



INVESTICIJSKI PROGRAM ZA PROJEKT »DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

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



Ajdovščina, april 2022

KAZALO

1. UVODNO POJASNILI S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	1
1.1. INVESTITOR – VODILNI PARTNER	1
1.2. IZDELOVALEC IP	1
1.3. STROKOVNI DELAVCI, ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	1
1.4. Podrobno o investitorju	2
1.5. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta	5
Predmet investicije	5
Ocenjena vrednost investicije	6
Ugotovitev morebitnih sprememb v investicijskem programu glede na DIIP	6
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	7
2.1. Cilji investicije	7
2.2. Spisek strokovnih podlag	7
2.3. Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	7
VARIANTA 1: BREZ INVESTICIJE	7
VARIANTA 2: Z INVESTICIJO	8
2.4. Odgovorne osebe	8
2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije	8
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU	10
3.1. Investitor	10
3.2. Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije	10
3.3. Upravljavec	11
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI ...	12
4.1. Analiza obstoječega stanja	12
4.2. Razlogi za investicijsko namero	17
4.3.1 Dvig konkurenčnosti	17
4.3.2 Dopolnitev obstoječe turistične ponudbe	19

4.3.	SWOT analiza.....	20
4.4.	Usklajenost investicijskega projekta z državnim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti.....	22
5.	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV OZIROMA STORITEV	28
6.	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL.....	29
6.1.	Opredelitev investicije.....	29
6.2.	PREDHODNE IDEJNE REŠITVE ALI ŠTUDIJE	29
6.3.	TEMELJNE PRVINE	29
7.	ANALIZA ZAPOSLENIH Z ALTERNATIVO "Z" INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE	42
8.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	43
9.	ANALIZA LOKACIJE	46
10.	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	48
11.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE.....	52
12.	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....	54
13.	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	55
13.1	Opis metodologije in uporabljenih izhodišč	55
13.2	Finančna analiza	55
13.3	Ekonomska analiza	64
13.4	Analiza občutljivosti.....	65
14.	KVALITATIVNA ANALIZA TVEGANJ.....	68
15.	IZRAČUN FINANČNE VRZELI.....	71
16.	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	73
17.	PRILOGE.....	75
 KAZALO TABEL		
	Tabela 1: Odgovorne osebe	8
	Tabela 2: SWOT analiza.....	21
	Tabela 3: Splošni podatki o objektu in soglasjih	29
	Tabela 4: Upravičeni in neupravičeni stroški v stalnih cenah v EUR.....	43
	Tabela 5: Upravičeni in neupravičeni stroški v tekočih cenah v EUR.....	44
	Tabela 6: Terminski načrt.....	52
	Tabela 7: Terminski načrt - Ganttogram	53
	Tabela 8: Viri financiranja v stalnih cenah v EUR.....	54
	Tabela 9: Viri financiranja v tekočih cenah v EUR.....	54

Tabela 10: Ostali neupravičeni stroški (poleg DDV) v EUR v stalnih cenah brez DDV	56
Tabela 11: Upravičeni in neupravičeni stroški v stalnih cenah v EUR.....	56
Tabela 12: Upravičeni in neupravičeni stroški v tekočih cenah v EUR	57
Tabela 13: Stroški GOI del in opreme v stalnih cenah v EUR.....	58
Tabela 14: Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti v stalnih cenah v EUR ..	59
Tabela 15: Stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov v stalnih cenah v EUR.....	60
Tabela 16: Viri financiranja v stalnih cenah v EUR.....	60
Tabela 17: Stroški GOI del in opreme v tekočih cenah v EUR.....	60
Tabela 18: Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti v tekočih cenah v EUR .	61
Tabela 19: Stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov v tekočih cenah v EUR.....	61
Tabela 20: Viri financiranja v tekočih cenah v EUR.....	62
Tabela 21: Kazalniki finančne upravičenosti investicije.....	63
Tabela 22: Kazalniki ekonomske upravičenosti investicije	65
Tabela 23: Analiza občutljivosti z vidika finančnih kazalnikov	66
Tabela 24: Analiza občutljivosti z vidika ekonomskih kazalnikov	67
Tabela 25: Klasifikacija resnosti tveganja	68
Tabela 26: Raven tveganja	68
Tabela 27: Možna tveganja in ukrepi za njihovo reševanje – obe varianti.....	69
Tabela 28: Rezultati finančne in ekonomske analize	73

KAZALO SLIK

Slika 1: Organizacijska shema organov Občine Ajdovščina in Občinske uprave.....	2
Slika 2: Zemljevid Občine Ajdovščina.....	5
Slika 3: EŠD 3: Ajdovščina – arheološko najdišče Castra.....	12
Slika 4: Kastrata danes	13
Slika 5: Območje LAS Vipavska dolina.....	13
Slika 6: Makro lokacija investicije	46
Slika 7: Mikro lokacija investicije	47

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

1.1. INVESTITOR

Naziv: **OBČINA AJDOVŠČINA**
Naslov: Cesta 5. maja 6a
Telefon: +386 5 365 91 10
E-mail: obcina@ajdovscina.si

Odgovorna oseba: Župan Tadej Beočanin

Podpis odgovorne osebe: _____ Žig:

1.2. IZDELOVALEC IP

Naziv: **ZELEN IN PARTNERJI, Podjetniško in poslovno svetovanje d.o.o.**
Naslov: Kostanjeviška cesta 37, Pristava, 5000 Nova Gorica
Telefon: +386 (0)31 385 528
E-mail: mirjana@zelen-partnerji.eu

Odgovorna oseba: Mirjana Zelen

Podpis odgovorne osebe: _____ Žig:



1.3. STROKOVNI DELAVCI, ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Vodja projekta:

Janez Furlan, Vodja oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve

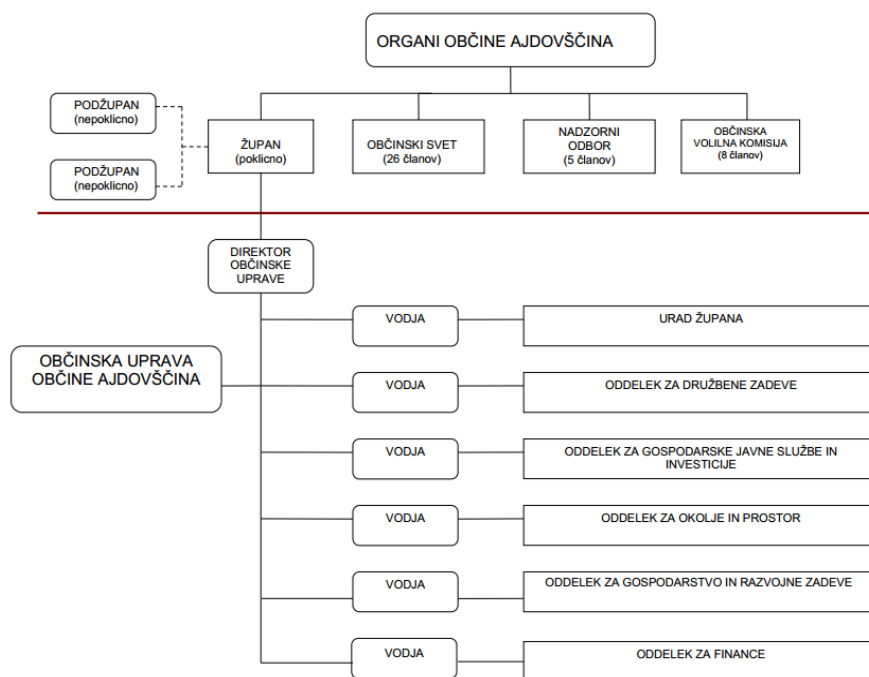
Podpis vodje projekta: _____ Žig:

1.4. Podrobno o investitorju

»Investitor oziroma nosilec 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 2018, zaključila pa ga bo konec leta 2022. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

Slika 1: Organizacijska shema organov Občine Ajdovščina in Občinske uprave.



Vir: Spletna stran Občine Ajdovščina.

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, ki šteje več kot 40 oseb, 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 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 Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije (Goriške statistične regije). 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 Italiji, v osrednjo Slovenijo. Občina Ajdovščina je razdeljena na 27 krajevnih skupnosti, ki zajemajo 45 naselij. Občina je s 245,2 km² po svoji površini ena izmed večjih občin v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča na 18 mesto po površini. Zanja je značilna podpovprečna naseljenost (80,1 prebivalca na km²).

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. Danes v občini živi 19.671 prebivalcev, in sicer 10.123 moških in 9.548 žensk. Ti tvorijo 7.035 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,7 oseb. Število prebivalcev občine narašča predvsem zaradi visokega naravnega prirasta in selitvenega prirasta s tujino. Skupni naravni prirast Občine Ajdovščina je od leta 2010 do leta 2019 bil skoraj vsako leto pozitiven, z izjemo leta 2012 in 2013, ko je bil negativen predvsem zaradi selitve prebivalcev občine v druge občine v Sloveniji. Starostna struktura prebivalstva je za slovenske razmere še razmeroma dobra. Povprečna starost prebivalstva občine znaša 42,7 let, kar je nižje kot povprečje regije (45,1 let) in povprečje države (43,6 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 117,4, in je nižji od povprečja regije (156,2) in povprečja države (135,7).

občina	OBČINA AJDOVŠČINA
površina	245,2 km ²

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

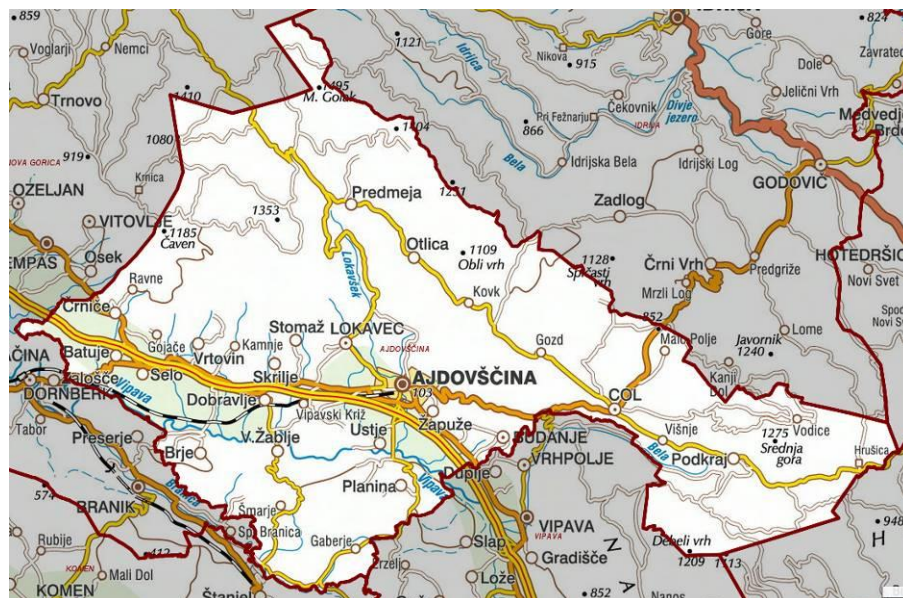
središče občine (sedež)	Ajdovščina
število krajevnih skupnosti	27
krajevne skupnosti	Ajdovščina, Batuje, Brje na Vipavskem, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače-Malovše, Kamnje-Potoče, Lokavec, Otlica-Kovk, Plače, Planina, Podkraj, Predmeja, Selo, Skrilje, Šmarje, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže
število naselij v občini	45
naselja	Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže
število prebivalcev v občini (2020)	19.671
gostota naseljenosti občine (2020)	80,1 prebivalcev na km ²
število gospodinjstev v občini (2018)	7.035
povprečna velikost gospodinjstva (2018)	2,7 prebivalcev na gospodinjstvo
število družin v občini (2018)	5.404
indeks staranja prebivalstva občine (2020)	117,4
povprečna starost preb. občine (2020)	42,7 let
naravni prirast občine (2019)	26
skupni prirast občine (2019)	172

(Vir: SURS, 12/2020.)

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 visokotehnoška podjetja. Ajdovščina je tudi univerzitetno mesto.

Slika 2: Zemljevid Občine Ajdovščina.



(Vir: GIS Občine 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«.

(Vir: Investicijski program »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina – Mirce/Pod Fructalom«; NI-BO Robert Likar s.p; december 2020)

1.5. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Predmet investicije

Predmet projekta je vlaganje v izgradnjo in obnovo javne turistične infrastrukture – enotne turistične znamenitosti rimska Kastr. Vlaganja so neposredno povezana s trajnostnim turizmom. To infrastrukturo bodo uporabljali pretežno turisti ter bo imela vpliv na višjo raven kakovosti doživetja turistov in s tem doseganje višjega cenovnega pozicioniranja vseh turističnih ponudnikov, ki delujejo v

teh destinacijah. Obnovljena turistična znamenitost bo prispevala tudi k boljši kakovosti bivanja lokalnega prebivalstva in prepoznavanju pomena lokalne kulturne dediščine. Ureditev nove turistične infrastrukture bo okoljsko učinkovita in z zeleno naravnanimi rešitvami ter nadgrajena s sodobnimi digitalnimi orodji in rešitvami, ki bodo zagotavljala visoko kakovostno uporabniško izkušnjo.

Ocenjena vrednost investicije

Vrednost investicije po stalnih cenah z neodbitnim DDV znaša 2.155.635,23 EUR.

Vrednost investicije po tekočih cenah z neodbitnim DDV znaša 2.236.578,28 EUR.

Ugotovitev morebitnih sprememb v investicijskem programu glede na DIIP

V investicijskem programu so v primerjavi z DIIP le minimalne spremembe zaradi uskladitve proračuna s podatki pred letom 2022.

Namen projekta je krepitev trajnostnega razvoja javne turistične infrastrukture rimske Kastre za dvig kakovosti in s tem konkurenčnosti turistične destinacije Nova Gorica in Vipavska dolina s poudarkom na območju občine Ajdovščine (v nadaljevanju Ajdovščina). Hkrati bo projekt krepil ključne deležnike v turizmu, prispeval bo k dvigu kakovosti doživetij turistov in dodane vrednosti v turizmu. Izboljšal bo kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma.

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. Cilji investicije

Namen projekta je krepitev trajnostnega razvoja javne turistične infrastrukture rimske Kastre za dvig kakovosti in s tem konkurenčnosti turistične destinacije Nova Gorica in Vipavska dolina s poudarkom na območju občine Ajdovščine (v nadaljevanju Ajdovščina).

Glavna cilja operacije sta:

- 1. Trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture Ajdovščine z vlaganji v obnovo in izgradnjo nove javne turistične infrastrukture rimske Kastre,**
- 2. Izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture rimske Kastre ter dviga kakovosti turistične ponudbe in doživetij turistov.**

Posebni cilji operacije so:

1. Nadaljnji napredek ter ustvarjanje novih možnosti na področju turizma znotraj občine Ajdovščina
2. Ustvarjanje pogojev za nova delovna mesta
3. Izkoristek potenciala na področju varovanja in valorizacije kulturne dediščine
4. Izboljšanje kakovosti življenja in bivanja
5. Izboljšanje podobe naselja Ajdovščina

2.2. Spisek strokovnih podlag

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16);
- Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17, 21/18 – ZNOrg in 3/22 – ZDeb);
- Tehnično poročilo Stolp 8; Arhitekturni biro ACMA d.o.o, Družba za projektiranje, inženiring; september 2020
- PZI- Ureditev starega mestnega jedra - Kastre v Ajdovščini; Ravnika Potokar arhitekturni biro d.o.o., Gregorčičeva ulica 9, 1000 Ljubljana, junij 2017
- Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah.

2.3. Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

VARIANTA 1: BREZ INVESTICIJE

Varianta »brez investicije« predstavlja ohranitev obstoječega stanja, ki ne rešuje sedanjih problematik, s katerimi se spopada Občina Ajdovščina. Obravnavano območje nujno potrebuje obnovo, s čimer bi Občina Ajdovščina dosegla trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture in izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture ter naredila velik korak na področju varovanja in valorizacije kulturne dediščine. Razvoj novih turističnih produktov prinaša

izjemne možnosti za razvoj nadaljnjih turističnih dejavnosti in ostalih gospodarskih dejavnosti v Ajdovščini in turistični destinaciji.

V Ajdovščini se je v zadnjem obdobju že zgodil poglobljen napredek na področju valorizacije kulturne dediščine ter izboljšavi izgleda mestnega jedra, saj je Občina Ajdovščina pred kratkim prenovila mestno jedro ter ob enem zagotovila varovanje kulturne dediščine na omenjenem območju. Omenjeni pogoji so izrednega pomena za izboljšavo turistične ponudbe, pri čemer je moč ugotoviti, da bi investicija poglobljuje doprinesla k napredku na turističnem področju, ki ima več kot očitno dobro zastavljene temelje.

Varianta »brez investicije« bi pomenila, da bi Občina Ajdovščina zamudila izjemno priložnost za razvoj na področju turizma.

VARIANTA 2: Z INVESTICIJO

Varianta »z« investicijo pomeni izvedbo projekta v celoti, s čimer se zagotovi izpolnjevanje ciljev investicije, to je :

1. Trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture Ajdovščine z vlaganji v obnovo in izgradnjo nove javne turistične infrastrukture rimske Kastre,
2. Izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture rimske Kastre ter dviga kakovosti turistične ponudbe in doživetij turistov

Zaradi navedenih ugodnih učinkov, ki jih ima operacija na socialni, ekonomski in razvojni vidik bivanja in delovanja v Občini Ajdovščina, je edina sprejemljiva varianta z investicijo.

2.4. Odgovorne osebe

Tabela 1: Odgovorne osebe

INVESTICIJSKI PROGRAM	Mirjana Zelen, direktorica Zelen In Partnerji, Podjetniško in poslovno svetovanje d.o.o., Kostanjeviška cesta 37, 5000 Nova Gorica
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA	Robert Potokar, direktor Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o., Gregorčičeva ulica 9, 1000 Ljubljana
IZVEDBA INVESTICIJE	Janez Furlan, Vodja oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve

2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta: Tadej Beočanin, župan

Odgovorna oseba za pripravo investicijske dokumentacije: Mirjana Zelen

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije: Robert Potokar

Vodja projekta: Janez Furlan, Vodja oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve

Nadaljnje pripravljalne aktivnosti na projektu:

V okviru pripravljalnih aktivnosti na projektu je najprej potrebna potrditev investicijskega programa. Investicijski program skladno s pooblastilom potrdi župan.

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU

3.1. Investitor

Naziv: **Občina Ajdovščina**
Naslov: Cesta 5. maja 6a
Telefon: +386 5 365 91 10
E-mail: obcina@ajdovscina.si

Odgovorna oseba: Župan Tadej Beočanin

3.2. Izdelovalec investicijske in projektne dokumentacije

a) Izdelovalec investicijske dokumentacije:

Naziv: **ZELEN IN PARTNERJI, Podjetniško in poslovno svetovanje d.o.o.**
Naslov: Kostanjeviška cesta 37, Pristava, 5000 Nova Gorica
Telefon: +386 31 385 528
E-mail: mirjana@zelen-partnerji.eu

Odgovorna oseba: direktorica Mirjana Zelen

b) Izdelovalec projektne dokumentacije - DGD:

Naziv: **ACMA Projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti d.o.o.**
Naslov: Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina
E-mail: atelje@acma.si

Odgovorna oseba: direktor Boštjan Furlan

c) Izdelovalec projektne dokumentacije – PZI:

Naziv: **Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o.**
Naslov: Gregorčičeva ulica 9, 1000 Ljubljana
Telefon: +386 1 422 47 40
E-mail: biro@ravnikar-potokar.si

Odgovorna oseba: direktor Robert Potokar

3.3. Upravljavec

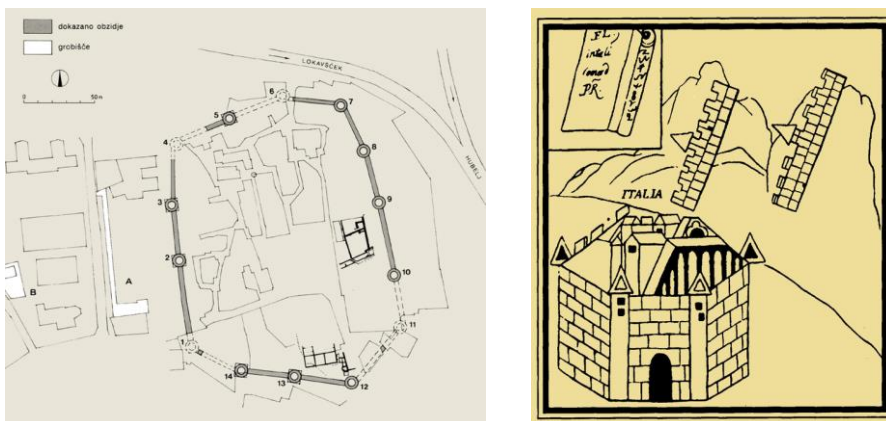
Naziv	Občina Ajdovščina
Naslov:	Cesta 5. maja 6a
Telefon:	+386 5 365 91 10
E-mail:	obcina@ajdovscina.si
Odgovorna oseba:	Župan Tadej Beočanin

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI

4.1. Analiza obstoječega stanja

Ajdovščina se geografsko nahaja v sredini turistične destinacije Nova Gorica in Vipavska dolina. Ponaša se z bogatimi naravnimi in kulturnimi znamenitostmi ter raznovrstno turistično ponudbo, kjer kot ene najpomembnejših izstopajo ostaline rimske Kaste: Ajdovščina – arheološko najdišče Castra (EŠD 3), ki se nahajajo v središču mesta Ajdovščine.

Slika 3: EŠD 3: Ajdovščina – arheološko najdišče Castra



(vir: DEDI)

Mesto Ajdovščina je eno izmed središče vodilne destinacije Vipavska dolina. Ponaša se z bogatimi naravnimi in kulturnimi znamenitostmi. Ena najpomembnejših znamenitosti Ajdovščine so ostaline rimske Kaste. Projekt obsega prenovo javnih površin znotraj zavarovane Kaste ter nadgradnjo osrednjega dela Kaste, in sicer obrambnega stolpa št. 8. Ajdovščina v zadnjih letih vlaga ogromno sredstev in resursov v prenovo mestnega središča ter v oblikovanje in razvoj turizma. S prijavljenim projektom želimo dokončati prenovo javnih površin, ki predstavljajo dostop do dvorane prve slovenske vlade ter dostop do dodatne turistične ponudbe znotraj Kaste, in sicer do galerije Lična hiša in Prostora doživetij mlinarske in pekarske tradicije (doživljajski center je v fazi izvedbe celostne prenove), do mestne tržnice, ki bogati tudi ponudbo in turistu odlikuje utrip mesta ter ponuja pristen kontakt z lokalnimi prebivalci (mestna tržnica je prav tako v izvedbeni fazi prenove). Predmet prijave je tudi nadgradnja obrambnega stolpa št. 8, in sicer bodo v stolp umeščene nove stopnice, umeščeno bo novo nadkritje, vključno z izdelavo virtualnega pogleda starodobne Kaste.

Slika 4: Kastras danes



(Vir: <https://www.vipavskadolina.si>)

Ajdovščina v zadnjih letih vlaga ogromno sredstev in resursov v prenovu mestnega središča ter v oblikovanje in razvoj turizma.

»Območje LAS Vipavska dolina zajema dve občini na območju Upravne enote Ajdovščina. Občina Ajdovščina meri 245,2 km², šteje 18.848 prebivalcev in zajema 45 naselij. Občina Vipava pa meri 107,4 km², šteje 5.592 prebivalcev in zajema 20 naselij. Na skupni površini 352,6 km², ki predstavlja 1,74% površine Republike Slovenije, biva skupaj torej 24.593 prebivalcev v 65 naseljih.

Območje se nahaja v Zahodni kohezijski regiji in Goriški statistični regiji. Območje je v skladu s priporočili ter omogoča aktivno vključenost vseh zainteresiranih skupin in učinkovito delovanje vzpostavljenega partnerstva. Kot tako deluje homogeno ter premore ustrezno kritično maso človeških potencialov kot tudi dovolj ekonomskih virov za uresničevanje skupnih ciljev območja. Območje je upravičeno do črpanja sredstev iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP) in Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR).

Slika 5: Območje LAS Vipavska dolina



(Vir: Spletna stran LAS Vipavska dolina)

Razvoj turizma je v vzponu. Priložnost za trajnostni razvoj regije je v zelenem turizmu, ki temelji na ekonomski uspešnosti turističnega poslovanja ter je hkrati prizanesljiv in konstruktiven do naravnega, kulturnega in socialnega okolja, konkurenčen tudi v prihodnosti. Na območju LAS zaznamo oblikovanje **treh integralnih turističnih produktov**, ki idejno izvirajo s terena; prvi je na temo **dediščine**, drugi zaokrožuje **športna doživetja**, tretji se razvija na temo **vinskega in kulinaričnega turizma**. Osnovna infrastruktura je življenjskega pomena za razvoj, izboljšanje ekonomskega položaja in kakovosti življenja na podeželju kot tudi v urbanih naseljih. Obravnavano območje je po površini obsežno ter v razpršeno poseljeno (kar še posebej velja za gorski in bolj odmaknjeni predeli), z izjemo urbanih središč in nekaterih večjih vasi. Takšen način poselitve predstavlja velik finančni zalogaj za izgradnjo in vzdrževanje kvalitetne infrastrukture. Za kakovost bivanja in razvoj gospodarskih dejavnosti so ključne cestne povezave, vodooskrba, urejena komunalna infrastruktura in telekomunikacije ter družbena infrastruktura. Poleg osnovne infrastrukture se na območju pospešeno razvija tudi turistična infrastruktura kot so tematske poti, namestitvene zmogljivosti, igrišča, zaprti in odprti prireditveni prostori, razgledišča,... Razvoj turizma na območju LAS je odvisen od kombinacije celotne infrastrukture. Območje je dobro dostopno in cestno omrežje tudi dobro povezuje in omogoča dostopnost po celotnem območju«.

(Vir: Spletna stran LAS Vipavska dolina)

»Strategija razvoja turizma Vipavske doline na območju občin Ajdovščina in Vipava 2016 - 2030 predstavlja strateški plan razvoja turizma od leta 2016 do leta 2030 na območju občin Ajdovščina in Vipava. V tem dokumentu je zaradi preglednosti za to območje uporabljen termin Vipavska dolina. Ne glede na to opredelitev pa slednje ne pomeni, da destinacijo Vipavska dolina sestavljata zgolj ti dve občini. Geografsko je namreč Vipavska dolina pokrajina v zahodnem delu Slovenije, ki jo na severu omejuje Trnovska planota, na jugu Kras, razteza pa se od pobočja Nanosa na vzhodu v Furlansko nižino na zahodu. Namen Strategije je pospešiti razvoj turizma v Vipavski dolini ter graditi skupno in enotno destinacijo, s pričujočim dokumentom konkretnije na področju občin Ajdovščina in Vipava.

Vizija strategije:

Vipavska dolina bo enotna in prepoznavna turistična destinacija, za aktivno preživljanje prostega časa, s sezono, ki bo trajala vse leto in bo kot taka ena najuspešnejših mikro destinacij v srednjeevropskem prostoru.

Podlaga za doseganje dolgoročne vizije bodo razviti trije stebri turizma:

- turizem, ki bo slonel na aktivnem preživljanju prostega časa v neokrnjeni naravi (»aktivni turizem/športni«),
- turizem, ki bo slonel na vinu in kulinariki Vipavske doline (»gastronomski turizem«),
- turizem, ki bo slonel na kulturni dediščini in naravnih vrednotah Vipavske doline (»dediščinski turizem«).

Prednost Vipavske doline je prav v ponudbi aktivnega preživljanja prostega časa, ki ga lahko turisti doživijo ne glede kateri sklop turizma jim je bližji. Vsi trije sklopi namreč omogočajo aktivno doživetje, nasproti le »ležernemu« obiskovanju znamenitosti in/ali posedanje v restavracijah in ostalih gostinskih obratih.

Aktivni turizem

Aktivni turizem je vrsta turizma, ki temelji na konceptu aktivnega preživljanja prostega časa in turistom omogoča preživljanje aktivnih počitnic z namenom izobraževanja in športnega udejstvovanja oz. rekreacije (Termania, 2015). Danes se veliko ljudi ukvarja s športom in skoraj vsak od teh ljudi gre na počitnice. Sodobni turizem je vse bolj usmerjen k različnim dejavnostim, k aktivnemu oddihu, ki je po svojih značilnostih nasproten vsakodnevni profesionalnemu delu. Športne storitve in programi imajo izjemen pomen pri turistični ponudbi turistom. Glavni potenciali za razvoj produktov: - Kolesarjenje - Pohodništvo - Plezanje - Jadralno padalstvo in letalstvo - Ribolov - Športne prireditve

Gastronomski turizem

Gastronomija pomeni veda o prehranjevanju, ki vključuje tako hrano kot pijačo. Ponudba gastronomije za potrebe turizma predstavlja zaokroženo, celovito obliko turistične in gastronomske ponudbe destinacije. Gastronomija pomeni enega temeljnih načinov spoznavanja kulture in načinov življenja krajev, ki jih obiskujemo, saj gre za ponudbo, ki zaposli vsa človeška čutila in tako omogoča polno spoznavanje in okušanje obiskanih krajev in kulture. Sodobna kulinarika želi z uporabo lokalnih prehranskih pridelkov poudariti izvirnost in tipiko regije ter tako hkrati pospešiti njihovo prodajo. Gastronomska identiteta regije tako združuje vse ponudnike prehranskih pridelkov in vin ter gostinskih storitev, ki izvirajo iz lokalnih pridelkov in dediščine okolja (Strategija razvoja gastronomije Slovenije, 2006).

Glavni potenciali za razvoj produktov:

- Vino
- Vipavska vinska cesta
- Lokalni produkti
- Osmice
- Gastronomski festivali/prireditve
- Restavracije in gostilne s ponudbo lokalne kulinarike

Dediščinski turizem

Ko govorimo o dediščinskem turizmu, imamo v mislih vrsto turizma, pri katerem se turisti osredotočijo na dediščino. Dediščina je glavni motiv potovanja, tako »uradna« kot tista, ki jo popotniki sami prepoznajo za dediščino (Grafenauer, 2009). Kulturna dediščina skupaj z naravo in socialnim okoljem, v katerem se je razvijala, predstavlja osnovo turističnega povpraševanja in zato pomembno sooblikuje turistično ponudbo neke destinacije. Z dediščino se oblikujeta posebnost in avtentičnost nekega kraja, destinacija s tem oblikuje lastno identiteto (Goluža in Geršič, 2014). Pravilni pristop in pravilno vrednotenje dediščine mora izhajati iz tega, kar prebivalci destinacije sami prepoznajo kot identiteto in ponos kraja. Turizem mora biti odsev njihovega lastnega odnosa do dediščine. Dobrodošle so vsebine, ki so povezane z vsakdanjim življenjem ter živa dediščina, ki se spreminja in razvija (Grafenauer, 2009). Turisti, ki potujejo s tem namenom, ostajajo v nekem kraju dlje kot ostali ter porabijo več denarja. To je v primeru, če so muzeji in območja dediščine ter kulturni dogodki odprti do novih podjetniških pristopov. Kulturna dediščina pozitivno vpliva na delovna mesta in spodbuja dejavnosti, povezane s turistično namestitvijo, prevozom, gostinstvom, izdelavo spominkov in turističnim vodenjem. Lokalno prebivalstvo je zaradi kulturnega turizma bolj ponosno na zgodovino svojega kraja, kar se odraža v kakovosti življenja in lokalnem gospodarstvu (Silberberg, 1994). Glavni potenciali za razvoj produktov:

- Reke in potoki Vipavske doline

- Arheološka dediščina
- Industrijska/tehnična dediščina
- Dediščina znanih osebnosti
- Živa dediščina
- Sakralna dediščina
- Arhitekturna dediščina (gradovi, dvorci, naselja, itd.)
- Naravne vrednote (zavarovana območja)

Prednosti in slabosti Vipavske doline za razvoj turizma:

Prepoznane vrednote Vipavske doline na področju turistične dejavnosti so: gostoljubnost (ustrežljivost), pristnost, avtentičnost, pestrost, ponosnost, prijaznost, domačnost, inovativnost, sončnost.

Prednosti, ki jih Vipavska dolina zaznava v primerjavi s konkurenčnimi turističnimi destinacijami, so:

- Ugodna lega Vipavske doline
- Ugodna klima Vipavske doline
- Neokrnjena narava in veliko število naravnih vrednot
- Bogata zgodovina in veliko elementov kulturne dediščine
- Vode Vipavske doline
- Vinorodni okoliš
- Avtohtona vina
- Obstoj velikega števila aktivnih društev, ki delujejo na podlagi civilnega interesa
- Bližina več svetovnih znanih turističnih destinacij
- Dobra prometna povezava, dostopnost, bližina mednarodnih letališč, bližina meje
- Športno letališče Ajdovščina
- Poligon za modelarje (letališče Vipava)
- Lokalni pridelki in izdelki (sadje, tradicionalne jedi,...)
- Tradicionalna kulinarika in osmice
- Uveljavljene tradicionalne prireditve
- Industrijska dediščina in znana podjetja
- Gostoljubni ljudje
- Varna destinacija
- Pristnost okolja

Med slabostmi pa glavno oviro v razvoju turizma predstavljata prav:

- Pomanjkljiva strokovna usposobljenost in funkcionalna znanja ter
- Pomanjkanje podjetniške iniciative za vlaganja v turizem«

Pomen v varovanju kulturne dediščine

Zaradi bogate zgodovine ter strateške lege ima Vipavska dolina mnogo zanimivih elementov kulturne dediščine, arhitekturnih posebnosti ter svojo lastno identiteto. V teh krajih se je rodilo in živelo mnogo znanih posameznikov, ki so jim danes posvečeni spomeniki, galerije, knjige, filmi. Arhitekturo Vipavske doline je zaznamovala njena prehodnost in vplivi Italije kot tudi Srednje Evrope. Po vaseh je še vedno

mogoče zaslediti domačije goriško-vipavskega tipa: kamnit porton ali kolona vodi z ulice na zaprto, z zidom obdano dvorišče ali borjač, ki se tako brani pred burjo. Arhitektura in zgodovinska bisera Vipavske doline sta zagotovo kraja Vipavski Križ in Goče (Seražin, 2012). Predvsem je v Vipavski dolini zanimiva tehniška oziroma industrijska dediščina, arheološka dediščina, arhitekturna dediščina, sakralna dediščina, velik pomen pa imajo tudi naravne vrednote in naravni spomeniki. Pomembno se je zavedati tudi bogate nesnovne ali žive dediščine Vipavske doline, kot so običaji, navade, izrazi, znanja, veščine in z njimi povezane premičnine in kulturni prostori, kjer se ta dediščina predstavlja ali izraža. Skozi daljša obdobja so se v Vipavski dolini ohranile in ustalile nekatere obrti, za katere bi lahko rekli, da so tradicionalne in bi njihovi prikazi lahko postali del turistične ponudbe destinacije. Take panoge so recimo kovaštvo, furmanstvo, mizarstvo, vinogradništvo, itd.«

(Vir: Strategija razvoja turizma Vipavske doline na območju občin Ajdovščina in Vipava 2016 – 2030 s 4-letnim akcijskim planom 2016-2019; Avgust 2016)

4.2. Razlogi za investicijsko namero

S prijavljenim projektom Občina Ajdovščina želi dokončati in zaokrožiti urejanje rimske Kaste. Prijavljeni projekt rešuje dostop in okolico turistične ponudbe znotraj Kaste, in sicer ureditev območja ob rimskih stolpih ter ureditev notranjosti obrambnega stolpa št. 8. Z ureditvijo rimske Kaste bomo povezali območje galerije Lična hiša in Prostora doživetij mlinarske in pekarske tradicije (doživljajski center je v fazi izvedbe celostne prenove), mestno tržnico, ki bogati ponudbo in turistu kaže utrip mesta ter ponuja pristen kontakt z lokalnimi prebivalci (mestna tržnica je prav tako v izvedbeni fazi prenove) ter ostalo ponudbo na območju. Kastrata bo tako zaokrožala že obstoječo turistično ponudbo in tudi tisto, ki je še v fazi snovanja, nadgrajeno pa bo tudi njeno obzidje, saj je predmet prijave tudi nadgradnja rimskega obrambnega stolpa št. 8, v katerega bodo umeščene nove stopnice, dodano pa bo tudi novo nadkritje, vključno z izdelavo virtualnega pogleda starodobne Kaste.

Prenovljena Castra bo tako turistično ponudbo ajdovskega centra povezala v smiselno celoto in bo s smiselnim nadgrajevanjem z bodočimi projekti lahko parirala ostalim izredno prepoznavnim rimskim obzidjem drugod po Sloveniji in svetu.

Z ureditvijo območja okrog rimskih stolpov in nadgradnjo obrambnega stolpa na trajnostni način krepimo razvoj skupne turistične infrastrukture in bogatimo ponudbo turistične destinacije. Z obnovo infrastrukture bomo omogočili oblikovanje novih turističnih produktov, temelječih na rimski dediščini, hkrati pa omogočili bogato in pristno izkušnjo obiskovalca. Z obogatitvijo turistične ponudbe dvigamo kakovost in konkurenčnost destinacije ter posledično višamo dodano vrednost v turizmu.

Projekt neposredno prispeva k obema ciljema Javnega razpisa za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah, saj vlaga v nadgradnjo javne turistične infrastrukture, v nove dostopne površine do turističnih znamenitosti, v nadgradnjo infrastrukture (stolpa) v oblikovanje novih digitalnih turističnih produktov ter povezuje obstoječo ponudbo v kakovostnejšo ponudbo z višjo dodano vrednostjo.

4.3.1 Dvig konkurenčnosti

Občina Ajdovščina je pričela z načrtnim razvojem turizma in turistične destinacije z oblikovanjem skupne turistične destinacije Nova Gorica in Vipavska dolina. V sklopu oblikovanja destinacije smo vzporedno urejali in razvijali posamezne turistične točke. Ena najbolj prepoznavnih turističnih točk je

Vipavski križ, ki ga je občina celostno uredila ter spremenila v končno destinacijo za obiskovalca. Občina je podprla različne iniciative za oblikovanje turističnih produktov na način, da je danes Vipavski križ najbolj obiskana turistična točka v Ajdovščini. Drugo turistično točko v občini predstavlja naravna znamenitost Otliško okno, ki je dosegljiva bodisi neposredno iz mesta Ajdovščina ali pa še enostavneje iz planote Gora. Tretje turistično točko predstavlja turistična znamenitost rimska Kastr, ki je z ostalinami iz rimskega obdobja zanimiva turistična točka. Dediščino rimske Kastre želimo oblikovati v edinstveno turistično ponudbo ter jo kot turistično znamenitost uvrstiti med najbolj obiskane turistične točke v občini Ajdovščina in širše. Predlagana nadgradnja ureditve javne turistične infrastrukture v kombinaciji z razvijajočimi turističnimi produkti bo oblikovala prepoznavno in zaželeno turistično točko, ki bo vključevala ponudbo z dodano vrednostjo tudi za zahtevnejše goste.

Projekt bo mednarodno prepoznaven (objave v tujih medijih, candidature za mednarodno priznane nagrade in priznanja, obiski tujih novinarjev ali študijske ture predstavnikov tujih medijev itd.): DA /NE (označite)

Utemeljitev:

Izvedene arhitekturne rešitve znotraj območja rimske Kastre s strani Občine Ajdovščina so prepoznane na mednarodni ravni npr. Zlati svinčnik Zbornice za arhitekturo in prostorsko načrtovanje, 22. Salonu arhitekture v Novem Sadu, BIG SEE ARCHITECTURE AWARD 2021.

Projekt imenovan Doživetje rimske Kastre bo vključen tudi v promocijo in dogodke v okviru evropske prestolnice **kulture EPK 2025 Nova Gorica-Gorica**, kar bo zagotovilo mednarodno prepoznavnost. Prepoznavnost bomo krepili z objavami v tujih in domačih medijih (npr. CNN Travel, Conde Nast Traveller, Lonely Planet,...) ter z organizacijo študijskih tur za tuje novinarje in predstavnike medijev.

