.610,40 €	29.930,40 €	29.930,40 €
Nakup zemljišč od fizičnih oseb	9.680,00 €	- €	9.680,00 €	880,00 €	8.800,00 €	193,60 €	8.993,60 €	9.873,60 €	9.873,60 €
Nakup zemljišč od pravnih oseb	16.440,00 €	- €	16.440,00 €	16.440,00 €	- €	3.616,80 €	3.616,80 €	20.056,80 €	20.056,80 €
Stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela)	319.630,85 €	10.794,26 €	330.425,11 €	271.545,33 €	58.879,78 €	46.216,02 €	105.095,80 €	376.641,13 €	403.118,64 €
Ureditev ceste	92.746,86 €	10.794,26 €	103.541,12 €	89.200,51 €	14.340,61 €	22.779,06 €	37.119,67 €	126.320,18 €	126.320,18 €
Izvedba meteorne kanalizacije	78.476,58 €	- €	78.476,58 €	56.594,52 €	21.882,06 €	- €	21.882,06 €	78.476,58 €	95.741,43 €
Izvedba fekalne kanalizacije	16.963,27 €	- €	16.963,27 €	9.480,00 €	7.483,27 €	- €	7.483,27 €	16.963,27 €	20.695,19 €
Izvedba vodovoda	24.912,47 €	- €	24.912,47 €	21.663,02 €	3.249,45 €	- €	3.249,45 €	24.912,47 €	30.393,21 €
Izvedba ceste - meteorne kanalizacije	9.439,93 €	- €	9.439,93 €	4.036,30 €	5.403,63 €	2.076,78 €	7.480,41 €	11.516,71 €	11.516,71 €
Izvedba propusta in ureditev križišča	47.099,29 €	- €	47.099,29 €	47.099,29 €	- €	10.361,84 €	10.361,84 €	57.461,13 €	57.461,13 €
Ureditev NN, JR in TK	49.992,45 €	- €	49.992,45 €	43.471,69 €	6.520,76 €	10.998,34 €	17.519,10 €	60.990,79 €	60.990,79 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	6.100,00 €	- €	6.100,00 €	5.100,00 €	1.000,00 €	- €	1.000,00 €	6.100,00 €	7.442,00 €
Stroški informiranja in komuniciranja	- €	10.130,00 €	10.130,00 €	9.500,00 €	630,00 €	2.228,60 €	2.858,60 €	12.358,60 €	12.358,60 €
<b>SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)</b>	<b>363.034,65 €</b>	<b>20.924,26 €</b>	<b>383.958,91 €</b>	<b>309.894,13 €</b>	<b>74.064,78 €</b>	<b>52.255,02 €</b>	<b>126.319,80 €</b>	<b>436.213,93 €</b>	<b>466.493,88 €</b>
22% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	77.738,03 €	4.603,34 €	82.341,37 €						
2% davek na nakup nepremičnin (nepovračljivi)	193,60 €	- €	193,60 €						
<b>SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)</b>	<b>440.966,28 €</b>	<b>25.527,60 €</b>	<b>466.493,88 €</b>						
Povračljivi DDV	3.802,44 €	- €	3.802,44 €						
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost; ni izdatek občine)	26.477,51 €	- €	26.477,51 €						
Nepovračljivi 22% DDV (krije občina)	47.458,08 €	4.603,34 €	52.061,42 €						
Nepovračljivi 2% davek za nakup nepremičnin (krije občina)	193,60 €	- €	193,60 €						
<b>VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA z nepovračljivim DDV (Dejanski izdatki/stroški Občine Ajdovščina)</b>	<b>410.686,33 €</b>	<b>25.527,60 €</b>	<b>436.213,93 €</b>						



## 9 ANALIZA LOKACIJE

### 9.1 Opis in analiza lokacije

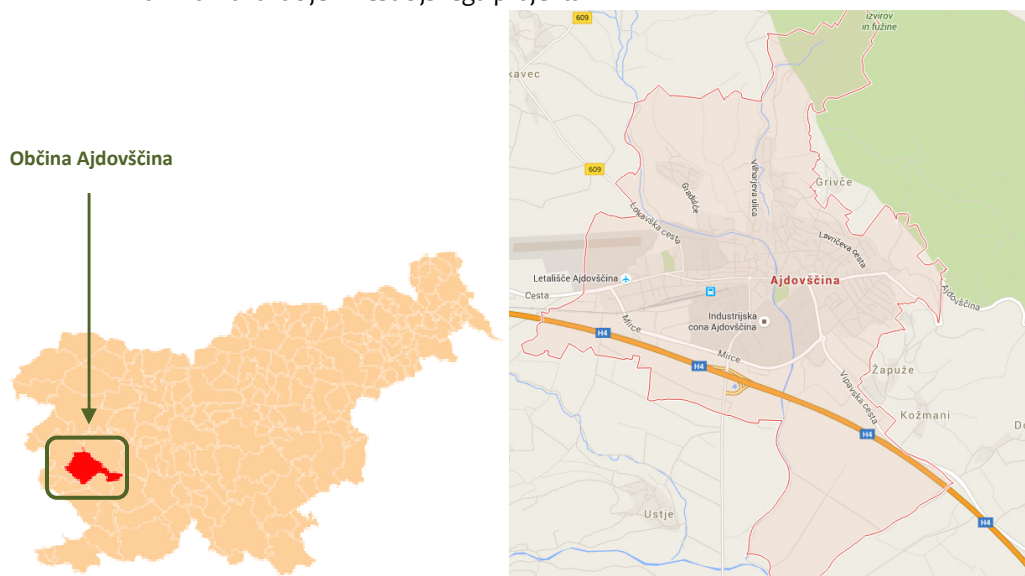
#### 9.1.1 Makro lokacija

Regija: Severno Primorska (Goriška statistična) regija

Občina: Ajdovščina

Naselje: Ajdovščina

Slika 4: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.



#### 9.1.2 Mikro lokacija

Obravnavano območje gradnje se nahaja na območju mesta Ajdovščina v Občini Ajdovščina. Območje urejanja oz. poslovne cone »V Talih« leži na jugo-zahodnem predelu mesta Ajdovščina med obvozno cesto R2-444, odsek 0387, in hitro cesto H4-0376. Območje urejanja je proti severu omejeno z obvoznicjo Ajdovščina R2-444, odsek 0387, proti zahodu z meteoritim odvodnikom in dostopno cesto do PC »Pod železnico«, proti jugu s hitro cesto Razdrto – Vrtojba H4-0376 in proti vzhodu z občinsko cesto Ajdovščina – Dolenje in uvozom na hitro cesto. Celotna Poslovna cona Ajdovščina – V Talih obsega površino v velikosti cca 5 ha, natančneje 47.638 m<sup>2</sup>. Predmet obravnave tega dokumenta je del ekonomsko-poslovne cone »V Talih«, ki obsega površino v velikosti cca 2,7 ha, natančneje 27.650 m<sup>2</sup>.

Glede na pridobljeno gradbeno dovoljenje se bodo predvideni posegi izvajali v:

- k.o. 2391 Vipavski Križ na zemljiščih s parcelno št. 3535/7, 3536/4, 3721/2, 3721/3, 3721/4 in 3722/1
- k.o. 2392 Ajdovščina na zemljiščih s parcelno št. 1791/2, 1792/1, 1793/1, 1793/2, 1794/1, 1795/1, 1796/1, 1797/1, 1798/1, 1799/1, 1800/1, 1824/2, 1825/2, 1912/10, 1912/12, 1912/13, 1912/14, 1917/1, 1918/2 in 1918/3

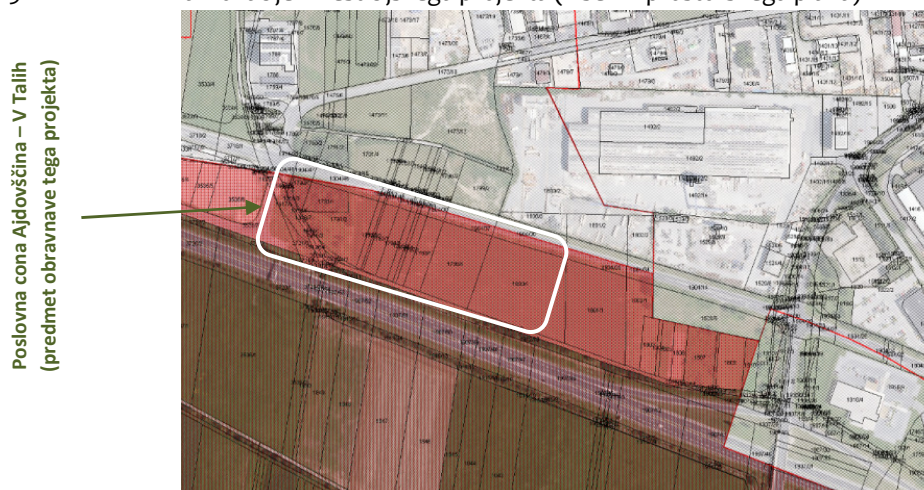
Celotno obravnavano območje v naravni predstavlja pretežno ravno nepozidano območje, ki se deloma uporablja za potrebe kmetijstva, deloma pa je zaraščeno z grmovjem.

Z ureditvijo območja namerava Občina Ajdovščina zagotoviti nove površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V urbanističnem smislu je obravnavano območje zasnovano tako, da je možno njegovo postopno urejanje. Sčasoma pa naj bi se razvilo v sodobno proizvodno in poslovno cono. Osnovna ideja oz. cilj je zagotoviti dobro prometno dostopnost in opremljenost območja s komunalno infrastrukturo.

V zemljišči knjigi je Občina Ajdovščina vpisana kot lastnica zemljišč s parcelno št. 3535/7 k.o. 2391 Vipavski Križ ter 1797/1, 1798/1, 1799/1, 1800/1, 1824/2, 1825/2, 1825/2, 1912/10, 1912/13, 1912/14 om 1918/2 vse k.o. Ajdovščina. Na ostalih zemljiščih pa ima pravico graditi na podlagi:

- kupoprodajne pogodbe št. 478-32/2016 z dne 11.04.2016 za zemljišča s parcelno št. 1792/1, 1793/1, 1793/2 in 1794/1 vse k.o. Ajdovščina;
- pogodbe št. 330/2016 z dne 26.04.2016 (Občina – DARS) o ustanovitvi stvarne služnosti na zemljiščih s parcelno št. 3721/2, 3721/4, 3722/1, 3536/4 vse k.o. 2391 Vipavski Križ ter 1918/9, 1912/12 in 1796/1 vse k.o. 2392 Ajdovščina;
- pogodbe št. 331/2016 z dne 26.04.2016 (Občina – DARS) o ustanovitvi stvarne služnosti na zemljišču s parcelno št. 3721/3 k.o. 2391 Vipavski Križ;
- pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 35024-15/2016 z dne 01.04.2016 za zemljišče s parcelno št. 1795/1 k.o. 2392 Ajdovščina;
- pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 35024-16/2016 z dne 01.04.2016 za zemljišče s parcelno št. 1791/2 k.o. 2392 Ajdovščina.

Slika 5: Priказ lokacije investicijskega projekta (Izsek iz prostorskega plana).



Vir: Dispozicija pozidave za območje Poslovne cone Ajdovščina – V Talih (AVK1-1).

Na obravnavanih parcelah (zemljišču predvidenem za komunalno ureditev) ni nobenega objekta in deloma uporabljeno za potrebe kmetijstva in deloma zaraščeno z grmovjem. Pri urejanju cestnih povezav in komunalne infrastrukture se je zato izhajalo iz usmeritev občinskih služb Občine Ajdovščina in sprejete **Dispozicije pozidave za območje Poslovne cone Ajdovščina – V Talih (AVK1-1)**, na 14. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 10.03.2016.

Celotno območje urejanja zgoraj navedenih parcel obsega 27.650 m<sup>2</sup>. Velikost parcel, ki so namenjene poslovnim površinam (zazidljive parcele) znaša 21.800 m<sup>2</sup> od tega je 16.076 m<sup>2</sup> že zakupljenih. Prometne površine znotraj območja predstavljajo 2.348 m<sup>2</sup>. Ostale površine v izmeri 3.052 m<sup>2</sup> predstavljajo proste zelene površine med hitro cesto in vzdolžno servisno cesto. Dispozicija pozidave predlaga razdelitev celotnega območja na 6 gradbenih parcel. Gradbene parcele se bo oblikovalo skladno z investicijskimi namerami.

Ureditev območja se je že pričela z izgradnjo cestne povezave med obravnavanim območjem in obvoznico. Po južnem robu obravnavanega območja poteka fekalni kolektor iz PVC cevi DN 400 mm, ki odvaja komunalne



(fekalne) odpadne vode proti CČN Ajdovščina. Po zahodnem robu območja poteka meteorni odvodnik, ki prečka hitro cesto in se dolvodno izliva v meteorni odvodnik Mirce. Ostale infrastrukture na obravnavanem območju ni. Na jugozahodnem robu območja je že izveden odcep za dostopno cesto. Poleg tega je na robu območja izvedena tudi preostala komunalna oprema, in sicer vodovod, NN in SN omrežje, TK omrežje in plinovod. Za PC »Pod železnico«, ki je locirana zahodno od PC »V Talih«, je že bila izgrajena vsa javna infrastruktura. Na to se bo navezovala vsa novo izvedena javna infrastruktura, predvidena v tem projektu.

Glede oblikovanja prostora ni zahtevnejših pogojev. Upoštevati pa je potrebno omejitvene pogoje poseganja v varovalni pas hitre ceste.

## 9.2 Prostorski akti in prostorski ureditveni pogoji

Prostorske sestavine planskih aktov občine in prostorski ureditveni pogoji (PUP), ki veljajo na območju urejanja, so:

- **Prostorske sestavine planskih aktov občine:** Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 7/1997, 9/1998, Uradni list RS, št. 87/1999, 17/2003 in 96/2004);
- **Prostorski ureditveni pogoji:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/1998), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradni list RS, št. 92/2005); kartografski del: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004), Odlok o dopolnitvi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 108/2006, 45/2008, 19/2009, 9/2011, 100/2011 in 14/2012).

## 10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE

Izvedba investicijskega projekta ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika izvedba projekta ni sporna in ne bo povzročila dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine.

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Upoštevalo se bo tudi načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, enakosti spolov.

### 10.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje

Vsi okoljski vplivi bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih mejah, tako da operacija na nobeno sestavino okolja ne bo vplivala v takšni meri, da bi bila njena izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je omejeno le na zemljiške parcele, kjer se bo izvajala operacija. Vplivno območje v času gradnje se v večji meri nanaša na območje znotraj parcel investitorja. Trajni vplivi zaradi izvedbe operacije niso pričakovani. Operacija bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe komunalne infrastrukture. V času gradnje bo nekoliko povečan promet z motornimi vozili, povečan nivo hrupa zaradi uporabe gradbenih strojev in raznega orodja, dvigovanje prahu in podobno. Vsi navedeni vplivi bodo občasno povečani, vendar v razumnih merah in v okviru normalnega delovnega časa. V času uporabe ni pričakovati posebnih spremenjenih vplivov na okolico. Izven omenjenega območja vplivov ne bo.

vplivi	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
ZRAK, VODA IN TLA	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med gradnjo se lahko pojavijo, če izvajalec ne bo poskrbel za preprečevanja vsakršnih emisij, ki se lahko pojavljajo pri delu z gradbeno mehanizacijo, vozili in stroji v okolico. Zaradi gradbene mehanizacije se pričakuje tudi emisije izpušnih plinov. Na površinah, kjer se bodo izvajala gradbena dela, lahko pride do onesnaževanja tal in zraka zaradi emisij transportnih sredstev in gradbenih strojev. Zaradi izvedbe gradbenih del se bodo zlasti na območju zemeljskih izkopov lokalno povečale emisijske koncentracije lebdečih delcev v okoliškem zraku, kar predstavlja začasni negativen vpliv na okolje. Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času izvedbe gradbenih del se bo omejilo z določenimi ukrepi, in sicer z uporabo obstoječih infrastrukturnih površin, z uporabo tehnično brezhibnih transportnih sredstev in strojev, s preprečevanjem emisije prahu s transportnih in gradbenih površin, z odstranitvijo materialov, ki vsebujejo škodljive snovi itd. Ob upoštevanju okoljevarstvenih ukrepov bo vpliv na zrak, tla in posredno na podzemne vode zmeren in le začasen. Investitor bo moral izvajati naslednje ukrepe za zmanjšanje emisij snovni v okolje in okolico: vzdrževanje mehanizacije in transportnih vozil bo moralo potekati tako, da ne bo prišlo do	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med obratovanjem komunalne infrastrukture se lahko pojavi, če se le-ta ne bi uporabljala in vzdrževala v skladu z navodili za uporabo in se ne bi primerno vzdrževala. V času obratovanja bo prisotno onesnaževanje zraka zaradi dodatnih emisij prometa (povečan promet), in sicer zaradi dodatnih emisij ogljikovega monoksida, dušikovega oksida in organskih spojin. Glede na pričakovane mejne koncentracije snovi, ki so značilne za emisije prometa, ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka in spremljanje stanja v času obratovanja niso potrebni. Med obratovanjem komunalne infrastrukture se pričakuje izboljšan vpliv na okolico, saj bodo s komunalno ureditvijo preprečeni nenadzorovani izpusti odpadnih voda in tudi meteornih (padavinskih) voda iz območja. Sama kanalizacija bo grajena vodotesno. Komunalne odpadne vode se bodo vodile v obstoječe kanalizacijsko omrežje, kar bo preprečilo onesnaževanje in zastupljanje vode in tal. Med obratovanjem ustrezno vzdrževane komunalne infrastrukture onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati.