Pričakovano število prihodov turistov v občini eno leto po zaključku investicije:

- Izvedeno število prihodov turistov v občini v letu 2019 (po podatkih SURS): 15008
- Pričakovano število prihodov turistov v občini v letu 2025 (vpišite leto, ki je eno leto po zaključku investicije) je: 16300 (pričakovano število prihodov)
- Pričakovan % rasti v letu po zaključku investicije v primerjavi z letom 2019: 8,6%

Pričakovan dvig vrednosti prilivov v občini v letu po zaključku investicije v primerjavi z letom 2019):

- Indeks poslovanja ključnih turističnih deležnikov (Revpar): 34 v letu 2019, 41 v letu po zaključku investicije, rast v %: 21%
- Rast pobrane turistične takse: 38.651 EUR v letu 2019, 43.292 EUR v letu po zaključku investicije, rast v %: 12%
- Rast števila novih zaposlitev v panogah gostinstva in turizma (podatki SURS za SKD 55, 56, 79.110 in 79.900): 160 v letu 2019, 180 v letu po zaključku investicije, rast v %: 12%
- Rast plač v panogah gostinstva in turizma (podatki SURS za SKD 55, 56, 79.110 in 79.900): 1051,65 EUR v letu 2019, 1104 EUR v letu po zaključku investicije, rast v %:5%

Vpliv na prerezporejanje turističnih tokov

Nova javna turistična infrastruktura rimske Kastre predstavlja pomembno dopolnitev obstoječe in načrtovane turistične infrastrukture, vezane na dediščino Rimljanov v občini in destinaciji. Omogočila bo predvsem navezavo na arheološki park rimske vojaške utrdbe Ad Pirum, kjer je na najvišji točki (858 m) rimske ceste, ki je vodila iz Ogleja (Aquileia) čez Hrušico v Ljubljano (Emona), stala poštna postaja in stražna postojanka. Vzpostavljena bo tudi pomembna navezava na turistično točko školja sv. Pavla nad Vrtovinom, ki je bil poseljen v času Rimljanov in pod katerim stoji edinstven arhitekturni spomenik - vodni stolp, ki z enajstimi metri velja za najvišje ohranjen rimski objekt v Sloveniji.

Gradbeni del investicije obsega ureditev turistične znamenitosti Kastru. Kastru predstavlja obrambni kompleks, ki jo je po ugotovitvah arheologov obkrožalo 14-16 obrambnih stolpov. Do danes so se ohranili le 3-je, še 1 pa je ohranjen kot ostalina in bo v sklopu obnove Prostora doživetij pekarske in mlinarske tradicije prezentiran.

Največji ohranjen stolp je obrambni stolp št. 8. Kamniti deli stolpa so bili v preteklih letih temeljito prenovljeni oziroma zaščiteni. V stolpu št. 8 ostaja nedokončana notranjost ter vrh stolpa. V notranjosti stolpa načrtujemo ureditev novega stopnišča, na vrhu pa razgledno ploščad z nadstreškom. Ureditev notranjosti obsega rušenje obstoječih dotrajanih stopnic ter nadomestitev le teh s kovinskimi stopnicami z vmesnimi ploščadmi, ureditev razgledišča na vrhu stolpa z nadstreškom, ki bo istočasno zaščitil prodiranje vode v notranjost stolpa ter ureditev vseh ograj za zagotovitev varnosti obiskovalcev. Ob vstopu v stolp je načrtovan tudi digitalni sistem za upravljanje števila obiskovalcev stolpa. Na vrhu stolpa načrtujemo postavitve digitalnega prikazovalnika z virtualnim prikazom zgodovine rimske Kastre.

Pomemben del urejanja Kastre predstavlja tudi ureditev okolice in dostopnih površin do preostalih obrambnih stolpov in sicer stolpov št. 12 in 13 ter ostalin stolpa 11. Ureditev obsega prenovo komunalnih priključkov, ki so v prijavi investiciji opredeljeni kot neupravičeni stroški in jih bomo financirali iz lastnih virov, ter ureditev zunanjih površin okolice stolpov 11, 12 in 13. Z ureditvijo okolice stolpov bo oblikovana celostna podoba Kastre, hkrati pa bo obiskovalcem in turistom omogočen dostop do vseh delov še ohranjenih obrambnih stolpov.

Investicija v opremo in druga opredmetena osnovna sredstva bo obsegala:

- Stroške investicije neposredno v javno turistično infrastrukturo: urbana oprema za obiskovalce
- Stroške investicije v spremljajočo infrastrukturo: digitalni prikazovalnik z virtualnim prikazom zgodovine rimske Kastre. Na razgledišče je vezan tudi nov turistični produkt, v osnovi katerega bomo izrabili in kapitalizirali rezultate razpisa digitalizacije kulturne dediščine. V okviru omenjenega razpisa je bil prav obrambni stolp digitaliziran, in oblikovan zato, da se na tej osnovi oblikuje dodatna turistična ponudba.
- Stroške investicije v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na oblikovanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi: oprema za izvajanje turističnih produktov; oprema za prezentacijo prebivalcev rimske Kastre.

4.3. SWOT analiza

Prednosti in slabosti ter priložnosti in nevarnosti, so zbirno predstavljene še v SWOT analizi:

Tabela 2: SWOT analiza

PREDNOSTI	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> • Trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture Ajdovščine z vlaganji v obnovo in izgradnjo nove javne turistične infrastrukture rimske Kaste • Izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture rimske Kaste ter dviga kakovosti turistične ponudbe in doživetij turistov • Številne možnosti za razvoj turizma, predvsem na področju kulturne dediščine • Dvig konkurenčnosti turistične dejavnosti v občini in turistični destinaciji • Uresničitev varovanja in valorizacije kulturne dediščine na omenjenem območju • Ustvarjanje pogojev za nova delovna mesta • Lepša podoba Ajdovščine, boljša kvaliteta bivanja in večje zadovoljstvo obiskovalcev • Razvojna naravnost občine • Dvig življenjskega standarda prebivalcev Občine Ajdovščina 	<ul style="list-style-type: none"> • Visok finančni vložek za izvedbo investicije • Dosedanja pomanjkljiva valorizacija kulturne dediščine • Slaba prepoznavnost kulturne dediščine
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none"> • Izkoristek turističnega potenciala na področju kulturne dediščine ter znaten razvoj na področju turizma • Nadaljnje uresničevanje valorizacije in varovanja številnih preostalih enot kulturne dediščine v Občini Ajdovščina • Razvoj novih turističnih produktov • Izboljšanje demografskih trendov • Atraktivnejše okolje za izvajanje številnih gospodarskih dejavnosti • Večja relevantnost mesta Ajdovščina znotraj regije in države 	<ul style="list-style-type: none"> • Cenovno tveganje • Tveganje neustreznih del glede na zahteve ZVKD • Epidemiološko tveganje (epidemije in posledični ukrepi omejevanja gibanja in socialnih stikov), • Odstopanja od finančnega načrta in/ali terminskega načrta projekta zaradi dejstev, ki jih ni bilo mogoče predvideti v fazi načrtovanja • Tveganje vodenja: preobremenjenost vodstvenega kadra

(Vir: Lasten)

4.4. Usklajenost investicijskega projekta z državnim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti

1. Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021

Projekt prispeva k strateškim usmeritvam na področju turizma, opredeljenimi v strateških dokumentih slovenskega turizma ter k viziji **Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021**, saj sloni na avtentični kulturni dediščini ter prispeva k razvoju butične destinacije in novih ter raznolikih in inovativnih doživetij z oplemeniteno ponudbo za zahtevne goste. Hkrati projekt prispeva k razvoju vodilnih (primarnih) turističnih produktov opredeljenih za Mediteransko Slovenijo (Gastronomija, Poslovna srečanja in dogodki).

Projekt je skladen s ključnimi usmeritvami strategije turizma za tekoče strateško obdobje, pri čemer je jasno izraženih vsaj pet izmed nabora elementov ključnih usmeritev:

LOKALNO: Projekt je vezan na lokalno identiteto, ki sloni na dediščini rimske Kaste in zgodbah iz rimske zgodovine na področju Ajdovščine. Dediščina in ostaline iz časov rimsko Kaste se vklaplja v enega izmed treh glavnih stebrov destinacije – razvoj dediščinskega turizma ter tako krepi in ščiti lokalno identiteto.

AVTENTIČNO: Projekt je zasnovan na avtentično, saj temelji na pristni in originalni zgodbi rimske Kaste ter vključuje doživetja, ki bodo na edinstveni način prikazovala rimsko dediščino in avtentične ostaline iz rimskih časov.

EDINSTVENO: Med vsemi slovenskimi kraji, ki so dediči rimskih mest, je le še v Ajdovščini ohranjeno skoraj povsem strnjeno rimskodobno obzidje s štirinajstimi stolpi - rimska Kastr. Projekt bo to edinstveno turistično znamenitost valoriziral ter obiskovalcem ponujal doživetje, ki ga nikjer drugje ni mogoče ponoviti.

IZKUSTVENO: V sklopu projekta se bodo razvili novi in inovativni produkti ter doživetja, ki bodo obiskovalcem ponujali unikatni vpogled v preteklost rimske Kaste in vplivov, ki ji le-ta imela na nadaljnji razvoj okolja (digitalnega prikazovalnika z virtualnim prikazom zgodovine rimske Kaste). Obiskovalci bodo v sklopu doživetji spoznavanja Kaste izkusili tudi gastronomijo okolja, se z vzponom na rimski obrambni stolp potopili v preteklost rimske Kaste in se tekom raziskovanja antične zgodovine spoznali z zgodbami rimskih legionarjev ter se tako tudi čustveno vpletli v samo doživetje.

BUTIČNO: Zaradi svoje avtentičnosti, edinstvenosti in produktov, ki slonijo na lokalni identiteti je projekt tudi butičen in primerne za zahtevnejše goste.

UREJENOST: Z vlaganji v turistično znamenitost rimska Kastr bo projekt bistveno izboljšal urejenost in podobo mestnega središča ter trajnostno oplemenitil arheološko dediščino kraja.

DESEZONALIZACIJA: Turistično znamenitost bo mogoče obiskati preko celega leta, zaradi ugodnega podnebja in milih zim bo obiskovalce vabil ravno v mesecih nizke sezone.

ZELENO: V sklopu valorizacije in vlaganja v turistično znamenitost rimske Kastre bodo uporabljeni naravni materiali (kamen), sama turistična ponudba vezana na znamenitost pa bo razvita v skladu trajnostnimi merili, upoštevala bo lokalno okolje in dostopna preko celega leta.

Hkrati bo projekt prispeva k razvoju dveh vodilnih (primarnih) turističnih produktov opredeljenih za Mediteransko Slovenijo, k produktu Gastronomija in produktu Poslovna srečanja in dogodki. V sklopu doživetij, ki se bodo razvila zaradi vlaganja v turistično znamenitost rimska Kastrata bo predstavljena tudi gastronomija destinacije in povezava med dediščino rimskih časov in sodobno kulinariko.

Valorizirana turistična znamenitost bo vplivala tudi na razvoj produkta Poslovna srečanja in dogodki, saj se bo zaradi vlaganj v turistično znamenitost povečal interes in možnosti za organizacijo novih dogodkov (vezanih na rimsko dediščino), nastala pa bo tudi dopolnilna ponudba za organizatorje poslovnih srečanj.

Projekt ima jasen kreativen koncept, ki bo smiselno prispeval k obogatitvi in oplemenitenju turistične ponudbe vodilne destinacije Nova Gorica in Vipavska dolina. Projekt jasno zasleduje cilje in vizijo, ki izhajajo iz **Strategije razvoja turizma Vipavske doline (2016 – 2030)**. Projekt bo prispeval k ukrepu 3.1 vlaganje v javno turistično infrastrukturo v Vipavski Dolini, splošni cilj 1: Izboljšati javno turistično infrastrukturo, 7.3 področje izboljšanja turistične infrastrukture ter ukrep 4.3 razvoj turizma, ki bo slonel na kulturni dediščini in naravnih vrednotah Vipavske Doline ('dediščinski turizem'). Projekt bo prispeval k viziji strategije destinacije, ki se glasi: Vipavska dolina bo enotna in prepoznavna turistična destinacija, za aktivno preživljanje prostega časa, s sezono, ki bo trajala vse leto in bo kot taka ena najuspešnejših mikro destinacij v srednjeevropskem prostoru. Projekt bo bistveno prispeval k razvoju enega izmed treh glavnih stebrov turizma v Vipavski dolini in sicer k razvoju dediščinskega turizma - turizma, ki bo slonel na kulturni dediščini in naravnih vrednotah Vipavske doline. Hkrati bo prispeval k večjemu obisku zahtevnejših gostov v Ajdovščino, ki bodo zaradi novih dediščinsko turističnih produktov z visoko dodano vrednostjo podaljšali svoje bivanje in prispevali k boljši ozaveščenosti in valorizaciji kulturne dediščine okolja. Projekt je zasnovan tako, do bo prispeval k razvoju dveh novih inovativnih turističnih produktov, ki bodo obiskovalcem ponudili obogateno doživetje obiska Vipavske doline ter povezali lokalno okolje pri razvoju in trženju teh produktov. V razvoj produktov bo vključenih več lokalnih deležnikov, saj bodo nastajali v sodelovanju turističnega gospodarstva, javne sfere in kulturnih ustanov. Zaradi uporabe digitalnih orodij pri razvoju in izvajanju novih turističnih produktov bomo zasledovali tudi smernice razvoja trajnostnega turizma ter oplemenitili doživetja vezana na arheološko dediščino rimske Kastre.

Projekt bo prispeval tudi k uresničitvi priporočil in usmeritev za novo strateško obdobje razvoja slovenskega turizma 2022-2028, saj je projekt zasnovan butično in trajnostno.

Projekt prispeva k **Strategiji trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021**, predvsem na področje politike 1. MAKROREGIJE IN TURISTIČNI PRODUKTI, ukrep 1.6. Razvoj produkta Mesta & kultura, aktivnost 1.6.1. Povečanje privlačnosti umetnosti, kulture in kulturne dediščine. Nova valorizacija turistične znamenitosti rimske Kastre bo ključno prispevala k povečanju privlačnosti mestnega središča Ajdovščine ter pripomogla k spoznavanju dediščine Rimljanov na tem območju.

Projekt prispeva k Strategiji trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021, predvsem na področje politike 3. NASTANITVE, TURISTIČNA INFRASTRUKTURA IN NALOŽBE, ukrep 3.7. EU-sredstva/nacionalna sredstva za izboljšanje turistične infrastrukture, aktivnost 3.7.1. Zagotoviti nepovratna sredstva na državni, lokalni in EU ravni za naložbe v turistično infrastrukturo. Projekt bo vplival na realizacijo črpanja EU- sredstev in zagotovil nepovratna sredstva v lokalnem okolju za naložbe v izboljšanje turistične infrastrukture. Projekt bo sofinanciran s strani Evropske komisije, ki je za ublažitev gospodarskih in socialnih učinkov epidemije bolezni COVID-19 vzpostavila Mehanizem za okrevanje in odpornost – finančno podporo Evropske unije za pospešitev izvajanja trajnostnih reform in naložb, kot je določeno v Uredbi (EU) 2021/241«.

2. Strategija razvoja turizma Vipavske doline na območju občin Ajdovščina in Vipava 2016 – 2030 s 4-letnim akcijskim planom 2016-2019

Strategija določa kazalnike trenutnega stanja, vizijo, cilje ter učinke, ki bi jih razvoj turizma utegnil imeti na celotno gospodarsko sliko.

»Prepoznane vrednote Vipavske doline na področju turistične dejavnosti so: gostoljubnost (ustrežljivost), pristnost, avtentičnost, pestrost, ponosnost, prijaznost, domačnost, inovativnost, sončnost.

Prednosti, ki jih Vipavska dolina zaznava v primerjavi s konkurenčnimi turističnimi destinacijami, so:

- Ugodna lega Vipavske doline
- Ugodna klima Vipavske doline
- Neokrnjena narava in veliko število naravnih vrednot
- Bogata zgodovina in veliko elementov kulturne dediščine
- Vode Vipavske doline
- Vinorodni okoliš
- Avtohtona vina
- Obstoj velikega števila aktivnih društev, ki delujejo na podlagi civilnega interesa
- Bližina več svetovnih znanih turističnih destinacij
- Dobra prometna povezava, dostopnost, bližina mednarodnih letališč, bližina meje
- Športno letališče Ajdovščina
- Poligon za modelarje (letališče Vipava)
- Lokalni pridelki in izdelki (sadje, tradicionalne jedi,...)
- Tradicionalna kulinarika in osmice
- Uveljavljene tradicionalne prireditve
- Industrijska dediščina in znana podjetja
- Gostoljubni ljudje
- Varna destinacija
- Pristnost okolja

Zaradi bogate zgodovine ter strateške lege ima Vipavska dolina mnogo zanimivih elementov kulturne dediščine, arhitekturnih posebnosti ter svojo lastno identiteto. V teh krajih se je rodilo in živelo mnogo znanih posameznikov, ki so jim danes posvečeni spomeniki, galerije, knjige, filmi.

Arhitekturo Vipavske doline je zaznamovala njena prehodnost in vplivi Italije kot tudi Srednje Evrope. Po vaseh je še vedno mogoče zaslediti domačije goriško-vipavskega tipa: kamnit porton ali kolona vodi z ulice na zaprto, z zidom obdano dvorišče ali borjač, ki se tako brani pred burjo. Arhitektura in zgodovinska bisera Vipavske doline sta zagotovo kraja Vipavski Križ in Goče (Seražin, 2012). Predvsem je v Vipavski dolini zanimiva tehniška oziroma industrijska dediščina, arheološka dediščina, arhitekturna dediščina, sakralna dediščina, velik pomen pa imajo tudi naravne vrednote in naravni spomeniki. Pomembno se je zavedati tudi bogate nesnovne ali žive dediščine Vipavske doline, kot so običaji, navade, izrazi, znanja, veščine in z njimi povezane premičnine in kulturni prostori, kjer se ta dediščina predstavlja ali izraža. Skozi daljša obdobja so se v Vipavski dolini ohranile in ustalile nekatere obrti, za katere bi lahko rekli, da so tradicionalne in bi njihovi prikazi lahko postali del turistične ponudbe destinacije. Take panoge so recimo kovaštvo, furmanstvo, mizarstvo, vinogradništvo, itd.«

(Vir: Strategija razvoja turizma Vipavske doline na območju občin Ajdovščina in Vipava 2016 – 2030 s 4-letnim akcijskim planom 2016-2019)

3. Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (ZUJIK)

Država in lokalne skupnosti uresničujejo javni interes za kulturo po tem zakonu zlasti:

- z zagotavljanjem kulturnih dobrin kot javnih dobrin,
- z načrtovanjem, gradnjo in vzdrževanjem javne kulturne infrastrukture.

Predmetni projekt z obnovo ustrezne infrastrukture, ki bo dajala pogoje za zagotavljanje kulturnih dobrin kot javnih dobrin, uresničuje javni interes za kulturo.

(Vir: Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo)

4. Nacionalni program za kulturo 2018 -2025

Projekt prispeva k uveljavitvi strateškega cilja I. UVELJAVITI STATUS KULTURE V JAVNEM INTERESU, s tem ko omogoča uveljavljanje kulture na lokalni ravni in spodbuja pozitiven odnos do spoštovanja kulturne dediščine, tradicije in ljubiteljske kulture in tudi pozitivni odnos do inovativne kulture, še posebej med mladimi; tudi zaradi pomena, ki ga ima kultura tudi pri oblikovanju lokalne kulturne identitete, ki se potrjuje tudi z uspešnostjo kulturnega turizma.

(Vir: Nacionalni program za kulturo 2018 -2025)

5. Nova evropska agenda za kulturo (2018)

Nova agenda ima tri strateške cilje s socialno, gospodarsko in zunanjo razsežnostjo:

1. Socialna razsežnost – izkoriščanje moči kulture in kulturne raznolikosti za socialno kohezijo in blaginjo

2. Gospodarska razsežnost – podpiranje na kulturi temelječe ustvarjalnosti pri izobraževanju in inovacijah ter za delovna mesta in rast
3. Zunanja razsežnost – krepitev mednarodnih kulturnih povezav

Projekt spodbuja kulturne zmožnosti prebivalcev z dajanjem na voljo širokega razpona kulturnih dejavnosti in omogočanjem aktivnega sodelovanja.

»Kulturno udejstvovanje združuje ljudi. Kultura je popolno sredstvo komunikacije, ki presega jezikovne ovire, krepi vlogo ljudi in olajša socialno kohezijo, tudi med begunci, drugimi migranti in gostiteljskim prebivalstvom. Oblikovalci politik in strokovnjaki so se v okviru evropske agende iz leta 2007 dogovorili, kako se bo udeležbena umetnost uporabila za spodbujanje razumevanja, krepitev vloge ljudi in povečanje samozaupanja.

Kultura je preobrazbena sila za oživitev skupnosti.

Kulturno udejstvovanje izboljšuje tudi zdravje in dobro počutje.

Socialne in finančne ovire za kulturno udejstvovanje so še vedno prisotne kljub prizadevanjem kulturnih organizacij, da se prilagodijo spreminjajočim se vzorcem potrošnje kulture in sestavi prebivalstva. Zato se predlaga nov pristop s kulturno zmožnostjo kot vodilnim načelom. To pomeni, da se da na voljo širok razpon kakovostnih kulturnih dejavnosti, spodbujajo priložnosti za sodelovanje in ustvarjanje za vse ter krepijo povezave med kulturo in izobraževanjem, socialnimi zadevami, mestno politiko ter raziskavami in inovacijami«

(Vir: Nova evropska agenda za kulturo)

Projekt omogoča kulturo kot gonilno silo trajnostnega socialnega in gospodarskega razvoja, s tem, ko daje možnosti za razvoj (zelenega) kulturnega turizma.

6. Strategija lokalnega razvoja LAS Vipavska dolina

Strategija lokalnega razvoja LAS Vipavska dolina je eden od ključnih dokumentov lokalnega, trajnostnega ter uravnoteženega razvoja območja LAS Vipavska dolina. Njen glavni poudarek je uresničevanje prepoznanih potreb in priložnosti ter pospešeno preoblikovanje prepoznanih pomanjkljivosti v razvojne potencialne lokalnega območja. Izkazalo se je, da je glavna potreba okolja po oblikovanju novih delovnih mestih ter vzpostavitev spodbudnega okolja za razvoj podjetniške miselnosti na območju LAS. Temu sledeči so cilji Ustvarjanje pogojev za nova delovna mesta, težnja po izboljšanju konkurenčnosti območja in dvigu rabe lokalnih produktov. Prepoznane so tudi potrebe po vzpostavitvi osnovnih razmer za kvalitetno bivanje in povečanje obsega infrastrukture za osnovne storitve ter povečati dostopnost do osnovnih storitev. Cilj Strategije lokalnega razvoja LAS Vipavska dolina je tudi izboljšanje in ohranitev okolja, ter ustvarjanje optimalnega okolja za sobivanje in splošno blaginjo vseh ciljnih skupin.

Operacija zasleduje cilje v okviru naslednjih tematskih področjih ukrepanja (TPU):

1. TPU 1: **Ustvarjanje delovnih mest**, katerega splošne cilj je »Spodbujanje podjetniškega okolja in aktiviranje podjetniške miselnosti«, in sicer:

- ⇒ **Specifični cilj 1.1 »Ustvarjanje pogojev za nova delovna mesta«**
- ⇒ **Specifični cilj 1.2 »Spodbujanje rabe lokalnih izdelkov in storitev«**
- ⇒ **Specifični cilj 1.3 »Razvoj znanja in sinergij območja«**

(Vir: Strategija lokalnega razvoja LAS Vipavska dolina)

7. Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)

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:

- Kvaliteten razvoj in privlačnost mest in drugih naselij: zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno 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 ohranjanja naravnih danosti okolja.

(Vir: Strategija prostorskega razvoja Slovenije)

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV OZIROMA STORITEV

Projekt ne ustvarja prihodkov in nima dejavnosti, ki bi se tržile v okviru izvajanja javne službe.

6. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

6.1. Opredelitev investicije

Tabela 3: Splošni podatki o objektu in soglasjih

Naziv investicije:	DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE
Zahtevnost objekta	Manj zahteven objekt
Vrsta gradnje:	Redna vzdrževalna dela
Občina:	Občina Ajdovščina
Navedba prostorskega akta	<ul style="list-style-type: none">• Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina - Ur. gl. št. 7/97, Ur. l. RS, št. 96/04• Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina - Ur. gl. št. 1/98, Ur. l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Ur. l. RS, št. 96/04 (v nadaljevanju: Odlok o PUP)
Parcelne številke	katastrska občina: 2392 AJDOVŠČINA 480 481/1 492/1 625 626 971/2 972 481/2
Vrsta objekta glede na namen in funkcijo:	Obrambni stolp ter okoliške površine
površine	Tlorisna velikost območja: 1.445, 00 m ²

6.2. PREDHODNE IDEJNE REŠITVE ALI ŠTUDIJE

Projekt nima predhodnih študij.

6.3. TEMELJNE PRVINE

- Tehnično poročilo Stolp 8

1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

Opis gradnje in njenih značilnosti tako, da se pri nadaljnjem projektiranju, gradnji in uporabi objekta lahko zagotavlja izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev.

1. 1. SPLOŠNI OPIS

1. 1. 1. SPLOŠNO

Projektna dokumentacija obravnava rekonstrukcijo in novogradnjo – prizidavo rimskega stolpa 8 s pripadajočim arkadnim zidom na zemljiščih s parc. št. 625 in 626, obe k.o. Ajdovščina v naselju Ajdovščina.

1. 1. 2. OPIS PREDVIDENIH POSEGOV

Projekt predvideva rekonstrukcijo in novogradnjo- prizidavo rimskega stolpa 8. Predvidena je odstranitev obstoječega betonskega enoramnega stopnišča, ki se ga bo nadomestilo z novim kovinskim stopniščem. V Notranjost stolpa se bo umestilo novo okroglo kovinsko stopnišče, ki bo povezovalo pritličje-dno stolpa z razgledno ploščadjo na vrhu stolpa. Predvidena je umestitev nove etaže, na mestu, kjer je nekoč v preteklosti že bila (vidna ležišča lesene medetažne konstrukcije). Izhod na razgledno ploščad bo zaščiten pred vremenskim vplivi s kovinskim valjem, ki bo imel stekleno streho.

1. 1. 3. POSEBNOSTI PROJEKTA

Objekt je spomeniško zaščiten v okviru zaščite starega mestnega jedra Ajdovščine in Šturij.

1. 2. OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE OBJEKTA IN ZUNANJE UREDITVE

1. 2. 1. ARHITEKTURNA ZASNOVA

Namera investitorja je prenova Stolpa 8 in pripadajočega obzidja z arkadami z namenom narediti simbol mesta dostopnejši širši javnosti ter na vrhu stolpa urediti razgledno ploščad.

Stolp okrogle oblike je bil originalno del obrambnega sistema antične Castre, prezidan v poznejših stoletjih. Na vrhu je bila po vsej verjetnosti odprta obrambna ploščad, obdana s parapetnim zidom in cinami. Nižje so v bile v srednjem veku stolpu dodane strelne line. V stolp je na nivoju terena možno vstopiti prek vrat, na Z strani stolpa, oziroma prek vratne odprtine na J strani stolpa, ki je bila zgrajena v 60-ih letih. Predvidena je odstranitev obstoječega betonskega stopnišča. V jedro stolpa se bo vgradilo novo kovinsko okroglo stopnišče ter novo medetažno konstrukcijo. Izhod na razgledno ploščad bo zaščiten pred vremenskimi vplivi z valjastim pločevinastim volumnom. Maksimalna višina stolpa 8 bo znašala (s pločevinastim valjem na vrhu) 16,15 m od kote pritličja, ki je na $\pm 0,00=105,61$ m nmv. Pod stolpom je ohranjen obokan iztok antičnega kanala-kloake, ki je tudi viden na vrtni strani stolpa. Trasa kloake je znotraj stolpa zasuta.

1. 2. 1. 1 Opis konteksta, v katerem je objekt zgrajen

Stolp 8, ki se nahaja znotraj zaščitenega arheološkega območja z oznako EŠD 3 – arheološko najdišče CASTRA, imenovan tudi stolp s cinami, je bil v srednjem veku nadzidan in se je verjetno uporabljal kot stražarsko-razgledni obrambni stolp. Maksimalna višina Stolpa 8 na V strani se nahaja 120,96 m nmv. Antična gradnja naj bi bila ohranjena do višine 6 m. Utrjen in obnovljen je bil v letu 1962/63.

1. 2. 1. 2 Tipologija predvidene zasnove objekta

Obrambni stolp.

1. 2. 1. 3 Morfologija predvidene gradnje

Gradnja v nizu.

1. 2. 2. OBLIKOVNA ZASNOVA

1. 2. 2. 1 Kompozicija

Objekt je zasnovan kot valjast obrambni stolp v sklopu obrambnega obzidja.

1. 2. 2. 2 Oblikovanje fasad

Ohranja se zatečeno stanje. Z nameravano gradnjo se ne bo posegalo v fasadni ovoj.

1. 2. 2. 3 Groba razporeditev programov

Stolp 8 ima glavni vhod na vzhodni strani objekta iz grajskega vrta. Dostopen je preko obstoječega zunanjega kamnitega stopnišča iz grajskega vrta, ki vodi na ploščad. Iz ploščadi do vhodnih vrat bo vodilo novo enoramno kovinsko stopnišče, ki bo nadomestilo obstoječe betonsko stopnišče. Novo stopnišče bo za 14 cm segalo bolj proti J v primerjavi z obstoječim. V stolpu se bo izvedla etaža in razgledna ploščad. Novo kovinsko okroglo stopnišče, umeščeno v jedro stolpa, bo povezovalo vse etaže od pritličja do razgledne ploščadi. Stolp ima tudi pomožni vhod na zahodni strani objekta, ki pa ne bo v uporabi. Namen predvidene rekonstrukcije je, da se objekt zapre in tako onemogoči nadaljnje propadanje stolpa ter omogoči možnost umestitve novih vsebin znotraj stolpa, vezanih na rezentacijo kulturne dediščine.

1. 2. 3. OPIS ZUNANJE UREDITVE

Zunanja ureditev v območju stolpa 8 in pripadajočih arkad se ohranja.

1. 2. 3. 1 Zelene površine

V sklopu vrtnega obzidja se nahaja tudi vrt, ki pa bo ostal nespremenjen. Predvideno bo vzdrževanje zelenice na grajskem vrtu, ki je del zunanje ureditve stolpa 8.

1. 2. 3. 2 Prometna ureditev

Do stolpa 8 je mogoč peš dostop prek grajskega vrta. Po pešpoti, ki vodi iz Trnja v Castro je omogočen intervencijski dostop. Parkirne površine so zagotovljene na javnem parkirišču za gradom, kjer je omogočenih več kot 60 PM.

1. 2. 3. 3 Pešpoti in dostopi do objekta

Do stolpa 8 bo ohranjena utrjena tlakovana površina – peščena pot, po kateri bo mogoče dostopati z javne občinske ceste (JP 503181, pešpot Trnje-Lavričev trg).

1. 3. OPIS LOKACIJE Z URBANISTIČNIMI PODATKI

1. 3. 1. URBANISTIČNI OPIS LOKACIJE OBJEKTA

1. 3. 1. 1 Zemljiškknjižno ter katastrsko stanje

Parcela za gradnjo je sestavljena iz zemljiških parcel:

Št. parcele k.o. velikost Lastništvo

625 Ajdovščina Celotna parcela Občina Ajdovščina

626 Ajdovščina Celotna parcela Občina Ajdovščina

1. 3. 1. 2 Enota urejanja

Območje S.

1. 3. 1. 3 Območje namenske rabe

- Stavbno zemljišče (S);

- Podrobna namenska raba: Območje centralne mestne dejavnosti (C), območje zelenih površin (Z)

1. 3. 1. 4 Tipologija

Obrambni stolp.

1. 3. 1. 5 Varovalni pasovi

Parcela za gradnjo se nahaja v območju varovalnih pasov; Vrsta varovalnega pasu Širina pasu Pristojni upravljavec zemeljski telekomunikacijski vod 3m merjeno na vsako stran od osi Telekom Slovenije d.d. NN vod-podzemni 1 m merjeno na vsako stran od osi Elektro Primorske d.d.

1. 3. 1. 6 Varovana območja

Parcela za gradnjo se nahaja v varovanih območjih. Vrsta varovalnega pasu Območje varovanega pasu. Varovano območje kulturne dediščine Celotna parcela ZVKDS, Območna enota Nova Gorica

1. 3. 2. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA ZEMLJIŠČA IN NAVEDBA OBSTOJEČIH OBJEKTOV

1. 3. 2. 1 Obstoječe stanje zemljišča

Stolp 8 se nahaja na V strani 600 m obzidja poznoantične rimske utrdbe, ki je imela 14 stolpov umeščenih v 3 m debelo kamnito obzidje. Lice obzidja je bilo grajeno iz klesanih kamnov, samo jedro pa so polnili z lomljenci. Stolpi, ki naj bi imeli kvadratne temelje, so bili visoki najmanj šest metrov. Zunanji premer stolpov je znašal od 8,55 m do 9,6 m, notranji premeri se spreminjajo po višini, minimalen notranji premer stolpa je znašal okrog 2,80 m. Razdalje med stolpi so različne, od 28 do 55 metrov, največkrat med 30 in 34 metrov. Okrog obzidja je bil tri metre širok obrambni jarek. Stolp 8 ima en glavni in en pomožni vhod. Pomožni vhod ni v uporabi. Glavni vhod v stolp se nahaja na J strani stolpa na nivoju 1.N. Dostopen je preko zunanjega stopnišča iz grajskega vrta ter terase na obzidju. Večji del gradbene parcele predstavlja raven zatravljen plato obdan s kamnitim ograjnim zidom, z vrati za osebni prehod, ter z dvoriščnimi vrati. Plato rahlo pada od S proti J. Maksimalna višina se nahaja na slabih 105 m nmv, najnižji del vrta pa se nahaja na ca 104,5m nmv.

1. 3. 2. 2 Opis obstoječih objektov

Stolp 8 se je verjetno uporabljal kot stražarsko-razgledni obrambni stolp. Njegova današnja višina na V strani znaša 14,71 m, antična gradnja naj bi bila ohranjena do višine 6 m. Utrjen in obnovljen je bil v letu 1962/63. Raziskave so pokazale, da je pod stolpom ohranjen obokan iztok antičnega kanala-kloake. Z ulične strani je ohranjen vhod v stolp. Nivo terena na Z strani je v primerjavi z nivojem terena v grajskem vrtu 2 m višji. Dno stolpa je na nivoju ca.105,55 m nmv. Na vrtni strani je viden obok kloake. Trasa kloake je znotraj stolpa zasuta. Arkade potekajo v obzidju vzdolž V linije obstoječega stavbnega niza. Do glavnih vrat v stolp, zgrajenih v 60. letih, vodijo enoramne betonske stopnice, zaščitene s kovinsko ograjo. Stopnice povezujejo nivo podesta na obzidju (ca.108,60m nmv) in vhoda v stolp (111.53 m nmv). Znotraj stolpa so na nivoju vhoda na vhodno ploščad umeščene prefabricirane AB spiralne stopnice, ki se vzpenjajo do AB notranjega balkona, izvedenega po notranjem obodu stolpa, ki se nahaja cca. 0,5m pod zahodnim zgornjim robom stolpa. Po obodu so stopnice zaščitene s kovinsko ograjo. S kovinsko ograjo je zaščiten tudi obod AB notranjega balkona ter obod ploščadi na nivoju vhoda v stolp. Višina stolpa znaša 14,71 m merjeno od kote terena grajskega vrta. Širina stolpa na stiku s terenom znaša 8,5m. Notranji premer stolpa se spreminja po višini od min. 2,80 m do 6,60 m. Dostopen je z tujih zemljišč na Z strani. Maksimalna dolžina kamnitih arkad znaša 48,2 m, maksimalna širina pa 4,5 m. Maksimalne skupne dimenzije stolpa in obzidja za arkadami so 56m x 8,4m.

Trenutno stanje objekta ne omogoča varne uporabe za obiskovalce, zato je stolp zaprt za javnost. Zunanja ploščad (na obzidju nad arkadami) je nezaščiten pred padci v globino. Obstoječe zunanje kamnite stopnice so zelo poškodovane in nevarne za uporabo. Venec iz odsluženih kamnitih stopnic je na določenih mestih porušen. AB konstrukcija stopnišč je izpostavljena negativnim vremenskim vplivom že dobrega pol stoletja. Obstoječe kovinske ograje so z vidika varnosti pri uporabi objekta neustrezne.

Znotraj stolpa so se izvedli neprimerni posegi (zaključek kamnitih zidov s korci, reševanje problema zamakanja z bitumensko izolacijo, impregnacija kamnitih zidov s tekočo hidroizolacijo).

1. 4. FUNKCIONALNA ZASNOVA

1. 4. 1. OPIS NAMEMBNOSTI OBJEKTA

Stavba se bo uporabljala kot stavba kulturne dediščine.

1. 4. 2. OPIS PROGRAMSKE IN FUNKCIONALNE ZASNOVE Z RAZPOREDITVIJO PROGRAMOV PO ETAŽAH

Stolp 8 bo imel razgledno ploščad na vrhu in razstavni prostor v medetažah, ki bo služil prezentaciji kulturne dediščine.

1. 4. 3. OPIS KOMUNIKACIJ V OBJEKTU: DOSTOPOV IN VHODOV V OBJEKT, VERTIKALNIH KOMUNIKACIJ, DVIGAL...

1. 4. 3. 1 Dostopi in vhodi v objekte

Stolp 8 ima en glavni in en pomožni vhod. Pomožni vhod ni v uporabi.

Glavni vhod v stolp se nahaja na J strani stolpa na nivoju 1.N. Dostopen je preko zunanjega stopnišča iz grajskega vrta ter terase na obzidju.

Večji del gradbene parcele predstavlja raven zatravljen plato obdan s kamnitim ograjnim zidom, z vrati za osebni prehod, ter z dvoriščnimi vrati. Plato rahlo pada od S proti J. Maksimalna višina se nahaja na slabih 105 m nmv, najnižji del vrta pa se nahaja na ca 104,5m nmv.

Kota ploščadi na stiku s fasado ob kovinskem stopnišču se nahaja na 108,70m nmv (plato ni raven in rahlo pada). Novo kovinsko okroglo stopnišče, umeščeno v jedro stolpa, bo povezovalo vse etaže od pritličja do razgledne ploščadi. Kota tal/dna stolpa se nahaja na koti 105,61m nmv.

1. 4. 3. 2 Vertikalne komunikacije

Do vhoda v stolp na J strani vodijo dvoramne zunanje kamnite stopnice s podestom ter enoramne AB stopnice. Kamnite stopnice se bo predhodno restavriral in zaščitilo s kovinsko ograjo, kjer obstaja možnost padca v globino. AB stopnice se v okviru projekta odstranijo in nadomestijo z jeklenimi. Nove stopnice bodo povezoval nivo prenovljene ploščadi na obzidju z arkadami in nivo vhoda v 1. nadstropje. Stopniščno ramenico bo privarjena kovinska ograja iz vertikalnih lamel.

Širina stopniščne rame ne bo širša od obstoječe betonske stopniščne rame.

AB stopnišče, ki povezuje glavni vhod v stolp in ploščad obzidja z arkadami se bo odstranilo in nadomestilo z jeklenim. Oblika novega jeklenega stopnišča bo povzemala obliko obstoječega in se bo v dimenzijah razlikovala le zaradi zagotavljanja enakomernega vzpona in enakih nastopnih ploskev. Predvidenih je 15 višin, mera nastopne ploskve bo predvidoma 18,8/26,5.

Stopnišče bo opremljeno z ograjo iz kovinskih lamel z ustreznim držalom.

Novo kovinsko okroglo stopnišče, umeščeno v jedro stolpa, bo povezovalo vse etaže od pritličja do razgledne ploščadi.

Predvideno je polno cevno vreteno, na katerega bodo radialno navarjene vertikalne nosilne lamele s perforiranimi nastopnimi ploskvami.

Ograja stopnišča bo iz kovinskih lamel z ustreznim držalom. Predvideno skupno število stopnic bo 76, stopnišče bo povezovalo vse etaže. Predvidena višina stopnice bo 18,5cm.

Predhodno se bodo nadomestile dotrajane in neustrezne kovinske ograje z novimi povsod tam, kjer obstaja možnost padca v globino.

1. 5. SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU

1. 5. 1. KLASIFIKACIJA OBJEKTA

Klasifikacija objekta CC-SI 12730 – Kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene

1. 5. 2. GABARITI OBJEKTA

Gabariti objektov so:

etažnost max. tlorisne dimenzije kota tlaka v pritličju max. višina objekta

Stolp 8 P+1N+2N+3N 8,4 x 56 m ±0,00=105,61 +16,2

SKUPAJ: P+1N+2N+3N 8,4 x 56,0 m ±0,00=105,61 +16,2 m

1. 6. OPIS ZUNANJE UREDITVE

1. 6. 1. OPIS ZUNANJE UREDITVE

Predvidena je zamenjava obstoječega peščenega nasutja z novim nasutjem iz drobljenca.

1. 6. 2. OPIS PROMETNE UREDITVE

1. 6. 2. 1 Dovozi

Na parcelo je omogočen le omejen prometni dostop za potrebe vzdrževanja. Do stolpa 8 je mogoč peš dostop prek grajskega vrta. Po pešpoti, ki vodi iz Trnja v Castro je omogočen intervencijski dostop prek dvoriščnih vrat. Parkirne površine so zagotovljene na javnem parkirišču za gradom in je omogočenih več kot cca. 60 PM.

1. 6. 3. OPIS DOSTOPOV DO OBJEKTA IN PEŠPOTI

Obstoječa utrjena tlakovana površina – peščena pot, po kateri bo mogoče dostopati iz javne občinske ceste (JP 503181, pešpot Trnje-Lavričev trg) bo sanirana. Izvedla se bo odstranitev obstoječega peščenega nasutja in izvedla nova na ločilnem geotekstilu po detajlu arhitekta.

1. 6. 4. OPIS HORTIKULTURNE IN KRAJINSKE UREDITVE

V sklopu gradbene parcele se nahaja tudi grajski vrt, ki pa bo ostal nespremenjen. Predvideno bo vzdrževanje zelenice na grajskem vrtu, ki je del zunanje ureditve stolpa 8.

1. 7. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

Opis materialov v nadaljevanju naj bo definiran v tolikšni meri, da ne ovira razvoja projekta v kasnejših fazah, toda vendarle vsaj tolikšen, da se zagotovi zahtevane kvalitete (še ne dokončno izbranega) materiala. Zagotavljati mora ustrezen nivo tako v oblikovnem kot funkcionalnem smislu, projektant mora zagotoviti skladnost z veljavnimi predpisi in standardi.

1. 7. 1. KONSTRUKCIJA

Splošni opis konstrukcijske zasnove objekta (tip konstrukcije: klasična/armiranobetonska skeletna/montažna, AB/lesena/jeklena..., osnovne značilnosti, konstrukcijski raster)

Obstoječe kamnite stene bo na predhodno notranji in zunanji strani očistilo in na določenih mestih na novo pofugiralo (v sklopu vzdrževalnih del).

1. 7. 1. 1 Temeljenje

Temeljenje stopnišča je predvideno na temeljni betonski plošči. Predvidena je izvedba arheološke raziskave po navodilih pristojnega ZVKDS.

1. 7. 1. 2 Vertikalni elementi

Ohranja se zatečeno stanje.

1. 7. 1. 3 Etažne plošče in njene sestave

V stolpu so predvidene dve etažni plošči. Konstrukcija medetažne plošče bo iz jeklenih profilov HEA 160. Finalni pohodni tlak bo iz lesenih hrastovih desk debeline 2,5 cm, različnih širin. Strop bo sestavljen iz lesenih hrastovih letev, višine 8 cm, radialno razporejene. Letve bodo nevidno pritrjene v leseno podkonstrukcijo.

Konstrukcija razgledne ploščadi bo sovprežna AB plošča na trapezni HI-bond pločevini in jekleni profili HEA 200. Finalni pohodni tlak bo brušen beton. Strop bo enakih sestav kot pri medetaži.

1. 7. 1. 4 Opis predvidenih konstrukcijskih materialov

V obravnavani fazi projektne dokumentacije so bile predpostavljene naslednje kvalitete materialov:

- betoni (temeljna plošča): C 30/37, XC2, Dmax 16, S4, PV II, • betoni (ostalo): C 25/30, XC2, Dmax 16, S4
- armatura: mrežna armatura MA 500/560 ali rebrasta armatura S500B.

- jekleni elementi: S235 J0

Osnove za izračune

- vpliv vetra je upoštevana vetrovna cona 3 ($v_{b,0}=30\text{m/s}$)
- potresni vpliv (III. kategorija pomembnosti objekta - $\gamma_I = 1.2$, projektni pospešek temeljnih tal $0.175 \times 1.2 \text{ g}$, kvaliteta temeljnih tal C, faktor obnašanja $q=3.0 / \text{DCM}$)

1. 7. 2. STREHA

Splošni opis predvidene strehe objekta (hladna / topla, naklon, kritina ...) Objekt trenutno nima strehe. Predvidena je izvedba odprte ploščadi, ki se bo izvedla kot ravna streha z 1,0 % naklonom proti odtočni vertikali. Streha/razgledna ploščad bo zaščitena s pohodnim tlakom (impregnimiranim brušenim betonom).

Nad stopniščnim volumnom je predvidena steklena streha izvedena iz varnostnega kaljenega stekla v 5% naklonu.

1. 7. 3. FASADA

Splošni opis tipa predvidene fasade objekta (kontaktna / prezračevana / sestavljena ...), upoštevanje zahtev toplotne izolacije in požarne varnosti.

Ohranja se zatečeno stanje. Predhodno se bo izvedlo vzdrževalna dela na fasadi (čiščenje, fugiranje, impregnacija).

1. 7. 4. STAVBNO POHIŠTVO

Opis oken in vrat, upoštevanje zahtev toplotne izolacije, požarne in zvočne odpornosti.

Ohranja se zatečeno stanje. Predhodno se bo izvedlo vzdrževalna dela na fasadi (čiščenje, fugiranje, impregnacija).

1. 7. 4. 1 Zunanje stavbno pohištvo

Predvidena je zasteklitev večje line na južni strani stolpa s steklom, točkovno vpetim v kamniti zid. Predvidena je predhodna uskladitev s pristojno OE ZVKDS.

Na nivoju pritličja so predvidena polna kovinska vrata z vertikalnimi lamelami. Glavna vhodna vrata bodo omogočala 0,90 m svetlega prehoda in bodo tudi polna kovinska z vertikalnimi lamelami. Dostop na streho arkad bo omogočen prek kovinskih vrat, iz kovinskega okvirja in vertikalnih lamel.

1. 7. 4. 2 Notranje stavbno pohištvo

/

1. 7. 5. NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

Splošni opis in značilnosti tlakov (opis vrste tlakov glede na namembnost prostorov, opis povoznih/pohodnih površin...), sten in stropov.

1. 7. 5. 1 Tlaki

Tlaki v pritličju stolpa bodo iz brušenega beton. Finalni pohodni tlak V 2.N bo iz lesenih hrastovih desk debeline 2,5 cm, različnih širin. Razgledna ploščad/streha bo brušen beton.

1. 7. 5. 2 Finalne obdelave sten

Ohranja se zatečeno stanje.

1. 7. 5. 3 Stropovi

Stropovi bodo sestavljeni iz lesenih hrastovih letev, višine 8 cm, postavljenih radialno, glede na os stopnišča. Letve bodo nevidno pritrjene v kovinsko podkonstrukcijo.

1. 7. 5. 4 Opis stopnišč

Notranje kovinsko okroglo stopnišče ima štiri podeste. Iz pritličja do nadstropja je zaradi velike etažne višine predviden en vmesni podest. Stopnišče ima 76 stopnic višine 18 cm. Globina stopnice po hojnici znaša 28 cm.

Zunanje enoramno kovinsko stopnišče ima 15 stopnic višine 19 cm. Globina stopnice znaša 26,5 cm.

1. 7. 5. 5 Dvigala

/

1. 7. 5. 6 Ograje, držala in varovala

Na vseh izpostavljenih mestih, kjer obstaja nevarnost padca bodo nameščene varovalne ograje. Vse stopnice bodo opremljene s kovinskim držalom na višini med 0,6 m in 1,0 m, ki bo zaščiten pred korozijo z dvoslojnim nanosom epoksi temeljne barve in dvoslojnim dvokomponentnim premazom (poliuretan na akrilni bazi).

1. 7. 6. KANALIZACIJA

Predvidena je navezava odtočne vertikale iz stolpa na obstoječ meteorni kanal.

1. 7. 7. INŠTALACIJE

Opis predvidenih električnih, strojnih in telekomunikacijskih inštalacij in pripadajoče opreme.

1. 7. 7. 1 Posebnosti zahtev projektne naloge

/

1. 7. 7. 2 Posebnosti zahtev projektne naloge

ELEKTRIKA

Meritve električne energije

NN priključek se nahaja v območju grajskega vrta na investitorjevem zemljišču parc. št. 626, k.o. Ajdovščina. Meritve so predvidene v prosto stoječi priključni omarici, na stalno dostopnem mestu na investitorjevi parceli.

Instalacija razsvetljave in moči.

Instalacija za razsvetljavo in moč se izvede s kabli NYM oziroma podometno z vodniki H07V. Razvod instalacije se iz razdelilne omare izvede s kabli položenimi p/o v instalacijskih ceveh. Električno napeljavo se bo izvedlo brez podometnih razvodov, tako da se ne bo posegalo v originalno strukturo objekta. Glavni dovod do razdelilne omarice bo izveden skozi odprtino obstoječe kloake. Razdelilna omarica se bo nahajala v kleti objekta, skrita pod stopnicami. Vertikalno kabelsko razvodje bo skrito v vretenu stopnic in v medetažnih konstrukcijah.

Moč

Vtičnice v objektu so predvidene v talni izvedbi, ali premične vezane na električno tračnico 230V. V pritličju bodo vtičnice izvedene v sklopu okvirja vhodnih vrat.

Razsvetljava

V objektu je predvidena splošna ambientalna razsvetljava. Vsa svetila bodo LED tehnologije. Upoštevana je uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur.l.RS št.:81/2007).

V notranjosti stolpa je predvidena vgradnja žarometov črne barve, ki bodo postavljeni na okrogle tračnice in s stropa osvetljevali prostore. Pri volumnu izhoda na razgledni ploščadi je predvidena izvedba vertikalnih linijskih svetil v podaljšku stopnišnega vretena.

Izenačitev potencialov

V objektu je predvideno izenačenje potencialov vseh kovinskih delov. Vse izenačitve potencialov (DIP) se povežejo na glavno zbiralko za izenačitev potencialov (GIP), ki bo v bližini glavnega razdelilnika. Objekt bo opremljen s strelovodom in ustrezno ozemljen.

1. 7. 7. 3 Določitev energetskih virov in načinov priključevanja

/

1. 7. 7. 4 Potrebne vrste priključkov na infrastrukturo z oceno potrebne zmogljivosti, kapacitet, dimenzij, količin odpadne vode

Vrsta priključka: Ocenjena zmogljivost, kapaciteta, dimenzija, količina

Priključek na vodovod /

Priključek na kanalizacijsko omrežje obstoječi meteorni kanal voden v ponikovalnico, na investitorjevi parceli

Priključek na NN omrežje

Obstoječa priključna moč znaša 1 x 6kW (3x20A)

Priključek na TK omrežje Ni predviden.

Zaradi odsotnosti stalnega delovnega mesta v stolpu bo predvidena brezžična telekomunikacijska povezava.

1. 7. 8. TEHNOLOGIJA

Opis tehnologij, v kolikor so predvidene v stavbi (npr. kuhinje) ali pa so stavbe namenjene tehnologiji (industrijske stavbe);

izbira in opis tehnološkega postopka,

okvirni grafični prikaz potrebnih prostorov za izvajanje tehnološkega procesa,

kapaciteto priključkov na infrastrukturo,

definiranje osnov za izdelavo drugih načrtov

1. 8. ZUNANJA UREDITEV

Opis celostne zunanje ureditve z opisi posameznih ureditev oz. posameznih elementov ureditve (kadar ureditev površin ni zajeta v drugih načrtih),

OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

1. 9. NAVEDBA PROSTORSKIH AKTOV IN OSTALIH ZAHTEV

1. 9. 1. NAVEDBA PROSTORSKIH AKTOV

Prostorske sestavine plana:

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina - Ur. gl. št. 7/97, Ur. l. RS, št. 96/04

Prostorski izvedbeni akti:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina - Ur. gl. št. 1/98, Ur. l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Ur. l. RS, št. 96/04 (v nadaljevanju: Odlok o PUP)

1. 9. 2. OZNAKA PROSTORSKE ENOTE

Oznaka enote: S

1. 9. 3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Osnovna namenska raba: Stavbno zemljišče

Podrobnejša namenska raba: Območje centralnih dejavnosti (C), območje zelenih površin (Z)

1. 9. 4. OMEJITVE IN VAROVANJE PROSTORA PO DRUGIH PREDPISIH

Omejitve rabe po prostorskem aktu: /

1. 9. 4. 2 Varovanje prostora po drugih predpisih

Ekološko pomembna območja /

Območja varstva kulturne dediščine Kulturni spomenik Ajdovščina – mestno jedro (EDŠ 1562), arheološko najdišče Castra (EDŠ 3)

Območje varstva naravne dediščine /

(Vir: Tehnično poročilo Stolp 8; Arhitekturni biro ACMA d.o.o ▪ Družba za projektiranje, inženiring; september 2020)

• **TEHNIČNO POROČILO NAČRTA ARHITEKTURE – PROJEKT PZI**

PROJEKT PZI št. 06/2017

LOKACIJA

Občina: Ajdovščina

Katastrska občina: k.o. 2392 Ajdovščina

Parcelne številke:

480

481/1

492/1

625

626

971/2

972

481/2

623, vse k.o. 2392 Ajdovščina

SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE

Splošno

Cilj projekta je zasnovati celostno ureditev zunanjih površin starega mestnega jedra Ajdovščine. Projekt PZI temelji na idejni zasnovi (IDZ/IDP št. 06/2017, Ravnikar Potokar d.o.o., maj 2017), na veljavnih prostorskih aktih ter na prvonagrajenemu projektu izbranemuna natečaju za Ureditev odprtih javnih površin starega mestnega jedra - Kastre v Ajdovščini. Površina območja obdelave prve faze znaša 7292 m², druge faze 1068 m², skupaj pa 8360 m².

Prijavljeni projekt se oblikovno sicer nanaša na rešitve iz PZI temelji na idejni zasnovi (IDZ/IDP št. 06/2017, Ravnikar Potokar d.o.o., maj 2017), za kar je razlog v poenotenju izgleda in obdelavi površin. Prijavljeni projekt ureja območje okrog ostalin rimskih stolpov na način, da bo omogočena celostna prezentacija in dostop do ostalin ter bo celotna turistična znamenitost rimske Kastre ustvarila enovit videz in celostno izkušnjo doživetja za obiskovalca.

Opis obstoječega stanja

Območje obdelave predstavlja staro mestno jedro - Kastru v Ajdovščini z osrednjim Lavričevim trgom in območje dveh glavnih dostopnih ulic - Prešernove in Gregorčičeve ulice. Lavričev trg trenutno ne služi svoji funkciji saj je pretežni del namenjen parkiranju. Tlakovanje je izvedeno v asfaltu, ki pa je že precej obrabljen in ne sovпада s funkcijo na novo definiranega trga in nove vloge "dnevne sobe" Ajdovščine.

SITUACIJA

Območje starega mestnega jedra obsega ureditev odprtih javnih površin na območju Kastre v Ajdovščini, s poudarkom na ureditvi glavnega – Lavričevega trga in dostopnih poti na trg, predvsem Prešernove in Gregorčičeve ulice. Glavni trg je danes prostor, ki je v celoti podrejen prometu, njegova podoba pa je že zelo dotrajana. Pešec in kolesar imata v sedanji ureditvi podrejeno vlogo. Nezanemarljiv pa je tudi vpliv avtomobilskih izpustov na zdravje ljudi v mestnem središču. Za motorna vozila je dostopen z vzhodne strani preko Gregorčičeve ulice, južne strani preko Prešernove ulice in iz

severne strani preko Šibeniške, Vilharjeve in Stritarjeve ulice. Trg je v rahlem naklonu in pada v smeri od S proti J za približno 1m. Urbana oprema izvira iz različnih časovnih obdobj, ni poenotena in je prisotna le mestoma.

OBJEKT

Rekonstrukcija tlakov na območju starega mestnega jedra - Kastre v Ajdovščini zavzema tudi rekonstrukcijo javnih infrastrukturnih vodov, ki pa so predmet ločenega projekta. Višinske kote tlaka se v največji možni meri prilagodijo obstoječim vhomom v objekte. Osrednji prostor starega mestnega jedra predstavlja Lavričev trg. Osrednji del trga ni več namenjen parkiranju, ampak je prostor prazen in namenjen prireditvam in prehodnosti. Na trgu se tako lahko odvijajo različne dejavnosti: od prireditev, koncertov, novoletnega sejma, tržnega prostora. V osrednjem delu trga se tudi zamenja mreža tlakovanja oziroma se zgodi preklap dveh mrež glede na mrežo izkopanin. Celotni Lavričev trg je sicer pomensko in delno tudi prostorsko razdeljen na par posameznih območij: osrednji del trga, ki je odprt, je namenjen prireditvam ter prehodnosti, po južnemu delu trga pa poteka povezava med Gregorčičevo in Prešernovo ulico.

Severni, zahodni in vzhodni del trga definirajo na novo postavljeni latniki z vinsko trto, ki v prostor vnašajo dodatno zelenje in ambientalno vrednost. Severovzhodni del trga na območju dvorišča nekdanjega baročnega dvorca pa je označen z vodnim elementom: fontanami, ki ponazarjajo stik mesta z reko – Hubljem.

TEMELJI

Temelji so povečini pasovni, armiranobetonski, različni glede na funkcijo urbane opreme.

STOPNICE

Stopnice se pojavijo na določenih vstopih v objekte. Nosilna AB plošča stopnic je ustrezno debela, C 25. Armatura je sidrana v temelj stopnic. Mestoma se dotrajani kamniti pragovi zamenjajo z novimi.

KANALIZACIJA

Staro mestno jedro Ajdovščine ima že obstoječo kanalizacijo in vodovod, nima pa ločenega sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Projekt predvideva vzpostavitev ločenega istema odvajanja odpadnih in meteorovod znotraj obravnavanega območja. Minimalna globina kanalov za odpadno vodo je takšna, da bo omogočala priključitev odtokov iz pritličja bližnjih objektov v gravitacijsko odvajanje. Najmanjši profil javne kanalizacije znaša 200 mm. Točna pozicija in izvedba kanalizacijskih vodov je usklajena z ločenim projektom rekonstrukcije in novogradnje celotne komunalne infrastrukture v območju PZI (Detajl infrastruktura d.o.o.).

METEORNA KANALIZACIJA

Padavinski kanali bodo po večini potekali vzporedno s traso komunalne kanalizacije. Padavinska odpadna voda se bo preko obstoječega kanala po Goriški cesti odvajala v Hubelj. Padavinska kanalizacija se predvidi iz PVC cevi različnih premerov. Za potrebe zalivanja zelenih površin je predvideno zbiranje vode s streh v podzemnem zbiralniku. Točna pozicija in izvedba meteorne kanalizacije je usklajena z ločenim projektom rekonstrukcije in novogradnje celotne komunalne infrastrukture v območju PZI (Detajl infrastruktura d.o.o.).

VODOVOD

Vodovod bo, kjer je to mogoče, sledil trasi obstoječega vodovoda, drugje bo potekal vzporedno s kanalizacijo, primerno odmaknjen od nje. Pred križiščem Prešernove ulice in Goriške ceste so bo vodovod navezal na obstoječo LŽ DN 80 mm. Glavne linije vodovoda so predvidene iz NL DN 125 in 100 mm, stranske pa iz plastificiranih pocinkanih cevi različnih premerov. Za potrebe prireditev na trgu in fontane se uredi nove vodovodne priključke. Točna pozicija in izvedba vodovoda je usklajena z ločenim projektom rekonstrukcije in novogradnje celotne komunalne infrastrukture v območju PZI (Detajl infrastruktura d.o.o.).

POTOPNI STEBRIČKI

Lokacija potopnih stebričkov je na vstopih Prešernove in Gregorčičeve ulice v staro mestno jedro.

ELEKTRIČNE INSTALACIJE

Projekt predvideva izdelavo priključka za javno razsvetljavo in priključek razdelilne omare za potrebo prireditev. Elektro omara je postavljena na rob trga. Napajanje prireditvenega prostora (možnost različnih javnih nastopov) je predvidena s tremi potopnimi elektro omaricami. Javna razsvetljava je usklajena z namenom osvetlitve območij.

PLINOVOD

Trasa plinovoda bo potekala vzporedno s predvidenimi posegi rekonstrukcije in nove gradnje ostale infrastrukture. Potek tras je razviden iz situacije infrastrukture. Točna pozicija in izvedba vodovoda je usklajena z ločenim projektom rekonstrukcije in novogradnje celotne komunalne infrastrukture v območju PZI (Detajl infrastruktura d.o.o.).

URBANA OPREMA

Ob preureditvi tlakovanih površin se uredi tudi nova ulična razsvetljava. Glavnino osvetlitve se uredi na fasadah ter na novo postavljenih latnikih. Mestoma se predvidi tudi kandelaberska svetila. Dodatna osvetlitev Lavričevega trga je predvidena s kandelaberskimi svetili v liniji z latniki. Luči so oblikovno usklajene z ostalo urbano opremo. Luči so prilagojene standardom, ki v najmanjši možni meri svetlobno onesnažujejo okolje. Sistem usmerjenih svetil na kandelabrih omogoča oblikovanje ambientov glede na potrebe različnih prireditev. Urbana oprema je zasnovana tako, da omogoča dobro funkcionalno uporabo, da sooblikuje urbane prostore in da je trajna. Sestavljena je iz kamnitih elementov, kovinskih konstrukcij v grafitno sivi barvi in lesenih delov. Postavitev urbane opreme sledi mrežno zasnovanemu tlakovanju in je nanj (na betonske temelje) fiksno pritrjena.

ZUNANJA UREDITEV

Osnovna ideja ureditve Lavričevega trga izhaja iz antične mreže Castruma ter ustroja celotne cestne mreže ožjega središča. Trg je stičišče uličnih povezav, ki povezujejo vitalne mestne funkcije in je krati njihov predprostor – Prešernova, Gregorčičeva, Šibeniška, Stritarjeva, Vilharjeva.... Lavričev trg se tako podaljša v ulice, ki vodijo do pomembnih mestnih točk. Osnovni gradnik tlakovane mreže je kamnita plošča, ki po svoji dimenziji izhaja iz dolžine rimskega koraka: 74 na 37 cm. Plošče so postavljene po krajši stranici v smeri decumanusa in po daljši stranici v smeri carda. Znotraj osnovne mreže tlakovanja, se na mestu že izkopanih temeljev le te interpretira z manjšimi formati istega kamna, ki povzemajo antično strukturo zidov. Novo tlakovana površina znotraj linije rimskega obzidja je tako razdeljena na posamezne dele:

- generalni tlak na rastru polovičnega rimskega pasusa,

- gostejši pasovi z manjšimi kamni, ki označujejo rimske izkopenine in
- tlakovanje z manjšim rastrom v območjih pred hišami, oziroma manjših trgov

Kamnite plošče iz lokalnega apnenca Repen so dovolj trajne, debele (6 cm), da bi prenesle obremenitve. Plošče so rahlo nepravilnih oblik, s pobranimi, klanimi robovi. Finalna obdelava je špičena in krtačena. Fuge med kamnitimi ploščami so zalite s fugirno maso v nivoju plošč. Tlakovanje območij zunaj rimskega obzidja je predvideno v betonskem tlaku (prefabricirane AB plošče mer 150x75cm, debeline 25 cm). Vzorec tlakovanja in finalne obdelav površin se določi glede na značilnosti oblikovanega ambienta.

Pri ozelenitvi Lavričevega trga sledimo izhajamo iz dvojne zasnove: ohranitev obstoječih dreves, ki predstavljajo zelene volumenske vertikale v prostoru ter novo postavljenih latnikov, ki predstavljajo zelene volumenske horizontalne linije. Odnos med vertikalnim in horizontalnim zelenjem vnaša v prostor Lavričevega trga dinamičnost in igrivost, hkrati pa izpostavlja tri objekte, ki »držijo« stranice trgov.

Preostala drevesa na Lavričevem trgu, ki so še v dobrem stanju, ohranjamo, nekatera pa zamenjamo za sorodne vrste. Zeleni sistem na robu mestnega jedra se v čim večji meri ohranja, oziroma sekoli kor je možno razširi, da pride staro mestno jedro – Kastru še bolj do izraza.

Projektanti: Robert Potokar u.d.i.a.

Ajdin Bajrović u.d.i.a.

Primož Žitnik u.d.i.a.

Matej Fornazarič abs. arh.

Tanja Košuta u.d.i.a.

(Vir: TEHNIČNO POROČILO NAČRTA ARHITEKTURE; UREDITEV STAREGA MESTNEGA JEDRA - KASTRE V AJDOVŠČINI; Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o.; julij 2017)

7. ANALIZA ZAPOSLENIH Z ALTERNATIVO "Z" INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE

Investicija neposredno ne bo pomenila povečanja zaposlitev.

Projekt ima ob enem potencialno velike možnosti za doprinos k znatnemu povečanju zaposlitve v Občini Ajdovščina, predvsem na področju turistične dejavnosti.

8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

Stalne cene so upošteevane na dan 1.4.2022.

Vrednost investicije po stalnih cenah z neodbitnim DDV znaša 2.120.881,23 EUR.

Vrednost investicije po tekočih cenah z neodbitnim DDV znaša 2.201.824,28 EUR.

Neupravičeni stroški so:

- davek na dodano vrednost
- stroški ureditve komunalne infrastrukture
- stroški arheoloških raziskav
- stroški strokovnega nadzora

Upravičeni so vsi ostali stroški.

Celoten DDV je neodbitni in kot tak predstavlja strošek za investitorja.

Tabela 4: Upravičeni in neupravičeni stroški v stalnih cenah v EUR

Vrsta upravičenih stroškov	Znesek upravičenih stroškov (v EUR)
	SKUPAJ
1. GRADNJA IN OPREMA	
1.1. Stroški gradnje (pripravljalna dela z izjemo nakupa zemljišč, GOI dela, postavitve, dobava in montaža) (brez DDV)	1.362.242,68
1.2. Stroški investicij v opremo in druga opredmetena osnovna sredstva (brez DDV)	
a) Stroški investicij neposredno v javno turistično infrastrukturo	9.583,13
b) Stroški investicij v spremljajočo infrastrukturo	38.236,70
c) Stroški investicij v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na oblikovanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi	28.749,40
Skupaj stroški gradnje in opreme	1.438.811,92
2. STROŠKI TRŽNEGA KOMUNICIRANJA IN INFORMIRANJA CILJNIH JAVNOSTI	
2.1. Stroški izdelave in nadgradnje spletnih strani (brez DDV)	19.254,31
2.2. Stroški objav v tiskanih, audio, TV in digitalnih medijih (brez DDV)	14.436,33

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

2.3. Stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv (brez DDV)	4.835,59
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja (brez DDV)	9.653,57
Skupaj stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti	48.179,81
3. STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN PRIDOBITVE EKOLOŠKIH ZNAKOV (do 5 % celotnih upravičenih stroškov projekta) (brez DDV)	
3.1. Stroški izdelave projektne dokumentacije	71.769,66
3.2. Stroški, vezani na pridobitev ekoloških znakov	
Skupaj stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov	71.769,66
Skupaj upravičeni stroški	1.558.761,39
4. DDV IN DRUGI NEUPRAVIČENI STROŠKI	
4.1. DDV	342.927,51
4.2. Drugi neupravičeni stroški	179.665,85
4.3. DDV neupravičeni stroški	39.526,49
Skupaj neupravičeni stroški	562.119,84
Skupaj stroški projekta	2.120.881,23

Tabela 5: Upravičeni in neupravičeni stroški v tekočih cenah v EUR

Vrsta upravičenih stroškov	Znesek upravičenih stroškov (v EUR)
	SKUPAJ
1. GRADNJA IN OPREMA	
1.1. Stroški gradnje (pripravljalna dela z izjemo nakupa zemljišč, GOI dela, postavitve, dobava in montaža) (brez DDV)	1.415.000,00
1.2. Stroški investicij v opremo in druga opredmetena osnovna sredstva (brez DDV)	0,00
a) Stroški investicij neposredno v javno turistično infrastrukturo	10.000,00
b) Stroški investicij v spremljajočo infrastrukturo	39.900,00
c) Stroški investicij v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na oblikovanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi	30.000,00
Skupaj stroški gradnje in opreme	1.494.900,00

2. STROŠKI TRŽNEGA KOMUNICIRANJA IN INFORMIRANJA CILJNIH JAVNOSTI	0,00
2.1. Stroški izdelave in nadgradnje spletnih strani (brez DDV)	20.000,00
2.2. Stroški objav v tiskanih, audio, TV in digitalnih medijih (brez DDV)	15.000,00
2.3. Stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv (brez DDV)	5.000,00
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja (brez DDV)	10.000,00
Skupaj stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti	50.000,00
3. STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN PRIDOBITVE EKLOŠKIH ZNAKOV (do 5 % celotnih upravičenih stroškov projekta) (brez DDV)	0,00
3.1. Stroški izdelave projektne dokumentacije	73.250,00
3.2. Stroški, vezani na pridobitev ekoloških znakov	0,00
Skupaj stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov	73.250,00
Skupaj upravičeni stroški = vrednost sofinanciranja	1.618.150,00
4. DDV IN DRUGI NEUPRAVIČENI STROŠKI	0,00
4.1. DDV	355.993,00
4.2. Drugi neupravičeni stroški	186.624,00
4.3 DDV neupravičeni stroški	41.057,28
Skupaj neupravičeni stroški	583.674,28
Skupaj stroški projekta	2.201.824,28

Stroški GOI del so povzeti po projektantskem popisu.

Stroški opreme, stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti ter stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov so povzeti po oceni investitorja.

9. ANALIZA LOKACIJE

Slika 6: Makro lokacija investicije



(Vir: Wikipedia))

Lokacija znotraj občine (navedba območja, ulic oz. druga navedba, ki prikaže umestitev investicije znotraj občine):

Parc.št.: 480, 481/1, 492/1, 625, 626, 971/2, 972, 481/2 k.o. Ajdovščina

Investicija se nahaja na območjih, ki so bila do sedaj degradirana (zapuščena, neuporabna, zanemarjena).

Območje, ki je predmet urejanja je neurejeno in z neurejenostjo kvari celosten izgled delno že prenovljenih javnih površin območja turistične znamenitosti rimske Kastre. Rimski stolp št 8, ki je tudi predmet prijave je trenutno zaradi nevarnosti in neustreznosti stopniščne konstrukcije zaprt in nedostopen. Stolp je zaprt in nedostopen že več kot 20 let.

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

Slika 7: Mikro lokacija investicije



(Vir: GIS Občine Ajdovščina)

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

OKOLJSKO trajnostno preoblikovanje	Podroben opis načrtovanih ukrepov (izvedba do zaključka projekta) – vpišite, če kriterij izpolnjujete
Uporaba trajnostnih materialov, s poudarkom na lesu	Projekt obsega prenovo dostopnih in drugih javnih površin ter nadgradnjo obrambnega stolpa. Za ureditev bo kot najpomembnejši gradnik in material uporabljen kamen, ki je z vidika trajnosti eden najboljših materialov. Les kot gradnik bo uporabljen samo tam, kjer je to smiselno in z vidika obnove kulturne dediščine sprejemljiv. Pri gradnji oziroma obnovi bodo v čim večjem obsegu uporabljeni reciklirani materiali oziroma orodja, izdelana iz recikliranih in/ali trajnostnih materialov.
Skladnost s pogoji območja Natura 2000 (če je to relevantno za območje operacije)	Prijavljeni projekt oziroma obnova in nadgradnja javne turistične infrastrukture ne leži na območju Nature 2000. Ne glede na slednje pa se bo z obnovo dotaknila tudi te, predvsem v smislu ureditve zunanjih dostopnih in drugih javnih površin ter z ustrezno ureditvijo odvodnjavanja preprečene emisije nedovoljenih snovi v okolje oziroma vodotoke ter posledično na območje Nature 2000.
Ravnanje z odpadki	Javna turistična infrastruktura bo z vidika ravnanja z odpadki okolje obremenjevala v času gradnje. V tem času bo poskrbljeno za ustrezno ločevanje in reciklažo odpadkov in ostankov materialov. Poseben poudarek bo dan eventualnim nevarnim odpadkom, ki bodo nastali med gradnjo (predvsem vezano na delovanje in vzdrževanje strojne mehanizacije); tovrstni odpadki bodo predani prevzemnikom tovrstnih odpadkov. Po zaključku gradnje bo območje celotne turistične javne infrastrukture vključeno v sistem javne snage, kar pomeni, da bo za čistočo ter odstranjevanje in ločevanje odpadkov zadolženo javno podjetje KSD Ajdovščina.
Uporaba zelenih virov energije	Projekt obnove in nadgradnje javne turistične infrastrukture, ki temelji na ostalinah rimske dediščine, neposredno ne obsega aktivnosti za proizvodnjo in posledično porabo zelenih virov energije. Občina Ajdovščina je z vidika zelene preobrazbe ter uporabe zelenih in obnovljivih virov energije pristopila k sistematični izgradnji sončnih elektrarn, ki bodo nameščene na strehe javnih objektov in bodo namenjene tudi zagotavljanju energetske nevtralnosti javne turistične in druge infrastrukture.
	Izgradnja oziroma nadgradnja javne turistične infrastrukture bo sledila cilju energetske učinkovitosti in energetske nevtralnosti. Energetsko nevtralnost bomo zagotavljali na način rabe zelene energije, ki bo

<p>Doseganja visokih standardov energetske varčnosti in varčevanje z drugimi naravnimi viri</p>	<p>proizvedena v skupnostnih sončnih elektrarnah, nameščenih na strehe javnih objektov.</p> <p>Uporaba drugih naravnih virov bo prav tako sledila zahtevam stroškovne optimizacije ter izrabi naravnih virov iz lokalnega okolja. Pri načrtovanju rešitev bo poseben poudarek namenjen ogljikemu odtisu materialov. V pretežni meri bo material (kamen) za obnovo javnih površin in obrambnega stolpa zagotovljen v lokalnem okolju (kraški kamen).</p>
<p>Varčevanje z vodnimi viri</p>	<p>Projekt prenove oziroma nadgradnja javne turistične infrastrukture ne predvideva urejanja in/ali uporabe vodnih virov v življenjski dobi infrastrukture. V času gradnje se pričakuje delni vpliv za izrabo vodnih virov, predvsem vezano na pripravo materialov za vgradnjo in končnemu čiščenju oziroma pranju infrastrukture.</p> <p>Vse rešitve javne turistične infrastrukture bodo načrtovane z najvišjo stopnjo skrbnosti in najvišjo stopnjo okoljske trajnosti.</p>
<p>Skrb za ohranjanje biotske raznovrstnosti</p>	<p>Izgradnja oziroma nadgradnja javne turistične infrastrukture neposredno ne vpliva na biotsko pestrost. Posredne učinke pa prenova in nadgradnja turistične infrastrukture lahko doseže, in sicer s promocijo povezovanja urbaniziranega območja z naravnim okoljem. Rimska Kastrā leži v neposredni bližini Hublja ter gorvodno od roba trnovskega gozda. Ob reki Hubelj na katero se bo nenazadnje razprostiral razgled iz vrha obrambnega stolpa, obsega in oblikuje obrečne habitate ter manjša poplavna območja. Turistična infrastruktura bo z ozaveščanjem obiskovalcev pozitivno vplivala na dvig ozaveščenosti o vpenjanju naravnega okolja v urbaniziran prostor. Posredno bodo obiskovalci opolnomočeni o pomembnosti biotske raznovrstnosti.</p>
<p>Upoštevanje nosilnih zmogljivosti destinacije</p>	<p>Občina Ajdovščina je bila kot pilotno območje vključena v projekt podjetja Arctur, ki je razvil napreden digitalni sistem spremljanja in merjenja zmogljivosti posameznega območja z vidika turizma. Ajdovščina je bila skozi sistem TIM (Turism Impact Model) ocenjena in izmerjena. Model je ocenili, da trenutni razvoj turizma nima negativnih vplivov na življenje v občini Ajdovščina in zato obstaja še veliko potenciala in novih možnosti za nadaljnji razvoj trajnostnega turizma.</p>
<p>Spoštovanje načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH): - prispevek projekta k emisijam toplogrednih plinov</p>	
<p>Projekt pozitivno prispeva k zmanjševanju emisij toplogrednih plinov. Javna turistična ponudba je umeščena v območje za pešce. Turistični produkti temeljijo na trajnostni mobilnosti ter s tem</p>	

prispevajo k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov. Izbira rešitev in materialov za obnovo oziroma nadgradnjo javne turistične infrastrukture bodo maksimirale uporabo lokalno dobavljivih materialov. S tem se bo omejilo emisije toplogrednih plinov na najmanjši možni obseg.

- **vpliv projekta na podnebje (na trenutno in pričakovano stanje)**

Projekt na podnebje vpliva posredno, in sicer preko ustvarjanja priložnosti in možnosti, ki jih ima obiskovalec, turist. Stanje turistične infrastrukture je danes v nezavidljivem stanju ter s ponudbo sili obiskovalca, tudi domačega, da izbira druge turistične destinacije, ki imajo z vidika vpliva na podnebne spremembe negativen vpliv. Z izgradnjo oziroma nadgradnjo javne turistične infrastrukture v lokalnem okolju bo dana priložnost tudi za domačega gosta, turista, da z zmanjšanim vplivom na podnebje obiše eno izmed turističnih destinacij. Predvidevamo, da bo z obnovo oziroma nadgradnjo javne turistične infrastrukture vpliv na podnebje minimalen oziroma nevtralen. V času gradnje bo vpliv investicije na podnebje zaradi uporabe lokalnih naravnih virov material zmanjšan od primerljivih investicij, kjer ni dana posebna pozornost izbiri lokalnih materialov. Kot najpomembnejši lokalni material se predvideva uporaba in vgradnja kraškega kamna, ki je z vidika dobavne verige, ter vpliva na podnebje, okoljsko najbolj sprejemljiv.

- **vpliv na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov**

Predlagana obnova oziroma nadgradnja javne turistične infrastrukture predvideva uporabo lokalnih naravnih virov - kamna. Skladno z možnostmi ter skladno z izpostavljenimi zavezo okoljski trajnosti bodo uporabljeni tudi drugi reciklirani oziroma obnovljivi naravni viri. Posebna pozornost bo namenjena uporabi obnovljivih in recikliranih materialov ter opreme v času gradnje. Projekt vpliva na vodne in morske vire ne predvideva, z izjemo uporabe vodnih virov v času gradnje za potrebe priprave materialov in končno pranje površin. Z ureditvijo dostopnih in drugih javnih površin se bo sicer izboljšalo upravljanje meteornih oziroma padavinskih voda ter vpliv le-teh na izpiranje onesnaženja v bližini vodotoke.

- **skladnost projekta s konceptom krožnega gospodarstva (zmanjševanje odpadkov, kaskadna raba, daljše kroženje snovnih zank, uporaba najboljših tehnologij...)**

Z načrtovanim pristopom k urejanju oziroma nadgradnji javne turistične infrastrukture je poseben poudarek namenjen rešitvam, uporabi materialov ter tehnologij. Občina Ajdovščina teži k oblikovanju butičnega turizma in oblikovanju zelene butične destinacije, ki se mora odražati in temeljiti na ponudbi in infrastrukturi, postavljeni po načelu krožnega gospodarstva ter načelu trajnostne izrabe naravnih virov. Gradbeni del projekta nadgrajujemo z digitalnimi rešitvami (rimski kalejdoskop), ki bo obogatil in nadgradil izkušnjo obiskovalca obrambnega stolpa. Ob vstopu v obrambni stolp bo umeščena tudi napredna tehnologija digitalne rešitve za spremljanje števila obiskovalcev z možnostjo uravnavanja turističnih tokov.

- **vpliv projekta na povečanje emisij, onesnaževanje zraka, vodo ali tla**

Projekt v življenjski dobi infrastrukture ne predvideva povečanja emisij in onesnaženja zraka, vodo in tal. V času gradnje se sicer predvideva občasne emisije predvsem prahu (trdih delcev, onesnažene vode zaradi pranja površin in opreme ter morebitnega lokalnega onesnaženja tal zaradi uporabe

strojne mehanizacije ter občasnih emisij hrupa v okolje. V času gradnje bodo sprejeti potrebni omilitveni ukrepi za zmanjšanje emisij snovi v zrak, vodo, tla in okolje, ki bodo predvideni in načrtovani v varnostnem načrtu in drugi gradbeni dokumentaciji. Dolgoročen vpliva projekta na povečanje emisij snovi ni predviden.

- **vpliv projekta na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov (investicija se izvaja na območju, ki je namenjeno za gospodarsko rabo, uporaba lesa iz trajnostno upravljanih gozdov, kjer je bil posek izveden v skladu z gozdnogospodarskimi načrti oz. ima FSC/PEFC certifikat itd....)**

Izgradnja oziroma nadgradnja javne turistične infrastrukture neposredno ne vpliva na biotsko pestrost. Posredne učinke pa prenova in nadgradnja turistične infrastrukture lahko doseže, in sicer s promocijo povezovanja urbaniziranega območja z naravnim okoljem. Rinka Kastru leži v neposredni bližini Hublje ter gorvodno roba trnovskega gozda. Ob reki Hublja na katero se bo nenazadnje razprostiral razgled iz vrha obrambnega stolpa, obsega in oblikuje obrečne habitate ter manjša poplavna območja. Turistična infrastruktura bo z ozaveščanjem obiskovalcev pozitivno vplivala na dvig ozaveščenosti o vpenjanju naravnega okolja v urbaniziran prostor. Posredno bodo obiskovalci opolnomočeni o pomembnosti biotske raznovrstnosti

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Tabela 6: Terminski načrt

	Aktivnost	Predviden datum začetka aktivnosti (mesec, leto)	Predviden datum zaključka aktivnosti (mesec, leto)
1	Pridobitev gradbenega dovoljenja	6/2022	2/2023
2	Izbira izvajalca gradbenih storitev	1/2023	4/2023
3	Gradnja in obnova infrastrukture	5/2023	5/2024
4	Arheološke raziskave	1/2023	7/2023
5	Izbira izvajalcev za digitalizacijo vsebin in dobavo opreme	1/2023	4/2023
6	Digitalizacija vsebin in nakup opreme	5/2023	2/2024
7	Izbira izvajalcev za izvedbo tržnega komuniciranja in informiranje ciljnih javnosti	10/2022	1/2023
8	Tržno komuniciranje in informiranje ciljnih javnosti	1/2023	9/2024
9	Gradbeni nadzor	5/2023	6/2024

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

Tabela 7: Terminski načrt - Ganttogram

	2022							2023												2024										
	jun.	jul.	avg.	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep		
Pridobitev gradbenega dovoljenja	■	■	■	■	■	■	■																							
Izbira izvajalca gradbenih storitev								■	■	■	■																			
Gradnja in obnova infrastrukture												■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■						
Arheološke raziskave								■	■	■	■	■	■	■																
Izbira izvajalcev za digitalizacijo vsebin in dobavo opreme								■	■	■	■																			
Digitalizacija vsebin in nakup opreme												■	■	■	■	■	■	■	■	■										
Izbira izvajalcev za izvedbo tržnega komuniciranja in informiranje ciljnih javnosti																		■	■	■	■	■	■							
Tržno komuniciranje in informiranje ciljnih javnosti								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Gradbeni nadzor												■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Pri izračunu dinamike virov financiranja smo upoštevali terminski načrt izvedbe projekta.