	razlitja in iztekanja motornega olja in drugih nevarnih snovi v okolje; polivanje gradbenih površin z vodo, da bi se ublažilo širjenje prahu v zrak; v primeru razlitja olja ali goriva na neutrjeno površino bo potrebno takoj odstraniti onesnaženo zemlino in ustrezno ravnati z njo po predpisih, ki urejajo ravnanje z gradbenimi odpadki.	
<b>KULTURNA DEDIŠČINA</b>	Ni vpliva.	Ni vpliva.
<b>MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST</b>	Gradnja ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne meje, škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Gradbena dela v varovalnih posovih gospodarske javne infrastrukture se bodo izvajala skladno s pogoji in soglasji upravljavcev in skladno s predpisi. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive. Dela bo potrebno izvajati skladno s projektno dokumentacijo. Vibracije med izvajanjem načrtovane gradnje bodo trenutnega značaja. Glede na predvideno intenzivnost, bodo na zadostni oddaljenosti in ne dosegajo stopnje, ki bi lahko škodljivo vplivale na okoliške zgradbe, napeljave ali povzročale spremembo konfiguracije terena.	Komunalna infrastruktura ne posega v neposredno bližino drugih objektov. Uporaba nove komunalne infrastrukture ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne ravni, škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Med obratovanjem infrastrukture ne bo vpliva na mehansko odpornost sosednjih objektov.
<b>VARNOST PRED POŽAROM</b>	Pri sami gradnji je potrebno upoštevati merila in pogoje, ki onemogočajo in preprečujejo nastanek požara zaradi napak ali vplivov elektro omrežja na gorljive materiale, na možnost povzročitve požara zaradi uporabe električnih orodij pri samem delu, zaradi uporabe vnetljivih snovi, odprtega ognja. Gradbišče bo moralo biti ograjeno in zavarovano in opremljeno z ročnimi in prenosnimi gasilniki z vodo. Zagotovljena bo morala biti tudi intervencijska pot za dostop gasilskih in ostalih intervencijskih vozil. Vpliv na varnost pred požarom sicer ne bo prisoten, ker predvidena gradnja novih komunalnih priključkov nima vpliva na širjenje požara na objekte v okolici nameravane gradnje.	Vpliv na varnost pred požarom bo prisoten v primeru vžiga vozil ali izlita naftnih derivatov. V kolikor bi do požara prišlo, ni ogrožen noben objekt v okolici, zaradi zadostnega odmika od ostalih objektov oz. zaradi ustrezne požarne zaščite. Ostalih vplivov med obratovanjem ne bo.
<b>HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA</b>	Gradnja upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive.	Obratovanje komunalne infrastrukture upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Med obratovanjem komunalne infrastrukture ne bo vpliva na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov, temveč se bo higienska in zdravstvena varnost izboljšala.
<b>ZAŠČITA PRED HRUPOM</b>	Hrup bo v času gradnje povečan zaradi delovanja gradbenih strojev in pomožnih naprav na gradbišču. Vir hrupa bo le začasne narave. Na osnovi ocenjene vrednosti gradbišča se predvideva, da emisija hrupa glavnih virov hrupa v času gradbenih del pred najbližjimi objekti ne bo presegla kritične dnevne ravni za območje varstva pred hrupom. Dela se bodo izvajala le v dnevnem času. Zelo hrupna opravila se bo omejilo na najkrajši možni čas.	Komunalna infrastruktura z emisijskimi vplivi ne sega do drugih obstoječih objektov. Na območju poslovne cone se bodo povečale emisije hrupa zaradi povečanega prometa. Sam objekt (t.j. komunalna infrastruktura) sicer ne bo povzročala hrupa, ki bi bil večji od predpisanega. Hrup bo zanemarljiv in zaznaven le na območju jaškov. Občasni vir hrupa bo vozilo upravljavca oz. vzdrževalca sistema, vendar ta zaradi omejenega števila obiskov bo zanemarljiv oziroma ne bo presegal dovoljenih emisij.
<b>ENERGIJA IN OHRANJANJE</b>	Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi	Novozgrajena komunalna infrastruktura ne bo imela vpliva na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici

<b>TOPLOTE</b>	objektov v okolici nameravane gradnje.	nameravane gradnje.
<b>RAVNANJE Z ODPADKI</b>	V času gradnje bo gradbišče zavarovano in ne bo dovoljeno niti potrebno odlaganje gradbenih odpadkov in materiala na sosednje parcele. Gradbene odpadke bo potrebno zbirati ločeno v mejah zemljiških parcel predvidenih za gradnjo. Po končani gradnji pa je potrebno vse odvečne gradbene materiale odstraniti na predvidena zbirališča odpadkov in okolico urediti oz. sanirati poškodovane naravne prvine in grajene elemente.	V času obratovanja poslovne cone bo organizirano ustrezno zbiranje odpadkov, ki bo vključeno v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih in drugih odpadkov v skladu s predpisi.
<b>VARNOST PRI UPORABI</b>	Gradnja komunalne infrastrukture upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo ob dobri praksi gradbenih del do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Gradnja ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Pri izvajanju del na cestah, po katerih promet ne bo popolnoma ustavljen, bo potrebno zagotoviti ustrezno varovanje delovišča v skladu s predpisi. Dela se tudi ne bodo izvajala pri močno zmanjšani vidljivosti (megla, tema ipd.) razen, če bo delovišče primerno osvetljeno z umetno razsvetljavo. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.	Obratovanje komunalne infrastrukture upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Uporaba oz. obratovanje komunalne infrastrukture ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.
<b>PROMETNE POVRŠINE</b>	Vplivi na prometne površine se bodo pojavili v času gradnje zaradi povečanega prometa s tovornimi vozili.	Negativni vpliv na prometne površine v času obratovanja ni pričakovati, saj bodo prometne površine urjene skladno s predpisi.
<b>NARAVA</b>	Pričakovani vplivi na naravo, tako na rastlinsko, živalstvo in njihove življenjske prostore je sprejemljiv. Gradnja bo sicer pomenila uničenje rastlinskih in živalskih vrst ter delov njihovih življenjskih prostorov na lokaciji posega, kot tudi motnjo vsakodnevnega ritma in obredov prostoživečih živali, vendar vpliv ne bo bistven. Urejena in ustrezno komunalno opremljena poslovna cona ne bo imela vpliva na naravno okolje, saj bodo z ustrezno komunalno ureditvijo obravnavanega območja in okolice preprečeno onesnaževanje naravnega okolja, kar posledično pomeni izboljšanje kvalitete naravnega okolja.	

## 10.2 Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov

V nadaljevanju opredeljujemo učinke in omilitvene ukrepe predmetnega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja, izvedbe in uporabe projekta, in sicer:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovitost rabe vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov, zmanjšanje izpustov odpadnih vod v okolje, zmanjšanje porabe vode ipd.),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje dostopnosti za vse skupine prebivalcev oziroma koristnikov),
- nediskriminatornost (predvsem z vidika enakih možnosti za vse prebivalce, investitorje oziroma koristnike),
- izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja (predvsem v smislu pozitivnega vpliva na okolje/naravo/kulturno dediščino itd. ter sinergična učinkovitost) ter
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vpliv na okolje za posege, kjer je potrebno).

### Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov (stroškovna učinkovitost)

Ocena vplivov se nanaša na izpolnjevanje predpisanih zahtev s področja varstva okolja in načel dobrega gospodarja. Glede na to, da bo pri uresničitvi predvidenega investicijskega projekta prišlo tudi do posega v prostor, so v strokovni oceni ovrednoteni tudi vplivi med izvedbo projekta in po izvedbi projekta. Podana ocena

na okolje temelji na osnovi GOI del in vpliva le-teh na okolje ter učinkov izvedbe oziroma vgrajenih materialov na okolje v času obratovanja.

**Investicijski projekt ne povzroča stroškov, ki bi terjali posebna vlaganja v odpravo negativnih okoljskih vplivov. Dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje; kratkoročne stroške negativnih vplivov na okolje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalcijskih del. Vsi opisani omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi ter so že vkalkulirani v stroških izvedbe projekta, kot je predstavljeno v IP-ju.**

Omilitveni ukrepi	V ČASU NAČRTOVANJA	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
<b>UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Učinkovita raba naravnih virov in energije mora biti osnovno vodilo projektantov.</li> <li>▫ Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Komunalno infrastrukturo se bo gradil v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen; izvedba del bo potekala s stroji, ki omogočajo maksimalno energetske učinkovitost.</li> <li>▫ Izvedba vseh del bo skladna z novimi tehnologijami.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Obratovanje komunalne infrastrukture direktno ne vpliva na energetske učinkovitost.</li> <li>▫ Komunalna infrastruktura bo grajen v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen.</li> <li>▫ Z izvedbo kanalizacije komunalnih odpadnih voda bo zagotovljeno, da bo komunalna odpadna voda iz poslovne cone odtekala v CCN Ajdovščina, kjer se bo očistila; odpadne vode tako ne bodo neposredno odtekale v naravo in jo s tem onesnaževale.</li> <li>▫ Z izvedbo nove komunalne infrastrukture bo zagotovljena učinkovita raba vode in s tem se bo ohranjalo naravno okolje in čistost okoliških vodotokov.</li> <li>▫ Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem komunalne infrastrukture; predvidena tehnologija vzdrževanja infrastrukture bo omogočala oz. zagotavljala racionalno porabo energije in vode.</li> </ul>
<b>OKOLJSKA UČINKOVITOST</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi.</li> <li>▫ Načrtovana je priključitev novozgrajene komunalne infrastrukture na obstoječo javno komunalno in ostalo infrastrukturo (vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, TK omrežje, cestno omrežje; plinovod).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ V času izvajanja gradbenih del bo gradbišče organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih. Morebitni nevarni odpadki, ki se bodo pojavljali tekom gradnje bodo obravnavani v skladu z zakonom in podzakonskimi prepisi. Začasna deponija odpadkov na gradbišču in odvoz odpadkov na deponijo odpadkov bo organizirana v skladu s predpisi.</li> <li>▫ Izvedli se bodo priključki na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro NN, TK, plinovodno in cestno omrežje.</li> <li>▫ Pri gradnji se bo uporabilo najboljše razpoložljive tehnike, referenčne dokumente (pri izvedbi se bodo upoštevali vsi akti (zakoni, uredbe, odločbe), ki imajo že vgrajene vse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Komunalna infrastruktura PC »V Talih« bo priključena na obstoječe kanalizacijsko omrežje in s tem bo urejeno učinkovito odvajanje komunalnih odpadnih voda, ter na vodovodno omrežje.</li> <li>▫ PC »V Talih« bo imela urejeno odvajanje padavinskih voda (meteorno kanalizacijo).</li> <li>▫ Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu z obstoječim občinskim režimom. Odpadki sicer pomenijo nov element na območju predvidenega posega, vendar se bodo vsi odpadki odvažali na lokalno ustaljeni način. Ravnanje z njimi pa je dokaj natančno predpisano in mora biti ustrezno evidentirano. S tem bo preprečen nedovoljeni vpliv na okolje.</li> </ul>

		<p>mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Izvajanje nadzora nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke)</li> </ul>	
<b>TRAJNOSTNA DOSTOPNOST</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom obravnavanega območja in njegove okolice v času gradnje in uporabe.</li> <li>Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na mikrolokaciji, to je v poslovni coni »V Talih«.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Na območju gradnje, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo GOI in ostalih del (gradbene mehanizacije).</li> <li>Urejeno bo, da sama izvedba GOI in ostalih del v največji možni meri ne bo povzročala motenj.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike (tudi invalidne osebe) komunalne infrastrukture.</li> <li>Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom komunalne infrastrukture na območju na novo urejene PC »V Talih« in njegove okolice.</li> <li>Zagotovilo se bo varen peš promet na območju poslovne cone, saj se bo ob cesti izvedlo tudi pločnik za pešce, ki bo namenjen vsem uporabnikom.</li> <li>Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje urbanega okolja (pridobitev komunalno opremljene poslovne cone), kar posledično pomeni boljše možnosti območja za delovanje in razvoj podjetij.</li> </ul>
<b>NEDISKRIMINATORNOST (načelo enakih možnosti)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba nove poslovne cone zagotavljala enake možnosti vsem ciljnim skupinam ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi in revidiranimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja GOI del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike (tudi invalidne osebe) komunalne infrastrukture.</li> <li>Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti potencialnim investitorjem (ne glede na državo porekla itd.) za gradnjo svojih poslovnih objektov v poslovni coni, ki je predmet obravnave tega dokumenta.</li> </ul>
<b>IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI DELOVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA (pozitiven vpliv projekta na okolje, naravo, kulturno dediščino itd. ter sinergična učinkovitost)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investicijski projekt bo načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba nove poslovne cone pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi in revidiranimi tehnološkimi rešitvami. Lokalni prebivalci ne bodo preveč obremenjeni v času izvajanja GOI in ostalih del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne infrastrukture, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljše zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva.</li> <li>S komunalno ureditvijo poslovne cone se bo ustvarilo možnosti za prihod novih investitorjev in s tem ustvarjanja novih delovnih mest, kar bo vplivalo tudi na samo vzdušje zaposlenih, posledično pa tudi na blagostanje zaposlenih in njihovih družinskih članov. S tem bo izboljšano tudi samo bivalno okolje, saj bo nudilo ustrezne zaposlitvene možnosti.</li> <li>Izkoriščen bo gospodarski in socialni razvojni potencial občine.</li> </ul>



<b>ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Investicijski projekt sodi v kategorijo tistih, za katere ni potrebno pridobiti posebno študijo o obremenjevanju okolja. Načrtovan bo tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oz. da vpliva sploh ne bo.</li> <li>▫ Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti objekta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem GOI in ostalih del in s tem tudi nad načrtovanimi in revidiranimi tehnološkimi rešitvami.</li> <li>▫ V vplivnem območju obravnavanega projekta ni drugih nepremičnin, na katere bi lahko gradnja in uporaba komunalne infrastrukture škodljivo vplivalo. Pri gradnji bodo upoštewane vse potrebne določbe in predpisi, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča.</li> <li>▫ Pred predajo tehničnih instalacij in naprav bo potrebno izvesti poskusno obratovanje in merjenje emisij, v skladu z zakonom.</li> <li>▫ Pred predajo komunalne infrastrukture namenu se bo izvedlo tehnični pregled, da bo le-ta pridobila uporabno dovoljenje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Strokovno rokovanje in upravljanje s komunalno infrastrukturo bo zagotovljeno preko strokovnega osebja izvajalca GJS.</li> <li>▫ Izvajala se bodo redna in periodična merjenja emisij v okolje, skladno z zakonom.</li> <li>▫ Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev (ureditev komunalne infrastrukture ipd.)</li> <li>▫ Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oz. upravljanja komunalne infrastrukture.</li> </ul>
---	--	--	--

### 10.3 Vplivi investicijskega projekta na skladen regionalen razvoj ter trajnostni razvoj družbe

Primerno razvita javna, komunalna infrastruktura (t.j. primerno razvite ekonomsko-poslovne cone) vpliva na gospodarski razvoj kraja, občine in regije, hkrati pa spodbuja tudi razvoj drugih, komplementarnih dejavnosti. Nova ekonomsko-poslovna infrastruktura izvedena v okviru te operacije ne bo namenjena le prebivalcem in podjetnikom mesta Ajdovščina in Občine Ajdovščina, temveč bo namenjena širšemu lokalnemu okolju (prebivalcem in MSP regije, države in sosednjih držav), saj se zaradi izvedbe te operacije pričakuje večja investicijska vlaganja v rast in gospodarski razvoj občine, kar bo posledično povečalo samo dodano vrednost občine, regije in države ter ustanavljanje novih delovnih mest. Predvideva se gradnjo širitev obstoječih in ustanavljanje novih gospodarskih subjektov, s tem rast dodane vrednosti in število delovnih mest. V občino in posledično v regijo bo prišel tudi novi podjetniški kapital, predvsem v smislu tujih investitorjev, ki bodo zaradi same lokacije in opremljenosti poslovne cone, vlagali v gospodarski razvoj na tem območju občine.