Investitor se prijavlja na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah. V kolikor bo vloga odobrena, bo 60% stroškov financiranih iz naslova Sklada za okrevanje in odpornost oziroma iz podračuna, s katerim upravlja organ v sestavi Ministrstva za finance, Urad Republike Slovenije za okrevanje in odpornost

Tabela 8: Viri financiranja v stalnih cenah v EUR

Viri financiranja v EUR	2022	2023	2024	Skupaj	delež
NOO – MGRT	30.310,34	440.701,16	464.245,33	935.256,83	44,10%
Lastna sredstva Občina Ajdovščina	31.320,69	565.488,53	588.815,18	1.185.624,40	55,90%
Skupaj	61.631,03	1.006.189,69	1.053.060,51	2.120.881,23	100,00%

Tabela 9: Viri financiranja v tekočih cenah v EUR

Viri financiranja v EUR	2022	2023	2024	Skupaj	delež
NOO – MGRT	30.765,00	455.685,00	484.440,00	970.890,00	44,09%
Lastna sredstva Občina Ajdovščina	31.790,50	584.715,14	614.428,64	1.230.934,28	55,91%
Skupaj	62.555,50	1.040.400,14	1.098.868,64	2.201.824,28	100,00%

13. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

13.1 Opis metodologije in uporabljenih izhodišč

V analizi stroškov in koristi smo izhajali iz Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010 in 27/16), določb in iz navodil Guide to Cost - Benefit Analysis of Investment Projects (Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020; december 2015) (v nadaljnjem besedilu: priročnik).

Analiza stroškov in koristi obsega naslednja poglavja:

- finančna analiza,
- ekonomska analiza,
- analiza občutljivosti.

Tabele finančne in ekonomske analize so izdelane v stalnih cenah.

Denarni tok investicije je izdelan v tekočih cenah. Pri izračunu tekočih cen je upoštevana Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2021, Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj, ki predvideva 2,0% rast v letu 2022 in 1,9% rast v letu 2023. Za nadaljnja leta smo predvideli isto stopnjo rasti kot v letu 2023.

Vsi izračuni so narejeni na podlagi predvidenih neto učinkov projekta, to je dodatnih prihodkov in odhodkov, ki nastanejo zaradi projekta.

Izdelane so projekcije prihodkov in odhodkov ter izkaza poslovnega izida v stalnih cenah, na podlagi teh tabel pa še finančna in ekonomska analiza.

13.2 Finančna analiza

13.2.1 Izhodišča in pojasnila

Izračuni projekcij poslovanja so narejeni za referenčno obdobje 15 let, referenčno obdobje je določeno skladno s priročnikom. Za ekonomsko dobo 15 let smo izdelali izračune interne stopnje donosnosti investicije (FRR/C), neto sedanje vrednosti investicije (FNPV/C), interne stopnje donosnosti kapitala (FRR/K), neto sedanje vrednosti kapitala (FNPV/K), relativne neto sedanje vrednosti investicije (FRNPV) in dobe vračanja. Vsi izračuni so narejeni po neto učinku.

Pri izračunih finančnih dinamičnih kazalcev donosnosti investicije in kapitala je upoštevana 4% diskontna stopnja.

13.2.2 Vrednost investicije in finančna konstrukcija

Skupna vrednost investicije v stalnih cenah znaša: 2.120.881,23 EUR

Skupna vrednost investicije v tekočih cenah znaša: 2.201.824,28 EUR

Stalne cene so upoštevane na dan 1.4.2022.

Neupravičeni stroški so:

- davek na dodano vrednost
- stroški ureditve komunalne infrastrukture
- stroški arheoloških raziskav
- stroški strokovnega nadzora

Upravičeni so vsi ostali stroški.

Celoten DDV je neodbitni in kot tak predstavlja strošek za investitorja.

Tabela 10: Ostali neupravičeni stroški (poleg DDV) v EUR v stalnih cenah brez DDV

	2023	2024
Ureditev komunalne infrastrukture	24.177,95	23.957,83
Arheološke raziskave	48.355,90	47.915,67
Strokovni nadzor	17.710,35	17.549,11
Skupaj	90.244,20	89.422,62

Tabela 11: Upravičeni in neupravičeni stroški v stalnih cenah v EUR

Vrsta upravičenih stroškov	Znesek upravičenih stroškov (v EUR)
	SKUPAJ
1. GRADNJA IN OPREMA	
1.1. Stroški gradnje (pripravljalna dela z izjemo nakupa zemljišč, GOI dela, postavitve, dobava in montaža) (brez DDV)	1.362.242,68
1.2. Stroški investicij v opremo in druga opredmetena osnovna sredstva (brez DDV)	
a) Stroški investicij neposredno v javno turistično infrastrukturo	9.583,13
b) Stroški investicij v spremljajočo infrastrukturo	38.236,70
c) Stroški investicij v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na oblikovanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi	28.749,40
Skupaj stroški gradnje in opreme	1.438.811,92
2. STROŠKI TRŽNEGA KOMUNICIRANJA IN INFORMIRANJA CILJNIH JAVNOSTI	

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

2.1. Stroški izdelave in nadgradnje spletnih strani (brez DDV)	19.254,31
2.2. Stroški objav v tiskanih, audio, TV in digitalnih medijih (brez DDV)	14.436,33
2.3. Stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv (brez DDV)	4.835,59
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja (brez DDV)	9.653,57
Skupaj stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti	48.179,81
3. STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN PRIDOBITVE EKOLOŠKIH ZNAKOV (do 5 % celotnih upravičenih stroškov projekta) (brez DDV)	
3.1. Stroški izdelave projektne dokumentacije	71.769,66
3.2. Stroški, vezani na pridobitev ekoloških znakov	
Skupaj stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov	71.769,66
Skupaj upravičeni stroški	1.558.761,39
4. DDV IN DRUGI NEUPRAVIČENI STROŠKI	
4.1. DDV	342.927,51
4.2. Drugi neupravičeni stroški	179.665,85
4.3. DDV neupravičeni stroški	39.526,49
Skupaj neupravičeni stroški	562.119,84
Skupaj stroški projekta	2.120.881,23

Tabela 12: Upravičeni in neupravičeni stroški v tekočih cenah v EUR

Vrsta upravičenih stroškov	Znesek upravičenih stroškov (v EUR)
	SKUPAJ
1. GRADNJA IN OPREMA	
1.1. Stroški gradnje (pripravljalna dela z izjemo nakupa zemljišč, GOI dela, postavitve, dobava in montaža) (brez DDV)	1.415.000,00
1.2. Stroški investicij v opremo in druga opredmetena osnovna sredstva (brez DDV)	0,00
a) Stroški investicij neposredno v javno turistično infrastrukturo	10.000,00
b) Stroški investicij v spremljajočo infrastrukturo	39.900,00

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

c) Stroški investicij v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na oblikovanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi	30.000,00
Skupaj stroški gradnje in opreme	1.494.900,00
2. STROŠKI TRŽNEGA KOMUNICIRANJA IN INFORMIRANJA CILJNIH JAVNOSTI	0,00
2.1. Stroški izdelave in nadgradnje spletnih strani (brez DDV)	20.000,00
2.2. Stroški objav v tiskanih, audio, TV in digitalnih medijih (brez DDV)	15.000,00
2.3. Stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv (brez DDV)	5.000,00
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja (brez DDV)	10.000,00
Skupaj stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti	50.000,00
3. STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN PRIDOBITVE EKOLOŠKIH ZNAKOV (do 5 % celotnih upravičenih stroškov projekta) (brez DDV)	0,00
3.1. Stroški izdelave projektne dokumentacije	73.250,00
3.2. Stroški, vezani na pridobitev ekoloških znakov	0,00
Skupaj stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov	73.250,00
Skupaj upravičeni stroški = vrednost sofinanciranja	1.618.150,00
4. DDV IN DRUGI NEUPRAVIČENI STROŠKI	0,00
4.1. DDV	355.993,00
4.2. Drugi neupravičeni stroški	186.624,00
4.3 DDV neupravičeni stroški	41.057,28
Skupaj neupravičeni stroški	583.674,28
Skupaj stroški projekta	2.201.824,28

Stroški GOI del so povzeti po projektantskem popisu.

Stroški opreme so povzeti po oceni investitorja.

Tabela 13: Stroški GOI del in opreme v stalnih cenah v EUR

1. STROŠKI GRADNJE IN OPREME	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024	SKUPAJ
1.1. Stroški gradnje (pripravljalna dela z izjemo nakupa zemljišč, GOI dela, postavitve, dobava in montaža) (brez DDV)	0,00	774.479,69	767.428,85	1.362.242,68

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

1.2. Stroški investicij v opremo in druga opredmetena osnovna sredstva (brez DDV)	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Stroški investicij neposredno v javno turistično infrastrukturo	0,00	0,00	9.583,13	9.583,13
b) Stroški investicij v spremljajočo infrastrukturo	0,00	0,00	38.236,70	38.236,70
c) Stroški investicij v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na oblikovanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi	0,00	0,00	28.749,40	28.749,40
Skupaj stroški gradnje in opreme		774.479,69	843.998,08	1.618.477,77
DDV 22%	0,00	170.385,53	185.679,58	356.065,11
Skupaj z DDV	0,00	944.865,22	1.029.677,66	1.974.542,88

Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti ter stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov so povzeti po oceni investitorja.

Tabela 14: Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti v stalnih cenah v EUR

2. STROŠKI TRŽNEGA KOMUNICIRANJA IN INFORMIRANJA CILJNIH JAVNOSTI	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024	SKUPAJ
2.1. Stroški izdelave in nadgradnje spletnih strani (brez DDV)	0,00	9.671,18	9.583,13	19.254,31
2.2. Stroški objav v tiskanih, audio, TV in digitalnih medijih (brez DDV)	0,00	6.769,83	7.666,51	14.436,33
2.3. Stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv (brez DDV)	0,00	4.835,59	0,00	4.835,59
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja (brez DDV)	0,00	7.736,94	1.916,63	9.653,57
Skupaj stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti		29.013,54	19.166,27	48.179,81
DDV 22%	0,00	6.382,98	4.216,58	10.599,56
Skupaj z DDV	0,00	35.396,52	23.382,85	58.779,36

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

Tabela 15: Stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov v stalnih cenah v EUR

3. STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN PRIDOBITVE EKOLOŠKIH ZNAKOV	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024	SKUPAJ
3.1. Stroški izdelave projektne dokumentacije	50.517,24	21.252,42	0,00	71.769,66
3.2. Stroški, vezani na pridobitev ekoloških znakov	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov	50.517,24	21.252,42	0,00	71.769,66
DDV 22%	11.113,79	4.675,53	0,00	15.789,33
Skupaj z DDV	61.631,03	25.927,95	0,00	87.558,98

Tabela 16: Viri financiranja v stalnih cenah v EUR

Viri financiranja v EUR	2022	2023	2024	Skupaj	delež
NOO – MGRT	30.310,34	440.701,16	464.245,33	935.256,83	44,10%
Lastna sredstva Občina Ajdovščina	31.320,69	565.488,53	588.815,18	1.185.624,40	55,90%
Skupaj	61.631,03	1.006.189,69	1.053.060,51	2.120.881,23	100,00%

Tabela 17: Stroški GOI del in opreme v tekočih cenah v EUR

1. STROŠKI GRADNJE IN OPREME	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024	SKUPAJ
1.1. Stroški gradnje (pripravljalna dela z izjemo nakupa zemljišč, GOI dela, postavitve, dobava in montaža) (brez DDV)	0,00	782.500,00	782.500,00	1.565.000,00
1.2. Stroški investicij v opremo in druga opredmetena osnovna sredstva (brez DDV)				0,00
a) Stroški investicij neposredno v javno turistično infrastrukturo			10.000,00	10.000,00
b) Stroški investicij v spremljajočo infrastrukturo			39.900,00	39.900,00
c) Stroški investicij v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na oblikovanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi			30.000,00	30.000,00
Skupaj stroški gradnje in opreme		782.500,00	862.400,00	1.644.900,00

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

DDV 22%		172.150,00	189.728,00	361.878,00
Skupaj z DDV		954.650,00	1.052.128,00	2.006.778,00

Tabela 18: Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti v tekočih cenah v EUR

2. STROŠKI TRŽNEGA KOMUNICIRANJA IN INFORMIRANJA CILJNIH JAVNOSTI	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024	SKUPAJ
2.1. Stroški izdelave in nadgradnje spletnih strani (brez DDV)		10.000,00	10.000,00	19.254,31
2.2. Stroški objav v tiskanih, audio, TV in digitalnih medijih (brez DDV)		7.000,00	8.000,00	14.436,33
2.3. Stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv (brez DDV)		5.000,00	0,00	4.835,59
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja (brez DDV)		8.000,00	2.000,00	9.653,57
Skupaj stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti		30.000,00	20.000,00	50.000,00
DDV 22%	0,00	6.600,00	4.400,00	11.000,00
Skupaj z DDV	0,00	36.600,00	24.400,00	61.000,00

Tabela 19: Stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov v tekočih cenah v EUR

3. STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN PRIDOBITVE EKOLOŠKIH ZNAKOV	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024	SKUPAJ
3.1. Stroški izdelave projektne dokumentacije	51.275,00	40.287,00	18.312,00	109.874,00
3.2. Stroški, vezani na pridobitev ekoloških znakov		0,00	0,00	0,00
Skupaj stroški izdelave projektne dokumentacije in pridobitve ekoloških znakov	51.275,00	40.287,00	18.312,00	109.874,00
DDV 22%	11.280,50	8.863,14	4.028,64	24.172,28
Skupaj z DDV	62.555,50	49.150,14	22.340,64	134.046,28

Tabela 20: Viri financiranja v tekočih cenah v EUR

Viri financiranja v EUR	2022	2023	2024	Skupaj	delež
NOO – MGRT	30.765,00	455.685,00	484.440,00	970.890,00	44,09%
Lastna sredstva Občina Ajdovščina	31.790,50	584.715,14	614.428,64	1.230.934,28	55,91%
Skupaj	62.555,50	1.040.400,14	1.098.868,64	2.201.824,28	100,00%

13.2.3 Prihodki in odhodki v ekonomski življenjski dobi projekta

Prihodki

Investicija ne bo ustvarjala prihodkov.

Odhodki – stroški

Stroški investicijskega vzdrževanja bodo nastali vsakih 5 let v višini 5% začetnih vlaganj. Stroški investicijskega vzdrževanja ne povečujejo nabavne vrednosti objekta, ker predpostavljamo, da ne bodo povečali koristnosti objekta, ampak podaljšali njegovo rabo.

Investitor predpostavlja, da bo po zaključku investicije poraba elektrike na letni ravni 2.172 kWh za javno razsvetljavo in 500 kWh poraba v stolpu. Pri predpostavljeni trenutni povprečni ceni na kWh 0,15 EUR in 22% DDV znaša **strošek električne energije** letno 488 EUR z DDV.

Ostali stroški (redno vzdrževanje, čiščenje, zavarovanje...) bodo na letnem nivoju predvidoma znašali 20.000 EUR z vključenim DDV.

Amortizacija objekta je obračunana po letni stopnji 2%, skladno s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS št. 45/2005, 138/2006, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010, 108/13 in 100/15) obračunana po stopnji 12% letno. **Amortizacija za občino kot drugega proračunskega uporabnika ni strošek.**

Izkaz poslovnega izida

Na podlagi predpostavljenih prihodkov in odhodkov smo izdelali projekcijo izkaza poslovnega izida.

Ostane vrednosti

Ostane vrednosti investicije je ocenjen v višini 40% neodpisane vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del na objektu po poteku referenčnega obdobja.

13.2.4 Izračuni neto sedanje vrednosti in interne stopnje donosnosti

Na podlagi vseh naštetih projekcij smo izdelali naslednje tabele, zbrane v prilogi Finančna analiza za:

- Celotna investicija
- Prihodki in odhodki
- Viri financiranja
- Finančni tokovi
- Izračun finančnih kazalnikov upravičenosti investicije (FNPV/C, FRR/C, FRNPV in dobe vračanja)
- Izračun FNPV/K in FRR/K

Vsi izračuni so narejeni v stalnih cenah in se nanašajo na referenčno obdobje 15 let.

Finančni tokovi v tekočih cenah so priloženi. Viri financiranja so zagotovljeni za celotno referenčno obdobje. Presežek odhodkov nad prihodki bo v celoti pokrival investitor iz občinskega proračuna.

Tabela 21: Kazalniki finančne upravičenosti investicije

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)	-13,10%
Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C)	-1.960.009 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti kapitala (FRR/K)	-9,98%
Finančna neto sedanja vrednost kapitala (FNPV/K)	-1.078.456 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije (FRNPV)	-1,19
Doba vračanja (v letih)	n.a.
Finančni količnik relativne koristnosti (K/Sf)	0,00

Izračunana interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C) in kapitala (FRR/K) je nižja od diskontne stopnje, neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C) in kapitala (FNPV/K) pa je pri dani diskontni stopnji negativna. Relativna neto sedanja vrednost investicije (FRNPV) je negativna, doba vračanja ni izračunljiva, količnik relativne koristnosti pa je enak 0, saj projekt ne prinaša finančnih koristi. Vendar investicija ustvarja dodatne ekonomske koristi, kar prikazujemo v nadaljevanju.

13.2.5 Denarni tok investicije – finančna vzdržnost projekta

Prilivi zadoščajo za pokrivanje odlivov v celotnem referenčnem obdobju, kar je razvidno v prilogi Denarni tok projekta v tekočih cenah.

13.3 Ekonomska analiza

V ekonomski analizi smo ocenili prispevek projekta h gospodarskemu razvoju občine in regije. Poleg neposrednih finančnih koristi oziroma stroškov, smo upoštevali še ekonomske koristi. Dodatnih ekonomskih stroškov projekt ne bo ustvarjal.

13.3.1 Koristi, ki jih lahko izrazimo v denarju

Koristi investicije, ki jih lahko izrazimo v denarju so:

- **Davčni popravek:** zmanjšanje investicijskih in operativnih stroškov za DDV.
- **Eksternalije:**
 - **Multiplikatorski učinek:** Vlaganja bodo imela pozitivne učinke na celotno regionalno gospodarstvo preko multiplikatorskega učinka. Multiplikator opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se poveča prihodek gospodarskih subjektov v regiji v primerjavi z vlaganji v predmetnem projektu na podlagi dodatnih povpraševanj, ki so posledica investicije. Multiplikatorski koeficient smo ocenili v višini 0,5 od vrednosti investicijskih vlaganj z neodbitnim DDV.
 - **Dodatni prihodki v gostinstvu in turizmu:** Investitor ocenjuje, da bo po prenosu investicije v uporabo občino obiskalo dodatnih 1.292 turistov letno. Povprečna poraba na gosta v občini je ocenjena na 100 EUR. Dodatne prihodke gostinsko-turističnih ponudnikov v občini ocenjujemo, skladno z načelom previdnosti, kot zmnožek dodatnega števila obiskov in dosedanje povprečne porabe, čeprav bo povprečna poraba na gosta po zaključku investicije predvidoma višja. Prihodki iz tega naslova na letni ravni so torej ocenjeni na 129.200 EUR.
 - **Ohranitev kulturne dediščine** smo ovrednotili v višini 2% začetnih vlaganj v objekt kulturne dediščine, letno.
- **Ostanek vrednosti:** Ekonomski ostanek vrednosti po zaključku referenčnega obdobja je izračunan kot seštevek finančnega ostanka vrednosti (40% neodpisane vrednosti vlaganj v objekt) in denarnega toka ekonomskih koristi in stroškov v letih 2038-2055, ki znaša 934.673,23 EUR.

13.3.2 Koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju

Te koristi sledijo iz uresničevanja splošnih in posebnih ciljev investicije, ki smo jih že podrobno predstavili, zato jih tu samo povzemamo:

- Trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture Ajdovščine z vlaganji v obnovo in izgradnjo nove javne turistične infrastrukture rimske Kastre,
- Izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture rimske Kastre ter dviga kakovosti turistične ponudbe in doživetij turistov.
- Nadaljnji napredek ter ustvarjanje novih možnosti na področju turizma znotraj občine Ajdovščina
- Ustvarjanje pogojev za nova delovna mesta

- Izkoristek potenciala na področju varovanja in valorizacije kulturne dediščine
- Izboljšanje kakovosti življenja in bivanja
- Izboljšanje podobe naselja Ajdovščina

Izračuni ENPV, ERR, ERNPV in dobe vračanja so prikazani v prilogi Ekonomska analiza. Uporabljena je 5% diskontna stopnja kot socialna diskontna stopnja skladno s priročnikom.

Tabela 22: Kazalniki ekonomske upravičenosti investicije

Ekonomska neto ekonomska sedanja vrednost investicije (ENPV/C)	22,13%
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije (ERR/C)	1.244.445 EUR
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost investicije (ERNPV)	0,76
Doba vračanja (v letih)	8,41
Ekonomski količnik relativne koristnosti (K/Se)	2,12

Neto ekonomska sedanja vrednost investicije je pri dani socialni diskontni stopnji večja od 0, ekonomska interna stopnja donosnosti (ERR) pa je večja od diskontne stopnje 5%. Projekt je tako zaradi dodatnih koristi za občino in regijo ekonomsko upravičen.

Doba vračanja je 8,41 let, ekonomska relativna neto sedanja vrednost investicije znaša 0,76, ekonomski količnik relativne koristnosti pa je večji od 1.

Poleg koristi, ki jih lahko izrazimo v denarju in se odražajo v višini ekonomskih kazalnikov, povzroča projekt tudi dodatne koristi, ki jih ni mogoče izraziti v denarju.

13.4 Analiza občutljivosti

13.4.1 Kritične spremenljivke

Kot najbolj kritične smo ocenili naslednje spremenljivke, katerih sprememba vrednosti lahko bistveno vpliva na učinke projekta:

- Investicijski stroški,
- Operativni stroški,
- Ostanek vrednosti.

Od ekonomskih spremenljivk smo kot najbolj kritično ocenili višino eksternalij.

13.4.2 Analiza občutljivosti

Naredili smo simulacije sprememb vseh treh kritičnih spremenljivk v finančni analizi, in sicer:

- Povečanje investicijskih stroškov za 1 %;
- Povečanje operativnih stroškov za 1 %;
- Zmanjšanje ostanka vrednosti za 1%.

Na podlagi teh simulacij smo naredili projekcije sprememb FNPV/C, FNPV/K, FRR/C, FRR/K, ENPV/C in ERR/C v primeru predpostavljenih sprememb kategorij.

Tabela 23: Analiza občutljivosti z vidika finančnih kazalnikov

Izhodiščni podatki

FNPV/C	-1.960.009
FNPV/K	-1.078.456
FRR/C	-13,10%
FRR/K	-9,98%
ENPV/C	1.244.445
ERR/C	22,13%

Povečanje investicijskih stroškov za 1%

Indeks

FNPV/C	-1.979.266	100,98
FNPV/K	-1.088.896	100,97
FRR/C	-13,16%	100,40
FRR/K	-10,03%	100,50
ENPV/C	1.225.634	98,49
ERR/C	21,49%	97,10

Povečanje operativnih stroškov za 1%

Indeks

FNPV/C	-1.963.169	100,16
FNPV/K	-1.081.616	100,29
FRR/C	-13,14%	100,26
FRR/K	-10,02%	100,45
ENPV/C	1.242.070	99,81
ERR/C	22,10%	99,84

Investicija ni občutljiva na spremembo nobene od navedenih kategorij, saj njihova sprememba pomeni manj kot proporcionalno spremembo neto sedanje vrednosti investicije.

Z vidika ekonomskih koristi pa smo naredili simulacijo zmanjšanja eksternalij za 1% in dobili naslednje rezultate:

Tabela 24: Analiza občutljivosti z vidika ekonomskih kazalnikov

Izhodiščni podatki

ENPV/C	1.244.445
ERR/C	22,13%

Zmanjšanje eksternalij za 1%

Indeks

ENPV/C	1.220.908	98,11
ERR/C	21,59%	97,58

Investicija je sicer nekoliko občutljiva z vidika spremembe eksternalij, saj njihova sprememba spodbudi malo več kot proporcionalno zmanjšanje ekonomskih kazalnikov, vendar ekonomski kazalniki upravičenosti investicije vseeno močno presegajo zahtevane vrednosti za upravičenost projekta, zato projekt tudi z vidika spremembe eksternalij ni tvegan.

14. KVALITATIVNA ANALIZA TVEGANJ

Pri kvalitativni analizi tveganj smo upoštevali naslednje stopnje verjetnosti dogodkov in resnosti tveganja.

Verjetnost dogodka:

- A. Zelo neverjetno (0–10 % verjetnost)
- B. Neverjetno(10–33 % verjetnost)
- C. Enako verjetno, da do dogodka pride, kot da ne (33–66 % verjetnost)
- D. Verjetno (66–90 % verjetnost)
- E. Zelo verjetno (90–100 % verjetnost)

Tabela 25: Klasifikacija resnosti tveganja

I.	Brez učinka
II.	Zanemarljivo
III.	Zmerno
IV.	Kritično
V.	Katastrofalno

Tabela 26: Raven tveganja

Resnost posledic	Barva
Nizka	
Zanemarljiva	
Visoka	
Nesprejemljiva	

Verjetnost / resnost	I.	II.	III.	IV.	V.
A.	nizka	nizka	nizka	nizka	zanemarljiva

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

B.	nizka	nizka	zanemarljiva	zanemarljiva	visoka
C.	nizka	zanemarljiva	zanemarljiva	visoka	visoka
D.	nizka	zanemarljiva	visoka	nesprejemljiva	nesprejemljiva
E.	zanemarljiva	visoka	nesprejemljiva	nesprejemljiva	nesprejemljiva

Tabela 27: Možna tveganja in ukrepi za njihovo reševanje – obe varianti

Tveganje	Raven tveganja
1. <u>Cenovno tveganje</u> Verjetnost: D Resnost posledic: II Ukrep za obvladovanje: Ustrezno terminsko načrtovanje,	Zanemarljiva
2. <u>Tveganje neustreznih del glede na zahteve ZVKD</u> Verjetnost: A Resnost posledic: I Ukrep za obvladovanje: Vključevanje ZVKD v kontrole na licu mesta med izvedbo projekta.	Nizka
3. <u>Epidemiološko tveganje: razglasitev epidemije v času izvedbe projekta</u> Verjetnost: C Resnost posledic: II Ukrep za obvladovanje: Ustrezni zdravstveni ukrepi na gradbišču, po potrebi sprememba terminskega plana izvedbe.	Zanemarljiva
4. <u>Odstopanja od finančnega načrta zaradi dejstev, ki jih ni bilo mogoče predvideti v fazi načrtovanja.</u> Verjetnost: C Resnost posledic: II Ukrep za obvladovanje: Realokacija finančnih sredstev.	Zanemarljiva
5. <u>Odstopanja od terminskega načrta zaradi zapletov pri upravnih postopkih ali vremenskih razmer</u> Verjetnost: B Posledice: II Ukrep za obvladovanje: vključitev strokovnjakov s predmetnega področja v fazi načrtovanja.	Nizka
6. <u>Tveganje vodenja: preobremenjenost vodstvenega kadra</u> Verjetnost: C Posledice: IV Ukrep za obvladovanje: Učinkovito in pravočasno delegiranje nalog članom projektne skupine in zunanjim izvajalcem	Zanemarljiva

Projekt pri nobenem od predvidenih tveganj ne dosega visoke ali nesprejemljive ravni tveganja, zato ocenjujemo, da ni tvegan.

15. IZRAČUN FINANČNE VRZELI

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški v stalnih cenah	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	61.631,03				-61.631,03
1	2023	1.006.189,69				-1.006.189,69
2	2024	1.053.060,51	10.244,00			-1.063.304,51
3	2025		20.488,00			-20.488,00
4	2026		20.488,00			-20.488,00
5	2027		20.488,00			-20.488,00
6	2028		110.772,00			-110.772,00
7	2029		20.488,00			-20.488,00
8	2030		20.488,00			-20.488,00
9	2031		20.488,00			-20.488,00
10	2032		20.488,00			-20.488,00
11	2033		110.772,00			-110.772,00
12	2034		20.488,00			-20.488,00
13	2035		20.488,00			-20.488,00
14	2036		20.488,00			-20.488,00
15	2037		20.488,00		527.843,60	507.355,60
	Skupaj	2.120.881,23	457.156,00	0,00	527.843,60	-2.050.193,63

DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)						4%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	61.631,03	0,00	0,00	0,00	-61.631,03
1	2023	967.490,09	0,00	0,00	0,00	-967.490,09
2	2024	973.613,64	9.471,15	0,00	0,00	-983.084,79
3	2025	0,00	18.213,76	0,00	0,00	-18.213,76
4	2026	0,00	17.513,23	0,00	0,00	-17.513,23
5	2027	0,00	16.839,64	0,00	0,00	-16.839,64
6	2028	0,00	87.544,72	0,00	0,00	-87.544,72
7	2029	0,00	15.569,20	0,00	0,00	-15.569,20
8	2030	0,00	14.970,38	0,00	0,00	-14.970,38
9	2031	0,00	14.394,60	0,00	0,00	-14.394,60
10	2032	0,00	13.840,96	0,00	0,00	-13.840,96
11	2033	0,00	71.955,38	0,00	0,00	-71.955,38
12	2034	0,00	12.796,74	0,00	0,00	-12.796,74
13	2035	0,00	12.304,56	0,00	0,00	-12.304,56
14	2036	0,00	11.831,31	0,00	0,00	-11.831,31
15	2037	0,00	11.376,26	0,00	293.092,81	281.716,55
	Skupaj	2.002.734,76	328.621,89	0,00	293.092,81	-2.038.263,83

Investicijski program
»DOŽIVETJE RIMSKE KASTRE«

	v EUR
Skupni investicijski stroški (nediskontirani)	2.120.881,23
Od tega upravičeni stroški (EC) - v TEKOČIH cenah*	1.618.150,00
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	2.002.734,76
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-35.529,08

	če je DNR>0:	če je DNR<0:
1a) Najvišji upravičeni izdatki ($EE=DIC-DNR$):	2.038.263,83	2.038.263,83
1b) Finančna vrzel ($R=EE/DIC$):	101,77%	100,00%
2) Izračun pripadajočega zneska ($DA=EC*R$):	1.646.856,43	1.618.150,00
3a) Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	60%	60%
3b) Izračun najvišjega zneska EU ($DA*Crpa$):	988.113,85	970.890,00

16. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Tabela 28: Rezultati finančne in ekonomske analize

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)	-13,10%
Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C)	-1.960.009 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti kapitala (FRR/K)	-9,98%
Finančna neto sedanja vrednost kapitala (FNPV/K)	-1.078.456 EUR
Finančna relativna neto sedanja vrednost investicije (FRNPV)	-1,19
Finančna doba vračanja (v letih)	n.a.
Finančni količnik relativne koristnosti (K/Sf)	0,00
Ekonomska neto ekonomska sedanja vrednost investicije (ENPV/C)	22,13%
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije (ERR/C)	1.244.445 EUR
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost investicije (ERNPV)	0,76
Ekonomska doba vračanja (v letih)	8,41
Ekonomski količnik relativne koristnosti (K/Se)	2,12

Finančna neto sedanja vrednost investicije (FNPV/C) je razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in vseh stroškov investicije. Koristi in stroški se diskontirajo z diskontnim faktorjem. Za investicije na področju javnih financ določa diskontno stopnjo Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), in sicer ta znaša 4% letno.

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C) je kazalnik finančnotržne donosnosti projekta, pri čemer se v izračunih finančne ocene uspešnosti projekta vrednosti izrazijo z dejanskimi tržnimi cenami. Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C) je določena kot tista obrestna mera, kjer je neto sedanja vrednost investicije enaka nič.

Finančna neto sedanja vrednost kapitala (FNPV/K) in finančna interna stopnja donosnosti investiranega kapitala (FRR/K) se izračunata z vloženim kapitalom države članice (javnim in privatnim), ko je vplačan, krediti tedaj, ko so vrnjeni, in skupaj s poslovnimi stroški ter pripadajočimi obrestmi in prihodki med prilivi. Donacije EU niso upoštevane.

Doba vračanja vloženih sredstev predstavlja tisto časovno obdobje, ki je potrebno, da se investicijski stroški povrnejo z donosi.

Relativna neto sedanja vrednost meri neto donos na enoto investicijskih stroškov. Izračunamo jo kot razmerje med neto sedanjo vrednostjo in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov.

Količnik relativne koristnosti je razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo stroškov.

Pri **ekonomski neto sedanjosti vrednosti investicije (ENPV/C) in ekonomski interni stopnji donosnosti (ERR/C)** se poleg stroškov in prihodkov investicije upoštevajo še vsi ekonomski stroški in koristi v družbi.

Finančni kazalci so pričakovano neugodni, saj investicija nima profitnega značaja in finančno-tržno ni donosna. Neto sedanja vrednost investicije je negativna pri predpostavljeni 4% diskontni stopnji, interna stopnja donosnosti pa je negativna in torej nižja od diskontne stopnje 4%. Ker so finančni donosi negativni, finančna doba vračanja ni izračunljiva. Finančna relativna neto sedanja vrednost je negativna.

Vendar dodatne ekonomske koristi pomenijo pozitivne ekonomske kazalce upravičenosti, zaradi česar je investicija ekonomsko upravičena, saj prinaša poleg denarnih koristi tudi koristi, ki jih ne moremo izraziti v denarju in dajejo možnosti nadaljnega razvoja občine, regije in države.

Investicija ni občutljiva na spremembo kritičnih spremenljivk z vidika finančnih kazalnikov, je pa nekoliko občutljiva na spremembo kritične spremenljivke z vidika ekonomskih koristi projekta. Vendar ostajajo ekonomski rezultati tudi pri zelo veliki spremembi kritične spremenljivke zelo dobri, zato investicija ni tvegana tudi v ekonomskem smislu.

Nobeno od tveganj ni tako kritično, da bi lahko ob njegovi uresnitvi prišlo do katastrofalnih posledic. Za vsa tveganja so predvideni omilitveni in preventivni ukrepi.

Iz vsega navedenega lahko potegnemo zaključek, da je investicija upravičena.

17. PRILOGE

Priloga 1: Stroški amortizacije in izračun neodpisane vrednosti

Priloga 2: Izkaz poslovnega izida

Priloga 3: Finančna analiza

Priloga 4: Ekonomska analiza

Priloga 5: Denarni tok projekta tekoče cene



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Funded by the
European Union
NextGenerationEU

INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

Naziv investicijskega projekta

GRADNJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE V POSLOVNO EKONOMSKI CONI AJDOVŠČINA – ŠIRITEV VZHOD IN ŠIRITEV ZAHOD



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

Župan
Tadej Beočanin

Datum izdelave:
Maj 2022



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 PROJEKTA	GRADNJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE V POSLOVNO EKONOMSKI CONI AJDOVŠČINA – ŠIRITEV VZHOD IN ŠIRITEV ZAHOD	
Kratek naziv projekta	PC Ajdovščina – širitev V in Z	
INVESTITOR	OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina	
Predmet ukrepa	Novogradnja manj zahtevnih objektov (ekonomsko poslovna infrastruktura)	
Namen projekta	<p>Osnovni namen izvedbe projekta je ureditev/dograditev PC Ajdovščina in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov v dobro prometno dostopni PC Ajdovščina, z namenom krepite konkurenčnosti gospodarstva, povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest ter krepite obstoječega ekosistema ekonomsko poslovne infrastrukture (EPI). Z realizacijo projekta se bo na območju PC Ajdovščina in posledično mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (novih ekonomsko poslovnih površin v PC Ajdovščina) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Pomemben vidik projekta je tudi zagotovitev optimizacije poteka komunalne infrastrukture ter učinkovita in trajnostna izraba prostora, kakor tudi priprava vizije razvoja PC Ajdovščina, vzpostavitev ustreznega informacijsko-komunikacijskega (IK) omrežja in izvajanje storitev v podporo delovanju PC Ajdovščina in medsebojnemu povezovanju podjetij v PC Ajdovščina, kar bo pripomoglo k učinkovitemu prihodnjemu upravljanju PC Ajdovščina.</p>	
Cilji projekta	<p>Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju urediti oziroma dograditi ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) na območju PC Ajdovščina, skupne površine urejanja cca 4,3156 ha (43.156 m²), od tega je 3,6895 ha (36.895 m²) namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti) ter pripraviti vizijo razvoja PC Ajdovščina ob hkratni ureditvi informacijsko-komunikacijskega okolja in podpornih storitev za optimalno delovanje PC Ajdovščina, t.j. vzpostaviti digitalno platformo in podporne storitve za upravljanje PC Ajdovščina. Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju PC Ajdovščina.</p> <p>Kazalniki učinka ob zaključku projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Število podprtih investicijskih projektov EPC: 1 projekt ⇒ Površina urejene/dograjene/razširjene EPC (celotne PC Ajdovščina): 911.405 m² oz. 91,1405 ha ⇒ Površina novo urejenih/dograjanih/razširjenih mikrolokacij v EPC: 43.156 m² oz. 4,3156 ha ⇒ Nadaljnji potencial širitve, povečanja uporabnih površin EPC: 73.604 m² oz. 7,3604 ha <p>Kazalniki rezultata 3 leta (leta 2027) po zaključku projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin urejene/dograjene/razširjene EPC s strani mikro, malih in srednjih podjetij (MSP) (v % glede na nove uporabne površine): 69% 	
okacija	<p>Občina: Občina Ajdovščina</p> <p>Naselje: Ajdovščina</p> <p>Poslovna cona: PC Ajdovščina, mikrolokacije: PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod in PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod</p>	
Časovni načrt	<p>Začetek operacije (sklep o potrditvi DIIP): 04/2022</p> <p>Izvedba GOI del in pridobitev uporabnih dovoljenj: 02/2023-06/2024</p> <p>Predaja izvedenih del namenu (v upravljanje): 07/2024</p> <p>Zaključek projekta (finančni zaključek): 12/2024</p>	
Vrednost projekta	<p>Neto vrednost (brez DDV): 2.157.750,00 EUR</p> <p>Upravičeni stroški: 2.059.250,00 EUR</p> <p>Vrednost projekta z nepovračljivim DDV (v EUR brez DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivega DDV): 2.431.828,66 EUR</p>	
Viri financiranja	<p>Lastni viri Občine Ajdovščina 1.131.828,66 EUR</p> <p>Javni viri RS (MGRT): Nepovratna sredstva iz NOO 1.300.000,00 EUR</p> <p>PP221478 - C3K9ID - Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko poslovne infrastrukture - NOO - MGRT</p>	
Datum izdelave	Maj 2022	

Kazalo vsebine

0	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	1
0.1	UVODNO POJASNILO	1
0.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA.....	2
0.3	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	5
0.4	PREDSTAVITEV IZVAJALCA GOSPODARSKIH JAVNIH SLUŽB (GJS) V OBČINI AJDOVŠČINA	6
0.5	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	7
0.6	POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	8
0.7	NASTALE SPREMEMBE DO IZDELAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	9
1	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	10
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	10
1.2	STROKOVNE PODLAGE TER ZAKONODAJNI IN INSTITUCIONALNI OKVIR	11
1.2.1	Strokovne podlage	11
1.2.2	Zakonodajni in institucionalni okvir	11
1.3	KRATKA PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH SCENARIJEV TER UTEMELJITEV IZBORA OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE	13
1.3.1	Scenarij »brez investicije«	13
1.3.2	Scenarij »z investicijo«	14
1.3.3	Izbor optimalnega scenarija izvedbe	16
1.4	PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH NA INVESTICIJSKEM PROJEKTU	16
1.5	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	17
1.6	OČENJENA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER FINANČNA KONSTRUKCIJA	17
1.7	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	18
2	PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, PRIPRAVLJAVCU VLOGE, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR	21
2.1	INVESTITOR IN NOSILEC PROJEKTA	21
2.2	PRIPRAVLJAVEC PRIJAVE IN VLOGE NA JAVNI RAZPIS	22
2.3	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	23
2.4	UPRAVLJAVEC KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	23
2.5	PODATKI O IZVAJALCU GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE (GJS) – NAJEMNIKU IN VZDRŽEVALCU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	24
2.6	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR.....	24
3	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	26
3.1	ANALIZA GOSPODARSTVA IN ZASEDENOSTI POSLOVNIH CON V OBČINI.....	26
3.1.1	Uvod	26
3.1.2	Poslovne cone v občini in njihova zasedenost	27
3.1.3	Stanja gospodarskih dejavnosti v občini.....	35

3.2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA NA OBMOČJU PREDVIDENIH POSEGOV	36
3.3	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	39
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	41
4.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	41
4.1.1	Razvojne možnosti investicijskega projekta.....	41
4.1.2	Namen in cilji investicijskega projekta	42
4.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	44
4.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi	44
4.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU	45
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJNEGA TRGA.....	51
5.1	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI Z OPREDELITVIJO PONUDBE IN POVPRASEVANJA	51
5.1.1	Opredelitev ponudbe in povpraševanja po komunalno opremljenih površinah EPC.....	51
5.1.2	Analiza tržnih možnosti	54
5.2	ANALIZA CILJNEGA TRGA	55
6	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	57
6.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	57
6.2	OPIS POSEGOV IN SPECIFIKACIJA PROJEKTA	58
6.3	OPIS PREDVIDENIH TEHNIČNIH REŠITEV NA OBMOČJU PC AJDOVŠČINA–MIKROLOKACIJA ŠIRITEV ZAHOD	59
6.3.1	Splošni podatki in predvideno stanje po izvedbi posegov.....	59
6.3.2	Prometna ureditev.....	60
6.3.3	Zelene površine ob cesti.....	61
6.3.4	Fekalna in meteorna kanalizacija	61
6.3.4	Vodovod	62
6.3.5	Ostali komunalni vodi (SN, NN, TK in JR vod).....	63
6.4	OPIS PREDVIDENIH TEHNIČNIH REŠITEV NA OBMOČJU PC AJDOVŠČINA–MIKROLOKACIJA ŠIRITEV VZHOD	63
6.4.1	Splošni podatki in predvideno stanje po izvedbi posegov.....	63
6.4.2	Prometna ureditev.....	65
6.4.3	Zelene površine ob cesti.....	66
6.4.4	Fekalna in meteorna kanalizacija	67
6.4.5	Vodovod	67
6.4.6	Ostali komunalni vodi (SN, NN, TK in JR vod).....	68
6.5	DOBAVA IN MONTAŽA OPREME SISTEMA PREDZGOŠČANJA IN DEHIDRACIJE BLATA ČČN AJDOVŠČINA	68
7	ANALIZA ZAPOSLENIH.....	71
8	OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	72
8.1	NAVEDBA OSNOV IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	72
8.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH	73
8.3	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH	75

9	ANALIZA LOKACIJE	77
9.1	OPIS IN ANALIZA LOKACIJE	77
9.1.1	Makro lokacija	77
9.1.2	Mikro lokacija	77
9.2	PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU POSEGOV TER OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI, KI IZHAJAJO IZ PROSTORSKIH AKTOV	80
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, NAČELA »NE ŠKODUJ BISTVENO« TER SKLADNEGA IN TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE	81
10.1	VARSTVO OKOLJA IN VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	81
10.2	PRISPEVEK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA K UPORABI »NAČELA, DA SE NE ŠKODUJE BISTVENO« (DNSH) V SMISLU 17. ČLENA UREDBE (EU) ŠT. 2020/852	85
10.3	PRISPEVEK PROJEKTA K TRAJNOSTNEMU RAZVOJU	87
10.4	VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA SKLADEN IN TRAJNOSTNI RAZVOJ DRUŽBE.....	89
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	91
11.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	91
11.2	DINAMIKA INVESTIRANJA	93
11.3	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	95
11.3.1	Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta	95
11.3.1.1	Investitor in kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta.....	95
11.3.1.2	Zmogljivosti investitorja za izvedbo projekta.....	98
11.3.2	Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del	103
11.3.3	Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov	103
11.3.4	Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije	104
11.3.5	Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem.....	106
11.3.6	Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev projekta in način spremljanja	107
11.3.7	Vrednotenje investicijskega projekta.....	108
11.3.7	Sklep analize izvedljivosti	109
12	NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	110
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA/ASK) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	111
13.1	EKONOMSKA DOBA	111
13.2	PROJEKCIJA PRIHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI	111
13.2.1	Enkratni prihodki.....	111
13.2.2	Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta	111
13.2.3	Prikaz projekcije skupnih prihodkov investicijskega projekta	118
13.3	PROJEKCIJA ODHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI	119
13.3.1	Investicijski/kapitalski stroški (enkratni odhodki)	120
13.3.2	Odhodki/stroški iz poslovanja	120
13.3.2.1	Operativni odhodki/stroški iz obratovanja	120
13.3.2.2	Stroški nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo	122
13.3.2.3	Stroški amortizacije	122

13.3.3	Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta	123
13.4	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN ODHODKOV PROJEKTA NA PODLAGI ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (EKONOMSKE ANALIZE)	124
13.4.1	Davčni popravki.....	125
13.4.2	Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene).....	125
13.4.3	Popravek zaradi eksternalij	126
13.4.3.1	Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta.....	126
13.4.3.2	Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti.....	129
13.5	PREOSTALA VREDNOST NALOŽBE/PROJEKTA.....	129
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	131
14.1	PREDPOSTAVKE ZA IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE.....	131
14.2	FINANČNA ANALIZA.....	132
14.2.1	Finančna analiza denarnih tokov projekta.....	132
14.2.2	Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta	136
14.2.3	Sklep finančne analize	137
14.3	EKONOMSKA ANALIZA	137
14.3.1	Ekonomska analiza denarnih tokov projekta	137
14.3.2	Ekonomske kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta	141
14.3.3	Sklep ekonomske analize	141
14.4	IZRAČUN MAKSIMALNE VIŠINE SOFINANCIRANJA NA PODLAGI FINANČNE VRZELI (STOPNJE PRIMANJKLJAJA V FINANCIRANJU).....	142
15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ.....	144
15.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	144
15.1.1	Občutljivost finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk	144
15.1.2	Občutljivost ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk	145
15.1.3	Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke	145
15.1.4	Rezultati in sklep analize občutljivosti	146
15.2	ANALIZA TVEGANJ.....	146
15.2.1	Opis faktorjev tveganja s predvidenimi ukrepi za omejitev tveganj	147
15.2.2	Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja	149
15.2.3	Rezultati in sklep analize tveganj	149
15.2.4	Upravljanje in zmanjševanje tveganj (matrika tveganj).....	150
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	154

Kazalo tabel

Tabela 1:	Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.....	4
Tabela 2:	Predstavitev scenarija »brez investicije«.....	13
Tabela 3:	Predstavitev scenarija »z investicijo«.....	14
Tabela 4:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.....	17
Tabela 5:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.....	18
Tabela 6:	Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.....	19
Tabela 7:	Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2020.....	35
Tabela 8:	Podatki o gospodarskih družbah po velikosti glede na število zaposlenih oseb v Občini Ajdovščina v obdobju 2017-2020.....	35
Tabela 9:	Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevni delovnih migracij v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2021.....	36
Tabela 10:	Prikaz stopnje aktivnosti, stopnje delovne aktivnosti ter stopnje brezposelnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju 2011-2021, v %.....	36
Tabela 11:	Prikaz površin PC Ajdovščina, novih površin urejanja in njihove zasedenosti 3 leta po zaključku projekta ter potenciala širitve površin PC Ajdovščina.....	52
Tabela 12:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 04/2022, v EUR.....	74
Tabela 13:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.....	75
Tabela 14:	Vrednost investicijskega projekta z dinamiko investicijskih stroškov po letih po tekočih cenah, v EUR.....	76
Tabela 15:	Vplivi investicijskega projekta na okolje.....	81
Tabela 16:	Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH).....	85
Tabela 17:	Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe.....	87
Tabela 18:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.....	92
Tabela 19:	Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR* MGRT, v tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.....	93
Tabela 20:	Prikaz glavnih dejavnosti/aktivnosti projekta z navedbo njihovega začetka in zaključka s prikazom vrednosti posamezne aktivnosti, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR* MGRT, v tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.....	94
Tabela 21:	Finančni podatki Občine Ajdovščina za obdobje 2017-2021.....	100
Tabela 22:	Projekti Občine Ajdovščina, sofinancirani s strani EU.....	102
Tabela 23:	Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.....	104
Tabela 24:	Ciljne vrednosti fizičnih ter finančnih in ekonomskih kazalnikov za spremljanje projekta.....	107
Tabela 25:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.....	110
Tabela 26:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta, ločeno na upravičene in neupravičene stroške, po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.....	110
Tabela 27:	Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova dviga omrežnine za Oskrbo s pitno vodo in za Odvajanje in čiščenje odpadne vode, v EUR brez DDV in z DDV.....	112
Tabela 28:	Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Oskrbo s pitno vodo, v EUR brez DDV.....	113
Tabela 29:	Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Odvajanje odpadne vode, v EUR brez DDV.....	114
Tabela 30:	Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Čiščenje odpadne vode, v EUR brez DDV.....	115

Tabela 31: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez omrežnine), v EUR brez DDV in z DDV.	116
Tabela 32: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova prodaje zemljišč (kupnin) zasebnim investitorjem, v EUR brez DDV.	117
Tabela 33: Prikaz ocene dodatnih prihodkov občine iz naslova od komunalnega prispevka, v EUR.	118
Tabela 34: Prikaz projekcije prihodkov investicijskega projekta, v EUR brez DDV.	119
Tabela 35: Prikaz operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd., v EUR brez DDV in z DDV.	121
Tabela 36: Prikaz operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije, v EUR brez DDV in z DDV.	122
Tabela 37: Prikaz letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta, v stalnih cenah, v EUR z DDV.	123
Tabela 38: Prikaz investicijskih stroškov v EUR z nepovračljivim DDV ter ocene stroškov poslovanja investicijskega projekta v EUR brez DDV v ekonomski dobi, stalne cene.	124
Tabela 39: Prikaz konverzijskih faktorjev za posamezne stroške v okviru projekta.	125
Tabela 40: Prikaz investicijskih stroškov glede na vrsto stroška po letih, ki je podlaga za izvedbo popravka cen, ter prikaz izračuna investicijske vrednosti projekta po izvedbi popravka cen, stalne cene, v EUR brez DDV.	126
Tabela 41: Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize (CBA/ASK), stalne cene, v EUR.	128
Tabela 42: Izračun preostale vrednosti naložbe v okviru finančne in ekonomske analize, stalne cene, v EUR brez DDV.	130
Tabela 43: Finančni oziroma realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.	134
Tabela 44: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.	135
Tabela 45: Finančni oziroma realni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.	136
Tabela 46: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.	136
Tabela 47: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	139
Tabela 48: Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	140
Tabela 49: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.	141
Tabela 50: Denarni tok investicijskega projekta upoštevan za izračun finančne vrzeli, stalne cene, v EUR.	142
Tabela 51: Prikaz diskontiranih in nediskontiranih vrednosti.	142
Tabela 52: Prikaz upravičenosti investicijskega projekta do sofinanciranja (finančna vrzel).	143
Tabela 53: Analiza občutljivosti finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk.	144
Tabela 54: Analiza občutljivosti ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk.	145
Tabela 55: Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize.	146
Tabela 56: Opis faktorjev tveganja s predstavitvijo ukrepov za omejitev tveganj.	147
Tabela 57: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.	149
Tabela 58: Legenda matrike tveganj.	150
Tabela 59: Stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja (kombinacija naštetih dejavnikov tveganj).	151
Tabela 60: Matrika tveganj projekta z identifikacijo tveganj in ukrepi za njihovo zmanjšanje.	151

Kazalo slik

Slika 1:	Organizacijska shema organov Občine Ajdovščina in Občinske uprave.	3
Slika 2:	Zemljevid Občine Ajdovščina.	5
Slika 3:	Prikaz PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod in PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod v PC Ajdovščina v mestu Ajdovščina.	37
Slika 4:	Prikaz območja PC Ajdovščina, mikrolokacij širitev Zahod in širitev Vzhod, predmet tega projekta (označeno z rumeno), ter potencial širitve PC Ajdovščina, mikrolokacij Pod obvoznico 2 in Slano blato (označeno z modro).	53
Slika 5:	Prikaz situacije predvidenega stanja na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod.....	59
Slika 6:	Prometna situacija s prikazom zelenih površin na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod.	61
Slika 7:	Prikaz situacije predvidenega stanja na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod.....	64
Slika 8:	Prometna situacija s prikazom zelenih površin 1. del na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod.....	66
Slika 9:	Prometna situacija s prikazom zelenih površin 2. del na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod. ...	67
Slika 10:	Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.	77
Slika 12:	PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod.	78
Slika 12:	PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod.	79
Slika 14:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).....	95

Seznam kratic in okrajšav

AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
ASK	Analiza stroškov in koristi
CBA	Cost Benefit Analysis
CČN	Centralna čistina naprava
CF	Konverzijski faktor
CO ₂	Ogljikov dioksid
DDV	Davek na dodano vrednost
DIC	Diskontirani investicijski stroški
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DGD	Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja
DM	Delovno mesto
DNR	Diskontirani neto prihodki
DNSH	Načelo »Do No Significant Harm« oziroma »načelo, da se ne škoduje preveč«
DRSI	Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo
EC	Upravičeni stroški
EE	Upravičeni izdatki
EIRR	Ekonomska interna stopnja donosa
EIRR/K	Ekonomska interna stopnja donosa lastnega kapitala
EK	Evropska Komisija
eK/S	Ekonomski koeficient koristi/stroški
ENPV	Ekonomska neto sedanja vrednost
ENPV/K	Ekonomska neto sedanja vrednost lastnega kapitala
EPC	Ekonomsko-poslovna cona

EPI	Ekonomsko-poslovna infrastruktura
ESRR	Evropski sklad za regionalni razvoj
EU	Evropska unija
EUP	Enota urejanja prostora
FIRR	Finančna interna stopnja donosa
FIRR/K	Finančna interna stopnja donosa lastnega kapitala
fK/S	Finančni koeficient koristi/stroški
FNPV	Finančna neto sedanja vrednost
FNPV/K	Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala
FT	Faktor tveganja
GD	Gradbeno dovoljenje
GIS	Geografski informacijski sistem
GJS	Gospodarska javna služba
GOI	Gradbeno obrtniška in instalacijska dela
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
ha	Hektar
HC	Hitra cesta
ID	Investicijska dokumentacija
IK	Informacijsko-komunikacijsko
IKT	Informacijsko-komunikacijska tehnologija
IP	Investicijski program
IRR	Interna stopnja donosa
IZP	Idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev
IZS	Inženirska zbornica Slovenije
JN	Javno naročilo
JP	Javna pot
JR	Javna razsvetljava
JR*	Javni razpis
k.o.	Katastrska občina
KRZS	Kohezijska regija zahodna Slovenija
KS	Kohezijski sklad
KSD	Komunalno stanovanjska družba
m ²	Metri kvadratni
MGR	Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo
MSP	Mikro, mala in srednje velika podjetja
NOO	Načrt za okrevanje in odpornost
NN	Nizkonapetostni elektroenergetski vod
NPV	Neto sedanja vrednost
NRP	Načrt razvojnih programov
OP EKP	Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
PD	Projektna dokumentacija
PC	Poslovna cona
PE	Populacijska enota
PID	Projekt izvedenih del
PP	Proračunska postavka
PUP	Prostorski ureditveni pogoji
PVO	Poročilo o vplivih na okolje

PZI	Projekt za izvedbo gradnje
PZR	Projekt za razpis
RD	Razpisna dokumentacija
RRP	Regionalni razvojni program
RS	Republika Slovenija
SDS	Socialna diskontna stopnja
SLO	Slovenija
SN	Srednjenapetostni elektroenergetski vod
SPRS	Strategije prostorskega razvoja Slovenije
SRS	Strategija razvoja Slovenije 2030
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
TK	Telekomunikacijski vod
TP	Transformatorska postaja
UE	Upravna enota
UMAR	Urad za makroekonomske analize in razvoj
V	Vzhod
Z	Zahod
ZAPS	Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije
ZDDV-1	Zakon o davku na dodano vrednost
ZFisP	Zakon o fiskalnem pravilu
ZFO-1	Zakon o financiranju občin
ZIPRS	Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije
ZJF	Zakon o javnih financah
ZJN-3	Zakon o javnem naročanju
ZLS	Zakon o lokalni samoupravi
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora
ZVO-1	Zakon o varstvu narave
ZzI	Zahtevek za izplačilo

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

0.1 Uvodno pojasnilo

Investicijski program (IP) »Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod« (kratak naziv: »PC Ajdovščina – širitev V in Z«) obravnava izvedbo investicijskega projekta, ki zajema **izgradnjo ekonomske poslovne infrastrukture (EPI) na območju PC Ajdovščina, in sicer na območju PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Zahod in PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod, ki sta dve izmed 14ih mikrolokacij, ki sestavljajo PC Ajdovščina.** Investitor, Občina Ajdovščina, namerava v okviru investicijskega projekta urediti/dograditi PC Ajdovščina, katerih skupna površina znaša cca 4,3156 ha oziroma 43.156 m², od tega je 3,6895 ha (36.895 m²) namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti). Z izvedbo tega projekta se bo dodatno komunalno opremilo PC Ajdovščina. Z ureditvijo/dograditvijo PC Ajdovščina želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru ureditev/dograditve obravnavanih območij PC Ajdovščina se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, omrežje javne razsvetljave ter kabelsko kanalizacijo za elektro in telekomunikacijsko omrežje. V okviru obravnavanih posegov je predvidena ureditev tudi ustrezne prometne infrastrukture (dostopne poti/ceste in pločnikov znotraj posameznega območja) znotraj posameznega območja obdelave ter izvedba priključkov na obstoječo. V okviru projekta je predvidena **izvedba 5ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture** ter dobavo in montažo opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina. **Investicija je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.**

Novozgrajena ekonomska poslovna infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti mikro, malih in srednje velikih podjetij (MSP) na območju PC Ajdovščina ter ustvarjanje novih delovnih mest. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti ustrezne površine v PC Ajdovščina, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, dodane vrednosti MSP in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. Z izdelavo vizije razvoja PC Ajdovščina, z vzpostavitvijo ustreznega informacijsko-komunikacijskega omrežja ter z najdenjem podpornih aktivnosti podjetjem v PC Ajdovščina ipd. pa želi Občina Ajdovščina odigrati aktivno vlogo pri povezovanju podjetij znotraj PC Ajdovščina, iskanju novih podjetij, ki bodo komplementarna z že obstoječimi podjetji v PC Ajdovščina ter krepiti razvojno specializacijo EPC in omogočiti krepitev krožnega gospodarstva, zmanjševati izpuste CO₂ ter na ta način vplivati na zmanjševanje okoljskega odtisa PC Ajdovščina. S tem se bo izboljšalo skupno upravljanje ekonomske-poslovne infrastrukture.

Posegi v prostor so opredeljeni kot **novogradnja manj zahtevnih objektov**. Projekt z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne in ostale infrastrukture predstavlja dve funkcionalno zaokroženi območji oziroma mikrolokaciji, ki se nahajata znotraj ekonomske poslovne cone Ajdovščina (PC Ajdovščina), zato sta ekonomsko najbolj upravičeni, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno, prometno, energetske, TK omrežje. **Investicija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje.** Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna, prometna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana investicija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti dve gradbeni dovoljenji, in sicer za komunalno ureditev posamezne mikrolokacije PC Ajdovščina v okviru projekta. V času izdelava tega dokumenta le-ti še nista pridobljeni. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnična pregleda in pridobiti uporabni dovoljenji.

Za izvedbo posegov ter dobavo in montažo opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj so dela opredeljena kot vzdrževalna dela v javno korist. Po njihovi izvedbi se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled, komisijki pregled ter primopredajo izvedenih del.

Po izvedbi projekta se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami v PC Ajdovščina, ki bodo zanimive za obstoječe in potencialne nove investitorje oziroma za investitorje, ki so že izkazali interes in zakupili površine v obravnavani ekonomsko poslovni coni (EPC).

Po zaključku projekta bo vsa izvedena infrastruktura v lasti Občine Ajdovščina. Po zaključku projekta bo vsa izvedena komunalna in ostala infrastrukturo v lasti Občine Ajdovščina, ki jo bo prevzela v upravljanje in jo bo preko pogodbe izročila v najem (del, ki se nanaša na izvedbo kanalizacije, vodovoda ter dobavo in montažo opreme CČN Ajdovščina) in vzdrževanje javnemu podjetju Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, s sedežem na Goriški 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. 60/06, 54/10 in 27/16) obravnava podrobno razčlenjen optimalen scenarij »z investicijo«, ki predvideva ureditev oziroma dograditev poslovno ekonomske infrastrukture v PC Ajdovščina na dveh mikrolokacijah (vzhod in zahod). Scenarij »z investicijo« je bil v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) opredeljen in izbran kot optimalen scenarij izvedbe operacije. Investicijski program (IP) vsebuje vse obvezne vsebine določene v točki 4 13. člena predhodno navedene uredbe.

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. 60/06, 54/10 in 27/16).

0.2 Predstavitev investitorja

Investitor oziroma **nosilec** 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 2018, zaključila pa ga bo konec leta 2022. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

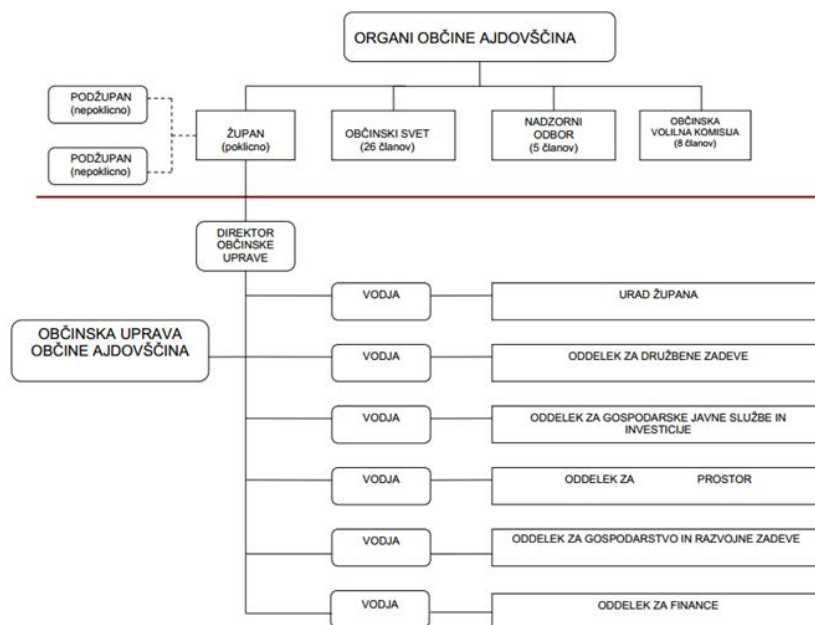
Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu, nalogam občinske uprave 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, ki šteje več kot 40 oseb, obsega:

- urad župana
- oddelek za družbene dejavnosti

- oddelek za 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.

Slika 1: Organizacijska shema organov Občine Ajdovščina in Občinske uprave.



Vir: Spletna stran Občine Ajdovščina.

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 najdosegljivša mesta v regiji. Reliefo 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 Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije (Goriške statistične regije). 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 Ajdovščina je razdeljena na 27 krajevnih skupnosti, ki zajemajo 45 naselij. Občina je s 245,2 km² po svoji

površini ena izmed večjih občin v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča na 18 mesto po površini. Zanj je značilna podpovprečna naseljenost (80,4 prebivalca na km²).

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. Danes v občini živi 19.741 prebivalcev, in sicer 10.179 moških in 9.562 žensk. Ti tvorijo 7.379 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,6 oseb. Število prebivalcev občine narašča predvsem zaradi visokega naravnega prirasta in selitvenega prirasta s tujino. Skupni prirast prebivalstva Občine Ajdovščina je od leta 2010 do leta 2020 bil skoraj vsako leto pozitiven, z izjemo leta 2012 in 2013, ko je bil negativen predvsem zaradi selitve prebivalcev občine v druge občine v Sloveniji. Starostna struktura prebivalstva je za slovenske razmere še razmeroma dobra. Povprečna starost prebivalstva občine znaša 42,8 let, kar je nižje kot povprečje regije (45,3 let) in povprečje države (43,8 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 116,9, in je nižji od povprečja regije (158,1) in povprečja države (138,7).

Tabela 1: Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.

občina	OBČINA AJDOVŠČINA
površina	245,2 km²
središče občine (sedež)	Ajdovščina
število krajevnih skupnosti	27
krajevne skupnosti	Ajdovščina, Batuje, Brje na Vipavskem, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače-Malovše, Kamnje-Potoče, Lokavec, Otlica-Kovk, Plače, Planina, Podkraj, Predmeja, Selo, Skrilje, Šmarje, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže
število naselij v občini	45
naselja	Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže
število prebivalcev v občini (2021)	19.741
gostota naseljenosti občine (2021)	80,4 prebivalcev na km²
število gospodinjstev v občini (2021)	7.379
povprečna velikost gospodinjstva (2021)	2,6 prebivalcev na gospodinjstvo
število družin v občini (2021)	5.513
indeks staranja prebivalstva občine (2021)	116,9
povprečna starost preb. občine (2021)	42,8 let
naravni prirast občine (2020)	45
skupni prirast občine (2020)	290

Vir: SURS, 04/2022.

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 vrhunsko 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 visokotehnoška podjetja. Ajdovščina je tudi univerzitetno mesto.

Slika 2: Zemljevid Občine Ajdovščina.



Vir: GIS Občine 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 oziroma 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 projektnih skupin, 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 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 pridobila 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 končanem projektu bo izvedeno javno 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 Goriški 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 boljšo 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 projekta je ureditev/dograditev PC Ajdovščina in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov v dobro prometno dostopni PC Ajdovščina, z namenom krepitve konkurenčnosti gospodarstva, povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest ter krepitve obstoječega ekosistema ekonomske poslovne infrastrukture (EPI). Z realizacijo projekta se bo na območju PC Ajdovščina in posledično mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (novih ekonomsko poslovnih površin v PC Ajdovščina) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Pomemben vidik projekta je tudi zagotovitev optimizacije poteka komunalne infrastrukture ter učinkovita in trajnostna izraba prostora, kakor tudi priprava vizije razvoja PC Ajdovščina, vzpostavitev ustreznega informacijsko-komunikacijskega (IK) omrežja in izvajanje storitev v podporo delovanju PC Ajdovščina in medsebojnemu povezovanju podjetij v PC Ajdovščina, kar bo pripomoglo k učinkovitemu prihodnjemu upravljanju PC Ajdovščina.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju urediti oziroma dograditi ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) na območju PC Ajdovščina, skupne površine urejanja cca 4,3156 ha (43.156 m²), od tega je 3,6895 ha (36.895 m²) namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti) ter pripraviti vizijo razvoja PC Ajdovščina ob hkratni ureditvi informacijsko-komunikacijskega okolja in podpornih storitev za optimalno delovanje PC Ajdovščina, t.j. vzpostaviti digitalno platformo in podporne storitve za upravljanje PC Ajdovščina. Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju PC Ajdovščina.

Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti/urediti ustrezne površine PC Ajdovščina, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, dodane vrednosti MSP in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. Z izdelavo vizije razvoja PC Ajdovščina, z vzpostavitvijo ustreznega informacijsko-komunikacijskega (IK) omrežja ter z najdenjem podpornih aktivnosti podjetjem v PC Ajdovščina ipd. pa želi Občina Ajdovščina odigrati aktivno vlogo pri povezovanju podjetij znotraj PC Ajdovščina, iskanju novih podjetij, ki bodo komplementarna z že obstoječimi podjetji v PC Ajdovščina ter krepiti razvojno specializacijo EPC in omogočiti krepitev krožnega gospodarstva, zmanjševati izpuste CO₂ ter na ta način vplivati na zmanjševanje okoljskega odtisa PC Ajdovščina. S tem se bo izboljšalo skupno upravljanje ekonomsko-poslovne infrastrukture.

Kazalniki učinka ob zaključku projekta:

- ⇒ Število podprtih investicijskih projektov EPC: **1 projekt**
- ⇒ Površina urejene/dograjene/razširjene EPC (celotne PC Ajdovščina):¹ **911.405 m²** oziroma **91,1405 ha**

¹ Pri kazalniku učinka ob zaključku projekta »Površina urejene/dograjene/razširjene EPC« smo skladno z Navodili za oddajo vloge preko spletne aplikacije na JR* Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko poslovne infrastrukture (št. 4300-2/2022/69 z dne 16.03.2022) vpisali podatek o vseh površinah EPC, ki so predmet urejanja v okviru projekta (poleg novih opremljenih uporabnih površin tudi površine, ki so že zasedene s strani podjetij oziroma na katerih se podjetniška dejavnost že opravlja).

- ⇒ Površina novo urejenih/dograjenih/razširjenih mikrolokacij v EPC: **43.156 m²** oziroma **4,3156 ha**
- ⇒ Nadaljnji potencial širitve, povečanja uporabnih površin EPC (PC Ajdovščina): **73.604 m²** oziroma **7,3604 ha**

Kazalniki rezultata 3 leta (leta 2027) po zaključku projekta:

- ⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin urejene/dograjene/razširjene EPC s strani mikro, malih in srednjih podjetij (MSP) (v % glede na nove uporabne površine): **69%**

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 investicijskega programa (IP) je bil aprila 2022 izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod. Izdelan je bil skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). Skladno z Uredbo je 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 površin PC Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina oziroma na območju občine, ki bi privabile nove investitorje. Osnovni namen in cilji projekta, kakor tudi predvidene aktivnosti in posegi v okviru projekta so tako v DIIP kot tudi v tem dokumentu (IP) identični, zato jih tu ponovno ne navajamo. Ravno tako je identične tehnični opis izvedbe projekta.

V okviru DIIP sta bila opredeljena naslednja scenarija izvedbe projekta:

- ⇒ Scenarij »brez investicije« (izhodiščni scenarij)
- ⇒ Scenarij »z investicijo« (Ureditev/dograditev poslovno ekonomske infrastrukture v PC Ajdovščina na dveh mikrolokacijah (širitev vzhod in širitev zahod))

Kot optimalen scenarij izvedbe projekta je bil izbran scenarij »z investicijo«. Opis obeh scenarijev izvedbe projekta je predstavljen v poglavju 1.3 tega dokumenta.

Vrednost investicijskega projekta izbranega optimalnega scenarija v okviru DIIP, t.j. scenarija »z investicijo«, je znašala po stalnih cenah 2.103.015,55 EUR brez DDV oziroma 2.370.932,87 EUR z nepovračljivim DDV; po tekočih cenah 2.157.750,00 EUR brez DDV oziroma 2.431.828,66 EUR z nepovračljivim DDV, od tega so znašali upravičeni stroški do sofinanciranja 2.059.250,00 EUR.

V DIIP je bilo predvideno financiranje investicijskega projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi Občine Ajdovščina v višini 1.131.828,66 EUR ter z javnimi viri RS (MGRT), in sicer nepovratna sredstva za izvajanje NOO, v okviru JR* Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko poslovne infrastrukture (nepovratna sredstva za izvajanje NOO v višini do 100% upravičenih stroškov, ki so zagotovljena na proračunski postavki PP 221478 C3K9ID Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko poslovne infrastrukture-NOO-MGRT) v skupni višini 1.300.000,00 EUR.

Predviden čas izvedbe projekta je bil od aprila 2022 (sklep o potrditvi DIIP in uvrstitve projekta v NRP občine) pa do decembra 2024, ko je predviden finančni zaključek projekta.

Na podlagi DIIP se je ugotovilo, da je izvedba investicijskega projekta upravičena ter da je smiselno nadaljevati s pripravo nadaljnje projektne in investicijske dokumentacije ter z izvajanjem predvidenih aktivnosti v okviru projekta »Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod«.

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost projekta je bilo v DIIP ugotovljeno, da je potrebno v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) pripraviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
- ⇒ Investicijski program (IP)

0.7 Nastale spremembe do izdelave investicijskega programa

Pri izdelavi investicijskega programa (IP) ni prišlo do odstopanj oziroma sprememb glede na ugotovitve iz predhodno izdelane in potrjene investicijske dokumentacije (DIIP), zato so podatki v predhodno izdelani investicijski dokumentaciji (DIIP) in v investicijskem programu (IP) identični oziroma usklajeni.

1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

1.1 Investicijska namera in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe projekta je ureditev/dograditev PC Ajdovščina in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov v dobro prometno dostopni PC Ajdovščina, z namenom krepitve konkurenčnosti gospodarstva, povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest ter krepitve obstoječega ekosistema ekonomsko poslovne infrastrukture (EPI). Z realizacijo projekta se bo na območju PC Ajdovščina in posledično mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (novih ekonomsko poslovnih površin v PC Ajdovščina) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Pomemben vidik projekta je tudi zagotovitev optimizacije poteka komunalne infrastrukture ter učinkovita in trajnostna izraba prostora, kakor tudi priprava vizije razvoja PC Ajdovščina, vzpostavitev ustreznega informacijsko-komunikacijskega (IK) omrežja in izvajanje storitev v podporo delovanju PC Ajdovščina in medsebojnemu povezovanju podjetij v PC Ajdovščina, kar bo pripomoglo k učinkovitemu prihodnjemu upravljanju PC Ajdovščina.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju urediti oziroma dograditi ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) na območju PC Ajdovščina, skupne površine urejanja cca 4,3156 ha (43.156 m²), od tega je 3,6895 ha (36.895 m²) namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti) ter pripraviti vizijo razvoja PC Ajdovščina ob hkratni ureditvi informacijsko-komunikacijskega okolja in podpornih storitev za optimalno delovanje PC Ajdovščina, t.j. vzpostaviti digitalno platformo in podporne storitve za upravljanje PC Ajdovščina. Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju PC Ajdovščina.

Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti/urediti ustrezne površine PC Ajdovščina, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, dodane vrednosti MSP in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. Z izdelavo vizije razvoja PC Ajdovščina, z vzpostavitvijo ustreznega informacijsko-komunikacijskega (IK) omrežja ter z najdenjem podpornih aktivnosti podjetjem v PC Ajdovščina ipd. pa želi Občina Ajdovščina odigrati aktivno vlogo pri povezovanju podjetij znotraj PC Ajdovščina, iskanju novih podjetij, ki bodo komplementarna z že obstoječimi podjetji v PC Ajdovščina ter krepiti razvojno specializacijo EPC in omogočiti krepitev krožnega gospodarstva, zmanjševati izpuste CO₂ ter na ta način vplivati na zmanjševanje okoljskega odtisa PC Ajdovščina. S tem se bo izboljšalo skupno upravljanje ekonomsko-poslovne infrastrukture.

Kazalniki učinka ob zaključku projekta:

- ⇒ Število podprtih investicijskih projektov EPC: **1 projekt**
- ⇒ Površina urejene/dograjene/razširjene EPC (celotne PC Ajdovščina): **911.405 m²** oziroma **91,1405 ha**
- ⇒ Površina novo urejenih/dograjanih/razširjenih mikrolokacij v EPC: **43.156 m²** oziroma **4,3156 ha**
- ⇒ Nadaljnji potencial širitve, povečanja uporabnih površin EPC (PC Ajdovščina): **73.604 m²** oziroma **7,3604 ha**

Kazalniki rezultata 3 leta (leta 2027) po zaključku projekta:

- ⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin urejene/dograjene/razširjene EPC s strani mikro, malih in srednjih podjetij (MSP) (v % glede na nove uporabne površine): **69%**

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

1.2 Strokovne podlage ter zakonodajni in institucionalni okvir

1.2.1 Strokovne podlage

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

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod, ki ga je aprila 2022 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.
- ⇒ Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP): Infrastruktura Rusne, ki jo je izdelalo podjetje Detalj infrastruktura d.o.o. (številka projekta: 21/58; datum izdelave: avgust 2021).
- ⇒ Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP): Infrastruktura Poslovna cona Mirce zahod, ki jo je izdelalo podjetje Detalj infrastruktura d.o.o. (številka projekta: 21/88; datum izdelave: december 2021).
- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD): Dostopna cesta v PC Ajdovščina – območje širitve Zahod v Ajdovščini, ki ga je izdelalo podjetje Detalj infrastruktura d.o.o. (številka projekta: 21/88; datum izdelave: april 2022).
- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD): Infrastruktura Rusne – območje širitve Vzhod v Ajdovščini, ki ga je izdelalo podjetje Detalj infrastruktura d.o.o. (številka projekta: 21/58; datum izdelave: avgust 2021).
- ⇒ Projekt za razpis (PZR): CČN Ajdovščina-oprema sistema predzgoščanja in dehidracije blata, ki ga je izdelalo podjetje Alpeng d.o.o. (številka projekta: 20010; datum izdelave: julij 2021).
- ⇒ Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina (novelacija), ki jo je pripravila Občinska uprava Občine Ajdovščina, april 2022.

1.2.2 Zakonodajni in institucionalni okvir

Projekt upošteva naslednje smernice, uredbe, zakone, strategije in programe:

Smernice in uredbe EU in SLO vezane na izvajanje NOO

- ⇒ Uredba Sveta (EU) št. 2020/2094 z dne 14. decembra 2020 o vzpostavitvi Instrumenta Evropske unije za okrevanje v podporo okrevanju po krizi zaradi Covid-19 (v nadaljevanju Uredba Sveta (EU) št. 2020/2094).
- ⇒ Uredba (EU) št. 2021/337 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. februarja 2021 o spremembi Uredbe (EU) 2017/1129 glede prospekta EU za okrevanje in ciljno usmerjenih prilagoditev za finančne posrednike in Direktive 2004/109/ES glede uporabe enotne elektronske oblike poročanja pri pripravi letnih računovodskih poročil, da bi se podprlo okrevanje po krizi zaradi Covid-19 (v nadaljevanju Uredba (EU) št. 2021/337).
- ⇒ Uredba (EU) št. 2021/241 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12.02.2021 o vzpostavitvi Mehanizma za okrevanje in odpornost ter popravek Uredbe (EU) št. 2021/241 z dne 31.03.2021 in z dne 18.11.2021 (v nadaljevanju Uredba (EU) št. 2021/241).
- ⇒ Uredba (EU) 2019/2088 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2019 o razkritjih, povezanih s trajnostnostjo, v sektorju finančnih storitev, spremenjena z Uredbo (EU) št. 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18.06.2020 (v nadaljevanju Uredba (EU) št. 2019/2088).
- ⇒ Uredba (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088 (v nadaljevanju Uredba (EU) št. 2020/852).

- ⇒ Tehnične smernice za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (2021/C 58/01).
- ⇒ Uredba o izvajanju Uredbe (EU) o Mehanizmu za okrevanje in odpornost (Uradni list RS, št. 167/21).
- ⇒ Uredba (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17.12.2013 o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 1083/2006, spremenjena z Uredbo (EU) 2015/1839 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. oktobra 2015, Uredbo (EU) 2016/2135 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. novembra 2016, Uredbo (EU) 2017/825 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. maja 2017, Uredbo (EU) 2017/1199 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 4. julija 2017, Uredbo (EU) 2017/2305 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2017, Uredbo (EU, Euratom) 2018/1046 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. julija 2018, Uredba (EU) 2018/1719 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. novembra 2018, Uredbo (EU) 2019/711 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. aprila 2019, Uredbo (EU) 2020/460 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 30. marca 2020, Uredbo (EU) 2020/558 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2020, Uredbo (EU) 2020/1041 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 15. julija 2020, Uredbo (EU) 2020/1542 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 21. oktobra 2020 in Uredbo (EU) 2020/2221 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. decembra 2020 (v nadaljevanju Uredba (EU) št. 1303/2013).
- ⇒ Delegirana uredba Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3. marca 2014 o dopolnitvah Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, spremenjena z Delegirano uredbo Komisije (EU) št. 2015/616 z dne 13. februar 2015 in Delegirano uredbo Komisije (EU) št. 2019/886 z dne 12. februar 2019 (v nadaljevanju Delegirana uredba Komisije (EU) št. 480/2014).
- ⇒ Izvedbena uredba Komisije (EU) št. 2015/207 z dne 20. januarja 2015 o določitvi podrobnih pravil za izvajanje Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z vzorci za poročilo o napredku, predložitev informacij o velikem projektu, skupni akcijski načrt, poročila o izvajanju za cilj „naložbe za rast in delovna mesta“, izjavo o upravljanju, revizijsko strategijo, revizijsko mnenje in letno poročilo o nadzoru ter metodologijo, ki se uporabi pri izvajanju analize stroškov in koristi, in v skladu z Uredbo (EU) št. 1299/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z vzorcem za poročila o izvajanju za cilj „evropsko teritorialno sodelovanje“, spremenjena z Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2018/277 z dne 23. februar 2018, Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2019/256 z dne 13. februar 2018 in Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2021/436 z dne 03. marec 2021 (v nadaljevanju Izvedbena uredba Komisije (EU) št. 2015/207).
- ⇒ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).
- ⇒ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Akti, zakoni, pravilniki, programi in strategije

- ⇒ Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.).
- ⇒ Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina številka 1-1 (OPN 1-1), št. 3503-2/22-1 z dne 20.04.2022.
- ⇒ Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/21).
- ⇒ Strategije razvoja Občine Ajdovščina do 2030.
- ⇒ Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014-2020, sprejet in potrjen na sejah Razvojnega sveta regije in Sveta regije dne 17.03.2015.