Z izvedbo operacije se bo zagotovilo na območju mesta Ajdovščina nove površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene malim in srednje velikim (MSP) podjetjem. Z izvedbo operacije se bo novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč ponudilo nove ekonomsko-poslovne površine v mestu Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem se bo vzpostavilo tudi pogoje za razvoj in rast podjetij in privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj območja in občine. Prebivalcem občine se bo zagotovilo boljše možnosti za delo, kvaliteto bivanja in osebnostni razvoj. Prispevalo se bo k gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in regije ter izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev. Spodbujalo se bo razvoj malega gospodarstva v občino ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem mestu za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba operacije bo prebivalcem mesta Ajdovščina ter tudi prebivalcem občine Ajdovščina in posledično regije prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine in regije. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oz. omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine in regije). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino in regijo slabe posledice. Operacija občini, mestu Ajdovščina in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektn vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj mesta, občine in regije. Le-ta nedvomno pripomore k napredku mesta, občine in regije ter je zato družbeno-ekonomsko



upravičena. Vse navedeno pa bo neposredno vplivalo tudi na skladen regionalen razvoj, saj bo operacija uresničevala razvojne cilje Goriške statistične regije v obdobju 2014-2020.

Obravnavana operacija bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoveženih posegov v okolje ter nudenjem ekonomsko-poslovnih infrastrukturnih površin, ki pripomorejo tudi k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe, predvsem pa omogočajo rast in razvoj gospodarskih dejavnosti ter posledično dodane vrednosti in zaposlenosti ciljnim skupinam. Operacija prispeva k razvoju in rasti gospodarstva, k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoveženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti kraja občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje ekonomsko-poslovne infrastrukture lokalnega in posledično tudi regionalnega pomena. Po izvedbi operacije se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami poslovne cone »V Talih«, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje oz. za investitorje, ki so že izkazali interes. Posledično pa vpliva tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev v kraju, občini in regiji. Poleg navedenega bo novozgrajena ekonomsko-poslovna infrastruktura povečala tudi dodano vrednost zemljišč v lasti občine.

Načrtovane vsebine v okviru obravnavane operacije bodo imele značaj javnega interesa, s pozitivnim učinkom na širše ekonomsko in socialno okolje ter na izboljšanje stanja okolja. S tem se bo oblikovala prijaznejša prostorska vsebina mesta, vzpostavljeni bodo osnovni pogoji za rast in razvoj gospodarstva, za prijaznejše bivanje ter za nadaljnji gospodarski, okoljski, socialni in družbeni (t.j. trajnostni) razvoj kraja in družbe ter posledično občine in regije.

## 11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 11.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Iz časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta je razvidno, da ima investicijski projekt v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec. **Ključni datumi:**

- **Investicijski projekt (operacija) se je/bo pričel z izdelavo in potrditvijo DIIPa april 2016.**
- **Zaključek izgradnje komunalne infrastrukture in pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena marec 2017.**
- **Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo oz. predaja v upravljanje) do 31.03.2017.**
- **Predviden zaključek celotne operacije (zaključek celotne operacije) je do 30.06.2017.**

Tabela 11: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti	Začetek	Zaključek	Število dni
<b>Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja</b>	<b>November 2015</b>	<b>Junij 2016</b>	<b>že izvedeno</b>
Idejna zasnova	November 2015	Marec 2016	že izvedeno
Izdelava projektantske ocene projekta	Marec 2016	Marec 2016	že izvedeno
Izdelava projektne dokumentacije PGD in PZI	November 2015	Marec 2016	že izvedeno
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Marec 2016	Junij 2016	že izvedeno
<b>Nakup zemljišč</b>	<b>April 2016</b>	<b>Julij 2016</b>	<b>v teku</b>
<b>Izdelava investicijske dokumentacije</b>	<b>Marec 2016</b>	<b>Julij 2016</b>	<b>v teku</b>
Izdelava in potrditev DIIP	Marec 2016	April 2016	že izvedeno
Izdelava in potrditev IP	April 2016	Maj 2016	že izvedeno
Izdelava in potrditev noveliranega IP	Junij 2016	Julij 2016	v teku
<b>IZVEDBA investicijskega projekta</b>	<b>April 2016</b>	<b>Marec 2017</b>	<b>245 dni</b>
<b>Izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo GOI del v skladu z ZJN</b>	<b>April 2016</b>	<b>Julij 2016</b>	<b>45 dni</b>
Priprava in objava javnega razpisa na Portalu JN	April 2016	Maj 2016	35 dni
Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitev o izbiri izvajalca, pravomočnost odločitve	Maj 2016	Junij 2016	9 dni
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del	Julij 2016	Julij 2016	1 dan
<b>Izvedba gradbeno obrniških in instalacijskih (GOI) del</b>	<b>Julij 2016</b>	<b>Marec 2017</b>	<b>200 dni</b>
Uvedba izvajalca v delo	Julij 2016	Julij 2016	1 dan
<b>Izvedba GOI del</b>	<b>Avgust 2016</b>	<b>Februar 2017</b>	<b>180 dni</b>
Priprava dokumentacije za tehnični pregled in izvedba <b>tehničnega pregleda</b>	Februar 2017	Marec 2017	14 dni
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih GOI del	Marec 2017	Marec 2017	3 dni
<b>Strokovni nadzor gradnje</b>	<b>Julij 2016</b>	<b>Marec 2017</b>	<b>200 dni</b>
Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo) - predaja v upravljanje	Februar 2017	Marec 2017	40 dni
<b>Stroški informiranja in komuniciranja</b>	<b>Julij 2016</b>	<b>Junij 2017</b>	<b>300 dni</b>
<b>ZAKLJUČEK PROJEKTA (Zaključek financiranja in priprava zaključnega poročila)</b>	<b>Marec 2017</b>	<b>Junij 2017</b>	<b>60 dni</b>

Investitor Občina Ajdovščina je marca 2016 pripravila osnovno investicijsko dokumentacijo DIIP, s katero je projekt uvrstila v NRP Občine Ajdovščina. DIIP je bil potrjen na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 21.04.2016. Maja 2016 je investitor tudi že pripravil IP, ki je bil potrjen s strani Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 27.05.2016. Do izdelave tega dokumenta je bila izdelana že vsa projektna dokumentacija in pridobljeno je bilo tudi že gradbeno dovoljenje. Izveden je bil tudi že javni razpis za izbor izvajalca GOI del. Sama izvedba GOI del je predvidena od avgusta 2016 do februarja 2017. Zaključek izvedbe GOI in ostalih del ter izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena marca 2017. Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo) je predviden do konca marca 2017. Zaključek projekta in priprava zaključnega poročila je predvidena do konca junija 2017.

Časovnemu načrtu bo sledila tudi dinamika financiranja investicijskega projekta, in sicer glede na predlagani časovni načrt bo potrebno sredstva zagotoviti v letu 2016 in v letu 2017.

Tabela 12: Aktivnosti investicijskega projekta (operacije) s časovnim načrtom, stroškovnikom po tekočih cenah in predvidenim sofinanciranjem posameznih aktivnosti, v EUR.

Aktivnosti	Začetek	Zaključek	Bruto strošek aktivnosti (v EUR)	Dejanski stroški projekta z vključenim nepovračljivim DDV	Vrednost brez DDV	Upravičeni stroški	Znesek sofinanciranja upravičenih stroškov
Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja	November 2015	Junij 2016	10.958,04 €	8.982,00 €	8.982,00 €	4.227,00 €	3.804,30 €
Nakup zemljišč	April 2016	Julij 2016	29.930,40 €	29.930,40 €	26.120,00 €	17.320,00 €	15.588,00 €
Izdelava investicijske dokumentacije	Marec 2016	Julij 2016	2.686,20 €	2.201,80 €	2.201,80 €	2.201,80 €	1.981,62 €
Izvedba javnega naročila za izgradnjo komunalne infrastrukture	April 2016	Julij 2016	- €	- €	- €	- €	- €
Izvedba investicijskega projekta (izgradnja komunalne infrastrukture)	Julij 2016	Marec 2017	403.118,64 €	376.641,13 €	330.425,11 €	271.545,33 €	244.390,80 €
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih del	Marec 2017	Marec 2017	- €	- €	- €	- €	- €
Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo) - predaja v upravljanje	Februar 2017	Marec 2017	- €	- €	- €	- €	- €
Strokovni nadzor gradnje	Julij 2016	Marec 2017	7.442,00 €	6.100,00 €	6.100,00 €	5.100,00 €	4.590,00 €
Stroški informiranja in komuniciranja	Julij 2016	Junij 2017	12.358,60 €	12.358,60 €	10.130,00 €	9.500,00 €	8.550,00 €
ZAKLJUČEK PROJEKTA (Zaključek financiranja in priprava zaključnega poročila)	Marec 2017	Junij 2017	- €	- €	- €	- €	- €
<b>SKUPAJ celotna (bruto) vrednost operacije</b>			<b>466.493,88 €</b>	<b>436.213,93 €</b>	<b>383.958,91 €</b>	<b>309.894,13 €</b>	<b>278.904,72 €</b>

## 11.2 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

V časovnem načrtu so predstavljene vse potrebne aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta. Roki za izvedbo so realni.

### 11.2.1 Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta

**Pripravo in izvedbo investicijskega projekta bo vodil investitor Občina Ajdovščina v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti.** Investitor je v preteklih letih že pridobil izkušnje pri pripravi in vodenju podobnih investicijskih projektov. Izvedbo investicijskega projekta bodo vodile strokovne službe investitorja, in sicer Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Te vključujejo zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, nadzoru izvajanja del (nadzorniki za gradbena, strojna in elektro instalacijska dela) ter pri pripravi dokumentacije za tehnični pregled in za pridobitev uporabnega dovoljenja. Osnovni podatki o investitorju obravnavanega investicijskega projekta so že podani v poglavju o.2.

Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije in Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih objektov. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Ajdovščina Tadej Beočanin. Za izvedbo investicijskega projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Odgovorni vodja za izvedbo celotnega investicijskega projekta (skrbnik projekta) je Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Kot vodja investicijskega projekta je/bo odgovorna za izvedbo operacije. Njene naloge so in bodo:

- usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- izvesti javno naročilo za izbor izvajalca GOI in ostalih del;
- zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta;
- spremljati terminski in finančni načrt, reševati morebitne probleme pri izvedbi investicije ter ocenjevati dosežene rezultate;
- poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno v prostorih Občina Ajdovščina in/ali na terenu;
- izvesti novelacijo investicijske dokumentacije, če je potrebno; ter
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Odgovorna oseba za pripravo investicijske in projektne dokumentacije, izvedbo del ter nadzor (strokovni vodja projekta) je Peter Kete, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za gospodarske javne službe in investicije.

Odgovorna oseba za izvedbo javnega naročila je Irena Štokelj, univ. dipl. prav., svetovalka za javna naročila, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan Občine Ajdovščina. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicijskega projekta bo pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. **Z vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji.**

Izbor izvajalca GOI in ostalih del je potekal na osnovi veljavne zakonodaje. Izbor najugodnejšega izvajalca GOI in ostalih del je bil izveden po odprtem postopku, kar pomeni, da je bil razpis odprt za vse zainteresirane ponudnike,

ki so morali predložiti svoje ponudbe na osnovi podanih zahtev razpisne dokumentacije. Zagotovljena je bila optimalna izvedba postopka javnega razpisa za izbor izvajalca GOI in ostalih del, ki je bil izveden v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Investitor je objavil javni razpis skladno s terminskim planom v svojem imenu in na svoj račun. Javno naročilo (javni razpis) za izbor izvajalca GOI in ostalih del je investitor objavila na Portalu javnih naročil RS in na spletni strani Občine Ajdovščina. V razpisni dokumentaciji so bile podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov), ki jih mora izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev razpisne dokumentacije. Od izvajalca GOI in ostalih del so se zahtevale ustrezne garancije, tako v fazi izbora najugodnejšega ponudnika (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijskih dobi). **Na izvedljivost projekta s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru vpliva tudi sam postopek oddaje javnega naročila in uspešnosti le-tega. Glede na to, da je javni razpis (JN) že bil izveden in je že bil izbran najugodnejši ponudnik, s katerim je že bila podpisana gradbena pogodba, vidimo, da je z vidika obsega načrtovanih sredstev in same izvedljivosti v predvidenem časovnem načrtu projekt izvedljiv.**

Če upoštevamo, da je za projekt že pripravljena vsa investicijska in projektna dokumentacija (IDZ, PGD in PZI), da je že pridobljeno gradbeno dovoljenje in da je že podpisana gradbena pogodba za izvedbo del, lahko glede na izkušnje investitorja predvidevamo, da je izpeljava investicijskega projekta izvedljiva v predvidenem časovnem roku.

### 11.2.2 Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije

Za potrebe obravnavanega investicijskega projekta je bila že izdelana naslednja projektna in investicijska dokumentacija:

- Idejna zasnova celotnega projekta (1. in 2. Faza), ki jo je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., Vipava.
- Dispozicija pozidave za območje Poslovne cone Ajdovščina – V Talih (AVK1-1), ki jo je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., št. projekta: 16/09; februar 2016 (št. sklepa: 350-001/2016; datum sklepa: 15.03.2016).
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in projekt za izvedbo (PIZ) za izvedbo 1. Faze projekta, ki ga je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., Vipava; št. projekta: 15/48; november 2015 – marec 2016; s predračunsko oceno stroškov, ki je bila izdelana v marcu 2016.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Poslovna cona Ajdovščina – V Talih, ki ga je marca 2016 izdelala Občinska uprava Občine Ajdovščina (št. sklepa: 351-14/2016; datum sklepa: 21.04.2016).
- Investicijski program (IP): Poslovna cona Ajdovščina – V Talih, ki ga je maja 2016 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina (št. sklepa: 351-14/2016-7; datum sklepa: 27.05.2016).

Za izvedbo operacije je bilo dne 22.06.2016 pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-181/2016-5-P.

V skladu s 30. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/2008) bo potrebno izdelati še naslednjo dokumentacijo: Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela. Za izdelavo in zagotovitev PID projektne dokumentacije bo odgovoren izvajalec GOI in ostalih del v okviru pogodbenih del.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) je za potrebe obravnavanega investicijskega projekta vključno s tem dokumentom (t.j. noveliranim IP) izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija (DIIP in IP).

### 11.2.3 Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem

Izvajalec GOI in ostalih del bo po dokončanju del pisno zaprosil naročnika (Občino Ajdovščina) za kakovostni pregled izvedenih del, ki bo potekal v navzočnosti nadzornega organa. Po zaključenem pregledu bodo pogodbeni stranke sestavile zapisnik, v katerem bodo natančno ugotovile:

- ali so dela izvedena po pogodbi, predpisih in pravilih stroke;
- eventualna odstopanja, morebitne pomanjkljivosti, napake, več dela ipd.;
- katera dela je izvajalec dolžan na svoje stroške dodelati, popraviti ali znova izvesti in v kakšnem roku mora to storiti.

V kolikor bo iz zapisnika razvidno, da mora izvajalec del določena dela še dokončati, popraviti ali jih takoj ponovno izvesti, pa tega ne bo storil v dogovorjenem roku, bo imel naročnik možnost angažirati drugega izvajalca, ki bo dela izvedel na izvajalčev račun, plačilo pa bo izvedeno z unovčevitvijo bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Po odpravi napak iz kakovostnega pregleda bo opravljan tehnični pregled ter prevzem izvedenih del, na katerem bo ponovno sestavljen zapisnik ter predana atestna dokumentacija, poročila, certifikati ter dokazila o vgrajenih materialih in opremi, s strani izvajalca del pa bo predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi. O dokončanju in prevzemu del bodo pooblaščen predstavniki pogodbenih strank sestavili primopredajni zapisnik. Po uspešno opravljenem tehničnem pregledu bo investitor/lastnik pridobil uporabno dovoljenje.

Po zaključku projekta bo s prevzemom nove javne komunalne infrastrukture Občina Ajdovščina, kot lastnik in upravljavec, predala/prenesla novozgrajeno komunalno infrastrukturo v vzdrževanje in najem izvajalcu gospodarske javne službe na območju občine Ajdovščina javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki bo vzpostavilo njeno delovanje ter določilo način in pristojnosti vzdrževanja. KSD d.o.o. Ajdovščina ima zaposlen ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z vzdrževanjem in upravljanjem primerljive komunalne infrastrukture. Glede načina končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter načina in pristojnosti vzdrževanja investicijskega projekta med obratovanjem se bo Občina Ajdovščina (kot investitor in upravljavec) dogovorila z bodočim najemnikom in vzdrževalcem javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina, ki ima v najemu ter upravlja in vzdržuje komunalno infrastrukturo na območju občine. V ta namen javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljive komunalne infrastrukture. KSD d.o.o. Ajdovščina bo odgovoren za tekoče vzdrževanje komunalne infrastrukture ter bo pokrival vse tekoče stroške. Investitor/lastnik in upravljavec komunalne infrastrukture (Občina Ajdovščina) pa bo dolžan kriti stroške večjih tekočih vzdrževalnih del, stroške investicijskega vzdrževanja in ostale stroške, ki ga po pogodbi o izvajanju gospodarskih javnih služb bremenijo. Izvajalec gospodarske javne službe na območju občine javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina bo moral letno poročati investitorju/lastniku in upravljavcu (Občini Ajdovščina) o stanju na komunalni infrastrukturi, pripraviti predlog potrebnih vzdrževalnih del ipd. Občina Ajdovščina kot lastnik in upravljavec bo poročilo proučila ter pripravila predloge za morebitne spremembe oz. potrebne ukrepe. KSD d.o.o. Ajdovščina kot najemnik in vzdrževalec oz. izvajalec gospodarske javne službe ter Občina Ajdovščina kot lastnik in upravljavec sta dolžna spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe investicijskega projekta oz. v skladu s predpisi.

Po izvedbi investicijskega projekta bodo na območju lahko zasebni investitorji, ki so že izkazali interes za gradnjo svojih poslovnih objektov, pričeli z deli, saj bodo vzpostavljeni vsi potrebni pogoji.

### 11.2.4 Kazalniki in vrednotenje učinkov investicijskega projekta

#### A. Fizični kazalniki

Fizični kazalniki med izvajanjem gradnje in v času uporabe v 30 letni ekonomski dobi (referenčnem obdobju) so:

Fizični kazalnik	Vrednost
Začetek izvedbenih (GOI) del	01.08.2016
Zaključek izvedbenih (GOI) del in pridobitev uporabnega dovoljenja	do 31.03.2017

Predaja namenu (prenos v uporabo) – predaja v upravljanje	do 31.03.2017
Zaključek operacije – finančni zaključek operacije	do 30.06.2017
Površina celotnega območja urejanja PC »V Talih«	27.650 m <sup>2</sup>
Površina PC »V Talih« namenjena poslovni dejavnosti (zazidljiva površina)	21.800 m <sup>2</sup>

Fizični kazalniki obravnavanega investicijskega projekta se bodo spremljali v obravnavanem referenčnem ekonomskem obdobju.

## B. Finančni in ekonomski kazalniki

Finančni in ekonomski (CBA) kazalniki med izvajanjem gradnje in v času uporabe v 30 letni ekonomski dobi (referenčnem obdobju) so:

Finančni in ekonomski kazalniki	
Vrednost investicijskega projekta v tekočih cenah brez DDV po 76.a členu ZDDV-1	<b>436.213,93 EUR</b>
Odhodki iz obratovanja brez amortizacije na letni ravni (v obd. 2018-2046)	2.322,60 EUR
Kumulativa odhodkov iz obratovanja brez amortizacije v ekonomski dobi 30 let	68.516,70 EUR
Prihodki iz obratovanja na letni ravni (v obd. 2018-2046)	1.256,27 EUR
Kumulativa prihodkov iz obratovanja v ekonomski dobi 30 let	37.060,03 EUR
Finančna neto sedanja vrednost	-437.388,35 EUR
Finančna interna stopnja donosa	-7,85%
Ekonomska neto sedanja vrednost	2.094.859,30 EUR
<b>Ekonomska interna stopnja donosa</b>	<b>26,52%</b>

Finančni in ekonomski kazalniki obravnavanega investicijskega projekta se bodo spremljali v obravnavanem referenčnem ekonomskem obdobju. Podrobneje so finančni in ekonomski kazalniki investicijskega projekta predstavljeni v finančni in ekonomski analizi tega investicijskega programa (IP), in sicer v poglavju 14.

### 11.2.5 Vrednotenje investicijskega projekta

Učinke izvedbe investicijskega projekta bo moč neposredno spremljati in jih z doseženimi rezultati tudi vrednotiti na podlagi predhodno predstavljenih kazalnikov (poglavje 11.2.4).

Posredno pa bo pozitiven učinek investicijskega projekta viden tudi na kvalitetnejših infrastrukturnih pogojih (z zagotovitvijo dobre prometne dostopnosti in opremljenosti poslovnih con z ustrežno komunalno infrastrukturo) za povečanje privlačnosti okolja občine za nove naložbe v obrne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti ter s tem vplivati na pozitiven gospodarskega razvoja občine, ustvarjanje novih delovnih mest, spodbujanje inovacij in uresničitev različnih poslovnih priložnosti ipd. Navedeno pa bo posledično vplivalo tudi na kvalitetnejše življenjske in bivanjske pogoje vseh prebivalcev mesta Ajdovščina in občine. Vse družbeno ekonomske koristi so podrobneje predstavljene v poglavju 13.4.

### 11.2.6 Sklep analize izvedljivosti

Časovni načrt, odgovorne osebe za izvedbo operacije ter sama organizacija izvedbe investicijskega projekta so zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba projekta v predvidenih časovnih rokih in v predvidenem obsegu.

#### Zaključek

Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo. Poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze vezana na prostorsko planiranje in lastništvo, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.



## 12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) so predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni po tekočih cenah.

Vire financiranja investicijskega projekta bodo zagotovljeni iz:

- lastnih proračunskih sredstev Občine Ajdovščina ter
- s pridobitvijo nepovratnih sredstev (sofinanciranje 90% upravičenih stroškov operacije) Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo RS v okviru Javnega razpisa za sofinanciranje vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo za obdobje 2016-2017, in sicer od tega je:
  - 70% namenskih sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR)
  - 30% namenska sredstva Proračuna Republike Slovenije

Glede na časovni načrt izvedbe operacije bodo morala biti vsa sredstva zagotovljena v letu 2016 in v letu 2017.

Tabela 13: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Viri financiranja (tekoče cene)	LETO		SKUPAJ	
	2016	2017	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	149.921,78 €	7.387,43 €	157.309,21 €	36,1%
JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA	260.764,55 €	18.140,17 €	278.904,72 €	63,9%
MGRT - ESRR (namenska sredstva EU)	182.535,18 €	12.698,12 €	195.233,30 €	44,7%
MGRT - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	78.229,37 €	5.442,05 €	83.671,42 €	19,2%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	410.686,33 €	25.527,60 €	436.213,93 €	100,0%

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta v noveliranem IP po tekočih cenah je sledeča:

- 36,1% lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina (157.309,21 EUR)
- 63,9% javni viri RS, MGRT (278.904,72 EUR), in sicer:
  - 44,7% sredstva MGRT – ESRR (195.233,30 EUR)
  - 19,2% sredstva MGRT – slovenska udeležba (83.671,42 EUR)

## 13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 13.1 Ekonomska doba

Začetek investicijskega projekta je april 2016 (sklep o potrditvi DIIP). Ekonomska doba (referenčno obdobje) za tovrstne projekte, ki sodijo v področje »Komunalne infrastrukture«, po direktivi EU znaša 30 let oz. ki sodijo v področje »Ceste« znaša od 25 do 30 let. V okviru tega projekta smo določili ekonomsko dobo 30 let. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2016, ko so začeli nastajati investicijski stroški; kot ekonomsko dobo obratovanja pa smo upoštevali obdobje od leta 2017 do leta 2046.

### 13.2 Projekcija prihodkov investicijskega projekta

Predvidevamo, da bo investicijski projekt (rezultat operacije) pri svojem poslovanju lahko ustvarjal naslednje vrste poslovnih prihodkov:

- enkratne prihodke ter
- prihodke iz obratovanja investicijskega projekta.

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne prihodke investicijskega projekta, ki bodo dodatno nastali zaradi komunalne ureditve poslovne cone »V Talih«. V izračunih nismo upoštevali prihodkov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli investicijskega projekta.

#### 13.2.1 Enkratni prihodki

Investicijski projekt ne prinaša nobenih enkratnih prihodkov, kar je vidno tudi iz same finančne konstrukcije investicijskega projekta, saj bo le-ta v celoti financiran iz lastnih, proračunskih sredstev Občine Ajdovščina in s pridobitvijo nepovratnih sredstev pri MGRT (ESRR in slovenska udeležba).

#### 13.2.2 Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta

**Prihodki** celoletnega obratovanja projekta na letni ravni zajemajo le **prihodke od najemnine komunalne infrastrukture** (t.j. novega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja), saj bo Občina Ajdovščina kot investitor in upravljavec novega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja le-to dalo v najem javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki bo kot dober gospodar z njim upravljal in ga vzdrževal. Prihodki, ki bodo nastali na tej osnovni, se bodo porabili za nadaljnja vlaganja v kanalizacijsko in vodovodno omrežje na območju občine Ajdovščina in za njihovo tekoče in investicijsko vzdrževanja. Letna višina prihodkov iz najemnine je predvidena v višini obračunane letne amortizacije novega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja. Ocena letnih prihodkov znaša na letni ravni 1.256,27 EUR in skupaj v celotni ekonomski dobi 37.060,03 EUR.

**Ostali prihodki iz obratovanja niso predvideni.**

### 13.3 Projekcija odhodkov investicijskega projekta

Pri projekciji odhodkov investicijskega projekta smo upoštevali predvidene odhodke/stroške, ki jih bodo morali kriti investitor oz. lastnik ter bodoči upravljavec in izvajalec GJS. Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri svojem poslovanju povzročil naslednje **vrste odhodkov/stroškov**:

- enkratne odhodke (investicijske stroške) ter
- odhodke/stroške iz poslovanja investicijskega projekta.

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne odhodke investicijskega projekta, ki bodo dodatno nastali zaradi komunalne ureditve poslovne cone »V Talih«. V izračunih nismo upoštevali odhodkov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli investicijskega projekta.

#### 13.3.1 Investicijski stroški (enkratni odhodki)

Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobnejši opis investicijskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljena v poglavju 8 tega dokumenta.

#### 13.3.2 Odhodki/stroški iz poslovanja

Predvidevamo, da bo investicijski projekt povzročil pri svojem obratovanju naslednje **vrste odhodkov/stroškov iz poslovanja**:

- operativni stroški (materialni stroški, stroški storitev, ostali stroški) ter
- stroške amortizacije.

##### A. Operativni stroški

**Operativni stroški obratovanja** na letni ravni zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Materialni stroški:** Materialni stroški so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture oz. projektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih materialnih stroškov na m<sup>2</sup> urejenih površin poslovne cone. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje ter podobne materialne stroške oz. vse materialne stroške, ki jih bodo imeli občina, upravljavec in uporabniki z izpeljavo projekta in njegovega delovanja in vzdrževanja v prihodnje. Ocenili smo, da materialni stroški obratovanja znašajo 0,03 EUR z DDV na leto na m<sup>2</sup> urejenih površin poslovne cone. V tabeli 14 so navedeni stroški prikazani na letni ravni v celotni ekonomski dobi projekta (2017-2046) v skladu z dinamiko izvedbe celotne operacije.
- **Stroški storitev:** Stroški storitev so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture oz. projektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih stroškov storitev na m<sup>2</sup> urejenih površin poslovne cone. Obsegajo stroške storitev rednega in investicijskega vzdrževanja, stroške dela glede na urno postavko in število ur vzdrževalcev na objektu itd. preračunane na m<sup>2</sup> urejenih površin poslovne cone. Ocenili smo, da stroški storitev znašajo 0,05 EUR z DDV na leto na m<sup>2</sup> urejenih površin poslovne cone. V znesku so upoštevani tudi stroški najema komunalne infrastrukture, ki jih plačuje najemnik oziroma izvajalec GJS (neto efekt v konsolidirani bilanci je izničen oz. znaša v konsolidirani bilanci neto denarni tok nič). V tabeli 14 so navedeni stroški prikazani na letni ravni v celotni ekonomski dobi projekta (2017-2046) v skladu z dinamiko izvedbe celotne operacije.
- **Ostali stroški:** V okviru ostalih stroškov smo upoštevali stroške deratizacije in druge nepredvidene stroške. Ostali stroški so ocenjeni na 5,0% skupnih materialni stroškov in stroškov storitev. V tabeli 14 so navedeni stroški prikazani na letni ravni v celotni ekonomski dobi projekta (2017-2046) v skladu z dinamiko izvedbe celotne operacije.

##### B. Amortizacija

Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacijske osnove in amortizacijske stopnje. Stroški

amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev za investicijski projekt. Za izračun amortizacije smo upoštevali 3,0% amortizacijsko stopnjo. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Osnovna sredstva se bodo aktivirala v začetku julija leta 2017. Letni strošek amortizacije po letih v ekonomski dobi je predstavljen v tabeli 14.

V skladu z »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (European Commission, december 2014) smo določili 30 letno ekonomsko dobo (referenčno obdobje) projekta. Glede na to, da je amortizacijska, življenjska doba projekta daljša od ekonomske dobe projekta, znaša preostanek vrednosti investicijskega projekta po koncu ekonomske dobe 50.126,93 EUR.

### 13.3.3 Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta

Pregled projekcije skupnih odhodkov investicijskega projekta, in sicer investicijskih stroškov, stroškov poslovanja (obratovalni, operativni stroški in stroški amortizacije) je po letih v ekonomski dobi 30-ih let predstavljen v tabeli 14.

Tabela 14: Prikaz investicijskih stroškov (vlaganj) in ocene stroškov poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi, v EUR z DDV.

ODHODKI/STROŠKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA												
Letnica (obdobje)	Leto (zapr. št.)	Leto obratovanja	INVESTICIJSKA VLAGANJA				STROŠKI IZ POSLOVANJA / POSLOVNI ODHODKI					
			Stroški izvedbe GOI del	Stroški nakupa zemljišč (od fizičnih in pravnih oseb)	Ostali investicijski stroški	SKUPAJ	OPERATIVNI STROŠKI			Amortizacija	SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI /STROŠKI	
							Materijski stroški	Stroški storitev, vključno z najemnine KSD	Ostali stroški			Skupaj
2016	0	0	363.472,13 €	29.930,40 €	17.283,80 €	410.686,33 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2017	1	1	13.000,00 €	- €	12.200,00 €	25.200,00 €	414,75 €	691,25 €	55,30 €	1.161,30 €	6.538,29 €	7.699,59 €
2018	2	2				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2019	3	3				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2020	4	4				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2021	5	5				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2022	6	6				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2023	7	7				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2024	8	8				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2025	9	9				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2026	10	10				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2027	11	11				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2028	12	12				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2029	13	13				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2030	14	14				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2031	15	15				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2032	16	16				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2033	17	17				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2034	18	18				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2035	19	19				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2036	20	20				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2037	21	21				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2038	22	22				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2039	23	23				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2040	24	24				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2041	25	25				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2042	26	26				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2043	27	27				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2044	28	28				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2045	29	29				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
2046	30	30				- €	829,50 €	1.382,50 €	110,60 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €
<b>SKUPAJ</b>			376.472,13 €	29.930,40 €	29.483,80 €	435.886,33 €	24.470,25 €	40.783,75 €	3.262,70 €	68.516,70 €	385.759,40 €	454.276,10 €
Ostane vrednosti											50.126,93 €	

## 13.4 Prihodki in stroški na podlagi ASK - Analize stroškov in koristi (ekonomske analize)

Investicijski projekt »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« prinaša še veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oz. izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj CBA (Cost Benefit Analyse) - ASK (Analize stroškov in koristi) je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, kot koristi in kot stroške izvedbe investicijskega projekta. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo (ASK-Analizo stroškov in koristi). Ekonomska analiza je skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Pri ekonomskem vrednotenju izhajamo iz predpostavke, da je treba vložke v okviru izvedbe investicijskega projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomsko analizo (ASK-Analizo stroškov in koristi) delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravke cen (od tržnih do obračunskih cen).

Družbeno-ekonomsko upravičenost investicijskega projekta smo presojali predvsem z vidika vplivov projekta na pospeševanje gospodarskega razvoja na območju občine Ajdovščina s poudarkom na območju mesta Ajdovščina, na povečanje oz. izboljšanje zaposlitvenih možnosti v občini, saj bo projekt pripomogel k povečanju privlačnosti območja občine za odprtje novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih gospodarskih subjektov in posledično dvig števila delovnih mest, kar pa bo posledično povečalo tudi dohodek občine iz dohodnin; na zmanjšanje dnevnih delovnih migracij in omilitev negativnih posledic le-teh, na izboljšanje pogojev bivanja in kakovosti življenja prebivalcev ter s tem prispevati k privlačnosti mestnega okolja kot tudi bivalnega prostora in potenciala za razvoj drugih dejavnosti. Navedeno bo posledično vplivalo na povečanje blagostanja občanov v ekonomskem, socialnem, družbenem, kulturnem in ekološkem smislu. Družbeno-ekonomsko upravičenost projekta pa smo presojali tudi z vidika vpliva le-tega na doseganje dolgoročnih družbenih ciljev občine, in sicer z vidika vplivov projekta na izboljšanje pogojev bivanja in kakovosti življenja prebivalcev, ohranitev oziroma povečanje poseljenosti in krajinsko urejenost in vzpostavitev kvalitetne infrastrukture opremljenosti občine ipd. in s tem spodbujanje gospodarskega razvoja kot tudi družbenega, socialnega in kulturnega razvoja v občini. Koristi izvedbe investicijskega projekta lahko opredelimo kot prispevek k povečanju razvojnih možnosti tako z razvojno-ekonomskega, družbenega, socialnega, demografske in ekološkega vidika in s tem k uresničevanju razvojnih vizij Občine Ajdovščina. Zaradi zagotavljanja komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih poslovnih con se bo privlačnost območja mesta še povečala.