- ⇒ Načrt za okrevanja in odpornosti (NOO), RS Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, junij 2021.
- ⇒ Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 (OP EKP 2014-2020), različica 6.0, potrjen s strani EK 02.07.2021.
- ⇒ Slovenska strategije pametne specializacije (S4), december 2017.
- ⇒ Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS2030), RS Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, 2017.
- ⇒ Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS) (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07-ZPNačrt, 61/17-ZUreP-2 in 199/21-ZUreP-3).
- ⇒ Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).
- ⇒ Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17-popr., 65/20, 15/21-ZDUOP in 199/21-GZ-1).
- ⇒ Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z gradnjo (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18-popr., 197/20 in 199/21-GZ-1).
- ⇒ Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17 in 101/20).
- ⇒ Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (Uradni list RS, št. 13/11-UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21-ZDOsk, 3/22 in 29/22-ZUOPDCE).
- ⇒ Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03).
- ⇒ Zakon o financiranju občin (ZFO-1) (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15-ZUUJFO, 71/17, 21/18-popr., 80/20-ZIUOOPE, 189/20-ZFRO, 207/21 in 44/22-ZVO-2).
- ⇒ Zakon o fiskalnem pravilu (ZFisP) (Uradni list RS, št. 55/15 in 177/20-popr.).
- ⇒ Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 (ZIPRS2223) (Uradni list RS, št. 187/21 in 206/21-ZDUPŠOP).
- ⇒ Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11-UPB, 14/13-popr., 101/13, 55/15-ZFisP, 96/15-ZIPRS1617, 13/18 in 195/20-odl. US).
- ⇒ Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21 in 10/22).
- ⇒ Zakon o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07-UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20-ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE).
- ⇒ Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl. US).
- ⇒ Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06-UPB, 49/06-ZMetD, 66/06-odl.US, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09-ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17-GZ, 21/18-ZNOrg, 84/18-ZIURKOE, 158/20 in 44/22-ZVO-2).

1.3 Kratka predstavitev upoštevanih scenarijev ter utemeljitev izbora optimalnega scenarija izvedbe

1.3.1 Scenarij »brez investicije«

Tabela 2: Predstavitev scenarija »brez investicije«.

Scenarij »brez investicije«	Investicija se ne bo izvedla
Vrsta posega	Ohranitev obstoječega stanja
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno. Ne bo se uredilo/opremilo, dogradilo (zgradilo nove komunalne, ekonomsko poslovne infrastrukture) na območju PC Ajdovščina, in sicer na dveh mikrolokacijah. S tem se tudi ne bo zagotovilo nujno potrebnih, komunalno urejenih zemljišč/površin za nove investitorje (MSP). Območje na obravnavanih mikrolokacijah znotraj PC Ajdovščina bo še naprej komunalno neurejeno, zatravljeno. Ne bo se nadaljevalo z komunalnim urejanjem in dograjevanjem še neurejenih

	delov PC Ajdovščina in bo tako ostala le delno komunalno opremljena. Ravno tako ne bo vzpostavljen ustrezen ekosistem in ustrezno upravljanje EPC, saj se ne bo razvilo vizije razvoja PC Ajdovščina, ne bo vzpostavljena spletna stran ipd., ki bi skupaj z izvedeno infrastrukturo omogočalo nemoteno delovanje EPC in njen razvoj.
Vsebinski vidik	Scenarij »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja in obstoječe problematike pomanjkanja dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih, urejenih zemljišč na območju mesta Ajdovščina za potencialne nove investitorje. Zemljišča v PC Ajdovščina bodo tako v delu še vedno problematična za razvoj in širjenje gospodarskih dejavnosti ter nezanimiva za prihod novih investitorjev/podjetnikov (MSP). Navedeno pa pomeni, da tudi ne bodo ustvarjeni predpogoji za odpiranje novih delovnih mest na območju mesta Ajdovščina in posledično občine ter za povečanje konkurenčnosti gospodarstva in dodane vrednosti MSP občine. To pa pomeni, da bodo potencialni novi vlagatelj/investitorji svoje gospodarske oziroma podjetniške potenciale usmerjali na druga področja oziroma v druge občine, ki jim bodo nudile ugodnejše pogoje za izvajanje, širjenje, rast in razvoj svojih gospodarskih dejavnosti.
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Ajdovščina.
Slabosti	Nadaljnje pomanjkanje ustrezno komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih zemljišč (t.j. EPC), ki bi bila privlačna za potencialne nove investitorje, ki bi vlagali v nova podjetja in širitev dejavnosti, ter s tem spodbujali nastajanje, razvoj in rast novih gospodarskih subjektov in posledično novih delovnih mest na območju mesta Ajdovščina in posledično celotne občine ter omogočili povečanje konkurenčnosti gospodarstva in dodane vrednosti MSP. Negativne učinke scenarija »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 PC Ajdovščina, na obravnavanih mikrolokacijah, bodo tako nezanimiva za potencialne podjetniške vlagatelje, ki bodo svoje potenciale usmerjali na druga področja oziroma v druge občine. Scenarij »brez investicije« zagotovo ne pripomore h 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. Scenarij »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev projekta	Scenarij »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 projekta	0,00 EUR
Viri financiranja	0,00 EUR
Trajanje izvajanja	0 mesecev

1.3.2 Scenarij »z investicijo«

Tabela 3: Predstavitev scenarija »z investicijo«.

Scenarij »z investicijo«	Ureditev/dograditev poslovno ekonomske infrastrukture v PC Ajdovščina na dveh mikrolokacijah (širitev vzhod in širitev zahod)
Vrsta posega	Novogradnja
Zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekti
Površina urejanja	Celotna površina urjene/dograjene/razširjene PC Ajdovščina: 911.405 m ² (cca 91,1405 ha) Skupna površina novo urejenih/dograjanih mikrolokacij v PC Ajdovščina: 43.156 m ² (cca 4,3156 ha) Zazidljiva, uporabna površina namenjena poslovni dejavnosti: 36.895 m ² (3,6895 ha) Že izkazan interes zasebnih investitorjev: 25.301 m ² (cca 2,5301 ha)
Tehnični vidik	Scenarij »z investicijo« zajema izgradnjo komunalne, ekonomske poslovne infrastrukture PC Ajdovščina, in sicer na mikrolokaciji širitev Vzhod in širitev Zahod ter izvedbo vseh podpornih aktivnosti za vzpostavitev ustreznega ekosistema za upravljanje in delovanje PC Ajdovščina. Projekt zajema ureditev kanalizacije komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodnega in hidrantnega omrežja, prometnega omrežja (dostopnih poti znotraj EPC), omrežja javne razsvetljave, elektro in TK omrežja ter zaradi novih porabnikov in dotrajanosti nabavo in dobavo opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata na CČN Ajdovščina. V okviru projekta bo izvedenih 5 ukrepov na področju trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture (zeleni otoki, zasaditev dreves, postavitve električnih polnilnic za avtomobile, pločniki z drenažnim asfaltom ter samooskrbna JR s fotovoltaičnimi paneli).

	<p>Scenarij »z investicijo« z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičen, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno in ostalo omrežje. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Projekt bo prispeval k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. S komunalno ureditvijo območja PC Ajdovščina želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti ter tudi v celoti komunalno opremiti dodaten del PC Ajdovščina. Po izvedbi projekta se bo razpolagalo z novimi, dobro opremljenimi in komunalno urejenimi površinami PC Ajdovščina, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje oziroma investitorje, ki so že izkazali interes.</p>	
Vsebinski vidik	<p>Z izvedbo scenarija »z investicijo« se bo zagotovilo v PC Ajdovščina nove površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene malim in srednje velikim (MSP) podjetjem. Z njegovo izvedbo se bo novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom) ponudilo nove ekonomsko poslovne površine v PC Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti; vzpostavilo se bo pogoje za rast in razvoj obstoječih gospodarskih subjektov in privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj in konkurenčnost območja in občine; zagotovilo prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj; prispevalo h gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev; ter spodbudilo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem naselju za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba tega scenarija 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 oziroma 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. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti/urediti ustrezne površine PC Ajdovščina, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, dodane vrednosti MSP in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. Z izdelavo vizije razvoja PC Ajdovščina, z vzpostavitvijo ustreznega IK omrežja ter z najdenjem podpornih aktivnosti podjetjem v PC Ajdovščina ipd. pa želi Občina Ajdovščina odigrati aktivno vlogo pri povezovanju podjetij znotraj PC Ajdovščina, iskanju novih podjetij, ki bodo komplementarna z že obstoječimi podjetji v PC Ajdovščina ter krepiti razvojno specializacijo EPC in omogočiti krepitev krožnega gospodarstva, zmanjševati izpuste CO₂ ter na ta način vplivati na zmanjševanje okoljskega odtisa PC Ajdovščina.</p> <p>Scenarij »z investicijo« 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 indirektni vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj mesta. Le-ta nedvomno pripomore k napredku naselja in občine ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.</p>	
Prednosti	<p>Zagotovljene bodo večje, dodatne dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne površine na območju PC Ajdovščina, primerne za razvoj novih in rast/širitev obstoječih gospodarskih dejavnosti (dvig ponudbe komunalno opremljenih zemljišč v PC Ajdovščina). Z izvedbo projekta se bodo vzpostavili ustrezni pogoji za uresničitev dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina. 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. Zagotovljena so proračunska sredstva Občine Ajdovščina. Izdelana je bila sistemska in načrtna celostna rešitev. Potencialni novi investitorji so že znani.</p>	
Slabosti	<p>Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta.</p>	
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev projekta	<p>Scenarij »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.</p>	
Gradbeno dovoljenje	<p>DA (gradbeni dovoljenji še nista pridobljeni)</p>	
Vrednost projekta (v tekočih cenah)	Neto vrednosti (v EUR brez DDV)	2.157.750,00 EUR
	Vrednost projekta z nepovračljivim DDV (brez povračljivega DDV in DDV obračunanega po 76.a členu ZDDV-1)	2.431.828,66 EUR
Viri financiranja projekta	Lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina	1.131.828,66 EUR
	Javni viri RS (MGRT: Nepovratna sredstva iz NOO)	1.300.000,00 EUR
Trajanje izvajanja	<p>04/2022 (sklep o potrditvi DIIP) – 12/2024 (zaključek projekta)</p>	

1.3.3 Izbor optimalnega scenarija izvedbe

Po primerjavi možnih scenarijev izvedbe projekta lahko zaključimo, da le scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 4.1. Primerjava scenarijev pokaže, da je scenarij »z investicijo« razvojno bolj smiseln, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganje javnih sredstev. Hkrati pa scenarij »z investicijo« uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, regionalni, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve. Scenarij »z investicijo« je boljši od scenarija »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja, t.j. nosilca projekta Občine Ajdovščina, veliko bolj sprejemljiv. Z izvedbo projekta (scenarij »z investicijo«) se bo pridobilo ustrezno komunalno opremljene in dobro prometno dostopne poslovne površine 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 ter dvig konkurenčnosti gospodarstva in rast dodane vrednosti MSP. 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 boljši scenarij »z investicijo«. Scenarij »z investicijo« pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajen z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot scenarij »brez investicije«.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba projekta pod scenarijem »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da scenarij »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v okviru scenarija »z investicijo«. Zaključimo lahko, da scenarij »brez investicije« ni sprejemljiv, saj ne bi reševal trenutne, obstoječe problematike pomanjkanja ustrezno komunalno urejenih in dobro prometno dostopnih poslovnih površin za razvoj novih gospodarskih dejavnosti v mestu in občini. **Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejši, optimalni scenarij izvedbe izkazal scenarij »z investicijo«, scenarij »brez investicije« pa je prepoznan kot neprimeren oziroma neustrezen.** Namreč le s pristopom k izvedbi investicijskega projekta (scenarij »z investicijo«) se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v tem dokumentu.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo scenarij »z investicijo«, saj je optimalnejši z gospodarskega, socialnega, družbenega in tudi okoljskega vidika kot scenarij »brez investicije«.

1.4 Podatki o odgovornih osebah na investicijskem projektu

Odgovorna oseba investitorja/lastnika	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Alenka Čadež Kobol, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorna oseba za pripravo prijave in vloge na JR* MGRT (NOO)	Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot. vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i>
Strokovni vodja projekta s strani investitorja / lastnika (odgovorna oseba za pripravo in pridobitev dokumentacije, izvedbo del in nadzor)	Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. strokovni sodelavec za investicije v Oddelku za GJS in investicije <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i>

Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, u.d.i.s., 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 s strani izvajalca gospodarske javne službe	Luka Jejčič, 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 in investicijske dokumentacije, izdelava vizije razvoja, vzpostavitve informacijsko-komunikacijskega omrežja in izvajanja storitev v podporo EPC ipd. ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah (ZJF) ter Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS).

Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna/delovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve) v okviru obstoječih kadrovske in prostorske 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 del, t.j. izgradnjo ekonomske poslovne infrastrukture (EPI), 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 in na terenu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije, vizije razvoja EPC, vzpostavitve informacijsko-komunikacijskega (IK) omrežja in izvajanja storitev v podporo EPC ipd. 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 11.3 tega dokumenta.

1.6 Ocenjena vrednost investicijskega projekta ter finančna konstrukcija

Tabela 4: Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.

	STALNE CENE (04/2022)	TEKOČE CENE
VREDNOST PROJEKTA V EUR BREZ DDV	2.103.015,55 €	2.157.750,00 €
VREDNOST PROJEKTA V EUR Z DDV	2.565.678,97 €	2.632.455,00 €
VREDNOST PROJEKTA V EUR Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	2.370.932,87 €	2.431.828,66 €
Vrednost povračljivega DDV oziroma DDV po 76.a členu ZDDV-1	194.746,10 €	200.626,34 €
UPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	2.004.515,55 €	2.059.250,00 €
NEUPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	366.417,32 €	372.578,66 €

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

V tabeli 5 so predstavljeni viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah. Podrobna finančna konstrukcija investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 12.

Tabela 5: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Viri financiranja	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2022	2023	2024	EUR	%
PP221478 - C3K9ID - Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko poslovne infrastrukture - NOO - MGRT	- €	511.661,47 €	788.338,53 €	1.300.000,00 €	53,5%
Javni viri: Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (Nepovratna sredstva iz NOO)	- €	511.661,47 €	788.338,53 €	1.300.000,00 €	53,5%
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	132.370,00 €	802.955,71 €	196.502,95 €	1.131.828,66 €	46,5%
Upravičeni stroški	10.000,00 €	634.504,83 €	114.745,17 €	759.250,00 €	31,2%
Neupravičeni stroški	122.370,00 €	168.450,88 €	81.757,78 €	372.578,66 €	15,3%
Skupaj viri financiranja	132.370,00 €	1.314.617,18 €	984.841,48 €	2.431.828,66 €	100,0%

1.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Upravičenost izvedbe investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (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 scenarij »z investicijo«, saj je bil scenarij »z investicijo« v okviru primerjave možnih scenarijev izvedbe investicijskega projekta prepoznan za najprimernejši oziroma optimalen scenarij izvedbe projekta (poglavje 1.3 IP).

Izračunani finančni kazalniki projekta so pokazali, da je obravnavani 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 projekta. 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 oziroma z izvedbo ekonomske analize (Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno, komunalno in ostalo infrastrukturo in širšo družbo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.

Predmetni investicijski projekt pa je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe investicijskega projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje s strani Skupnosti upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1, ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna, istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje (večja od 5,0%).

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi 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 Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Gradnja komunalne infrastrukture v Poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod«.

Podrobnejša predstavitev finančne in ekonomske analize projekta ter finančnih in ekonomskih kazalnikov je predstavljena v poglavju 14 tega dokumenta.

Tabela 6: Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.

OSNOVNI PODATKI PROJEKTA	
NETO VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH (v EUR brez DDV in ostalih davkov)	2.157.750,00 EUR
BRUTO VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH (v EUR z DDV in ostalimi davki)	2.632.455,00 EUR
VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH z nepovračljivim DDV in davki (Dejanski izdatki/stroški občine)	2.431.828,66 EUR
UPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	2.059.250,00 EUR
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	04/2022-12/2024
EKONOMSKA DOBA	15 LET
Viri financiranja	
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	1.131.828,66 EUR
Javni viri: Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (Nepovratna sredstva iz NOO)	1.300.000,00 EUR
Finančna vrzel <small>(stopnja primanjkljaja v financiranju)</small>	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	473.314,53 EUR
Finančna vrzel (stopnja sofinanciranja), skladno s Smernicami	78,96%
Ocenjeni pripadajoči znesek (DA)	1.626.015,46 EUR
NAJVIŠJI UPRAVIČENI ZNESEK SOFINANCIRANJA EU IZ NOO	1.626.015,46 EUR
REALIZIRANI FIZIČNI CILJI/KAZALNIKI OPERACIJE	
<i>Kazalniki učinka ob zaključku operacije</i>	
ŠTEVILO PODPRTIH INVESTICIJSKIH PROJEKTOV ZA POSLOVNO INFRASTRUKTURO (EPI)	1 projekt
POVRŠINA UREJENE/DOGRAJENE/RAZŠIRJENE EKONOMSKO POSLOVNE CONE (EPC) (PC AJDOVŠČINA)	91,1405 ha
POVRŠINA NOVO UREJENE/DOGRAJENE/RAZŠIRJENE EKONOMSKO POSLOVNE CONE (EPC)	4,3156 ha
<i>Novo urejene/dograjene površine EKONOMSKO POSLOVNE CONE (EPC) najemnejne podjetniški dejavnosti</i>	3,6895 ha
<i>Nadaljnji potencial širitve, povečanja uporabnih površin EPC (PC Ajdovščina)</i>	7,3604 ha
<i>Kazalniki rezultata 3 leta (leta 2027) po zaključku operacije</i>	
ZASEDENOST NOVO OPREMLJENIH UPORABNIH POVRŠIN POSLOVNE CONE, NAMENJENIH PODJETNIŠKI DEJAVNOSTI	69,0%
FINANČNA ANALIZA	
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST (FNPV) (brez sofinanciranja)	-1.776.443,67 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA (FIRR) (brez sofinanciranja)	-12,19%
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (FNPV/K) (s sofinanciranjem)	-555.598,20 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (FIRR/K) (s sofinanciranjem)	-5,44%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST	-0,79 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,5298
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	71
EKONOMSKA (CBA) ANALIZA	
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (ENPV) (brez sofinanciranja)	1.083.201,95 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA (EIRR) (brez sofinanciranja)	11,00%
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (ENPV/K) (s sofinanciranjem)	1.623.809,15 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (EIRR/K) (s sofinanciranjem)	16,32%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST	0,69 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	2,1083
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	9

Investicijski program (IP) je pokazal upravičeno izvedbo projekta »Gradnja komunalne infrastrukture v Poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju gospodarskega razvoja in rasti podjetništva v občini (spodbujanje podjetništva, dviga konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti ter povečanje dodane vrednosti MSP) ter da zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.

2 PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, PRIPRAVLJAVCU VLOGE, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR

2.1 Investitor in nosilec projekta

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	http://www.ajdovscina.si
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 (0)5 365 91 29
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	alenka.kobil@ajdovscina.si
Žig in podpis	

2.2 Pripravlavec prijave in vloge na javni razpis

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	http://www.ajdovscina.si
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	
Odgovorna in kontaktna oseba	Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot. vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve
Telefon	+386 (0)5 365 91 26
Mobitel	+386 (0)41 991 209
E-mail	janez.furlan@ajdovscina.si
Žig in podpis	

2.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Naziv	NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Naslov	Vipavska cesta 17 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Robert Likar, u.d.i.s., direktor
Telefon	+386 (0)41 993 612
E-mail	robert.likar@nibo-es.si
Spletna stran	http://www.nibo-es.si
Matična številka	6066143000
Davčna številka	SI 44058802
Transakcijski račun	SI56 3400 0101 0868 404 odprt pri Sparkasse d.d.
Žig in podpis	

2.4 Upravljavec komunalne infrastrukture

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	http://www.ajdovscina.si
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	KSD d.o.o. Ajdovščina
Naslov	Goriška cesta 23 b 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Luka Jejčič, direktor
Telefon	+386 (0)5 365 97 00
Telefax	+386 (0)5 366 31 42
E-mail	info@ksda.si
Spletna stran	http://www.ksda.si
Matična številka	5210461
Davčna številka	SI 68647336
Transakcijski račun	SI56 0475 1000 0120 476 odprt pri Nova KBM d.d.
Žig in podpis	

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

Odgovorna oseba investitorja/lastnika	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina <i>Podpis in žig</i>
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 <i>Podpis in žig</i>

Odgovorna oseba za pripravo prijave in vloge na JR* MGRT	<p>Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot. vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p style="text-align: right;"><i>Podpis in žig</i></p>
Strokovni vodja projekta s strani investitorja / lastnika (odgovorna oseba za pripravo in pridobitev dokumentacije, izvedbo del in nadzor)	<p>Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. strokovni sodelavec za investicije v Oddelku za GJS in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p style="text-align: right;"><i>Podpis in žig</i></p>
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	<p>Robert Likar, u.d.i.s., IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina</p> <div style="text-align: right;"></div> <p style="text-align: right;"><i>Podpis in žig</i></p>
Odgovorna oseba s strani upravljalca	<p>Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p style="text-align: right;"><i>Podpis in žig</i></p>
Odgovorna oseba s strani izvajalca gospodarske javne službe	<p>Luka Jejčič, direktor KSD d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina</p> <p style="text-align: right;"><i>Podpis in žig</i></p>

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

3.1 Analiza gospodarstva in zasedenosti poslovnih con v občini

3.1.1 Uvod²

Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 od Benetk). 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 300 sončnih dni na leto 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 panoga 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.

Mesto Ajdovščina je naselje in krajevna skupnost v Občini Ajdovščina. Mesto sestavlja več središč. Staro mestno središče Ajdovščina, z osrednjim Lavričevim trgom, obdajajo »ajdovske gase«. Na levem bregu Hublja, po katerem je nekdanj tekla meja med Goriško in Kranjsko, se raztezajo Šturje, prav tako zanimivo staro jedro, polno svojevrstnih značilnosti, z osrednjim Cankarjevim trgom. Preko regionalne ceste, ki teče po sredini mesta, pa sta v zadnjih desetletjih zrasli novi poslovno stanovanjski središči – C2 in C3. Omeniti velja še dvoje starih in tradicionalnih središč – Putrihe na zahodnem delu mesta ter Trnje, ki delijo staro Ajdovščino in Šturje. Mesto obdaja več obmestnih naselij. Proti severu se ob strugi Hublja, mimo starih fužinskih peči in drugih ostankov tehnične dediščine našega mesta, vse do izvira hudournika, raztezajo Fužine. Še pred njimi so Pale, nekdanj eno prvih obrtnih središč v dolini, ki se danes razvijajo v športno, rekreacijsko in turistično središče. Pod Školjem se na zahodu širi Gradišče. Na vzhodnem robu mesta rastejo Grivče, pod njimi Slejkoti, še nižje, ob regionalni cesti pa najdete stanovanjsko sosesko Ribnik. Na južnem robu, ob mestni obvoznici in hitri cesti skozi Vipavsko dolino, so svoje mesto našle obrtne in industrijske cone ter nakupovalna središča.

Današnje mesto Ajdovščina je nastalo na temeljih nekdanje rimske Castre. Zaradi posrečene kombinacije prvih rimskih zgradb in kasnejših srednjeveških gradbenih posegov ponuja danes Ajdovščina obiskovalcem nešteto zanimivosti. Posebno atraktivna je vzhodna mestna veduta z restavriranim delom obzidja, s stolpom in v obzidje vključenimi arkadami. V pritličju stavbe nove tržnice in na malem trgu pred njo pa si obiskovalec lahko ogleda stare rimske terme. Ostaline iz ajdovskega rimskega obdobja so shranjene v Muzeju Ajdovščina, kjer jim družbo dela še razstava fosilov iz zasebne zbirke Staneta Bačarja. Da so v Ajdovščini od nekdanj pridni in delovni ljudje, pričajo mnogi ostanki bogate tehnične dediščine ob Hublju, katerih vrhunec so obnovljeni fužinski plavži na Fužinah, pod cerkvico sv. Antona Padovanskega. Poleg arhitekturnih in zgodovinskih posebnosti ponuja danes Ajdovščina možnost za številne športno rekreativne dejavnosti: športno letališče, športna dvorana in nogometno igrišče, športni park Pale, letno kopališče in zimski bazen v okviru Športnega centra Ajdovščina, sprehajalne poti, med katerimi je še posebno priljubljena naravoslovna učna pot Ob Hublju, z izhodiščem v Palah, ki nas pripelje vse do izvira reke Hubelj. Izvir je svojevrstna posebnost, saj voda, ki se zbira globoko v notranjosti Gore, privre na dan iz številnih skalnih lukenj

² Poglavlje je povzeto po dokumentu »Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina« (novelacija), ki so jo aprila 2022 pripravile strokovne službe Občine Ajdovščina.

kraškega podzemlja. Veličastnost teh izbruhov je največja ob obilnem deževju in takrat je na mostu pri izviru Hublja vedno veliko občudovalcev, ki to veličastnost z užitek občudujejo.

S prijavo na JR* Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko-poslovne infrastrukture, ki ga je objavilo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo RS, in pridobitvijo nepovratnih sredstev iz NOO namerava Občina Ajdovščina dodatno urediti in dograditi PC Ajdovščina, na območju mesta Ajdovščina, ter s tem zagotoviti pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na regionalni ravni. Ta podjetja bodo lahko na podlagi investicij Občine Ajdovščina v ekonomsko poslovno infrastrukturo povečevala obseg poslovanja, ustvarjala novo dodano vrednost in delovna mesta. To bo prispevalo h krepitvi konkurenčnosti podjetniškega okolja tako na regionalni, kot na nacionalni ravni.

Ajdovščina ima izrazito ugodno lego tik ob avtocesti, ki poteka po zgodovinsko najkrajši poti z zahoda na vzhod Evrope, iz Padske v Panonsko nižino. Ima tudi železniško povezavo, do pristanišča v Kopru in Trstu je vsega 60 km. Iz Ajdovščine je le pol ure vožnje do mednarodnega letališča Trst, dobro uro vožnje pa do letališč v Benetkah, Trevisu ali Ljubljani, ima pa Ajdovščina tudi svoje letališče za manjša letala.

Vipavska dolina predstavlja Slovenijo v malem – Mali Slovenski eden (M. Kline, 1997), v Vipavski dolini se odraža mediteranska in celinska klima, v njej se odraža vpliv morja in Alp, Vipavska dolina je stičišče ravnice, gričevja in hribovja, za Vipavsko dolino so značilni visokotehnološki produkti in ne tehnološki produkti, produkti lokalnega in globalnega gospodarstva,

Občino Ajdovščino oziroma Vipavsko dolino je v času recesije le ta močno udarila in prizadejala. Pred-recesijski čas je občino Ajdovščina oziroma Vipavska dolina preživela, z gospodarskega vidika, brez večjih pretresov in propadov velikih gospodarskih subjektov. Gospodarstvo Vipavske doline, predvsem tisto manjše, je bilo in je še močno navezano na severno-italijanski trg in severno italijanski gospodarski bazen. Recesijski čas pa je gospodarstvo občine Ajdovščina in Vipavske doline močno prizadejal, kar je posledično pomenilo povečano brezposelnost in povečano socialno stisko prebivalcev. Občina Ajdovščina je zato na te izzive odgovorila z aktivno politiko podpore gospodarstva. V tej luči je v letu 2015 pričela z izvajanjem ukrepov za podporo gospodarstvu, aktivno je vstopila na področje promocije in privabljanja tujih investitorjev. V sklopu podpore gospodarstvu, Občina prepoznava kot izjemno pomembno gospodarsko področje, področje turizma ter področje kmetijstva, ki sta bili v preteklosti zapostavljeni, hkrati pa predstavljata pomemben potencial za nova delovna mesta.

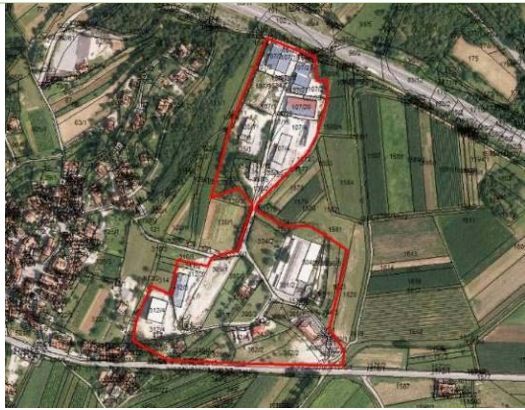

V iskanju in ustvarjanju novih poslovnih priložnosti so v Občini Ajdovščina inovativni in prizadevni. Občina Ajdovščina si pospešeno prizadeva ustvariti ugodno podporno okolje za nova podjetja, za razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti in odpiranje novih delovnih mest. Tako so in bodo vlagatelji v Občini Ajdovščina deležni velikih ugodnosti in pozornosti. Tik ob avtocesti in železnici se pospešeno gradi poslovno obrtne cone s popolno komunalno opremo in z različnimi ukrepi pomaga razvoju novih gospodarskih dejavnosti. Številni ukrepi, ki jih nudi gospodarstvu, občino uvršča v vrh vlagateljem zanimivih okolij.

3.1.2 Poslovne cone v občini in njihova zasedenost

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 (PC 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 je razvidno, da trenutno je v občini že vsaj delno komunalno opremljenih 5 ekonomsko poslovnih con (4 poslovne cone izven mesta Ajdovščina ter PC Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina, ki jo sestavlja 14 mikrolokacij), v skupni površini**

cca 127,74 ha. Natančnejši pregled posameznih poslovnih con, njihova komunalna opremljenost in zasedenost je predstavljena v nadaljevanju tega poglavja.

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela s pridobivanjem in komunalnim urejanjem večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina, t.j. z opremljanjem 14ih mikrolokacij na območju PC Ajdovščina, katere skupna površina znaša cca 91,14 ha. PC Ajdovščina obsega celotno območje južnega dela mesta Ajdovščina ter del območja severno od športnega letališča. Območje je bilo urejeno postopoma skozi daljše časovno obdobje. V zadnjih 10 letih je bilo na južni strani mesta do roba hitre ceste HC Vipava-Ajdovščina ustvarjenih več kot 20 ha novih površin za poslovno gradnjo. Na območju mesta Ajdovščina, t.j. v PC Ajdovščina, je trenutno komunalno vsaj delno opremljenih 12 mikrolokacij poslovne cone, v skupni površini cca 86,82 ha. 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. V zadnjih nekaj letih je Občina Ajdovščina s pomočjo pridobitve nepovratnih EU sredstev komunalno opremila mikrolokacijo PC Ajdovščina-V Talih 1, mikrolokacijo PC Ajdovščina-Pod železnico 2 in mikrolokacijo PC Ajdovščina-Pod železnico 3. V teku je komunalno opremljanje mikrolokacije PC Ajdovščina – Mirce 2 ter mikrolokacije PC Ajdovščina – Pod Fructalom, ki je ravno tako sofinancirano s strani EU. Z izvedbo projekta »Gradnja komunalne infrastrukture v Poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod« pa želi Občina Ajdovščina s pridobitvijo nepovratnih sredstev iz NOO nadaljevati svoje delo in uresničevati cilje Strategije gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina.

1. Poslovna cona Batuje - Mlake		
Površina (cca):	66.335 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena, brez javne kanalizacije in distribucijskega plinovodnega omrežja	
Zasedenost:	80% del površin je namenjen mešani dejavnosti s stanovanjskimi objekti ter širitvam obstoječih poslovnih kompleksov vsa nezazidana zemljišča so v lasti končnih investitorjev	
2. Poslovna cona Batuje – Pod Batujami		
Površina (cca):	78.726 m ²	
Oprema:	delno komunalno opremljena, brez javne kanalizacije; plinovodno omrežje je prisotno	
Zasedenost:	75% (100% po izločitvi površin Natura 2000) nezaseden zahodni del cone se zaradi varovanih območij Natura 2000 in poplavnega območja po predlogu občinskega prostorskega načrta izloča iz območja za poselitve	



3. Poslovna cona Črniče	
Površina (cca):	49.094 m ²
Oprema:	delno komunalno opremljena; pozidane je 50% poslovne cone
Zasedenost:	100% zasedenost komunalno opremljenega dela PC občina načrtuje PC dodatno komunalno opremljat








4. Poslovna cona Gojače	
Površina (cca):	171.879 m ²
Oprema:	komunalno opremljena, brez distribucijskega plinovodnega omrežja
Zasedenost:	75% vsa nezazidana zemljišča so v lasti končnih investitorjev








5. Poslovna cona (PC) Ajdovščina	
Površina (cca):	911.405 m ²
Oprema:	delno komunalno opremljeno (glej spodaj)
Zasedenost:	86,82 ha je že komunalno urejenih in zasedenih površin





5.1 PC Ajdovščina – mikrolokacija Na Gmajni		
Površina (cca):	42.517 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	
5.2 PC Ajdovščina – mikrolokacija Lipa		
Površina (cca):	86.011 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100% cona zajema bivši kompleks tovarne pohištva Lipa	
5.3 PC Ajdovščina – mikrolokacije Mirce 1, 2 in 3		
Površina (cca):	100.182 m ²	
Oprema:	delno komunalno opremljeno (glej spodaj)	
Zasedenost:	glej spodaj	
5.3.1 PC Ajdovščina – mikrolokacija Mirce 1		
Površina (cca):	68.827 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	90% del nezazidanih zemljišč je namenjen širitvi obstoječih poslovnih kompleksov	


5.3.2 PC Ajdovščina - mikrolokacija Mirce 2		
Površina (cca):	11.570 m ²	
Oprema:	komunalno opremljanje zemljišča je v teku	
Zasedenost:	0% predvidena je 57% zasedenost s končnimi investitorji po zaključku komunalnega urejanja območja glede na izražen interes zasebnih investitorjev;	
5.3.3 PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev Zahod (Mirce 3)		
Površina (cca):	19.785 m ²	
Oprema:	delno komunalno opremljena	
Zasedenost:	24% nezaseden del območja, v površini 19.785 m ² , je komunalno neopremljen; za nezaseden del območja je izražen interes končnih investitorjev (66%);	
5.4 PC Ajdovščina – mikrolokacija Pod letališčem		
Površina (cca):	58.159 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100% zadnji proizvodni objekt je že v fazi gradnje	
5.5 PC Ajdovščina – mikrolokacija Pod obvoznico 1		
Površina (cca):	21.988 m ²	
Oprema:	komunalno delno opremljena, nezazidani del PC je komunalno neopremljen	
Zasedenost:	75% del nezazidanih zemljišč je v stečajnih postopkih ali je pozidava omejena zaradi varovalnega pasu prenosnega plinovoda	


5.6 PC Ajdovščina – mikrolokacije Pod železnico 1, 2 in 3		
Površina (cca):	81.519 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	glej spodaj	
5.6.1 PC Ajdovščina – mikrolokacija Pod železnico 1		
Površina (cca):	27.330 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100% nepozidan del je že v lasti končnega investitorja, ki že gradi svoj poslovni objekt	
5.6.2 PC Ajdovščina – mikrolokacija Pod železnico 2		
Površina (cca):	32.727 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100% nepozidana zemljišča so že v lasti končnih investitorjev, kjer že gradijo svoje poslovne objekte	
5.6.3 PC Ajdovščina – mikrolokacija Pod železnico 3		
Površina (cca):	21.462 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	84% od 10 gradbenih parcel, je na 9 gradbenih parcelah že izražen interes za gradnjo in na katerih že potekajo dela s strani zasebnih investitorjev zakupljenih je 84% zazidljivih površin	
5.7 PC Ajdovščina – mikrolokacija Proizvodno industrijsko območje (Mlinotest, Primorje v stečaju in drugi)		
Površina (cca):	150.117 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	

5.8 PC Ajdovščina – mikrolokacija Proizvodno industrijsko območje (Fructal, Tekstina, Spar in drugi)		
Površina (cca):	156.500 m ²	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	

5.9 PC Ajdovščina – mikrolokacija Pod Fructalom		
Površina (cca):	18.129 m ²	
Oprema:	komunalno opremljanje zemljišča je v teku	
Zasedenost:	na površini 100% je izražen interes za gradnjo poslovnih objektov na delu nezazidanih zemljišč bo urejen nov dovoz (krožno križišče) na južni strani	

5.10 PC Ajdovščina – mikrolokaciji V Talih 1 in 2		
Površina (cca):	47.000 m ²	
Oprema:	delno komunalno opremljeno (glej spodaj)	
Zasedenost:	glej spodaj (cca 70% zasedenost celotne cone)	

5.10.1 PC Ajdovščina – mikrolokacija V Talih 1		
Površina (cca):	34.200 m ²	
Oprema:	delno komunalno opremljena	
Zasedenost:	90%	

5.10.2 PC Ajdovščina – mikrolokacija V Talih 2		
Površina (cca):	12.800 m ²	
Oprema:	ni komunalno opremljena	
Zasedenost:	0%	

5.11 PC Ajdovščina – mikrolokacija Servisna cona	
Površina (cca):	34.038 m ² mešana dejavnost s stanovanjskimi objekti
Oprema:	komunalno opremljena, del komunalne opreme je v zasebni lasti
Zasedenost:	50% pretežni del zemljišč je v zasebni lasti



5.12 PC Ajdovščina – mikrolokacija Obrtna cona	
Površina (cca):	36.068 m ² mešana dejavnost s stanovanjskimi objekti
Oprema:	komunalno opremljena
Zasedenost:	95% nezazidana zemljišča so namenjena širitvi obstoječih dejavnosti nepozidana zemljišča so v lasti končnih investorjev



5.13 PC Ajdovščina – mikrolokacija Šturje	
Površina (cca):	106.212 m ²
Oprema:	komunalno opremljena
Zasedenost:	100%



5.14 PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev Vzhod (Rusne)	
Površina (cca):	23.371 m ²
Oprema:	komunalno neopremljeno
Zasedenost:	0% nezasedeno območje; izražen je interes končnega investitorja za 52% območja



3.1.3 Stanja gospodarskih dejavnosti v občini

Občina Ajdovščina se že vrsto let trudi za privabljanje novih gospodarskih subjektov na svoje območje, kakor tudi ustvarja ustrezne pogoje za njihov prihod, spodbuja pa predvsem ustanavljanje in razvoj visoko tehnoloških podjetij, poleg tega pa vlaga v nove poslovne infrastrukture in prostore. V letu 2018 se je tako tudi uvrstila v finale kot občina, ki se uspešno preobraža iz tradicionalnega industrijskega kraja v središče visokotehnološke industrije in je v zadnjem času naredila izrazit zasuk v modernost. Občina se na različne načine trudi pospeševati razvoj podjetništva. Tako na obrobju mesta kot na obrobju občine, predvsem v okolici hitre ceste skozi Vipavsko dolino, so prostor dobile komunalno opremljene poslovne in obrtne cone. Podjetniška klima je zelo dobra, kar kažejo tako kazalniki kot primeri uspešnih podjetij. Ajdovščina je med občinami, v katerih so v zadnjih letih najbolj zmanjšali brezposelnost, so zapisali v obrazložitvi finalistov za nagrado zlati kamen.

Gospodarstvo v Občini Ajdovščina je zraslo na temeljih pretekle obrti in nekdanjih industrijskih obratov, ki so skozi nekaj stoletij izkoriščali moč Hublja, Lokavščka in drugih vodotokov. Na podlagi bogate preteklosti se je po vojni v Ajdovščini razmahnila predvsem prehrabena, gradbena, lesna, kovinska in tekstilna industrija. Če je bila brezposelnost v občini po propadu nekdanjih industrijskih velikanov, posebej po stečaju gradbenega podjetja Primorje, precej nad desetimi odstotki, je bila oktobra 2017 le še osemodstotna in uspešno so prebrodili gospodarsko krizo.

V spodnji tabeli je razvidno, da v celotnem opazovanem obdobju število podjetij v občini stalno narašča. Po podatkih SURS-a je bilo leta 2020 v občini skupaj 1.821 podjetij, od tega kar 1.729 mikro podjetja (od 0 do 9 zaposlenih), 73 malih podjetij (od 10 do 49 zaposlenih), 15 srednje velikih podjetij (od 50 do 249 zaposlenih) ter 4 velika podjetja (nad 250 zaposlenih). Rast števila podjetij v opazovanem obdobju je predvsem posledica rasti števila mikro podjetij (od 0 do 9 zaposlenih).

Tabela 7: Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2020.

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Število podjetij	1.571	1.568	1.590	1.655	1.704	1.774	1.774	1.788	1.810	1.841	1.821
Število oseb, ki delajo	6.617	6.189	5.582	5.150	5.215	5.415	5.667	6.032	6.293	6.925	7.030
Prihodek [1000 EUR]	602.787	560.707	451.104	395.043	423.106	441.099	482.964	547.554	612.954	703.624	665.846
Število oseb, ki delajo na podjetje v občini	4,2	3,9	3,5	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4	3,5	3,8	3,9

Vir: SURS, 04/2022.