Upravičenost izvedbe investicijskega projekta glede na njegov osnovni namen lahko opravičujemo le skozi družbeno-ekonomske koristi, ki jih le-ta prinaša in kar upravičuje vlaganja javnih sredstev v izvedbo investicijskega projekta. Investicijske projekte, kamor uvrščamo tudi investicijski projekt »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih«, ki so v osnovi širšega družbeno-ekonomskega pomena, pa ni mogoče oz. je neupravičeno gledati in ocenjevati le z ozke finančne perspektive. Zavedati se moramo, da obravnavani projekt ni v osnovni namenjen tržni dejavnosti investitorja oz. lastnika in upravljavca Občine Ajdovščina ter najemnika oz. izvajalca GJS KSD d.o.o. Ajdovščina ter kot tak ne ustvarja donosov in je zato finančno nerentabilen in neupravičen za izvedbo. Če pa ga proučujemo z ekonomskega (širšega družbenega vidika), vidimo, da bo s prihranki in dodatnimi potencialnimi prihodki in drugimi koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu, občini in regiji, pozitivno vplival na gospodarski, socialni, demografski, družbeni in tudi ekološki razvoj.

### 13.4.1 Davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV, se vseeno lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek operativnih stroškov in investicijskih stroškov, tako da smo v navedeni postavki v tabeli 15 ovrednotili zmanjšanje investicijskih stroškov in operativnih stroškov za DDV ter ga upoštevali pri samem izračunu kot družbeno-ekonomske korist.

### 13.4.2 Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)

Cilj pretvorbe tržnih cen v obračunske cene (popravek cen) je določitev davčnih popravkov. Pri analizi smo izhajali iz predpostavke, da se slovenske tržne cene tako dela kot proizvodov od tako imenovanih »računovodskih ali mejnih cen« minimalno razlikujejo. Zato večino cen pri izračunu ekonomskih sodil nismo korigirali s konverzijskimi faktorji oziroma smo upoštevali konverzijski faktor 1.

### 13.4.3 Popravek zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz koristi zaradi povečanja ponudbe komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih zemljišč v okviru poslovnih con, razvoja gospodarskih dejavnosti, izboljšanja zaposlitvenih možnosti, okoljskih koristi ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za občane. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v ASK upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi investicijskega projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti, in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

#### A. Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

- Prihranek na prevoznih stroških za dnevne delovne migrante, ki so sedanj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi projekta in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini.
- Prihranek na času za dnevne delovne migrante, ki so sedanj zaposleni v drugih občinah in se bodo izvedbi projekta in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini.
- Dodaten prihodek / letni priliv občine, ki je vezan na potencialno odpiranje novih delovnih mest (t.j. dvig prihodkov občine iz naslova dohodnine).
- Povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v MSP na območju občine, ki bo neposredna posledica izvedbe projekta.
- Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti občine.
- Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja občine (z vidika komunalne infrastrukturne opremljenosti občine in posledično njene privlačnosti za nove naložbe, investitorje).

Predpostavke za izračun ter sam izračun denarno ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi je predstavljen v tabeli 15, kar je tudi upoštevano pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri ekonomski analizi v poglavju 14.3.

Tabela 15: Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zapr.) Leto obratovanja		DRUŽBENO-EKONOMSKE KORISTI - EKONOMSKA ANALIZA																					
		DAVČNI POPRAVEK investicijskih in operativnih stroškov			Prihranek na prevoznih stroških za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi operacije in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini			Prihranek na času za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi operacije in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini			Dodaten prihodek / letni priliv občine, ki je vezan na nova delovna mesta (dvig priliva občine iz dohodnine)			Povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v MSP na območju občine, ki bo neposredna posledica izvedbe projekta			OSTALE KORISTI IN POTENCIALNI PRIHRANKI-PRIHODKI				SKUPAJ DRUŽBENE-JAVNE KORISTI		
		Investicijski stroški	Operativni stroški	SKUPAJ	Povečano število zaposlenih, ki bi lahko delali v občini v primeru odprtja novih delovnih mest	Ocena povprečnih letnih stroškov prevoza za dnevne delovne migracije	SKUPAJ KORISTI	Povečano število zaposlenih, ki bi lahko delali v občini v primeru odprtja novih delovnih mest	Ocena vrednosti delovne ure emigranta	Število ur vožnje na letni ravni na delovnega emigranta (predposta vsek 1,5 ure dnevno za prihodek in odhod z dela; cca 220 delovnih dni brez dopusta)	SKUPAJ KORISTI	Število novih delovnih mest v občini	Povprečna dohodnina na osebo na leto	SKUPAJ KORISTI	Dodana vrednost na zaposlene ga občine pred izvedbo projekta	Dodana vrednost na zaposlene ga občine po izvedbi projekta	SKUPAJ KORISTI (v EUR)	Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukture opremljenosti občine	Dodaten prihodek zaradi privlačnega okolja občine (z vidika komunalne infrastrukture opremljenosti občine in posledično njene privlačnosti za nove naložbe, investitorje)	Skupaj ostale koristi			
2016	0	0	47.651,68 €	- €	47.651,68 €	0	1.176,00 €	- €	0	10,00 €	330	- €	0	1.200,00 €	- €	29.294 €	29.294 €	- €	- €	- €		- €	- €
2017	1	1	4.544,26 €	398,89 €	4.743,70 €	0	1.176,00 €	- €	0	10,00 €	330	- €	0	1.200,00 €	- €	29.294 €	29.294 €	- €	6.000,00 €	3.000,00 €	9.000,00 €	13.743,70 €	
2018	2	2	- €	398,89 €	398,89 €	0	1.176,00 €	- €	0	10,00 €	330	- €	0	1.200,00 €	- €	29.294 €	29.294 €	- €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	18.398,89 €	
2019	3	3	- €	398,89 €	398,89 €	22	1.176,00 €	25.872,00 €	22	10,00 €	330	72.600,00 €	22	1.200,00 €	26.400,00 €	29.294 €	29.733 €	439,41 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	143.710,29 €	
2020	4	4	- €	398,89 €	398,89 €	22	1.176,00 €	25.872,00 €	22	10,00 €	330	72.600,00 €	22	1.200,00 €	26.400,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	144.304,96 €	
2021	5	5	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2022	6	6	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2023	7	7	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2024	8	8	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2025	9	9	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2026	10	10	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2027	11	11	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2028	12	12	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2029	13	13	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2030	14	14	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2031	15	15	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2032	16	16	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2033	17	17	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2034	18	18	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2035	19	19	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2036	20	20	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2037	21	21	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2038	22	22	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2039	23	23	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2040	24	24	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2041	25	25	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2042	26	26	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2043	27	27	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2044	28	28	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2045	29	29	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
2046	30	30	- €	398,89 €	398,89 €	25	1.176,00 €	29.400,00 €	25	10,00 €	330	82.500,00 €	25	1.200,00 €	30.000,00 €	29.294 €	30.328 €	1.034,07 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	161.332,96 €	
SKUPAJ			52.195,94 €	11.767,11 €	63.963,05 €					816.144,00 €			2.290.200,00 €					28.359,40 €	354.000,00 €	177.000,00 €	531.000,00 €	4.562.466,45 €	



## B. Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti

Investicijski projekt prinaša še veliko družbeno-ekonomskih koristi, ki jih ne moremo denarno ovrednotiti. V nadaljevanju so prikazane za vse štiri kvalitativne vidike (ekološki, družbeni, razvojno-gospodarski in socialni vidik):

- dvig gospodarske uspešnosti, blagostanja in življenjskih perspektiv v občini;
- vzpostavitev pogojev in ustvarjanje boljših možnosti za razvoj (predvsem gospodarski) mesta Ajdovščina, okoliških naselij ter s tem občine in regije;
- pridobitev svežega investicijskega kapitala;
- tehnološko in tehnično zaključena celota planirane komunalne infrastrukture, razpoložljiva lokacija ter resursi na lokaciji (komunalna infrastruktura, ki dopušča prihodnjo nadgradnjo in njeno koriščenje), omogočajo kvalitetno poselitev in organizacijo poslovne cone;
- koncentracija gospodarskih (poslovnih) dejavnosti na enem mestu;
- vzpostavljeni bi bili ugodnejši pogoji za razvoj podjetništva, obrtništva, trgovine in drugih gospodarskih dejavnosti;
- omogočanje izvajanja novih storitev in odpiranje novih naložbenih in zaposlitvenih možnosti ter s tem spodbujati gospodarsko rast (vzpostavljene bodo možnosti, ki odpirajo vrata gospodarskim subjektom za vstop v občino in posledično regijo);
- izboljšanje zaposlitvenih možnosti za visoko kvalificiran raziskovalno razvojni kader v občini;
- privabljanje in uporaba visoko usposobljene delovne sile v občini in regiji;
- večanje deleža prihodkov posameznih podjetij, predvsem MSP, v občini in regiji;
- dvig dodane vrednosti na zaposlenega v občini in posledično regiji;
- zmanjševanje prevelikih dnevnih delovnih migracij izven območja občine in s tem neposredno prispevati k boljši okoljski razvitosti – trajnostnemu razvoju (manjše onesnaževanje okolja zaradi izpušnih plinov ipd.);
- izboljšanje položaja obstoječih podjetij na trgu ter ustanavljanje novih podjetij in posledično ohranjanje obstoječih delovnih mest in odpiranje novih delovnih mest v občini;
- dvig dostopnosti do določenih poslovnih storitev;
- ohranitev oz. rast prebivalstva in ohranitev oz. izboljšanje starostne strukture prebivalstva (z zagotavljanjem delovnih mest v občini, se lokalno prebivalstvo ne bo selilo v druge občine, saj bo v domači občini imelo ustrezne možnosti za zaposlitev);
- dvig kakovosti bivanjskih pogojev oz. izboljšanjem življenjskih pogojev;
- skrb za trajnostni razvoj mesta, občine in regije; ter
- uresničitev razvojnih vizij občine in tudi regije.



## 14 PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE TER IZRAČUN MAKSIMALNE VIŠINE SOFINANCIRANJA PROJEKTA NA PODLAGI FINANČNE VRZELI

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju, pripravimo finančno-tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (ASK) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt v ekonomski dobi.

### 14.1 Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

Namen finančne analize je izdelati napovedi finančnih oz. realnih denarnih tokov investicijskega projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti/upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Namen izdelave ekonomske (ASK-Analiza stroškov in koristi) pa je opredeliti in ovrednotiti prispevek investicijskega projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost izvedbe investicijskega projekta s širšega ekološkega, družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika.

**Finančna analiza in ekonomska analiza za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta sta bili narejeni na podlagi naslednjih predpostavk:**

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 30 letno ekonomsko dobo (referenčno časovno obdobje obratovanja/uporabe), in sicer od prvega leta rednega obratovanja (2017), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala, pa do leta 2046.
- Ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 30 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.
- Prvo leto rednega obratovanja je 2017, natančneje julij 2017, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot enovit projekt (konsolidirana analiza) s stališča investitorja (lastnika in upravljavca) Občine Ajdovščina in najemnika, bodočega upravitelja in vzdrževalca – izvajalca gospodarskih javnih služb (GJS) na območju občine Ajdovščina KSD d.o.o. Ajdovščina (v skladu z navodili Evropske komisije v priložniku za izdelavo Analize stroškov in koristi; december 2014).
- Investicijski projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti ne investitorja/lastnika in upravljavca in ne izvajalca GJS. Morebitni presežek prihodkov nad odhodki pa bo namenjen vzdrževanju in stalnemu dograjevanju komunalne infrastrukture na območju občine Ajdovščina.
- Vsi stroški (investicijski in obratovalni) in prihodki so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV; v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki.
- Vsi stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi primerljivih stroškov podobne infrastrukture, katerih lastnik in upravljevec je Občina Ajdovščina in katero ima v najemu ter z njo upravlja in jo vzdržuje KSD d.o.o. Ajdovščina.
- Analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni in ekonomski analizi, znaša 4,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

## 14.2 Finančna analiza

V nadaljevanju je prikazan **finančni oz. realen denarni tok investicijskega projekta**, ki prikazuje neposredne stroške in koristi, ki jih investicijski projekt prinaša. Investicijski projekt prinaša tako neposredne koristi (prilive) kot tudi neposredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 13 za ekonomsko dobo projekta, in sicer:

- v **poglavju 13.2** je predstavljena **projekcija prihodkov** (prilivov): projekt bo prinašal le prihodke od najemnine komunalne infrastrukture (podrobnejša obrazložitev in izračun le-teh je predstavljen v poglavju 13.2);
- v **poglavju 13.3** je predstavljena **projekcija odhodkov** (odlivov): projekt bo prinašal enkratne odhodke (t.j. investicijske stroške) in odhodke/stroške iz poslovanja: stroške obratovanja (t.j. materialne stroške, stroške storitev in ostale stroške) ter stroške amortizacije (podrobnejša obrazložitev in izračun le-teh je predstavljen v poglavju 13.3).

V finančni analizi smo upoštevali le finančne oz. realne denarne tokove, se pravi denarne tokove povezane z investicijskimi stroški, denarne tokove povezane z obratovanjem investicijskega projekta (stroške in prihodke iz obratovanja) in denarne tokove vezane na zaključek investicijskega projekta (ostanek vrednosti). V finančni analizi pa nismo upoštevali ne-denarne knjigovodske postavke (npr. amortizacija,<sup>1</sup> rezervni sklad ipd.). Prikaz nediskontiranih in diskontiranih finančnih oz. realnih denarnih tokov na podlagi finančne analize je predstavljen v tabeli 16. Finančni oz. realni denarni tok je osnova za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Uporabljena je 4% diskontna stopnja.

Za obravnavani investicijski projekt v ekonomski dobi pa so v nadaljevanju izdelani tudi naslednji izračuni:

- likvidnostni tok (financial sustainability),
- izkaz bruto poslovnega izida (izkaz prihodkov in odhodkov) ter
- donosnost kapitala.

V okviru likvidnostnega toka investicijskega projekta, kjer so prikazani dejanski odlivi in prilivi v ekonomski dobi, ugotavljamo dejansko finančno pokritost investicijskega projekta. Finančno pokritost projekta ocenjujemo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v celotni ekonomski dobi pozitivni. Ti neto denarni tokovi morajo vključevati investicijske stroške, vse vire financiranja in neto prihodke. Ostanka vrednosti se v okviru izračuna likvidnostnega toka ne upošteva, razen če so bila sredstva dejansko likvidirana v zadnjem letu analiziranega obdobja. V okviru donosnosti kapitala pa se bo preučilo učinkovitost projekta z vidika donosnosti lastnega kapitala vloženega v projekt. V okviru donosnosti lastnega kapitala se bo izračunalo neto sedanjo vrednost lastnega vloženega kapitala, ki je vsota neto diskontiranih denarnih tokov, ki nastanejo zaradi izvajanja projekta, ter ustrezno finančno stopnjo donosa lastnega kapitala.

V nadaljevanju (poglavje 14.2.1) so prikazani finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. To so doba vračanja sredstev, neto sedanja vrednost, interna stopnja donosa, neto sedanja vrednost kapitala, interna stopnja donosa kapitala, modificirana interna stopnja donosa, koeficient K/S ter relativna neto sedanja vrednost. Za potrebe izračuna upravičenosti investicijskega projekta pa smo izračunali tudi statične kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Analiza upravičenosti investicijskega projekta po statični metodi prikazuje upravičenost investicijskega projekta v določenem trenutku. Metoda pri izračunu ne upošteva časovne vrednosti denarja.

<sup>1</sup> Amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva in je v denarnem toku zajeta v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj.

Tabela 16: Finančni oz. realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA												
			DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ			DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)				
			PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			Ostane vrednosti	POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSK AVLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
2016	0	0	- €	- €	- €	410.686,33 €	- €	410.686,33 €	- €	- €	410.686,33 €	410.686,33 €	- €	- €	410.686,33 €
2017	1	1	628,14 €	1.161,30 €	533,16 €	25.200,00 €	628,14 €	26.361,30 €	533,16 €	25.733,16 €	24.230,77 €	512,66 €	24.743,43 €		
2018	2	2	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	985,88 €	985,88 €		
2019	3	3	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	947,96 €	947,96 €		
2020	4	4	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	911,50 €	911,50 €		
2021	5	5	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	876,44 €	876,44 €		
2022	6	6	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	842,73 €	842,73 €		
2023	7	7	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	810,32 €	810,32 €		
2024	8	8	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	779,16 €	779,16 €		
2025	9	9	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	749,19 €	749,19 €		
2026	10	10	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	720,37 €	720,37 €		
2027	11	11	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	692,67 €	692,67 €		
2028	12	12	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	666,03 €	666,03 €		
2029	13	13	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	640,41 €	640,41 €		
2030	14	14	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	615,78 €	615,78 €		
2031	15	15	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	592,09 €	592,09 €		
2032	16	16	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	569,32 €	569,32 €		
2033	17	17	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	547,42 €	547,42 €		
2034	18	18	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	526,37 €	526,37 €		
2035	19	19	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	506,12 €	506,12 €		
2036	20	20	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	486,66 €	486,66 €		
2037	21	21	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	467,94 €	467,94 €		
2038	22	22	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	449,94 €	449,94 €		
2039	23	23	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	432,64 €	432,64 €		
2040	24	24	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	416,00 €	416,00 €		
2041	25	25	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	400,00 €	400,00 €		
2042	26	26	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	384,61 €	384,61 €		
2043	27	27	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	369,82 €	369,82 €		
2044	28	28	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	355,60 €	355,60 €		
2045	29	29	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	- €	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.066,33 €	- €	341,92 €	341,92 €		
2046	30	30	1.256,27 €	2.322,60 €	1.066,33 €	50.126,93 €	- €	51.383,20 €	2.322,60 €	49.060,60 €	49.060,60 €	15.126,30 €	15.126,30 €		
<b>SKUPAJ</b>			<b>37.060,03 €</b>	<b>68.516,70 €</b>	<b>31.456,67 €</b>	<b>50.126,93 €</b>	<b>435.886,33 €</b>	<b>87.186,96 €</b>	<b>504.403,03 €</b>	<b>18.670,26 €</b>	<b>417.216,07 €</b>	<b>434.917,10 €</b>	<b>2.471,25 €</b>	<b>437.388,35 €</b>	

Tabela 17: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	Leto obratovanja	LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (Financial Sustainability)									
			PRILIVI				ODLIVI				NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	KUMULATIVA NETO DENARNEGA TOKA (Neto prilivov)
			Prihodki projekta	Viri financiranja investicije - lastna sredstva občine	Viri financiranja investicije - nepovratna sredstva	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Obveznosti do virov financiranja	Stroški brez amortizacije	Skupaj odlivi		
2016	0	0	- €	149.921,78 €	260.764,55 €	410.686,33 €	410.686,33 €	- €	- €	410.686,33 €	- €	- €
2017	1	1	628,14 €	7.059,83 €	18.140,17 €	25.828,13 €	25.200,00 €	- €	1.161,30 €	26.361,30 €	533,16 €	533,16 €
2018	2	2	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	1.599,49 €
2019	3	3	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	2.665,82 €
2020	4	4	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	3.732,15 €
2021	5	5	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	4.798,48 €
2022	6	6	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	5.864,81 €
2023	7	7	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	6.931,14 €
2024	8	8	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	7.997,46 €
2025	9	9	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	9.063,79 €
2026	10	10	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	10.130,11 €
2027	11	11	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	11.196,44 €
2028	12	12	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	12.262,77 €
2029	13	13	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	13.329,10 €
2030	14	14	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	14.395,43 €
2031	15	15	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	15.461,75 €
2032	16	16	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	16.528,08 €
2033	17	17	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	17.594,41 €
2034	18	18	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	18.660,74 €
2035	19	19	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	19.727,06 €
2036	20	20	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	20.793,39 €
2037	21	21	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	21.859,72 €
2038	22	22	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	22.926,05 €
2039	23	23	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	23.992,38 €
2040	24	24	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	25.058,70 €
2041	25	25	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	26.125,03 €
2042	26	26	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	27.191,36 €
2043	27	27	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	28.257,69 €
2044	28	28	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	29.324,01 €
2045	29	29	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	30.390,34 €
2046	30	30	1.256,27 €	- €	- €	1.256,27 €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	1.066,33 €	31.456,67 €
<b>SKUPAJ</b>			<b>37.060,03 €</b>	<b>156.981,61 €</b>	<b>278.904,72 €</b>	<b>472.946,36 €</b>	<b>435.886,33 €</b>	<b>- €</b>	<b>68.516,70 €</b>	<b>504.403,03 €</b>	<b>- 31.456,67 €</b>	

Kot vidimo iz tabele 17, kjer je predstavljen likvidnostni tok investicijskega projekta, se operacija po zaključku investicijskih vlaganj ne pokriva sama z doseženimi prihodki oz. prilivi projekta, saj gre za komunalno in prometno infrastrukturo, ki ni namenjena ustvarjanju presežka prihodkov oz. prilivov nad odlivi.

Tabela 18: Izkaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni in ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.) Leto obratovanja	IZKAZ BRUTO POSLOVNEGA IZIDA														
	FINANČNA ANALIZA					EKONOMSKA ANALIZA									
	PRIHODKI	ODHODKI			BRUTO POSLOVNI IZID	PRIHODKI			ODHODKI			BRUTO POSLOVNI IZID			
		Operativni stroški	Amortizacija	Skupaj odhodki		Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno- ekonomske koristi	Skupaj prihodki	Operativni stroški	Amortizacija	Skupaj odhodki				
2016	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	47.651,68 €	47.651,68 €	- €	- €	- €	47.651,68 €		
2017	1	1	628,14 €	1.161,30 €	6.538,29 €	7.699,59 €	-	7.071,46 €	628,14 €	13.743,70 €	14.371,84 €	1.161,30 €	6.160,29 €	7.321,59 €	7.050,24 €
2018	2	2	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	18.398,89 €	19.655,16 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	5.011,97 €
2019	3	3	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	143.710,29 €	144.966,57 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	130.323,38 €
2020	4	4	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	144.304,96 €	145.561,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	130.918,04 €
2021	5	5	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2022	6	6	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2023	7	7	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2024	8	8	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2025	9	9	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2026	10	10	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2027	11	11	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2028	12	12	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2029	13	13	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2030	14	14	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2031	15	15	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2032	16	16	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2033	17	17	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2034	18	18	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2035	19	19	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2036	20	20	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2037	21	21	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2038	22	22	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2039	23	23	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2040	24	24	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2041	25	25	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2042	26	26	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2043	27	27	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2044	28	28	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2045	29	29	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €
2046	30	30	1.256,27 €	2.322,60 €	13.076,59 €	15.399,19 €	-	14.142,92 €	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	12.320,59 €	14.643,19 €	147.946,04 €

V tabeli 18 je prikazana bruto bilanca poslovnega izida investicijskega projekta, in sicer za finančno in ekonomsko analizo. Finančna bruto bilanca poslovnega izida izkazuje, da bo investitor/lastnik in upravljavec oz. da bo najemnik oz. bodoči vzdrževalec z upoštevanjem vseh, tudi ne-denarnih knjigovodskih postavk, z infrastrukturo imel bruto izgubo. V okviru ekonomske bruto bilance poslovnega izida, kjer so upoštevani tudi vsi stroški in koristi na podlagi izvedene ASK – Analize stroškov in koristi, pa vidimo, da bo investitor/lastnik in upravljavec oz. da bo najemnik oz. bodoči vzdrževalec z obravnavano infrastrukturo dosegal bruto dobiček oz. bruto dobiček na podlagi družbeno-ekonomskih koristi.

Tabela 19: Finančni oz. realni denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zapr št.)	Leto obratovanja	IZRAČUN DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT								NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)
			PRILIVI			ODLIVI					
			PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Ostanek vrednosti	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali viri financiranja (privatni partnerji)	Odplačilo kredita in obresti	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	Skupaj odlivi	
2016	0	0	- €	- €	- €	149.921,78 €	- €	- €	- €	149.921,78 €	- 149.921,78 €
2017	1	1	628,14 €	- €	628,14 €	7.059,83 €	- €	- €	1.161,30 €	8.221,13 €	- 7.592,99 €
2018	2	2	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2019	3	3	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2020	4	4	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2021	5	5	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2022	6	6	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2023	7	7	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2024	8	8	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2025	9	9	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2026	10	10	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2027	11	11	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2028	12	12	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2029	13	13	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2030	14	14	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2031	15	15	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2032	16	16	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2033	17	17	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2034	18	18	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2035	19	19	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2036	20	20	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2037	21	21	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2038	22	22	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2039	23	23	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2040	24	24	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2041	25	25	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2042	26	26	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2043	27	27	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2044	28	28	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2045	29	29	1.256,27 €	- €	1.256,27 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	- 1.066,33 €
2046	30	30	1.256,27 €	50.126,93 €	51.383,20 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	49.060,60 €
<b>SKUPAJ</b>			<b>37.060,03 €</b>	<b>50.126,93 €</b>	<b>87.186,96 €</b>	<b>156.981,61 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>68.516,70 €</b>	<b>225.498,31 €</b>	<b>- 138.311,35 €</b>

## 14.2.1 Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 20: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

DINAMIČNI KAZALNIKI	Vrednost
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - FNPV	-437.388,35 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - FIRR	-7,85%
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - FNPV(K)	-159.181,33 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA - FIRR(K)	-5,02%
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD	-7,14%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	-1,01 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,173
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	5.280
STATIČNI KAZALNIKI	Vrednost
Vrednost del na m2 površine poslovne cone	15,76 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m2 površine poslovne cone	-0,51 EUR

Finančna neto sedanja vrednost je pri 4% diskontni stopnji negativna in znaša -437.388,35 EUR, kar pomeni, da investicijski projekt ne prinaša nobenega donosa. Ravno tako je negativna in nižja od 4% diskontne stopnje tudi finančna interna stopnja donosa, ki znaša -7,85%. Negativna in nižja od 4% diskontne stopnje pa je tudi finančna modificirana interna stopnja donosa (-7,14%). Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine je pri 4%

diskontni stopnji **negativna** in znaša **-159.181,33 EUR**, kar pomeni, da investicijski projekt ne prinaša na vloženi lastni kapital občine nobenega donosa, kar nam pove tudi negativna finančna interna stopnja donosa kapitala, ki znaša -5,02%. **Doba vračanja** vloženi sredstev po finančni analizi presega tako ekonomsko kot tudi amortizacijsko dobo, kar pomeni, da se vložena sredstva ne povrnejo v ekonomski dobi projekta. Izračunana **finančna relativna neto sedanja vrednost** projekta je negativna in znaša **-1,01 EUR**, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR prinaša izgubo v višini 1,01 EUR. Da so po finančni analizi stroški projekta višji od vseh koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, nam pove **finančni koeficient K/S** (razmerje koristi/stroški), ki je manjši od 1, in sicer znaša **0,173**.

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po finančni analizi pa vidimo, da bo izvedba projekta prinesla bruto izgubo na m<sup>2</sup> površine poslovne cone. Iz izračuna tudi vidimo, da po finančni analizi znaša vrednost del na m<sup>2</sup> površine poslovne cone 15,76 EUR.

#### 14.2.2 Sklep finančne analize

Izračunani finančni kazalniki investicijskega projekta so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. **Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (CBA-ASK - Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno, komunalno infrastrukturo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.**

#### 14.3 Ekonomska analiza

Kljub finančnemu bremenu prinaša izvedba investicijskega projekta tudi širše družbeno-ekonomske učinke (koristi), ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. V nadaljevanju je prikazan ekonomski denarni tok (ekonomski oz. realen denarni tok na podlagi ASK) investicijskega projekta variante »z investicijo« (tabela 21). Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne in posredne koristi (prilive) kot tudi neposredne in posredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 13 za ekonomsko dobo projekta.

Operacija ne predstavlja investicije za dobičkonosne namene. Zaradi tega investicijskega projekta po finančnih kazalnikih ne moremo neposredno primerjati z investicijami, ki jih izvajajo gospodarske družbe in katerih namen je ustvarjanje dobička. S tega vidika različni izračuni dinamičnih in statičnih kazalnikov uspešnosti naložbe predstavljeni v okviru finančne analize niso najbolj primerni za odločanje o upravičeni izvedbi projekta v javno komunalno infrastrukturo. Namen ekonomske analize je ocena vplivov projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt kljub njegovi finančni nerentabilnosti izvede, ker njegove koristi presegajo stroške.

Tabela 21: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap.št.) Leto obratovanja	EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA																
	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE					DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Ostane vrednosti	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)					
	PRILIVI (PRIHODKI)			ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK			
	Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno- ekonomske koristi	SKUPAJ														
2016	0	0	- €	47.651,68 €	47.651,68 €	- €	47.651,68 €	410.686,33 €	47.651,68 €	410.686,33 €	47.651,68 €	-	363.034,65 €	410.686,33 €	47.651,68 €	-	363.034,65 €
2017	1	1	628,14 €	13.743,70 €	14.371,84 €	1.161,30 €	13.210,54 €	25.200,00 €	14.371,84 €	26.361,30 €	13.210,54 €	-	11.989,46 €	24.230,77 €	12.702,44 €	-	11.528,33 €
2018	2	2	1.256,27 €	18.398,89 €	19.655,16 €	2.322,60 €	17.332,56 €	- €	19.655,16 €	2.322,60 €	17.332,56 €	-	17.332,56 €	- €	16.024,92 €	-	16.024,92 €
2019	3	3	1.256,27 €	143.710,29 €	144.966,57 €	2.322,60 €	142.643,97 €	- €	144.966,57 €	2.322,60 €	142.643,97 €	-	142.643,97 €	- €	126.809,97 €	-	126.809,97 €
2020	4	4	1.256,27 €	144.304,96 €	145.561,23 €	2.322,60 €	143.238,63 €	- €	145.561,23 €	2.322,60 €	143.238,63 €	-	143.238,63 €	- €	122.440,98 €	-	122.440,98 €
2021	5	5	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	131.727,49 €	-	131.727,49 €
2022	6	6	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	126.661,05 €	-	126.661,05 €
2023	7	7	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	121.789,47 €	-	121.789,47 €
2024	8	8	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	117.105,26 €	-	117.105,26 €
2025	9	9	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	112.601,21 €	-	112.601,21 €
2026	10	10	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	108.270,39 €	-	108.270,39 €
2027	11	11	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	104.106,15 €	-	104.106,15 €
2028	12	12	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	100.102,06 €	-	100.102,06 €
2029	13	13	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	96.251,99 €	-	96.251,99 €
2030	14	14	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	92.549,99 €	-	92.549,99 €
2031	15	15	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	88.990,37 €	-	88.990,37 €
2032	16	16	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	85.567,66 €	-	85.567,66 €
2033	17	17	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	82.276,60 €	-	82.276,60 €
2034	18	18	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	79.112,12 €	-	79.112,12 €
2035	19	19	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	76.069,34 €	-	76.069,34 €
2036	20	20	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	73.143,60 €	-	73.143,60 €
2037	21	21	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	70.330,38 €	-	70.330,38 €
2038	22	22	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	67.625,37 €	-	67.625,37 €
2039	23	23	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	65.024,39 €	-	65.024,39 €
2040	24	24	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	62.523,45 €	-	62.523,45 €
2041	25	25	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	60.118,71 €	-	60.118,71 €
2042	26	26	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	57.806,45 €	-	57.806,45 €
2043	27	27	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	55.583,12 €	-	55.583,12 €
2044	28	28	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	53.445,31 €	-	53.445,31 €
2045	29	29	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	-	160.266,63 €	- €	51.389,72 €	-	51.389,72 €
2046	30	30	1.256,27 €	161.332,96 €	162.589,23 €	2.322,60 €	160.266,63 €	- €	209.818,16 €	2.322,60 €	207.495,56 €	-	207.495,56 €	- €	63.974,75 €	-	63.974,75 €
<b>SKUPAJ</b>			<b>37.060,03 €</b>	<b>4.562.466,45 €</b>	<b>4.599.526,48 €</b>	<b>68.516,70 €</b>	<b>4.531.009,78 €</b>	<b>47.228,93 €</b>	<b>435.886,33 €</b>	<b>4.646.755,41 €</b>	<b>504.403,03 €</b>	<b>4.578.238,71 €</b>	<b>4.142.352,38 €</b>	<b>434.917,10 €</b>	<b>2.529.776,40 €</b>	<b>2.094.859,30 €</b>	<b>2.094.859,30 €</b>



Tabela 22: Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (cap.št.)	Leto obratovanja	IZRAČUN DONOSNOSTI KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT							NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)		
			PRILIVI				ODLIVI					
			PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno- ekonomske koristi	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Ostanek vrednosti	Skupaj prilivi	Lasna sredstva občine	Potencialni ostali viri financiranja (privatni partnerji)	Odpločilo kredita in obresti		ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	Skupaj odlivi
2016	0	0	- €	47.651,68 €	- €	47.651,68 €	149.921,78 €	- €	- €	- €	149.921,78 €	102.270,10 €
2017	1	1	628,14 €	13.743,70 €	- €	14.371,84 €	7.059,83 €	- €	- €	1.161,30 €	8.221,13 €	6.150,71 €
2018	2	2	1.256,27 €	18.398,89 €	- €	19.655,16 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	17.332,56 €
2019	3	3	1.256,27 €	143.710,29 €	- €	144.966,57 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	142.643,97 €
2020	4	4	1.256,27 €	144.304,96 €	- €	145.561,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	143.238,63 €
2021	5	5	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2022	6	6	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2023	7	7	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2024	8	8	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2025	9	9	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2026	10	10	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2027	11	11	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2028	12	12	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2029	13	13	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2030	14	14	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2031	15	15	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2032	16	16	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2033	17	17	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2034	18	18	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2035	19	19	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2036	20	20	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2037	21	21	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2038	22	22	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2039	23	23	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2040	24	24	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2041	25	25	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2042	26	26	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2043	27	27	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2044	28	28	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2045	29	29	1.256,27 €	161.332,96 €	- €	162.589,23 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	160.266,63 €
2046	30	30	1.256,27 €	161.332,96 €	47.228,93 €	209.818,16 €	- €	- €	- €	2.322,60 €	2.322,60 €	207.495,56 €
SKUPAJ			37.060,03 €	4.562.466,45 €	47.228,93 €	4.646.755,41 €	156.981,61 €	- €	- €	68.516,70 €	225.498,31 €	4.421.257,10 €

## 14.3.1 Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 23: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

DINAMIČNI KAZALNIKI	Vrednost
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - ENPV	2.094.859,30 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - EIRR	26,52%
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - ENPV(K)	2.373.066,32 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA - EIRR(K)	62,00%
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	10,75%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	4,82 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	9,212
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	5
STATIČNI KAZALNIKI	Vrednost
Vrednost del na m2 površine poslovne cone	15,76 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m2 površine poslovne cone	4,71 EUR

**Ekonomska neto sedanja vrednost** je pri 4% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **2.094.859,30 EUR**, kar pomeni, da je investicijski projekt donosen, saj prinaša investitorju in upravljavcu absolutni donos. **Ekonomska interna stopnja donosa** je **pozitivna** in znaša **26,52%**. Pozitivna in višja od 4% diskontne stopnje je tudi modificirana interna stopnja donosa (10,75%), kar le še potrjuje upravičeno izvedbo projekta, saj je s širšega družbeno-ekonomskega

vidika donosen. **Ekonomska neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine** je pri 4% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **2.373.066,32 EUR**, kar pomeni, da investicijski projekt prinaša na vloženi lastni kapital občine določen donos, kar nam pove tudi pozitivna ekonomska interna stopnja donosa kapitala, ki znaša 62,00%. **Doba vračanja** vloženi sredstev po ekonomski analizi znaša **5 let**, kar pomeni, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno-ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi. **Ekonomska relativna neto sedanja vrednost** je **pozitivna** in znaša **4,82 EUR**, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt prinaša 4,82 EUR donosa. Da so po ekonomski analizi vse koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, višje od vseh stroškov, nam pove **ekonomski koeficient K/S**, ki je višji od 1, in sicer znaša **9,212** (na vsako enoto stroškov projekt prinaša 9,212 enot koristi).