Tabela 8: Podatki o gospodarskih družbah po velikosti glede na število zaposlenih oseb v Občini Ajdovščina v obdobju 2017-2020.

Leto	2017	2018	2019	2020
Število podjetij	1.788	1.810	1.841	1.821
Mikro podjetja (0-9 zaposlenih)	1.703	1.722	1.746	1.729
Majhna podjetja (10-49 zaposlenih)	67	68	75	73
Srednje podjetja (50-249 zaposlenih)	15	17	16	15
Veliko podjetje (250 in več zaposlenih)	3	3	4	4

Vir: SURS, 04/2022.

Tabela 9: Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevnih delovnih migracij v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2021.

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Število delovno aktivnih prebivalcev občine	7.434	7.187	6.741	6.824	7.066	7.215	7.521	7.826	8.133	8.405	8.470	8.608
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v občini	4.054	3.780	3.359	3.387	3.435	3.507	3.713	3.804	4.001	4.189	4.127	4.209
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v drugi občini	3.380	3.407	3.382	3.437	3.631	3.708	3.808	4.022	4.132	4.216	4.343	4.399
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v občini skupaj	6.265	6.007	5.116	5.163	5.306	5.377	5.775	6.118	6.431	7.059	7.072	7.458
Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela v občini	54,5%	52,6%	49,8%	49,6%	48,6%	48,6%	49,4%	48,6%	49,2%	49,8%	48,7%	48,9%
Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela izven občini	45,5%	47,4%	50,2%	50,4%	51,4%	51,4%	50,6%	51,4%	50,8%	50,2%	51,3%	51,1%

Vir: SURS, 04/2022.

Iz zgornje tabele je razvidno, da je iz leta v leto v občini večje število delovnih mest, kar tudi vpliva, da se vedno manj prebivalcev občine vozi na delovno mesto v druge občine.

Tabela 10: Prikaz stopnje aktivnosti, stopnje delovne aktivnosti ter stopnje brezposelnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju 2011-2021, v %.

Leto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stopnja aktivnosti	54,6	54,1	52,9	52,9	53,9	54,2	55,3	56,1	56,8	57,3	58,3
Stopnja delovne aktivnosti	48,8	47,3	44,6	45,5	47,4	48,3	50,2	51,6	52,9	54,0	54,5
Stopnja brezposelnosti	10,5	12,6	15,6	14,0	12,2	10,9	9,3	7,9	6,8	6,0	6,5

Vir: SURS, 04/2022.

V zgornji tabeli je prikazana stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju od leta 2011 do leta 2021. Iz podatkov je razvidno, da le-ta iz leta v leto narašča. V letu 2021 je znašala stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v občini 58,3%, kar je višje od povprečja regije (54,6%) kot tudi od povprečja države (56,4%). Iz tabele je ravno tako razvidno, da stopnja brezposelnosti v občini iz leta v leto pada (v letu 2020 je padla na 6,0%), razen v letu 2021, ko je narasla na 6,5%, kar je še vedno nižje od povprečja regije (6,7%) kot tudi nižje od povprečja države (9,2%).

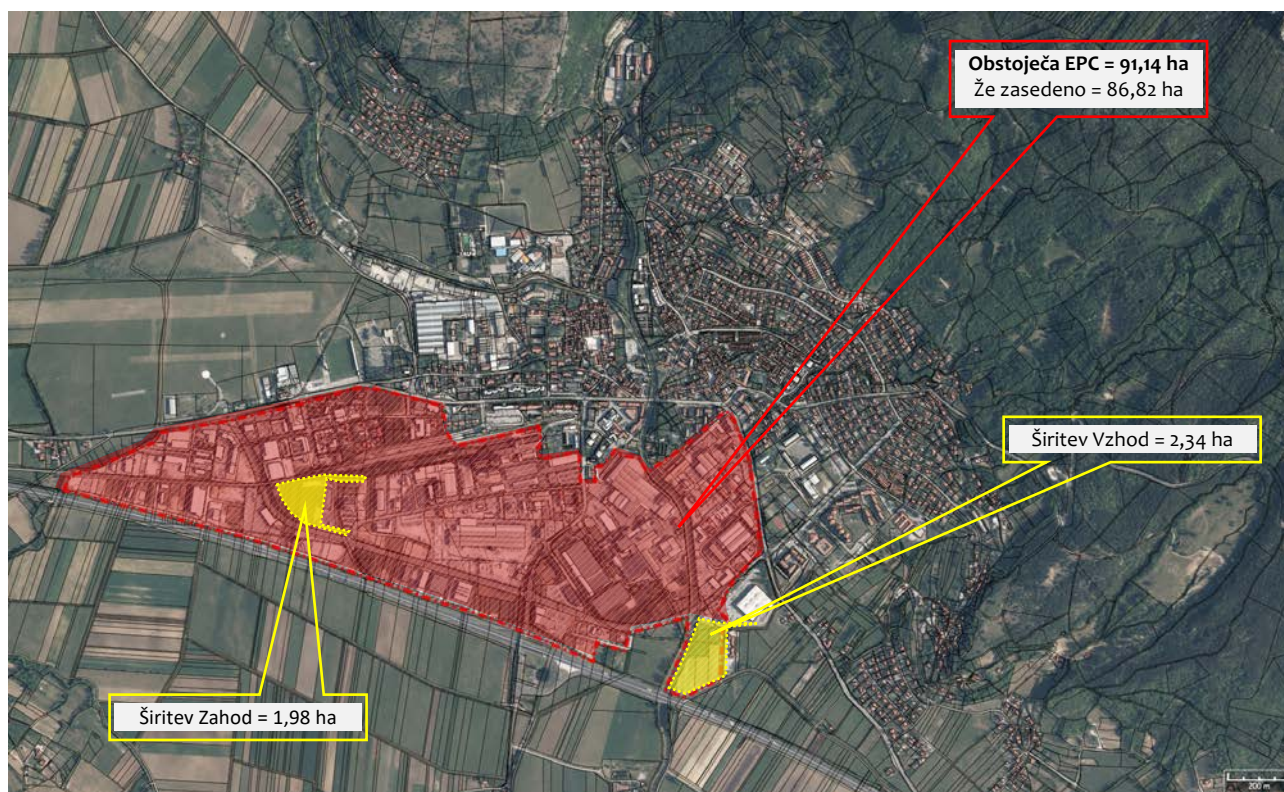
3.2 Analiza obstoječega stanja na območju predvidenih posegov

Območje predvidenih posegov se nahaja na dveh mikrolokacijah na obrobju mesta Ajdovščina v PC Ajdovščina, in sicer se v okviru tega projekta predvideva komunalno opremiti PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod in PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod.

Območje PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod se nahaja na zahodni strani mesta Ajdovščina, v PC Ajdovščina, in sicer na skrajnem zahodnem delu obrtne cone med regionalno cesto R2-444 odsek 0387 ajdovska obvoznica na južni in zahodni strani, železniško progo na severni strani ter obstoječe industrijske komplekse na vzhodni strani. PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod je del PC Ajdovščina, ki jo je potrebno še komunalno opremiti, saj predstavlja v naravi še nezazidana zemljišča, ki so namenjena proizvodno servisni dejavnosti s kombinacijo poslovnih dejavnosti. Območje je neurejeno in komunalno neopremljeno. Obravnavano območje v naravi predstavlja pretežno ravno nepozidano območje, ki se deloma uporablja za potrebe kmetijstva, deloma kot deponijo gradbenega materiala ter deloma je zaraščeno z grmovjem. Teren rahlo pada od severa proti jugu ter od zahoda proti vzhodu. Do obravnavanega območja je že izvedena komunalna oprema, do parcele št. 3533/3 k.o. 2391 Vipavski Križ. Izvedena je cesta širine 6 m s pločnikom širine 1,6 m, ločena kanalizacija, vodovod ter kabelska kanalizacija za NN, TK in JR. Na parceli št. 3533/3 k.o. 2391 Vipavski Križ je izveden tudi cestni priključek za parcelo št. 3532/6 k.o. 2391 Vipavski Križ. Preko območja poteka fekalni kolektor iz PVC cevi DN400 mm, ki odvaja fekalne odpadne vode na ČČN Ajdovščina. Kanal na severu prečka železniško progo (na parceli št. 2837 in 2875/1 obe k.o. 2391 Vipavski Križ) in v nadaljevanju

poteka pod makadamsko potjo vzporedno z železniško progo. Na parceli št. 1785/6 k.o. 2392 Ajdovščina trasa kanala zavije proti jugu in poteka vzporedno z zacevljenim meteornim odvodnikom proti skrajnemu jugo-vzhodnemu robu obravnavanega območja, kjer prečka regionalno cesto. 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. Parcele na obravnavanem območju so v lasti Občine Ajdovščina, Republike Slovenije in DARS d.d. ter tudi že v privatni lasti (tudi dveh poslovnih subjektov, ki sta izkazala interes za gradnjo). Območje urejanja se nahaja na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-071. Namenska raba območja sodi pod območja I-Območja proizvodnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-gospodarske cone. Po dejanski rabi sodi v večjem deležu pod območje kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, v manjšem deležu pa pod območje poseljenih zemljišč, javne občinske cestne infrastrukture, javne železniške infrastrukture ter pod območje nedoločene rabe.

Slika 3: Prikaz PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod in PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod v PC Ajdovščina v PC Ajdovščina v mestu Ajdovščina.



Vir: Občina Ajdovščina.

Območje PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod se nahaja na skrajni jugo-vzhodni strani mesta Ajdovščina, v PC Ajdovščina, ki je locirano ob levem bregu Hublja. Območje na jugu sega do hitre ceste HC Vipava-Ajdovščina in do vodotoka. Na zahodu je omejeno s strugo Hublja, na vzhodu pa s strugo padavinskega odvodnika, ki poteka po parceli št. 1776 k.o. 2392 Ajdovščina, ter javno potjo JP 503423. in nekategorizirano poljsko potjo. Na severu je območje omejeno z javno potjo JP 503422 ter z območjem trgovskega centra Supernova. Celotno območje obdelave je nepozidano. Površine se uporabljajo za kmetijsko pridelavo. Območje leži na nadmorski višini od cca 92,6 m.n.v. na južnem delu do cca 94,6 m.n.v. na severnem delu. Teren pada v smeri jug, s padcem cca 1%. Območje ni komunalno opremljeno. Ob vzhodnem robu območja poteka javna pot JP 503423, ki se zaključi ob priključku za objekt s hišno številko Vipavska cest 8A, Ajdovščina. Proti jugu se pot nadaljuje kot nekategorizirana poljska pot do roba območja

obdelave oziroma do parcele št. 2072 k.o. Šturje, preko katere v nadaljevanju prečka vodotok. Proti severu se javna pot nadaljuje skozi obstoječo poslovno cono do priključitve na regionalno cesto R2-444, odsek 0387 Ajdovščina (obvoznica). Tako javna pot kot poljska pot sta v delu, ki poteka preko obravnavanega območja, v makadamski izvedbi. Javna pot je v delu, ki poteka skozi obstoječo poslovno cono, asfaltirana. Pot je širine od minimalno 4,8 m do 6,1 m. Najožji del je v krivini med objektoma s hišno številko Vipavska cesta 6C in 6D, Ajdovščina. Minimalni zavijalni radij tik pred priključitvijo na regionalno cesto znaša 4 m. Na severovzhodnem delu je obstoječa poljska pot, ki v tem trenutku ni povezana z javno potjo JP 503423. Ob zahodnem robu območja poteka tik ob strugi Hublja obstoječ fekalni kolektor iz BC DN80 cm. Obstoječ fekalni kolektor na južnem delu obravnavanega območja prečka strugo Hublja in preide na desni breg. Ostale infrastrukture na obravnavanem območju ni. Do roba območja je speljana trasa kabelske kanalizacije za NN omrežje in trasa kabelske kanalizacije za TK omrežje. Obe kabelski kanalizaciji sta izvedeni do parcele št. 1780/8 k.o. 2392 Ajdovščina. Javne razsvetljave kot tudi ustreznega vodovodnega in kanalizacijskega sistema na obravnavanem območju ni. Parcele na obravnavanem območju so v lasti Občine Ajdovščina, Republike Slovenije in DARS d.d. ter tudi že v privatni lasti (tudi enega izmed poslovnih subjektov, ki je izkazal interes za gradnjo). Območje urejanja se nahaja na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-226. Namenska raba območja sodi pod območja I-Območja proizvodnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-gospodarske cone. Po dejanski rabi sodi v večjem deležu pod območje kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, v manjšem deležu pa pod območje poseljenih zemljišč, javne občinske cestne infrastrukture ter pod območje nedoločene rabe.

Predmet obravnave tega dokumenta je ureditev dveh mikrolokacij PC Ajdovščina. Skupna površina/območje urejanja znaša cca 4,3156 ha (43.156 m²), od tega je 3,6895 ha (36.895 m²) zazidljive, uporabne površine namenjene poslovni dejavnosti, za katere je že izkazan interes s strani 4-ih zasebnih investitorjev (površina teh površine znaša 25.301 m²), ki bodo na območju gradili svoje nove poslovne prostore/kapacitete.

Sama lokacija **PC Ajdovščina je zelo dobro dostopna**, saj se nahaja ob hitri cesti HC Vipava-Ajdovščina. Skladno z tabelo povprečne dostopnosti je do najbližjega priključka na hitro cesto Vipava-Ajdovščina območje občine Ajdovščina dostopno v časovnem okvirju potovalnega časa od 11,36 minut (lokacije s hišno številko in stalnim prebivalcem) do 12,10 minut (z lokacij stavb). Lega PC Ajdovščina pa je še ugodnejša, saj PC Ajdovščina leži neposredno ob hitri cesti HC Vipava-Ajdovščina in priključku nanjo (izhod Ajdovščina). Prav s samo lega PC Ajdovščine se izkorišča primerjalno prednost območja pred drugimi območji v regiji in širše, saj je neposredni dostop do slovenskega avtocestnega križa ključen za uspešno poslovanje in rast podjetij, ki poslujejo v širšem gospodarskem bazenu predvsem severne Italije, Avstrije, Nemčije in Švice.

Občina Ajdovščina pa skladno z Uredbo o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. 22/11, 97/12, 35/17 in 101/20) **leži na obmejnem problemskem območju.**

Zaradi ureditve in dograditve PC Ajdovščina, kjer bodo novi investitorji gradili svoje poslovne prostore/kapacitete, pa se bodo povečevale tudi količine industrijskih odpadnih voda, ki se stekajo na Centralno čistilno napravo Ajdovščina. CČN Ajdovščina je komunalna mehansko biološka čistilna naprava z anaerobno stabilizacijo blata v gniliščih in proizvodnjo bioplina. Njena zmogljivostjo je 42.000 PE. Zgrajena je bila leta 1981 za 20.000 PE in v letih 1999-2004 rekonstruirana na 42.000 PE. Njena povprečna dnevna obremenitev v zadnjih treh letih znaša cca 37.700 PE. Največji problem pa predstavljajo maksimalne obremenitve, ki redno presegaajo 80.000 PE. Komunalne odpadne vode predstavljajo le še 36% obremenitev, ostalo so industrijske odpadne vode. Pri takih obremenitvah CČN Ajdovščina ne more več zagotavljati ustreznih storitev in kapacitet za rastoče gospodarstvo. Dodatni problem je dejstvo, da CČN Ajdovščina zagotavlja obdelavo blata iz vseh ostalih občinskih malih komunalnih čistilnih naprav in s tem predstavlja ozko grlo čiščenja odpadnih voda za celotno občino. Linija blata je dnevno preobremenjena, saj sprejme v predelavo do 250 m³ blata dnevno, letno pa nastane cca 2.500 ton dehidriranega komunalnega blata s 15 % s.s. CČN Ajdovščina je torej dotrajana in potrebna zamenjave dotrajane opreme skupaj z nadgradnjo, da bi lahko zagotavljali ustrezno storitev za naraščajoče število prebivalcev in rastoče gospodarstvo (rastoče število podjetij). Najbolj nujna je

zamenjava opreme za strojno predzgoščanje in dehidracijo blata, ki je bila zgrajena pred 23 leti. Zaradi povečane obremenitve CČN Ajdovščina s strani industrije in gospodarstva obstoječa oprema za obdelavo blata ne zmore več ustrezno obdelovati nastalega blata. Večina opreme je preobremenjena in dotrajana, zato jo je potrebno zamenjati. Nenehno prihaja do okvar, predvsem elektronike. Rezervnih delov ni več na zalogi. Oprema tudi ne zagotavlja več obratovalne varnosti. Zaradi vsega navedenega bi bilo potrebno v celoti zamenjati vso opremo za strojno zgoščanje blata, zamenjati vse elektroinstalacije ter nadgraditi sam sistem predzgoščevanja, obdelave in dehidracije blata.

3.3 Razlogi za investicijsko namero

Občina Ajdovščina se je odločila za ureditev/dograditev ekonomsko poslovne infrastrukture (EPI) na območju PC Ajdovščina, 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 oziroma padanjem števila prebivalcev. Opozoriti pa moramo, da se je tudi v občini Ajdovščina pričel slabšati biološki indeks (indeks staranja prebivalstva znaša 116,9, kar pa je še vedno nižje od državnega povprečja (138,7) in tudi od regijskega povprečja (158,1)), 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 med letih 2008 in 2012, saj je propadlo kar nekaj večjih živilsko predelovalnih, tekstilnih, lesnih in gradbenih podjetij, ki so bile prevladujoče gospodarske panoge v občini. Po letu 2012 je pričelo število delovnih mest ponovno naraščati, toda ne v takšni meri, da bi bilo zadovoljivo in da ne bi imelo večjih negativnih posledic, tudi na demografski razvoj občine (odselsevanje prebivalstva v druge občine RS in tujino). Zaradi navedenega je pomembno, da občina izvaja ukrepe za pospeševanje ustvarjanja novih delovnih mest, med katere sodi tudi ponudba komunalna urejenih in dobro dostopnih površin v okviru poslovnih con na območju občine.
- ⇒ Iz leta v leto se povečuje tudi število delovnih dnevnik 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 kar cca 51,1% zaposlenih stalnih prebivalcev občine, t.j. delovno aktivnih prebivalcev občine brez kmetov, vozi 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 bližje 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 obstoječih gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov pa si želi razširiti svojo dejavnost, kar pomeni nova delovna mesta ter s tem izboljšanje zaposlitvenih možnosti v občini in povečanje dodane vrednosti ter s tem konkurenčnosti gospodarstva občine. To bi imelo direkten vpliv na zaustavitev odselsevanja in izboljšanje demografskega ter s tem tudi socialnega in ekonomskega položaja občine.

Pridobitev novih urejenih/dograjenih površin v PC Ajdovščina pomeni tudi ustrezno podlago za dobavo storitev, ki se tržijo v okviru javne službe (KSD d.o.o. Ajdovščina), kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi za električno energijo. Z ureditvijo/dograditvijo PC Ajdovščina 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.

Iz vsega zgoraj navedenega vidimo, da je **temeljni razlog za izvedbo projekta predvsem njegov gospodarsko razvojni učinek, t.j. zagotovitev pogojev za razvoj in nadaljnjo rast gospodarskih subjektov, za povečanje konkurenčnosti gospodarstva občine, za rast dodane vrednosti MSP, za ustvarjanje novih delovnih mest in povečanje zaposlovanja na območju PC Ajdovščina in občine**, poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, **ki jih omogoča in daje dodatna komunalna opremljenost v PC Ajdovščina**. Investicijski projekt omogoča nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti, s poudarkom na razvoju mikro, malih in srednje velikih podjetij (t.j. MSP) 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 in konkurenčnosti gospodarstva občine, regije in posledično države. Z izvedbo projekta bo občina vzpostavila nove komunalno urejene površine PC Ajdovščina v obsegu cca 4,3156 ha (43.156 m²), od tega še nepozidane površine namenjenih poslovni dejavnosti 3,6895 ha (36.895 m²), ki se jih bo lahko ponudilo potencialnih domačim in tujim investitorjem (t.j. podjetnikom). **Povpraševanje po ustreznih, dotičnih lokacijah za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov je precej večje od obstoječe ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč**. Z oblikovanjem oziroma ureditvijo dveh mikrolokacij v okviru PC Ajdovščina, ki sta predmet obravnave tega projekta, 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;
- ⇒ vzpostavljanja skupnega upravljanja PC Ajdovščina z oblikovanjem skupne platforme;
- ⇒ prispevanja k povečanju dodane vrednosti MSP in k odpiranju novih delovnih mest ter posledično posredno izboljšanja delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva;
- ⇒ aktivnega delovanja pri povezovanju podjetij znotraj PC Ajdovščina, pri iskanju novih podjetij, ki bodo komplementarna z že obstoječimi podjetij v PC Ajdovščina;
- ⇒ ustvarjanja ekosistemov podjetij z višjo dodano vrednostjo ter vzpostavitve industrijske simbioze znotraj celotne PC Ajdovščina (dobavne verige, razvoj kadrov, novih trgov ipd.);
- ⇒ ustvarjanja pogojev za krepitev krožnega gospodarstva, zmanjševanja izpustov CO₂ in tako zmanjševanja okoljskega odtisa PC Ajdovščina; ter
- ⇒ uresničevanja razvojnih ciljev Občine Ajdovščina na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva, s poudarkom na podjetništvu.

Eden izmed ključnih razlogov za investicijsko namero je tudi **potreba po vzpostavitvi ustreznega sistema upravljanja in delovanja PC Ajdovščina** ter po nudenju podpornih storitev podjetjem v njej za njihovo delovanje in medsebojno povezovanje in sodelovanje.

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

Ekonomsko poslovno cono (EPC) lahko definiramo kot kos zemljišča, ki je primerno razvit in razdeljen na poslovne enote, skladno s splošnim načrtom, ter zagotavlja infrastrukturo (elektriko, vodo, kanalizacijo, ceste in komunikacije) in osnovne ugodnosti. EPC 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 proizvodne, obrtne, logistične in storitvene gospodarske subjekte.

EPC igrajo aktivno vlogo pri promociji podjetniške dejavnosti ter s tem pripomorejo k razvoju lokalnih skupnosti (občin) 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 prioritete pogoja za nadaljnji ekonomski/gospodarski razvoj. V okviru urejenih in dograjenih EPC pa je zelo pomembno, da se vzpostavi celoten ekosistem EPI. Poleg ustrezno komunalno urejene EPC pa mora imeti EPI tudi ustrezno podporno okolje za razvoj ter učinkovito upravljanje EPI.

Pomemben dejavnik uspeha pri ustanavljanju in nadaljnjem razvoju EPC je ustrezna ocena obstoječe lokalne infrastrukture v obliki materialnih, tehničnih in socialno-ekonomskih virov, pa tudi ponudba nekaterih spodbud in storitev gospodarskim subjektom/podjetnikom kot motivacija za preselitev svojih gospodarskih dejavnosti 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 trajnostni gospodarski in družbeno socialni razvoj. Zaveda se, da pomeni podjetniška dejavnost ob sedanjih globalnih spremembah v svetu vir napredka celotnega družbenega in socialnega življenja. S spodbujanjem inovativnosti in konkurence je podjetništvo gonilo gospodarskega razvoja, s tem pa je povezano odpiranje novih delovnih mest, povečanje dodane vrednosti podjetij, povečanje konkurenčnosti gospodarstva 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 ustvarjene gospodarske subjekte in pospešiti razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti. Vizijo ustvarjanja novih delovnih mest, gospodarske rasti, dviga konkurenčnosti gospodarstva, dviga dodane vrednosti podjetij, spodbujanje specializacije v posamezni EPC, spodbujanje inovacij, ustvarjanje ekosistemov podjetij z visoko dodano vrednostjo ter ustvarjanje industrijske simbioze znotraj EPC 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, sofinanciranje plačila komunalnega prispevka, nepovratna sredstva za inovatorje, finančne spodbude za nove zaposlitve, spodbujanje novih neposrednih investicij – subvencije kupnin za zemljišča...), je tudi gradnja komunalne in ostale opreme v EPC eden izmed korakov k doseganju ciljev gospodarskega razvoja občine. Dva izmed glavnih ukrepov (spodbud) Občine Ajdovščina sta tudi ekonomske narave, in sicer nizka cena za pridobitev lastništva zemljišč

ter subvencionirano plačilo komunalnega prispevka. Občina Ajdovščina z odkupom in prodajo zemljišč na območju PC Ajdovščina ne teži k ustvarjanju dobička, temveč k optimizaciji izrabe zemljišč ter pohitritvi postopkov investiranja v PC Ajdovščina, s čimer pripomore k krepitvi gospodarstva, povečanju števila delovnih mest, dodane vrednosti ipd. na svojem območju. Zaradi navedenega občina zaračunava ceno zemljišč zasebnim investitorjem po nabavni ceni, ki jo je sama plačala za nabavo zemljišč.

Z vidika prihodnosti obstoj EPC 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 EPC, saj je bilo v preteklosti izvedeno že večje število projektov komunalnega opremljanja posameznih mikrolokacij PC Ajdovščina in ostalih EPC v občini (npr. PC Ajdovščina-mikrolokacija Pod letališčem, PC Ajdovščina- mikrolokacije Pod železnico 1, 2 in 3, PC Ajdovščina-mikrolokacije Mirce 1 in 2, PC Ajdovščina-mikrolokacija v Talih, PC Ajdovščina-mikrolokacija Pod Fructalom, PC Gojače itd.), ki so bili tudi sofinancirani s strani EU in RS. Ravno tako pa tudi v prihodnje občina planira izvedbo večjega števila projektov ureditve/dograditve/širitve in vzpostavitve upravljanja EPC na svojem območju, t.j. krepitve obstoječih ekosistemov ekonomsko-poslovne infrastrukture, saj so le-ti 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 projekta je ureditev/dograditev PC Ajdovščina in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov v dobro prometno dostopni PC Ajdovščina, z namenom krepitve konkurenčnosti gospodarstva, povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest ter krepitve obstoječega ekosistema ekonomsko poslovne infrastrukture (EPI). Z realizacijo projekta se bo na območju PC Ajdovščina in posledično mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (novih ekonomsko poslovnih površin v PC Ajdovščina) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Pomemben vidik projekta je tudi zagotovitev optimizacije poteka komunalne infrastrukture ter učinkovita in trajnostna izraba prostora, kakor tudi priprava vizije razvoja PC Ajdovščina, vzpostavitev ustreznega informacijsko-komunikacijskega (IK) omrežja in izvajanje storitev v podporo delovanju PC Ajdovščina in medsebojnemu povezovanju podjetij v PC Ajdovščina, kar bo pripomoglo k učinkovitemu prihodnjemu upravljanju PC Ajdovščina.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju urediti oziroma dograditi ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) na območju PC Ajdovščina, skupne površine urejanja cca 4,3156 ha (43.156 m²), od tega je 3,6895 ha (36.895 m²) namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti) ter pripraviti vizijo razvoja PC Ajdovščina ob hkratni ureditvi informacijsko-komunikacijskega okolja in podpornih storitev za optimalno delovanje PC Ajdovščina, t.j. vzpostaviti digitalno platformo in podporne storitve za upravljanje PC Ajdovščina. Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju PC Ajdovščina.

Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti/urediti ustrezne površine PC Ajdovščina, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, dodane vrednosti MSP in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. Z izdelavo vizije razvoja PC Ajdovščina, z vzpostavitvijo ustreznega informacijsko-komunikacijskega (IK) omrežja ter z najdenjem

podpornih aktivnosti podjetjem v PC Ajdovščina ipd. pa želi Občina Ajdovščina odigrati aktivno vlogo pri povezovanju podjetij znotraj PC Ajdovščina, iskanju novih podjetij, ki bodo komplementarna z že obstoječimi podjetji v PC Ajdovščina ter krepiti razvojno specializacijo EPC in omogočiti krepitev krožnega gospodarstva, zmanjševati izpuste CO₂ ter na ta način vplivati na zmanjševanje okoljskega odtisa PC Ajdovščina. S tem se bo izboljšalo skupno upravljanje ekonomsko-poslovne infrastrukture.

Kazalniki učinka ob zaključku projekta:

- ⇒ Število podprtih investicijskih projektov EPC: **1 projekt**
- ⇒ Površina urejene/dograjene/razširjene EPC (celotne PC Ajdovščina): **1.094.588 m²** oziroma **109,4588 ha**
- ⇒ Površina novo urejenih/dograjenih/razširjenih mikrolokacij v EPC: **43.156 m²** oziroma **4,3156 ha**
- ⇒ Nadaljnji potencial širitve, povečanja uporabnih površin EPC (PC Ajdovščina): **73.604 m²** oziroma **7,3604 ha**

Kazalniki rezultata 3 leta (leta 2027) po zaključku projekta:

- ⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin urejene/dograjene/razširjene EPC s strani mikro, malih in srednjih podjetij (MSP) (v % glede na nove uporabne površine): **69%**

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

- ⇒ povečati komunalno opremljenost celotne poslovne cone PC Ajdovščina, in sicer:
 - komunalno opremiti/urediti/dograditi PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod, skupne površine 19.785 m², od tega znašajo še nepozidane površine namenjene poslovnih površinam 16.167 m²; od tega že izkazan interes s strani zasebnih investitorjev 13.066 m²;
 - komunalno opremiti/urediti/dograditi PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod, skupne površine 23.371 m², od tega znašajo še nepozidane površine namenjene poslovnih površinam 20.728 m²; od tega že izkazan interes s strani zasebnih investitorjev 12.235 m²;
- ⇒ namestiti opremo strojnega predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina ter s tem omogočiti ustrezno čiščenje odpadnih voda ter tako omogočiti možnost priključevanja na CČN Ajdovščina tudi novim podjetjem v PC Ajdovščina in tako preprečiti onesnaževanje okolja z odpadnimi vodami;
- ⇒ izboljšati upravljanje PC Ajdovščina ter s tem doseči večjo učinkovitost, boljši nastop na trgu, zagotoviti večjo ažurnost podatkov o investicijskih priložnostih, o sami PC Ajdovščina in strukturi poslovnega okolja ter tudi pretočnost informacij iz občinskega nivoja na regionalni in državni nivo in obratno;
- ⇒ ponuditi obstoječim ter novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom, ki so že izkazali interes) nove, izredno dobro dostopne, poslovne površine (EPC) v mestu Ajdovščina, t.j. v PC Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti;
- ⇒ z vzpostavitvijo digitalne platforme (spletne strani/IK omrežja) za upravljanje zagotoviti podjetjem v PC Ajdovščina ustrezno IK omrežje in storitve v podporo njihovem delovanju in medsebojnemu povezovanju ter sodelovanju, s tem pa zagotoviti tudi digitalno simbiozo;
- ⇒ prispevati k ustvarjanju ekosistemov podjetij z visoko dodano vrednostjo ter vzpostavitvi industrijske simbioze znotraj celotne PC Ajdovščina (dobavne verige, razvoj kadrov, novih trgov ipd.);
- ⇒ vzpostaviti ustrezno okolje oziroma pogoje za privabljanje investitorjev, še posebej novih, bodisi domačih ali tujih, ter za razvoj novih storitev;
- ⇒ povečati privlačnost območja za privabljanje novih gospodarskih subjektov in širitev dejavnosti ter s tem spodbujati nastajanje in rast novih gospodarskih subjektov;
- ⇒ pospešiti gospodarski razvoj območja in občine ter tako povečati konkurenčnost gospodarstva na občinski, regionalni in državni ravni;
- ⇒ povečati delež čistih prihodkov MSP v skupnih čistih prihodkih občine;
- ⇒ povečati produktivnost zaposlenih v MSP in posledično dodane vrednosti na zaposlenega v MSP;
- ⇒ zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnosti razvoj;
- ⇒ prispevati h 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.

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

- ⇒ izboljšati oziroma omogočiti gospodarski razvoj občine;
- ⇒ zagotoviti vsestranski razvoj občine;
- ⇒ povečati gospodarsko moč in konkurenčnost gospodarstva občine;
- ⇒ povečati dodano vrednost MSP v občini;
- ⇒ ustvariti pogoje za odpiranje novih delovnih mest in povečati zaposlitvene možnosti v občini;
- ⇒ izboljšati zaposlitvene možnosti na območju mesta Ajdovščina, Ajdovske mikro-regije in občine kot celote;
- ⇒ zmanjšati prevelike dnevne delovne migracije;
- ⇒ prispevati k ustvarjanju ekosistemov podjetij z višjo dodano vrednostjo ter k vzpostavitvi industrijske simbioze znotraj PC Ajdovščina in ostalih EPC v občini;
- ⇒ zaustaviti potencialno nazadovanje prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture prebivalstva občine;
- ⇒ 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**.

Občina Ajdovščina bo z izvedbo projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom/gospodarskim subjektom) nove urejene poslovne površine v PC Ajdovščina v mestu 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 h gospodarski rasti in razvoju občine, k povečanju konkurenčnosti gospodarstva ter k povečanju dodane vrednosti podjetij. Povpraševanje po urejenih/dograjenih dotičnih lokacijah, ki so predmet obravnave tega dokumenta, za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet, je s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov precej večje od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč**. Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina.

4.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

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

Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina

Investicijski projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi ter je bil s potrditvijo DIIP-a (04/2022) vključen v **Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina** za obdobje 2022-2025 ter v Proračunu Občine Ajdovščina.

Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030

Strategija razvoja občine je temeljni dolgoročni planski dokument in predstavlja osnovo za njen gospodarski, prostorski in družbeni razvoj. Razvoj občine je v preteklih desetletjih opredeljevala industrija. Občina in njene dejavnosti so z njo doživljale vzpone, pa tudi padce ob težavah večine gospodarskih stebrov. Zato smo danes pred

pomembnim izzivom: bolj kot kadarkoli prej potrebujemo jasno odločitev, kako zastaviti bodoči razvoj. Občina Ajdovščina so namreč njeni ljudje, gospodarstvo in okolje, ki si želijo gospodarsko močne občine, s kvalitetnimi delovnimi mesti, ki bo nudila vso potrebno infrastrukturo za kvalitetno bivanje. Osnova za razvoj visoke bivanjske kvalitete je ravno geografski položaj, pestro naravno in kulturno okolje. Vizija Občine Ajdovščina je »**Občina Ajdovščina bo leta 2030 prepoznavno, učinkovito, konkurenčno, zeleno in življenju prijazno gospodarsko, politično in kulturno središče Vipavske doline z visoko bivanjsko kvaliteto v mestu in na podeželju.**« Vizijo bo občina uresničevala preko 5 razvojnih prioritet. Izvedba projekta bo pripomogla k zasledovanjem ciljev kar treh razvojnih prioritet, in sicer:

Prioriteta	Cilj	Ukrep	Kazalnik
Prioriteta 1: Konkurenčna Na tradiciji, raziskavah, razvoju in IKT temelječe konkurenčno gospodarstvo.	Cilj 1: Dvig konkurenčnosti in internacionalizacije	Spodbujanje neposrednih investicij	Število neposrednih investicij: +4
Prioriteta 2: Trajnostna Trajnostna in učinkovita raba naravnih virov, varovanje okolja, prilaganje na podnebne spremembe in nizkoogljična družba.	Cilj 2: Učinkovito urejanje in opremljanje površin za gradnjo.	Opremljanje površin za gradnjo	Površina: 4,3156 ha
		Večanje pozidanosti stavbnih zemljišč	Delež pozidanosti zemljišč: +0,10%
Prioriteta 4: Prepoznavna Prepoznavna kot turistična in izvorna destinacija ter prostor za bivanje in investiranje.	Cilj 2: Povečanje prepoznavnosti na vseh ravneh.	Spodbujanje udeležbe in gostovanj na mednarodnih dogodkih, sejmih, investicijskih konferencah idr.	Število dogodkov: 1 (posreden učinek projekta)

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 strategiji in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Naložba v javno infrastrukturo v občini bo pripomogla k rasti in zbliževanju 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 2030 (SRS 2030);
- ⇒ Načrt za okrevanje in odpornost (NOO);
- ⇒ Strategija pametne specializacije (S4);
- ⇒ Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 (OP EKP 2014-2020);
- ⇒ Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2014-2020;
- ⇒ Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS).

Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)

SRS 2030 je krovni razvojni okvir, ki ga določa Vizija Slovenije, pregled trenutnega stanja, pa tudi globalni trendi in izzivi. SRS 2030 v središče razvoja postavlja kakovostno življenje za vse, kar je osrednji cilj SRS 2030. Uresničimo pa ga lahko le z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Že iz navedenega vidimo, da bomo z izvedbo projekta, prispevali k doseganju osrednjega cilja SRS 2030. Projekt bo neposredno zasledoval strateško

usmeritev visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse, saj se neposredno ujema z Razvojnimi ciljem 5: Gospodarska stabilnost, katerega osnova je uspešno delujoče gospodarstvo, kar je predpogoj za doseganje visokega življenjskega standarda in kakovosti življenja prebivalcev, z Razvojnimi ciljem 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor, ki se osredotoča na spodbujanje internacionalizacije podjetij z neposrednimi tujimi investicijami ter s spodbujanjem razvoja znanosti in raziskav ipd. ter z Razvojnimi ciljem 7: vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta, ki spodbuja ustvarjanje kakovostnih delovnih mest, ki ustvarjajo višjo dodano vrednost, so okoljsko odgovorna in zagotavljajo pogoje za ustrezno plačilo in kakovostno delovno okolje. Občina Ajdovščina bo z izvedbo obravnavanega projekta zasledovala navedene cilje iz SRS 2030, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obravnavanega investicijskega projekta skladni z razvojnimi prioriteta in cilji SRS 2030.

Načrt za okrevanje in odpornost (NOO)

Načrt za okrevanje in odpornost (NOO) je podlaga za koriščenje razpoložljivih sredstev iz Sklada za okrevanje in odpornost (RRF). Gre za finančno najobsežnejši mehanizem iz naslova evropskega svežnja za okrevanje in odpornost »Next Generation EU«, v okviru katerega bodo Sloveniji na voljo tudi sredstva pobude React-EU, Sklada za pravični prehod in Razvoj podeželja. Slovenija je v NOO opredelila razvojna področja s pripadajočimi reformami in naložbami, ki bodo prispevale k blaženju negativnih gospodarskih in socialnih učinkov epidemije Covida-19 ter pripravile državo na izzive, ki jih predstavljata zeleni in digitalni prehod.

Načrt okrevanja in odpornosti (NOO), ki je bil sprejet junija 2021, predstavlja enega izmed ključnih dokumentov za uspešno okrevanje in dolgoročni razvoj države po zastoju, ki ga je povzročila pandemija Covid-19. NOO vključuje naslednje sklope reformnih in naložbenih ukrepov (razvojna področja):

- zeleni prehod,
- digitalna preobrazba,
- pametna, trajnostna in vključujoča rast,
- zdravstvo in socialna varnost,

ki se odzivajo na šest izzivov, ki jih je v okviru mehanizma za okrevanje in odpornost prepoznala EU.

Predmetni projekt se direktno navezuje in je skladen z Razvojnimi področjem: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, Komponento 2: Dvig produktivnosti, prijazno poslovno okolje za investitorje (C3 K2), investicija D: Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko-poslovne infrastrukture, katere ključni cilj je zagotoviti inovativne ekosisteme EPI kot komplementaren ukrep krepitevi trajnostnih verig vrednosti specifičnih sektorjev, vključno s podporo razvojni transformaciji obstoječih, ter pripravi strokovne podlage in platformo za učinkovito upravljanje EPI. Naložbe naj bi pomenile specializacijo EPI z namenom doseganja ciljev Strategije pametne specializacije (krepitev konkurenčnosti gospodarstva s krepitvijo njegove inovacijske spodobnosti), ustvarjanja ekosistemov podjetij z visoko dodano vrednostjo ter ustvarjanja industrijske simbioze in spodbujanja razvojne transformacije degradiranih območij v EPI. Tako se bo ustvarilo pogoje za pospešitev krožnega gospodarstva, povezovanje znanja za razvoj visokotehnoloških produktov, produktov z visoko dodano vrednostjo, s posebnim poudarkom na digitalizaciji in uporabi naravnih virov. Cilj je tudi izboljšanje upravljanja EPI z vzpostavitvijo digitalne platforme upravljanja.

Iz vsega navedenega vidimo, da projekt zasleduje cilje razvojnega področja »Pametna, trajnostna in vključujoča rast« - Komponenta 2: Dvig produktivnosti, prijazno poslovno okolje za investitorje (C3 K2), investicija D: Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko-poslovne infrastrukture, saj bo neposredno pripomogel k doseganju njenih ciljev.

Slovenska Strategija pametne specializacije (S4)

S4 celovito naslavlja širši nabor razvojnih politik povezanih z inovativnostjo, še posebej pa politiko spodbujanja raziskav in inovacij, industrijsko politiko, spodbujanje podjetništva, pa tudi dele sistema izobraževanja, politike razvoja podeželja, mednarodnih odnosov, izboljšanja zakonodajnega okolja (postopkov izdaje dovoljenj) in podobno. S4 temelji na modelu odprtega in odgovornega inoviranja, vključno s področjem družbenih inovacij. S4 zato daje velik

poudarek tudi netehnološkimi oziroma družbenimi vidiki na različnih ravneh (posameznika, družbenih skupin, organizacij). S4 je strategija za povečanje konkurenčnosti s krepitvijo inovacijske sposobnosti gospodarstva, diverzifikacijo obstoječe industrije in storitvenih dejavnosti ter rast novih in hitro rastočih industrij oziroma podjetij.