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po ekonomski analizi pa vidimo, da bo izvedba projekta prinesla bruto dobiček na m<sup>2</sup> površine poslovne cone. Iz izračuna tudi vidimo, da po ekonomski analizi znaša vrednost del na m<sup>2</sup> površine poslovne cone ravno tako kot pri finančni analizi 15,76 EUR.

### 14.3.2 Sklep ekonomske analize

Predmetni investicijski projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ekonomsko-ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta.

**Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi ASK-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi ASK-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih«.**

## 14.4 Izračun maksimalne višine sofinanciranja na podlagi finančne vrzeli (stopnje primanjkljaja v financiranju)

Na podlagi Metodologije za pripravo Analize stroškov in koristi (Izvedbena uredba komisije 2015/207 EU, 3. člen in priloga III) ter Smernic Evropske komisije za izdelavo analize stroškov in koristi za investicijske projekte (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020; december 2014), je potrebno določiti maksimalni delež sredstev sofinanciranja skupnosti (EU) po metodi finančne vrzeli.

Stopnja finančne vrzeli investicijskega projekta je izračunana na podlagi deleža diskontiranih stroškov začetnih investicijskih vlaganj, ki niso pokriti z diskontiranimi neto prilivi investicijskega projekta. Opredelitev upravičenih izdatkov zagotavlja, da je za izvedbo investicijskega projekta na voljo dovolj finančnih virov, hkrati pa preprečuje odobritev neupravičene koristi prejemniku pomoči (čezmerno financiranje investicijskega projekta). V našem izračunu smo izračunali finančno vrzel ter najvišjo vrednost nepovratnih sredstev tako, da prvo leto nismo diskontirali vrednosti investicijskih stroškov, operativnih stroškov, prihodkov in ostanka vrednosti. Upoštevan delež sofinanciranja ESRR (EU) je do 70% od 90% upravičenih stroškov. Ostalih 30% od 90% upravičenih stroškov pa je sofinanciranih iz namenskih sredstev RS (MGRT – Slovenska udeležba).

Tabela 24: Izračun upravičenosti do sofinanciranja investicijskega projekta (finančne vrzeli), v EUR.

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
Leto (zap. številka)	Letnica	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2016	410.686,33 €	- €	- €	- €	410.686,33 €
1	2017	25.200,00 €	1.161,30 €	628,14 €	- €	25.733,16 €
2	2018	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
3	2019	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
4	2020	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
5	2021	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
6	2022	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
7	2023	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
8	2024	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
9	2025	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
10	2026	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
11	2027	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
12	2028	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
13	2029	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
14	2030	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
15	2031	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
16	2032	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
17	2033	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
18	2034	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
19	2035	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
20	2036	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
21	2037	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
22	2038	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
23	2039	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
24	2040	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
25	2041	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
26	2042	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
27	2043	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
28	2044	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
29	2045	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	- €	1.066,33 €
30	2046	- €	2.322,60 €	1.256,27 €	50.126,93 €	49.060,60 €
<b>SKUPAJ Nediskontirane vrednosti</b>		<b>435.886,33 €</b>	<b>68.516,70 €</b>	<b>37.060,03 €</b>	<b>50.126,93 €</b>	<b>- 417.216,07 €</b>
<b>DISKONTIRANE VREDNOSTI (4%)</b>		<b>434.917,10 €</b>	<b>39.045,84 €</b>	<b>21.119,52 €</b>	<b>15.455,07 €</b>	<b>- 437.388,35 €</b>

V zadnji vrstici so uporabljene diskontirane vrednosti, pri tem pa je uporabljena 4% diskontna stopnja.

Tabela 25: Prikaz diskontiranih in nediskontiranih vrednosti.

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
SKUPNI INVESTICIJSKI STROŠKI (v stalnih cenah z DDV)		435.886,33 EUR
Od tega upravičeni stroški (EC)		309.894,13 EUR
Delež sofinanciranja upravičenih stroškov		90,0%
Maksimalna višina sofinanciranja upravičenih stroškov		278.904,72 EUR
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	434.917,10 EUR	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-2.471,25 EUR	

Tabela 26: Prikaz upravičenosti investicijskega projekta do sofinanciranja (finančna vrzel).

	DNR > 0	DNR < 0
Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR)	437.388,35 EUR	437.388,35 EUR
Finančna vrzel (R=EE/DIC)	100,57%	100,00%
Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R)	280.489,49 EUR	278.904,72 EUR
Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa)	70,0%	70,0%
Izračun najvišjega upravičenega zneska sofinanciranja EU (DA*Crpa)	196.342,64 EUR	195.233,30 EUR
Izračun deleža sofinanciranja operacije iz Proračuna RS - slovenska udeležba (MGRT)		83.671,42 EUR

**Obrazložitev:**

- Upravičeni stroški skupaj (EC) znašajo 309.894,13 EUR.
- Najvišja skupna stopnja sofinanciranja (ESRR in slovenska udeležba) je do 90% upravičenih stroškov.
- Maksimalna skupna višina sofinanciranja (ESRR in slovenska udeležba) upravičenih stroškov znaša 278.904,72 EUR.
- Najvišja stopnja sofinanciranja EU (ESRR – Zahodna kohezijska regije) znaša 70% od 90% upravičenih stroškov.
- Najvišja stopnja sofinanciranja MGRT (slovenska udeležba – Zahodna kohezijska regija) znaša 30% od 90% upravičenih stroškov.
- Diskontirani neto prihodki so manjši od nič (DNR<0).
- Finančna vrzel znaša 100,00%.
- **Najvišji upravičeni znesek sofinanciranja EU (ESRR)** na podlagi finančne vrzeli znaša **195.233,30 EUR**.
- Slovenska udeležba sofinanciranja s strani MGRT pa znaša 83.671,42 EUR.

Vrednost izračunanega najvišjega upravičenega zneska sofinanciranja EU na podlagi finančne vrzeli je enaka upoštevanemu predvidenemu znesku nepovratnih sredstev EU (ESRR) in slovenski udeležbi v okviru finančne konstrukcije v poglavju 12 tega dokumenta, za katerega bo Občina Ajdovščina za predmetni investicijski projekt zaprosila Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologiji RS (MGRT) v letu 2016 in v letu 2017.

## 15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

### 15.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijski dokumentaciji. Vseh dogodkov namreč ne moremo vnaprej predvideti, zato načrtujemo le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi izračunamo kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Ravno zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju upravičenosti izvedbe investicijskega projekta pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da investicijski projekt, katerega upravičenost dokazujemo s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane še bolj finančno neupravičen. Cilj analize občutljivosti je opredeliti kritične spremenljivke projekta.

Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste spremenljivke, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključne za celoten investicijski projekt. Le-te imenujemo ključne spremenljivke projekta in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Pri obravnavanem investicijskem projektu smo ocenili kot ključne in testirali naslednje spremenljivke:

- investicijska vlaganja,
- diskontna stopnja,
- prihodki iz obratovanja,
- odhodki iz obratovanja (obratovalni stroški) ter
- število potencialnih novih delovnih mest.

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +10% in -10%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekt. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. V priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (t.j. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), ki ga je Evropska komisija izdala decembra 2014, je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 1% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV).

#### 15.1.1 Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 27: Analiza občutljivosti neto sedanje vrednosti investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.

Ključne spremenljivke	FINANČNA ANALIZA					OCENA SPREMENLJIVKE	EKONOMSKA ANALIZA					OCENA SPREMENLJIVKE
	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe		Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe	
Investicijska vlaganja	- 437.388,35 €	- 480.400,71 €	-9,8%	- 396.314,45 €	9,4%	NI KRITIČNA	2.094.859,30 €	2.052.915,23 €	-2,0%	2.137.001,48 €	2,0%	NI KRITIČNA
Diskontna stopnja	- 437.388,35 €	- 439.177,27 €	-0,4%	- 437.391,06 €	0,0%	NI KRITIČNA	2.094.859,30 €	1.965.470,14 €	-6,2%	2.234.567,92 €	6,7%	NI KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja	- 437.388,35 €	- 436.245,63 €	0,3%	- 440.469,53 €	-0,7%	NI KRITIČNA	2.094.859,30 €	2.097.070,30 €	0,1%	2.092.846,40 €	-0,1%	NI KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	- 437.388,35 €	- 442.262,16 €	-1,1%	- 434.453,00 €	0,9%	NI KRITIČNA	2.094.859,30 €	2.091.724,34 €	-0,1%	2.098.192,36 €	0,2%	NI KRITIČNA
Število potencialnih novih delovnih mest	- 437.388,35 €	- 438.357,58 €	0,2%	- 438.357,58 €	0,2%	NI KRITIČNA	2.094.859,30 €	2.287.335,39 €	9,2%	1.902.581,32 €	-9,2%	NI KRITIČNA

Iz tabele 27 je razvidno, da je tako finančna kot tudi ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% spreminja za manj kot 10%. Najbolj značilen vpliv na spremembo finančne neto sedanje vrednosti ima sprememba višine investicijskih vlaganj. Najbolj značilen vpliv na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti pa ima sprememba števila potencialnih novih delovnih mest. Zelo močan, malo manjši vpliv na ekonomsko neto sedanjo vrednost pa ima

tudi sprememba diskontne stopnje. Nobena ključna spremenljivka ni kritična, kar pomeni, da ni potreben izračun mejnih vrednosti kot odstotna sprememba kritične spremenljivke, ki je potrebna za to, da neto sedanja vrednost postane nič.

### 15.1.2 Rezultati in sklep analize občutljivosti

Rezultati izvedene analize občutljivosti kažejo, da tudi velika sprememba posamične ključne spremenljivke projekta ni kritična, zato ne vpliva na odločitev o izvedbi investicijskega projekta.

Ugotavljamo, da v analizi upoštevanje investicijske vrednosti bistveno ne spreminjajo ne finančnih kazalnikov kot tudi ne ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. **Tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi nobena izmed ključnih spremenljivk nima kritičnega vpliva na spremembo finančnih in ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta, kar pomeni, da je izvedba investicijskega projekta tudi na podlagi analize občutljivosti ekonomsko upravičena. Zaključimo lahko, da obravnavani investicijski projekt ni bistveno občutljiv na spremembe ključnih spremenljivk. Nobena izmed ključnih spremenljivk projekta ni kritična.**

## 15.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov oz. učinkov. Osredotoča se na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta. Vrste tveganj, ki se pojavljajo pri izvedbi projekta, so:

- tveganje razvoja projekta in splošna tveganja;
- tveganje v času izgradnje ter
- tveganje v času obratovanja.

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

- 0 (ni prisotno tveganje; minimalno tveganje)
- 1 (nizko tveganje)
- 2 (srednje tveganje)
- 3 (visoko tveganje)

### 15.2.1 Opis faktorjev tveganja

#### TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA

**FT1:** Prvi faktor je povezan s **tveganjem zaradi neizkušenosti in/ali preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti odgovornega vodje projekta**. Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. Pri obremenjenosti vodje projekta pa gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in izvedbe projekta ter ne-zagotavljanja primerne spremljanja in posledično ne sprotnega reševanja problemov ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba in da le-ta ni preobremenjena z drugimi nalogami ter da ima na razpolago ne preobremenjeno in usposobljeno projektno skupino, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru, da odgovorni za izvedbo projekta ne izpolnjujejo niti ene zahteve, prejme oceno 3.

**FT2:** Drugi faktor je povezan s **tveganjem pridobivanja dokumentacije**. Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo investicijskega projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd. V primeru, da gre za drago in kompleksno operacijo, za katero je potrebna obsežna dokumentacija (OPPN, PVO, ...), prejme oceno 3. Če je navedeno, v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.

- FT3:** Tretji faktor tveganja je povezan s **tveganjem pridobivanja soglasij**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s pridobivanjem soglasij so: merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo izvajala operacija, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, lokacija operacije ipd. Tako npr. veliko število soglasij, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo operacije (investicijskega projekta) pomeni višje tveganje (3) kot če gre za manjše število soglasij (1). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.
- FT4:** Četrty faktor tveganja je povezan s skladnostjo projekta s **tveganjem usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami investitorja in države**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami, prejme oceno 0. V obratnem primeru prejme oceno 3.
- FT5:** Peti faktor tveganja je povezan s **tveganji zaradi nestabilnosti političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta** (npr. vpliv na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev ipd.). Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, projekt prejme oceno 0; v najslabšem obratnem primeru prejme oceno 3.

#### TVEGANJE V ČASU IZGRADNJE

- FT6:** Šesti faktor tveganja je povezan s **tveganjem gradnje objektov oz. infrastrukture**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana z gradnjo objekta so: izvedba postopka javnega naročanja in oddaje del izvajalcu, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z gradnjo takih objektov in da ima veliko število podizvajalcev, da predvidevamo nezanesljivost projektnega izvajalca, prejme oceno 3.
- FT7:** Sedmi faktor tveganja je povezan s **tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema objekta oz. infrastrukture**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje so: vrsta objekta (objekt z vplivi na okolje, objekt, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, nadzor nad poskusnim obratovanjem, tehnični pregled, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben tudi dejavnik pravočasnosti izvedbe investicijskega projekta in tehničnega prevzema objekta in pridobitev uporabnega dovoljenja. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.
- FT8:** Osmi faktor tveganja je povezan z **oceno tveganja financiranja investicijskega projekta**. Če ima investitor zadostne finančne vire, da lahko sam nadomešča nižje prihodke investicijskega projekta ali izgubo virov financiranja, da ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru prejme oceno 3.

#### TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA

- FT9:** Deveti faktor tveganja je povezan s **poslovnim tveganjem**. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: povpraševanje, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega investicijskega projekta, prejme oceno 3. V primeru, da je objekt javnega, družbenega pomena in se v njem opravlja nepridobitna dejavnost, prejme oceno 0.
- FT10:** Deseti faktor tveganja je povezan z oceno **tveganja upravljanja, obratovanja, vzdrževanja objekta oz. infrastrukture in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi**. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja objekta, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta (dvig zaposlitvenih možnosti v občini, razvoj gospodarskih dejavnosti, izboljšati kakovost življenja tamkajšnjih prebivalcev). V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3.

**FT11:** Enajsti faktor tveganja je povezan z **okoljskim tveganjem**. Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka, prejme oceno 3.

### 15.2.2 Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja

Faktorji tveganja imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Faktorji tveganja so točkovani na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja.

V analizi tveganja smo izračunali pripadajočo stopnjo tveganja investicijskega projekta za varianto »z investicijo«. Pri vrednotenju tveganj smo upoštevali ugotovitve do katerih smo prišli tako na podlagi finančne kot tudi ekonomske (CBA oz. ASK) analize.

### 15.2.3 Rezultati in sklep analize tveganj

Tabela 28: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Maksimalno možno število točk	Investicijski projekt varianta "z investicijo"	
			Ocena tveganja	Rezultat
FT1 tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	2	6	1,0	2,0
FT2 tveganje pridobivanja dokumentacije	2	6	0,0	0,0
FT3 tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	2	6	0,0	0,0
FT4 tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo	1	3	0,0	0,0
FT5 splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	1	3	0,0	0,0
<b>Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja</b>		<b>24</b>		<b>2,0</b>
FT6 tveganje izvedbe projekta	3	9	1,5	4,5
FT7 tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta oz. infrastrukture	3	9	1,5	4,5
FT8 tveganje financiranja investicijskega projekta	3	9	1,0	3,0
<b>Tveganje v času izgradnje</b>		<b>27</b>		<b>12,0</b>
FT9 poslovna tveganja	3	9	1,0	3,0
FT10 tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	1,0	3,0
FT11 okoljska tveganja	3	9	1,0	3,0
<b>Tveganje v času obratovanja</b>		<b>27</b>		<b>9,0</b>
<b>Skupaj število točk</b>		<b>78</b>		<b>23,0</b>
<b>STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)</b>				<b>29,5%</b>

Iz izračuna **stopnje tveganja** izhaja, da investicijski projekt, ocenjen po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega **29,5%** vseh možnih točk, kar je še vedno dokaj **nizka stopnja tveganja**.

Z vidika analize tveganja lahko zaključimo, da je investicijski projekt najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izgradnje, in sicer z vidika FT6-Tveganje izvedbe projekta, FT7-Tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema objekta in FT8-Tveganje financiranja investicijskega projekta. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je investicijski projekt manj tvegan. **Zaključimo lahko, da investicijski projekt tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.**



## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta se odvijajo po načrtovanem časovnem načrtu. Izdelana je bila projektna dokumentacija (IDZ, PGD in PZI). Pridobljeno je tudi že bilo gradbeno dovoljenje ter izveden javni razpis za izbor izvajalca GOI del. Izdelana je bila že investicijska dokumentacija, in sicer dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), ki je bil dne 21.04.2016 potrjen na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina, ter investicijski program (IP), ki je bil dne potrjen dne 26.05.2016 na 16. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je pokazal kot optimalno varianto izvedbe oz. izbora varianto »z investicijo«. Investicijski program (IP) je zato v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) izdelana za optimalno varianto »z investicijo«. Glede na prijavo na javni razpis MGRT za sofinanciranje vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo za obdobje 2016-2017 se je izdelalo ta dokument, noveliran IP.

**Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne cone »V Talih« z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in opiranja novih delovnih mest.** Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

**Poglaviten, glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone »V Talih«, katere skupna površina urejanja znaša cca 2,7 ha, natančneje 27.650 m<sup>2</sup>, od tega je 21.800 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine).** Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. **Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.** Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. **Povpraševanje po ustrezni (dotični lokaciji, ki je predmet obravnave tega dokumenta) za gradnjo poslovnih prostor s strani podjetij in samostojnih podjetnikov je precej večja od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč.** Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvidena operacija je ena od prednostnih investicij v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojni programov Občina Ajdovščina za obdobje 2016-2019.

### Noveliran Investicijski program (IP) je podal naslednje rezultate:

- Analiza obstoječega stanja in potreb je pokazala potrebo po izvedbi investicijskega projekta, saj bo le-ta pozitivno vplival na gospodarski razvoj, povečanje zaposlitvenih možnosti in posledično na ekonomsko, družbeno, socialno, kulturno in tudi zdravstveno življenje prebivalcev občine, predvsem pa na prebivalce mesta Ajdovščina. **Izvedba projekta bo imela predvsem gospodarsko razvojni učinek (nastanek novih delovnih mest, rast prihodkov iz poslovanja in povečanje dodane vrednosti v MSP), poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, ki jih omogoča oz. daje poslovna cona »V Talih«.** Omogočal bo nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti v Občini Ajdovščina in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za doseg lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja občine. Z izvedbo projekta bo



občina vzpostavila nove komunalno urejene površine poslovne cone v obsegu cca 2,7 ha oziroma 2,2 ha površin namenjenih poslovnim dejavnostim, ki se jih bo lahko ponudilo potencialnih domačim in tujim investitorjem (t.j. podjetnikom). Z oblikovanjem poslovnih con bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja t.j. Občine Ajdovščina, da bi zasledovala sledeče namere v smeri: izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva; ter uresničevanja razvojnih ciljev Občine Ajdovščina na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva.

- Novozgrajena komunalna, ekonomsko-poslovna infrastruktura bi omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne, komunalno opremljene površine, namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.
- Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim in tudi že znanim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. Izboljšala se bo infrastrukturna opremljenost občine. navedeno pa bo pozitivno vplivalo na ekonomski razvoj pa tudi na družbeni, demografski in socialni razvoj območja in občine.
- Investicijski projekt bo prispeval k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine in regije, predvsem na področju razvoja MSP. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta.
- Izvedba investicijskega projekta bo s svojimi cilji omogočila doseganje ciljev, strategij, normativov, standardov in zakonskih zahtev tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni, saj je usklajen z njihovimi cilji, smernicami, razvojnimi strategijami in programi.
- Analiza tržnih možnosti je pokazala, da investicijski projekt v svoji osnovni naravnosti ni namenjen trženju, zato analiza tržnih možnosti ni potrebna in smiselna. V investicijskem programu so bile definirane ključne skupine uporabnikov oz. potencialnih uporabnikov/koristnikov nove komunalno opremljene in prometno dobro dostopne poslovne cone »V Talih«.
- Predstavitev tehnično-tehnološkega dela je predstavljena na podlagi izdelane projektne dokumentacije IDZ ter PGD projektne dokumentacije ter prikazuje usklajenost s potrebnimi akti. Gradbeno dovoljenje je že pridobljeno.
- Analiza zaposlenih je pokazala, da zaradi izvedbe investicijskega projekta ne bo prišlo do nastanka oz. potrebe po odprtju novih delovnih mest pri investitorju/lastniku in upravljavcu Občini Ajdovščina in ne pri najemniku oz. vzdrževalcu in upravitelju javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina. Prišlo bo do nastanka novih vzporednih delovnih mest, pri že znanih zasebnih investitorji, kot neposredna posledica izvedbe operacije.
- **Vrednost investicijskega projekta** je podana po stalnih in tekočih cenah. Vrednost investicijskega projekta brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 oz. brez povračljivega DDV znaša po stalnih cenah 435.886,33 EUR; po tekočih cenah pa **znaša 436.213,93 EUR**, kar predstavlja **dejanske izdatke/investicijske stroške, ki jih bo imela Občina Ajdovščina z izvedbo investicijskega projekta**. Višina upravičenih stroškov tako po stalnih kot tudi po tekočih cenah za sofinanciranje investicijskega projekta znaša 309.894,13 EUR.
- Analiza lokacije je prikazala primernost izbranega območja za komunalno opremljanje zemljišč oz. poslovnih con ter usklajenost s prostorskimi akti, kar je potrjeno tudi v gradbenem dovoljenju.
- Analiza vplivov na okolje ni prikazala negativnih vpliv na okolje. Pokazala pa je pozitivne vplive na okolje, predvsem z vidika okoljske učinkovitosti, učinkovitosti izrabe naravnih virov, trajnostne dostopnosti, nediskriminatornosti (upoštevanje načela enakih možnosti), izboljšanja delovnega in bivalnega okolja ter zmanjšanja negativnih vplivov na okolje. Analiza je pokazala tudi pomen projekta za regionalni razvoj ter za trajnostni razvoj družbe (projekt ima nanju pozitiven vpliv).

- Časovni načrt izvedbe je prikazal, da bo izvedba komunalne infrastrukture potekala od avgusta 2016 pa do marca 2017, in sicer da bo pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih del do max 31.03.2017; predaja izvedenih del namenu je predvidena do max 31.03.2017. Zaključek operacije – finančni zaključek celotne operacije in priprava končnega poročila je predviden do najkasneje 30.06.2017.
- Analiza izvedljivosti je pokazala, da so časovni načrt ter sama organizacija izvedbe projekta zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba v predvidenem časovnem roku in v predvidenem obsegu. Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.
- **Finančna konstrukcija** investicijskega projekta je **zaprta z lastnimi, proračunskimi viri Občine Ajdovščina** v višini **157.309,21 EUR** ter s pridobitvijo **nepovratnih sredstev na javnem razpisu MGRT** v skupni višini **278.904,72 EUR**, od tega iz namenskih sredstev EU (ESRR) v višini 195.233,30 EUR in iz namenskih sredstev SLO v višini 83.671,42 EUR.
- Prikazana je projekcija prihodkov in stroškov (odhodkov) investicijskega projekta za ekonomsko dobo 30-ih let obratovanja ter prihodkov (koristi) in stroškov na podlagi CBA (ASK)-Analize stroškov in koristi, ki so potrebni za izdelavo finančne in ekonomske (ASK) analize.
- Rezultati finančne analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (ASK).
- Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi ASK-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno-ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi ASK-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in upravičeno izvesti investicijski projekt »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih«.
- Izračun najvišje možne višine sofinanciranja upravičenih stroškov na podlagi finančne vrzeli je pokazal, da je investicijski projekt upravičen do predvidenega zneska sofinanciranja EU, in sicer do pridobitve nepovratnih sredstev ESRR (neposredne regionalne spodbude EU) in do zneska nepovratnih sredstev za slovensko udeležbo, v predvideni višini v finančni konstrukciji.
- Analiza občutljivosti je tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi pokazala, da nobena izmed ključnih spremenljivk nima kritičnega vpliva na spremembo finančnih kot tudi ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta, kar pomeni, da je izvedba investicijskega projekta tudi na podlagi analize občutljivosti ekonomsko upravičena. Nobena izmed ključnih spremenljivk projekta ni kritična.
- Analiza tveganj je pokazala, da izvedba investicijskega projekta tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visoke stopnje tveganja ter da je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.

**Investicijski program (IP) je prikazal upravičeno izvedbo investicijskega projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih«.** Načrtovani poseg je obravnavan kot novogradnja manj zahtevnih objektov ter obsega izgradnjo ustrezne komunalne infrastrukture.

Iz opravljene finančne in ekonomske analize smo prišli do sklepa, da je investicijski projekt, kljub finančni nerentabilnosti in neupravičenosti, ekonomsko rentabilen in upravičen za izvedbo, saj bo s prihranki in dodatnimi prihodki in drugimi koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu in občini ter posledično tudi regiji in državi, pozitivno vplival na gospodarski razvoj ter tudi posredno na družbeni, socialni in okoljski razvoj.



Čeprav investicijski projekt ne izkazuje finančne upravičenosti, je naložba v komunalno infrastrukturo širšega družbeno-ekonomskega pomena, zato je ni mogoče gledati in ocenjevati le z ozke finančne perspektive. Ker izračuni kažejo, da so denarne koristi širše družbene skupnosti naložbe večje od denarnih stroškov v ekonomski dobi naložbe, se investitorju predlaga, da se noveliran investicijski program potrdi in se odloči za izvedbo investicijskega projekta. Odločitev za izvedbo investicijskega projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« pa je odvisna od investitorja.



## PRILOGE

---

- Priloga I: Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina  
Priloga II: Izjava izdelovalca investicijske dokumentacije

## Priloga I: Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina

Analizo poslovnih con v Občini Ajdovščina so pripravile strokovne službe občine julija 2016. V spodnji tabeli so predstavljene posamezne poslovne cone na območju občine, njihova površina, komunalna opremljenost in zasedenost.

POSLOVNA CONA	Površina	Komunalna opremljenost	Zasedenost in obrazložitve
1. Poslovna cona BATUJE - MLAKE	6,83 ha	Cona je komunalno opremljena, brez javne kanalizacije in distribucijskega plinovodnega omrežja.	80% zasedenost cone <i>Del površin je namenjen mešani dejavnosti s stanovanjskimi objekti ter širitvami obstoječih poslovnih kompleksov. Vsa nezazidana zemljišča so v zasebni lasti.</i>
2. Poslovna cona BATUJE – POD BATUJAMI	7,66 ha	Cona je komunalno opremljena, brez javne kanalizacije in distribucijskega plinovodnega omrežja.	70% zasedenost cone <i>Zahodni del cone se zaradi varovanih območij Natura 2000 in poplavnega območja po predlogu občinskega prostorskega načrta izloči iz območja za poselitev, tako da bo po izločitvi preostanek cone 100% pozidan.</i>
3. Poslovna cona ČRNIČE	4,79 ha	Cona je delno komunalno opremljena. Večina komunalne infrastrukture je v zasebni lasti.	80% zasedenost komunalno opremljenega dela cone <i>Severni del cone je namenjen mešani dejavnosti s stanovanjskimi objekti. Cona kot celotno območje je komunalno neopremljena v obsegu 64%.</i>
4. Poslovna cona GOJAČE	16,12 ha	Cona je komunalno opremljena, brez distribucijskega plinovodnega omrežja.	70% zasedenost komunalno opremljenega dela cone <i>Nezazidana zemljišča so delno v lasti poslovnih subjektov, ki so v stečajnih postopkih in v lasti končnih investitorjev, ki z investicijami v poslovne prostore še niso pričeli.</i>
5. Poslovna cona AJDOVŠČINA – NA GMAJNI	3,92 ha	Cona je v celoti komunalno opremljena.	100% zasedenost cone
6. Poslovna cona AJDOVŠČINA - LIPA	8,87 ha	Cona je v celoti komunalno opremljena.	100% zasedenost cone <i>Cona zajema bivši kompleks tovarne pohišstva Lipa.</i>
7. Poslovna cona AJDOVŠČINA – MIRCE	10,34 ha	Cona je delno komunalno opremljena. Komunalno neopremljeni del je nezazidani del poslovne cone.	84% zasedenost komunalno opremljenega dela cone <i>Del nezazidanih zemljišč je v stečajnih postopkih ali je namenjen širitvi obstoječih poslovnih subjektov.</i>
8. Poslovna cona AJDOVŠČINA – POD LETALIŠČEM	57,58 ha	Cona je delno komunalno opremljena.	90% zasedenost cone <i>Pretežni del nezazidanih zemljišč je v stečajnih postopkih, manjši del pa je namenjen širitvi obstoječih poslovnih subjektov.</i>
9. Poslovna cona AJDOVŠČINA –	3,29 ha	Cona je delno komunalno opremljena.	75% zasedenost komunalno opremljenega dela cone

POD OBVOZNICO 1		Komunalno neopremljen je nezazidani del poslovne cone.	Del nezazidanih zemljišč je v stečajnih postopkih ali pa je pozidava omejena zaradi varovalnega pasu magistralnega prenosnega plinovoda, ki območje deli na dva dela.
10. Poslovna cona AJDOVŠČINA – POD OBVOZNICO 2	1,77 ha	Cona ni komunalno opremljena.	0% zasedenost poslovne cone  Pretežni del zemljišča je v stečajnih postopkih.
11. Poslovna cona Ajdovščina – POD ŽELEZNICO	8,36 ha	Cona je delno komunalno opremljena. Komunalno neopremljeni del je nezazidani del poslovne cone. Nadaljnja komunalna oprema cone se ni izvedla zaradi nezmožnosti pridobitve zemljišč za komunalno infrastrukturo in stečajnih postopkov.	70% zasedenost komunalno opremljenega dela cone  Komunalno opremljene cone v celoti je 40%. Pretežni del komunalno opremljenega nezazidanega zemljišča je v stečajnih postopkih.
12. Poslovna cona Ajdovščina – PROIZVODNO INDUSTRIJSKO OBMOČJE 1 (Mlinotest, Primorje v stečaju in drugi)	14,99 ha	Cona je komunalno opremljena.	100% zasedenost cone
13. Poslovna cona Ajdovščina – PROIZVODNO INDUSTRIJSKO OBMOČJE 2 (Fructal, Tekstina, Spar in drugi)	17,15 ha	Cona je pretežno komunalno opremljena. Del nezazidanih zemljišč je potrebno komunalno opremiti tudi z novimi priključki na državno cesto.	93% zasedenost cone
14. Poslovna cona Ajdovščina – SERVISNA CONA	2,91 ha*	Cona je delno komunalno opremljena. Ključni del komunalne opreme (zahodni krak ceste) je v zasebni lasti. Lastniki prostih površin ne želijo prodati.	100% zasedenost dela cone, ki je opremljena z javno komunalno infrastrukturo  Glede na celotno območje je komunalno opremljenega zemljišča z javno komunalno infrastrukturo 40%.
15. Poslovna cona Ajdovščina – OBRTNA CONA	2,44 ha*	Cona je komunalno opremljena.	95% zasedenost cone  Nezazidana zemljišča so namenjena širitvi obstoječih dejavnosti.
16. Poslovna cona Ajdovščina – ŠTURJE (Kovinska, Primorje v stečaju)	10,36 ha	Cona je komunalno opremljena.	100% zasedenost cone
17. Poslovna cona Ajdovščina – V TALIH	4,46 ha	Cona ni komunalno opremljena. Pridobljeno je gradbeno dovoljenje za izgradnjo komunalne infrastrukture za prvo fazo (t.j. cca 2,7 ha) – PREDMET PRIJAVE NA RAZPIS	0% zasedenost cone  Interes za pozidavo cone v prvi fazi je izkazan za cca 73% površine.

Opombe:

\*v coni se izvaja mešana dejavnost s stanovanjskimi objekti

## Priloga II

---

### IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

## INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

### Novelacija

za izvedbo investicijskega projekta:

# POSLOVNA CONA AJDOVŠČINA - V TALIH

je izdelan skladno z:

### UREDBO O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC

ki jo je na podlagi 3. točke drugega odstavka 23. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-ZJF-UPB4, 14/13-popravek ZJF-UPB4, 101/13 in 55/15-ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617) izdala Vlada Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.  
Robert Likar, u.d.i.s.

Ajdovščina, julij 2016