Ključna načela, ki se jih pri izvajanju S4 zasleduje, so:

1. Konsistentnost svežnja ukrepov glede na stopnjo tehnološke razvitosti, skozi čas in glede na velikost projektov.
2. Celovit pristop, ki celovito naslavlja področja RRI, infrastrukture, človeških virov, ukrepov na strani povpraševanja, regulacije in internacionalizacije.
3. Strateški pristop z jasno opredeljenimi prioritetami in njim prilagojeno strukturo upravljanja.
4. Dopolnjevanje glede na druge finančne instrumente (vzvod) ter med nepovratnimi in povratnimi oblikami podpore.
5. Osrednja pozornost S4 je na tehnologijah in področjih, katerih rezultate lahko pričakujemo v obdobju do leta 2020 in so pretežno vezana na obstoječo gospodarsko strukturo in njen potencial, hkrati pa podpira tudi prihajajoče industrije oz. področja. Delež slednjih v strukturi financiranja, upoštevajoč tudi sredstva za raziskave in razvoj v okviru spodbujanja podjetništva, bo ciljan na okvirno 20%.
6. Prilagojen odziv glede na specifičnosti posameznih prednostnih področij

Cilji S4 so:

- dvig dodane vrednosti na zaposlenega;
- izboljšanje konkurenčnosti na globalnih trgih s povečanim obsegom znanja in tehnologij v izvozu Slovenije;
- dvig podjetniške aktivnosti.

Izvajanje S4 temelji na:

- nišni usmerjenosti preko opredeljenih prioritetnih področij,
- ciljanem, celovitem in prilagojenem svežnju ukrepov,
- novem modelu razvojnega sodelovanja med ključnimi inovacijskimi deležniki in
- globalno integriranim pristopu.

Na podlagi S4 so bile opredeljene nacionalne strateške razvojne prioritete, kjer ima Slovenija kritično maso znanja, kapacitet in kompetenc in primerjalne prednosti ter tako potencial za pozicioniranje na globalnih trgih. Nacionalne strateške razvojne prioritete narekujejo prednostna vlaganja na področju raziskav, razvoja in inovacij v Sloveniji. S4 opredeljuje tri prioritetne stebre in devet področij uporabe s fokusnimi področji in tehnologijami:

- I. Digitalno:
 - I.1 Pametna mesta in skupnosti;
 - I.2 Pametne stavbe in dom z lesno verigo;
- II. Krožno:
 - II.1 Mreže za prehod v krožno gospodarstvo;
 - II.2 Trajnostna hrana;
 - II.3 Trajnostni turizem;
- III. (S)Industrija 4.0:
 - III.1 Tovarne prihodnosti;
 - III.2 Zdravje-medicina;
 - III.3 Mobilnost;
 - III.4. Materiali kot končni produkti.

Prednostna področja S4 so:

1. Zdravo bivalno in delovno okolje
2. Naravni in tradicionalni viri za prihodnost
3. Industrija 4.0

Z izvedbo projekta se zasleduje enega izmed predvidenih ukrepov v okviru S4, in sicer ukrep »Rast in razvoj MSP« v okviru katerega je tudi predvidena vzpostavitev infrastrukture, tako fizične kot tudi digitalne, kot podjetniško stičišče

in podporno okolje. Z vzpostavitvijo informacijsko-komunikacijskega omrežja PC Ajdovščina, izdelavo vizije razvoja ter vzpostavitvijo upravljanja PC Ajdovščina z nudenjem ustreznih podpornih, promocijskih ipd. storitev investitorjem v PC Ajdovščina ipd. se bo prispevalo k uresničevanju ciljev S4 s področja Industrija 4.0.

Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020

Projekt je usklajen s cilji OP EKP 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 3.1: »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«.

Obravnavani 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 PC Ajdovščina. Sam projekt je namenjen predvsem novim investitorjem na območju občine, predvsem mikro, malim in srednjem velikim podjetjem. Tudi sam interes za gradbene parcele na mikrolokacijah v PC Ajdovščina, so izkazala le mikro, mala in srednje velika rastoča podjetja. Na območju je izkazalo interes že 4 podjetja, ki ustrezajo kriterijem MSP, ki bodo z povečanjem svojih proizvodnih in poslovnih 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 ter
- povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v MSP v občini za vsaj 2%.

Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2014-2020

Projekt je usklajen in zasleduje tudi cilje RRP 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.

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 oziroma 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.

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 izvedba projekta pripomogla k uresničitvi 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 se bo aktiviralo vse razpoložljive vire in le-te spodbujalo k sodelovanju in tekmovalnosti s konkurenco na globalnem trgu. Z izvajanjem ukrepa se bo na regionalni ravni doseglo višje dobičke gospodarskih subjektov, višjo dodano vrednost in rast regionalnega BDP. Z izvedbo projekta se bo pripomoglo k doseganju zastavljenih ciljev tega ukrepa, ki so: rast dodane vrednosti na zaposlenega ter rast regionalnega BDP. Projekt bo posredno omogočil uresničenje tudi cilja Razvojne prioritete 3, t.j. zagotoviti optimalno varstvo okolja in skladen prostorski razvoj regije ter zagotavljati uravnoteženo infrastrukturno opremljenost občine in regije, in sicer bo posredno omogočil 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 omogočil tudi 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.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)

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 ustrezno 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 IN CILJNEGA TRGA

5.1 Analiza tržnih možnosti z opredelitvijo ponudbe in povpraševanja

Ocena oziroma analiza tržnih možnosti 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. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

5.1.1 Opredelitev ponudbe in povpraševanja po komunalno opremljenih površinah EPC

Občino Ajdovščino oziroma Vipavsko dolino je v času recesije le ta močno udarila in prizadejala. Pred-recesijski čas je občino Ajdovščina oziroma Vipavska dolina preživela, z gospodarskega vidika, brez večjih pretresov in propadov velikih gospodarskih subjektov. Gospodarstvo Vipavske doline, predvsem tisto manjše, je bilo in je še močno navezano na severno-italijanski trg in severno italijanski gospodarski bazen. Recesijski čas pa je gospodarstvo občine Ajdovščina in Vipavske doline močno prizadejal, kar je posledično pomenilo povečano brezposelnost in povečano socialno stisko prebivalcev. Občina Ajdovščina je zato na te izzive odgovorila z aktivno politiko podpore gospodarstva. V tej luči je v letu 2015 pričela z izvajanjem ukrepov za podporo gospodarstvu, aktivno je vstopila na področje promocije in privabljanja tujih investitorjev. V sklopu podpore gospodarstvu, Občina prepoznava kot izjemno pomembno gospodarsko področje, področje turizma ter področje kmetijstva, ki sta bili v preteklosti zapostavljeni, hkrati pa predstavljata pomemben potencial za nova delovna mesta.

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 (PC 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 je razvidno, da trenutno je v občini že vsaj delno komunalno opremljenih 5 ekonomsko poslovnih con (4 poslovne cone izven mesta Ajdovščina ter PC Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina, ki jo sestavlja 14 mikrolokacij), v skupni površini cca 127,74 ha.** Natančnejši pregled posameznih poslovnih con, njihova komunalna opremljenost in zasedenost je predstavljena v poglavju 3.1.2 tega dokumenta zato je tu ponovno ne navajamo.

V iskanju in ustvarjanju novih poslovnih priložnosti so v Občini Ajdovščina inovativni in prizadevni. Občina Ajdovščina si pospešeno prizadeva ustvariti ugodno podporno okolje za nova podjetja, za razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti in odpiranje novih delovnih mest. Tako so in bodo vlagatelji v Občini Ajdovščina deležni velikih ugodnosti in pozornosti. Tik ob avtocesti in železnici se pospešeno komunalno ureja posamezne mikrolokacije v okviru PC Ajdovščina, in sicer se jih opremlja s popolno komunalno opremo in z različnimi ukrepi pomaga razvoju novih gospodarskih dejavnosti. Številni ukrepi, ki jih nudi gospodarstvu, občino uvršča v vrh vlagateljem zanimivih okolij.

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela s pridobivanjem in komunalnim urejanjem večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina, t.j. z opremljanjem 14ih mikrolokacij na območju PC Ajdovščina, katere skupna površina znaša cca 91,14 ha. PC Ajdovščina obsega celotno območje južnega dela mesta Ajdovščina ter del območja severno od športnega letališča. Območje je bilo urejeno postopoma skozi daljše časovno obdobje. V zadnjih 10 letih je bilo na južni strani mesta do roba hitre ceste HC Vipava-Ajdovščina ustvarjenih več kot 20 ha novih površin za poslovno gradnjo. Na območju mesta Ajdovščina, t.j. v PC Ajdovščina, je trenutno komunalno vsaj delno opremljenih 12

mikrolokacij poslovne cone, v skupni površini cca 86,82 ha. Glede na zgornje podatke vidimo, da je kar 82,8% celotne površine PC Ajdovščina, na posameznih obstoječih mikrolokacijah, komunalno opremljenih oziroma je v postopku opremljanja in zasedenih.

Tabela 11: Prikaz površin PC Ajdovščina, novih površin urejanja in njihove zasedenosti 3 leta po zaključku projekta ter potenciala širitve površin PC Ajdovščina.

	v m2	v ha
POVRŠINA CELOTNE PC AJDOVŠČINA	911.405	91,1405
POVRŠINE UREJANJA MIKROLOKACIJ PC AJDOVŠČINA - predmet prijave		
POVRŠINA UREDITVE NOVIH POVRŠIN PC AJDOVŠČINA	43.156	4,3156
mikrolokacija PC Ajdovščina - širitev Zahod	19.785	1,9785
mikrolokacija PC Ajdovščina - širitev Vzhod	23.371	2,3371
UPORABNE POVRŠINE, NAMENJENE POSLOVNI DEJAVNOSTI	36.895	3,6895
mikrolokacija PC Ajdovščina - širitev Zahod	16.167	1,6167
mikrolokacija PC Ajdovščina - širitev Vzhod	20.728	2,0728
ZASEDENE UPORABNE POVRŠINE 3 LETA PO OPERACIJI	25.301	2,5301
mikrolokacija PC Ajdovščina - širitev Zahod	13.066	1,3066
mikrolokacija PC Ajdovščina - širitev Vzhod	12.235	1,2235
ODSTOTEK ZASEDENOSTI 3 LETA PO ZAKLJUČKU PROJEKTA	69%	69%
mikrolokacija PC Ajdovščina - širitev Zahod	81%	81%
mikrolokacija PC Ajdovščina - širitev Vzhod	59%	59%
POTENCIAL ŠIRITVE PC AJDOVŠČINA		
CELOTNA POVRŠINA MIKROLOKACIJ	148.585	14,8585
mikrolokacija PC Ajdovščina - Pod obvoznico 2	33.604	3,3604
mikrolokacija PC Ajdovščina - Slano blato	114.981	11,4981
POVRŠINA POTENCIALA ŠIRITVE PC AJDOVŠČINA (IG)	73.604	7,3604
mikrolokacija PC Ajdovščina - Pod obvoznico 2	33.604	3,3604
mikrolokacija PC Ajdovščina - Slano blato	40.000	4,0000
SKUPAJ POVRŠINE UREJANJA IN POTENCIAL ŠIRITVE PC AJDOVŠČINA		
SKUPAJ ŠE NEURJENE POVRŠINE PC AJDOVŠČINA	116.760	11,6760
mikrolokacija PC Ajdovščina - širitev Zahod	19.785	1,9785
mikrolokacija PC Ajdovščina - širitev Vzhod	23.371	2,3371
mikrolokacija PC Ajdovščina - Pod obvoznico 2	33.604	3,3604
mikrolokacija PC Ajdovščina - Slano blato	40.000	4,0000

Na območju mesta Ajdovščina, v PC Ajdovščina, katere velikost znaša 91,1405 ha, je opremljenih in že zasedenih površin že kar 86,8249 ha, medtem ko je potrebno urediti/dograditi še 4,3156 ha na mikrolokaciji širitev Zahod in mikrolokaciji širitev Vzhod, kar je predmet obravnave tega projekta. Na predmetnih površinah je tudi že izkazan interes s strani zasebnih investitorjev za gradnjo svojih poslovnih prostorov/objektov.

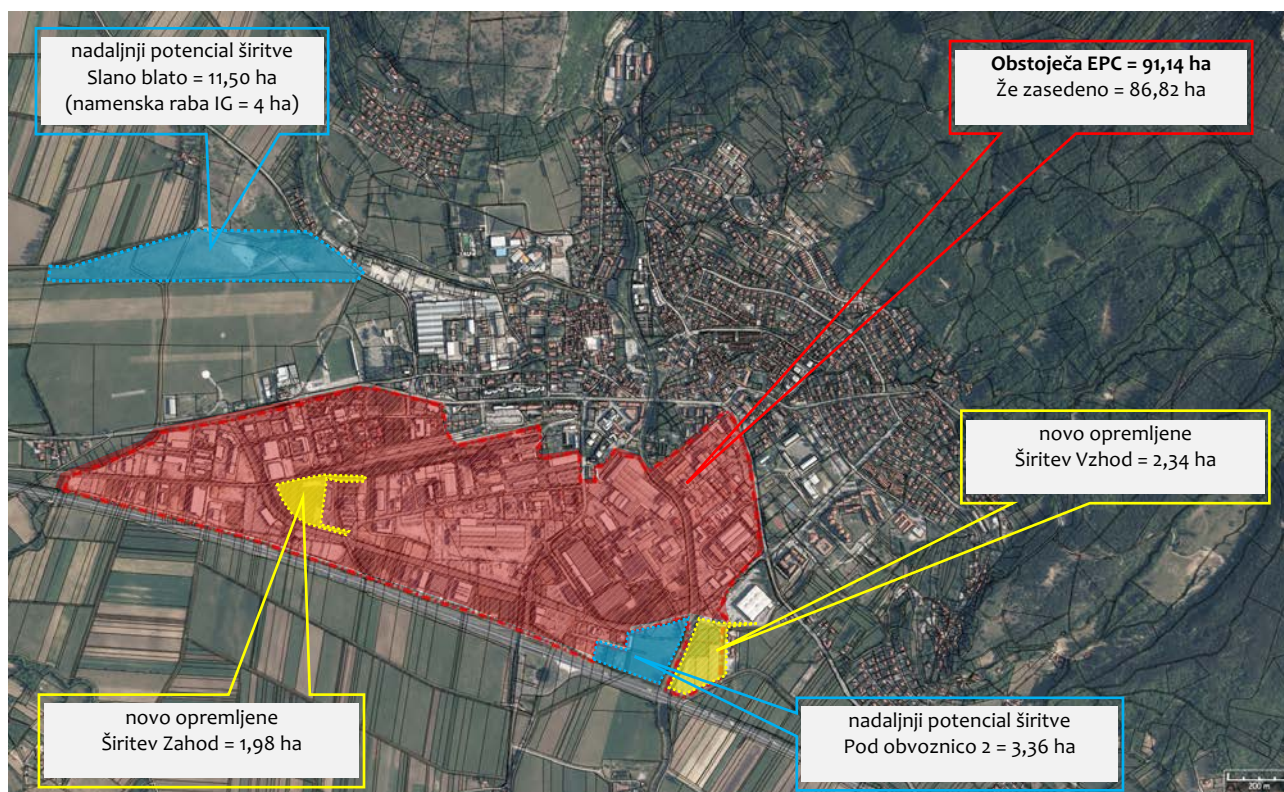
PC Ajdovščina ima na voljo še dodatne površine za širitev, in sicer na 2 mikrolokacijah, in sicer na PC Ajdovščina–mikrolokacija Pod obvoznico 2, ki se nahaja neposredno me reko Hubelj ter južno obvoznico mesta Ajdovščina (površina: 3,3604 ha), ter na PC Ajdovščina–mikrolokacija Slano blato (površina cca 11,4981 ha; podrobna namenska raba IG bo znašala le 4 ha), ki se nahaja severno od letališča, kjer je z veljavnim OPN že oblikovano novo območje, namenjeno gradnji letališke infrastrukture. Skupaj tako znaša potencial širitve PC Ajdovščina 7,3604 ha.

Območje PC Ajdovščina–mikrolokacija Pod obvoznico 2 se nahajajo na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-225 in delno

pod EUP AJ-011. Po namenski rabi sodi območje pod območja I-Območja proizvodnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-gospodarske cone.

Območje PC Ajdovščina–mikrolokacija Slano blato se nahajajo na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-103. Za območje mikrolokacije Slano blato v PC Ajdovščina, katere skupna površina znaša 11,4981 ha, je Občina Ajdovščina že pričela postopek spreminjanja OPN-ja (sklep št. 3503-2/22-1 z dne 20.04.2022), na način, da bo cca 4 ha območja namenila dejavnosti razvoja letalske industrije. Razvoj letalske industrije je na tem območju je zaradi razvojnega potenciala družbe Pipistrel in njenih novih strateških lastnikov smiseln. S tem bo namenska raba območja površine 4 ha sodila pod območja I-Območja proizvodnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-gospodarske cone.

Slika 4: Prikaz območja PC Ajdovščina, mikrolokacij širitev Zahod in širitev Vzhod, predmet tega projekta (označeno z rumeno), ter potencial širitve PC Ajdovščina, mikrolokacij Pod obvoznico 2 in Slano blato (označeno z modro).



Vir: Občina Ajdovščina.

Glede na zgornje podatke vidimo, da znaša velikost PC Ajdovščina 91,14 ha, od tega jih je že komunalno urejenih in zasedenih 86,82 ha. V okviru tega projekta se bo komunalno uredilo 4,32 ha površine PC Ajdovščina. Za nadaljnji potencial širitve PC Ajdovščina pa je trenutno predvidenih 7,36 ha.

Glede na podatke vidimo, da je za nove investitorjev v PC Ajdovščina pristo le še na mikrolokaciji Pod obvoznico 2 ter na mikrolokaciji Slano blato. Sicer v PC Ajdovščina ni komunalno opremljena tudi mikrolokacija Pod obvoznico 1, kjer pa je problem varovalnega pasu ter zemljišč, ki so v stečajnem postopku, kar pomeni, da ni najbolj primerna za ponudbo novim investitorjem, zato jo nismo upoštevali. Na območju PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev Zahod in

mikrolokacija širitev Vzhod pa je že izkazan interes zasebnih investitorjev. Vse navedene mikrolokacije PC Ajdovščina je potrebno s strani Občine Ajdovščina še komunalno opremiti, da bodo zanimive za nove investitorjev.

Povpraševanje po ustreznih, dotičnih lokacijah, za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet je s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov precej večje od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč. Da bo povpraševanje še naraščalo je razvidno tudi iz statističnih podatkov o rasti števila podjetij in delovnih mest v Občini Ajdovščina, kar je predstavljeno v poglavju 3.1.3 tega dokumenta. Glede na pretekle trende po opremljanju in izkazanemu interesu zasebnih investitorjev za gradnjo v prometno izredno dobro dostopni PC Ajdovščina je razvidno tudi v zadnjih letih, saj je Občina Ajdovščina, glede na rast interesa zasebnikov po gradnji in širitvi svojih proizvodnih kapacitet v mestu Ajdovščina, od leta 2016 naprej opremila oziroma opremlja kar 14,5418 ha še komunalno neopremljenih 6ih mikrolokacij v okviru PC Ajdovščina (t.j. PC Ajdovščina–mikrolokaciji Pod železnico 1, 2 in 3, PC Ajdovščina–mikrolokacija V Talih 1, v teku je opremljanje PC Ajdovščina-mikrolokacija Mirce 2 ter PC Ajdovščina-mikrolokacija Pod Fructalom), kjer je svoje nove poslovne kapacitete že zgradilo oziroma še gradi 22 novih investitorjev, ki bodo ustvaril cca 133 novih delovnih mest. Če gledamo zadnjih 10 let, pa je bilo na južni strani mesta Ajdovščina, ob robu hitre ceste HC Vipava-Ajdovščina, v PC Ajdovščina komunalno opremljenih več kot 20 ha novih površina za poslovno gradnjo.

Povpraševanje po dotičnih mikrolokacijah, ki so predmet obravnave tega projekta, je ravno tako zelo veliko, saj so že 4 zasebni investitorji izkazali interes za gradnjo, ko bosta mikrolokaciji PC Ajdovščina, t.j. PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod in PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod, primerno komunalno opremljeni in ustrezno dostopni. Iz vsega navedenega vidimo, da je povpraševanje po ustreznih, komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih mikrolokacijah v okviru PC Ajdovščina v mestu Ajdovščina večje od ponudbe ter da s komunalnim opremljanjem letih Občina Ajdovščina skuša s svojo ponudbo urejenih poslovnih površin v PC Ajdovščina slediti navedenemu povpraševanju.

5.1.2 Analiza tržnih možnosti

V obravnavanem projektu je težko oceniti tržne možnosti oziroma razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/slужb, saj se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju, saj gre za vlaganja v javno komunalno infrastrukturo občine. **Osnovni namen projekta ni neposredna tržna dejavnost investitorja (Občine Ajdovščina), temveč vzpostavljanje pogojev za rast in razvoj podjetništva oziroma za povečanje gospodarskega razvoja ter posledično ustvarjanja višje dodane vrednosti MSP in novih delovnih mest v Občini 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 gospodarskih subjektov na določeni lokaciji; itd.

Sam projekt kot takšen z vidika občine ni dovolj donosen, da bi bil tržno zanimiv. Zato pri obravnavanem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec (nosilec) projekta Občina Ajdovščina. Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik (Občina Ajdovščina) predala novo javno komunalno in ostalo infrastrukturo v vzdrževanje in najem oziroma 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. **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. Projekt bo prinašal le dodatne prihodke iz opravljanja GJS Oskrbe s pitno

vodo in Odvajanja in čiščenja odpadne vode, ki pa ne bodo presejali odhodkov iz obratovanja, kar pomeni, da ne bodo podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina prinašali nobenega presežka prihodkov nad odhodki (zaradi nove investicije v komunalno in ostalo infrastrukturo; konsolidiran izračun ter prikaz izračuna novih cen po izvedbi investicije je predstavljen v poglavju 13.2.2 tega dokumenta). Občina Ajdovščina pa bo za delno kritje lastnih stroškov opremljanja PC Ajdovščina pridobila priliv od plačila komunalnega prispevka novih investorjev v PC Ajdovščina. Projekt bo prinašal občini sicer tudi prihodke od prodaje zemljišča dvema investorjema na mikrolokaciji širitev Vzhod, ki pa bodo le pokrili nabavno ceno (odhodke), ki jo je občina plačala za nakup zemljišč, kar pomeni, da dodatnih prihodkov občina od prodaje zemljišč ne bo imela. **Občina z odkupom in prodajo zemljišč ne teži k ustvarjanju dobička, temveč k optimizaciji izrabe zemljišč ter pohitritvi postopkov investiranja v PC Ajdovščina, s čimer pripomore k krepitevi gospodarstva, povečanju števila delovnih mest, dodane vrednosti ipd. na svojem območju.** Razlika v prihodku med neopremljenim in komunalno opremljenim zemljiščem pa se bo odrazila v višini komunalnega prispevka, ki je vključen v izračun prihodov projekta. Projekt drugih neposrednih prihodkov ne predvideva, saj je eden od ukrepov pospeševanja gospodarskega razvoja občine tudi sofinanciranje plačila komunalnega prispevka že znanih in tudi novih potencialnih investorjev, ki bi v na novo komunalno opremljenih mikrolokacijah PC Ajdovščina 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.

Osnovni namen projekta je komunalna ureditev ekonomsko poslovne cone in s tem pripraviti podlago in vzpostaviti, skupaj z ostalimi sprejetimi ukrepi, ki jih Občina Ajdovščina nudila gospodarstvu (npr. ugodni krediti za podjetnike s subvencionirano obrestno mero, sofinanciranje 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, povečanje industrijske simbioze itd.). Iz samega osnovnega namena projekta tako izhaja, da **projekt ni namenjen trženju in ustvarjanju dobička/profita investitorja.** Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani projekt, ki je **širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v javno komunalno in ostalo infrastrukturo za zagotovitev komunalno opremljenih zemljišč ekonomsko poslovne cone PC Ajdovščina.** Izvedba projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijska vlaganja ne povrnejo v ekonomski dobi projekta. Projekt tako ni namenjena trženju, saj sodi v okvir gospodarske javne službe.

5.2 Analiza ciljnega trga

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila potencialnih novih investorjev (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 pridobljenih podatkov že znanih investorjev, ki so izkazali interes za gradnjo na novo komunalno opremljenih površinah PC Ajdovščina.

Glavne ciljne skupine

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

- ⇒ **obstoječim gospodarskim družbam in samostojnim podjetnikom**, ki bi preselili svojo dejavnost obravnavani ekonomsko poslovni coni (PC Ajdovščina) in vlagali v nove poslovne prostore/kapacitete na območju PC

Ajdovščina ter tako ustvarili nova delovna mesta, razširili svojo dejavnost ter s tem večali dodano vrednost podjetja;

- ⇒ **domačim in tujim novim investorjem oziroma podjetnikom (mikro, mala in srednje velika podjetja/MSP)**, ki bi svojo dejavnost preselili na območje na novo urejenih in ustrezno komunalno opremljenih in dostopnih mikrolokacij PC Ajdovščina;
- ⇒ **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 že obstoječe gospodarske subjekte (gospodarske družbe in samostojne podjetnike), ki so že izkazali interes za selitev svoje dejavnosti v PC Ajdovščina, ter potencialne nove domače in tuje investitorje oziroma podjetnike (MSP), ki bodo vlagali v nove poslovne prostore in dejavnosti na mikrolokacijah komunalno urejene in ustrezno dostopne PC Ajdovščina, kakor tudi potencialne nove zaposlene lokalne prebivalce, ki se bodo zaposlili v obstoječih in novih gospodarskih družbah in pri samostojnih podjetnikih. Ob izdelavi tega dokumenta so že znani 4 zasebni investitorji MSP (neposredni uporabniki), ki imajo tudi že delno lastniki zemljišč na dotičnih mikrolokacijah ter so izkazali interes za gradnjo v na novo urejenih mikrolokacijah PC Ajdovščina.

Posredni uporabniki so lahko vsi potencialni koristniki novih, komunalno opremljenih površin PC Ajdovščina. 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 širitve dejavnosti obstoječih gospodarskih subjektov ter 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 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

6.1 Vrsta investicijskega projekta

Investitor, Občina Ajdovščina, namerava v okviru investicijskega projekta urediti/dograditi PC Ajdovščina, in sicer na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod in PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod, katerih skupna površina znaša cca 4,3156 ha oziroma 43.156 m², od tega je 3,6895 ha (36.895 m²) namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti). Z izvedbo tega projekta se bo v komunalno opremilo PC Ajdovščina, in sicer mikrolokacijo Širitev Zahod in mikrolokacijo Širitev Vzhod, ki sta dve izmed 14-ih mikrolokacij, ki sestavljajo PC Ajdovščina. Z ureditvijo/dograditvijo PC Ajdovščina želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru ureditev/dograditve obravnavanih območij PC Ajdovščina se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, omrežje javne razsvetljave ter kabelsko kanalizacijo za elektro in telekomunikacijsko omrežje. V okviru obravnavanih posegov je predvidena ureditev tudi ustrezne prometne infrastrukture (dostopne poti/ceste in pločnikov znotraj posameznega območja) znotraj posameznega območja obdelave ter izvedba priključkov na obstoječo. V okviru projekta je predvidena **izvedba 5ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture** ter dobavo in montažo opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina. **Investicija je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.**

Posegi v prostor so opredeljeni kot **novogradnja manj zahtevnih objektov**. Projekt z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne in ostale infrastrukture predstavlja dve funkcionalno zaokroženi območji oziroma mikrolokaciji, ki se nahajata znotraj ekonomsko poslovne cone Ajdovščina (PC Ajdovščina), zato sta ekonomsko najbolj upravičeni, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno, prometno, energetska, TK omrežje. **Investicija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje.** Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna, prometna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana investicija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti dve gradbeni dovoljenji, in sicer za komunalno ureditev posamezne mikrolokacije PC Ajdovščina v okviru projekta. V času izdelava tega dokumenta le-ti še nista pridobljeni. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnična pregleda in pridobiti uporabni dovoljenji.

Za izvedbo posegov ter dobavo in montažo opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj so dela opredeljena kot vzdrževalna dela v javno korist. Po njihovi izvedbi se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled, komisijski pregled ter primopredajo izvedenih del.

6.2 Opis posegov in specifikacija projekta

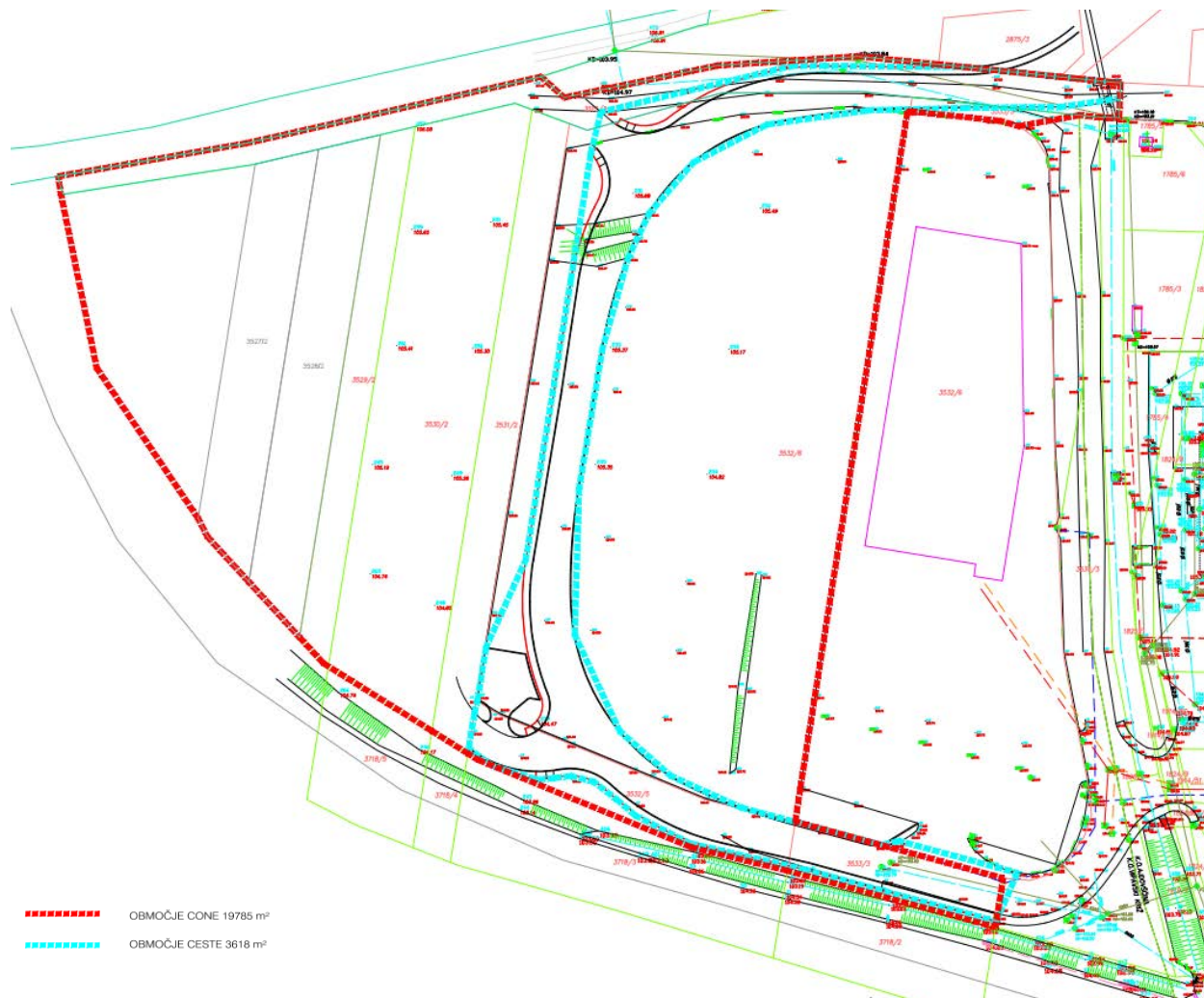
predmet investicijskega ukrepa	Novogradnja (komunalne in ostale infrastrukture v EPC)
zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekti (ekonomsko poslovna infrastruktura)
lokacija	PC Ajdovščina, mesto Ajdovščina, Občina Ajdovščina
ekonomsko poslovna cona, ki se ureja	Poslovna cona (PC) Ajdovščina: <ul style="list-style-type: none"> ▫ PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod ▫ PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod
predvideni posegi	<p>Novogradnja komunalne in prometne ureditve manj zahtevnih objektov na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ izgradnja lokalne ceste in pločnika (CC-SI 21120); ▫ izgradnja vodovoda (CC-SI 22221); ▫ izgradnja cevovoda za fekalne vode (CC-SI 12231); ▫ izgradnja cevovoda za meteorne vode (CC-SI 12231); ▫ izgradnja kableske kanalizacije za električno SN omrežje (CC-SI 22241); ▫ izgradnja javne razsvetljave (JR); ▫ izgradnja kableske kanalizacije za telekomunikacijsko omrežje (CC-SI 22242); <p>Novogradnja komunalne in prometne ureditve manj zahtevnih objektov na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ izgradnja lokalne ceste in pločnika (CC-SI 21120); ▫ izgradnja vodovoda (CC-SI 22221); ▫ izgradnja cevovoda za meteorne vode (CC-SI 12231); ▫ izgradnja kableske kanalizacije za električno SN omrežje (CC-SI 22241); ▫ izgradnja javne razsvetljave (JR); ▫ izgradnja kableske kanalizacije za telekomunikacijsko omrežje (CC-SI 22242); <p>Dobava in montaža opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina.</p>
predvideni ukrepi na področju trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture	<p>Projekt predvideva 5 ukrepov trajnostne naravnosti projekta ter zelene oziroma modre infrastrukture, in sicer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. urejanje zelenih otokov (3x) 2. postavitve 2 polnilnic za električna vozila, 3. zasaditev dreves, 4. ureditev samozadostne javne razsvetljave (fotovoltaika) ter 5. ureditev pločnikov s propustno površino (drenažni asfalt). <p>Omenjeni ukrepi predstavljajo okolju prilagojeno urejanje poslovne cone ter primer trajnostnega načrtovanja javne infrastrukture.</p>
celotno območje urejanja/dograjevanja EPC (PC Ajdovščina)	43.156 m² , od tega: 19.785 m ² PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod 23.371 m ² PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod
velikost parcel namenjene poslovnim površinam (zazidljive parcele)/ uporabne površine	36.895 m² , od tega: 16.167 m ² PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod 20.728 m ² PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod
že izkazan interes s strani zasebnih investitorjev	25.301 m² , od tega: 13.066 m ² PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod 12.235 m ² PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod
ostale površine	6.261 m² , od tega: 3.618 m ² PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod 2.643 m ² PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod

6.3 Opis predvidenih tehničnih rešitev na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod

6.3.1 Splošni podatki in predvideno stanje po izvedbi posegov

Občina Ajdovščina namerava urediti in komunalno opremiti območje PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Zahod na lokaciji med regionalno ceto R2-444 odsek 0387 ajdovska obvoznica in železniško progo, ki bo prioriteten namenjena programom poslovnih in obrtnih dejavnosti. V ta namen je predvidena izgradnja dostopne ceste, izgradnja fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda ter kableske kanalizacije za NN in TK omrežje in izvedba javne razsvetljave. Vse predvidena infrastruktura se bo navezovala na že zgrajeno. Sistem odvajanja odpadnih voda bo zasnovan ločeno za odvod meteornih vod in ločeno za komunalne odpadne vode.

Slika 5: Prikaz situacije predvidenega stanja na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod.



Vir: DGD projektna dokumentacija, 04/2022.

6.3.2 Prometna ureditev

Ureditev/gradnja manj zahtevnega objekta lokalne ceste in pločnika (CC-SI 21121): Dostopna cesta obravnavanega območja se bo navezovala na obstoječo cesto. Navezava se bo izvedla na parceli št. 3533/3 k.o. 2391 Vipavski Križ ter na parceli št. 3515/3 k.o. 2391 Vipavski Križ. Na jugo vzhodu se bo cesta navezala na obstoječo javno pot z oznako JP 503305, na severovzhodu pa na obstoječo pot v makadamski izvedbi.

Cestna povezava bo potekala vzdolž južnega roba EPC, vzporedno s traso regionalne ceste. Načrtovana cesta bo potekala v varovalnem pasu regionalne ceste. Predvidena je izvedba pločnika. Ob predvideni dostopni cesti je ob pločniku predvidena postavitve jeklene varnostne ograje z navezavo na obstoječo ograjo izvedbo v preteklosti. Varnostna ograja je predvidena na celotnem delu, ki poteka v varovalnem pasu regionalne ceste. Ob severnem robu bo cesta potekala vzporedno z železniško progo.

Normalni prečni profil ceste:

- vozni pas	2 x 3,0 m	= 6,5 m
- pešhodnik - levo	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	= 9,10 m

Predvidena cesta bo služila izključno za lokalni promet. Na strukturo in gostoto prometnega toka, ki bo predvidoma krepko manj kot 500 osebnih vozil/dan, se vežejo tudi elementi ceste. Upoštevana je računaska hitrost 30 km/h.

Zgornji ustroj vozišča je predviden v sestavi:

AC 11 surf B50/70 A4	4 cm
AC 22 base B50/70 A4	6 cm
sipek material po TSC 06.200 0-32 mm	25 cm
nevezan material 0-125 mm	min 40 cm

Zgornji ustroj pločnika/pešhodnika je predviden v sestavi:

PA 8 B70/100 A5	4 cm
sipek material po TSC 06.200 0-32 mm	20 cm
nevezan material 0-125 mm	

Material uporabljen za obrabno in drenažno plast pločnika bodo omogočali ponikanje padavinskih vod neposredno v podtalje.

V okviru prometne ureditve je predvidena tudi izgradnja/postavitve polnilnice električnih vozil za dve vozili. Predvidena sta dva priključka za posamezne parcele. Ostali priključki v tem trenutku niso še definirani. Priključki na posamezne parcele bodo podrobneje obdelani v PZI projektni dokumentaciji.

Prometna signalizacija bo izvedena skladno s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremljenosti na javnih cestah. Znotraj območja bo promet potekal dvosmerno z enim voznim pasom za vsako smer. Med voznima pasovoma se bo izvedlo ločilno črto 5121. Debelina le-te bo znašala 12 cm, dolžina pa 1 m, presledek med črtami bo znašal 1 m. Vsa prometna signalizacija in oprema priključkov, se bo urejala sočasno z izvedbo priključkov.

6.3.3 Zelene površine ob cesti

Ob cesti je do parcelnih mej s sosednjimi zemljišči predvidena zazelenitev površin s travo in okrasnim grmičevjem. Širina teh površin se bo spreminjala glede odmike in bo širine od 0,5 m do več kot 8 m. Ob predvidenem pločniku bo v odmiku 1 m predvidena zasaditev listopadnih dreves. Vrsta grmovnic in dreves bo določena v PZI dokumentaciji.

Slika 6: Prometna situacija s prikazom zelenih površin na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod.



Vir: DGD projektna dokumentacija, 04/2022.

6.3.4 Fekalna in meteorna kanalizacija

Na območju posegov je predvidena ureditev ločenega kanalizacijskega sistema za odvajanje komunalnih odpadnih (fekalnih) voda ter meteornih voda.

Fekalna kanalizacija (ureditev/gradnja manj zahtevnega objekta cevovoda za fekalne vode (CC-SI 22231)): Sistem odvodnje fekalne vode je zasnovan tako, da skuša v največji meri slediti zasnovi cestnega omrežja na območju

obdelave. Fekalni kanal bo potekal pod voziščem ceste vzporedno s kanalom meteorne odvodnje. Fekalni kanal se bo navezal na obstoječega na parceli št. 1824/5 k.o. 2392 Ajdovščina. V nadaljevanju bo kanal prečkal strugo obstoječega meteorne odvodnika ter prešel pod vozišče predvidene ceste. Na opisanem delu trase je fekalna kanalizacija že izvedena, vendar je neustreznih dimenzij. Po predvidenem fekalnem kanalu se bodo odvajale odpadne vode iz celotnega zaledja PC Ajdovščina – mikrolokacija širitev Zahod, ki se sedaj odvajajo po kolektorju, dimenzije DN400 mm, na katerega se bo navezoval predviden fekalni kanal. Obstoječi fekalni kanal se bo rekonstruiralo. Trasa predvidenega fekalnega kanala po v nadaljevanju potekala proti severozahodu pod voziščem predvidene dostopne ceste. Na severozahodnem robu obravnavanega območja se bo trasa zaključila na parceli št. 2875/1 k.o. 2391 Vipavski križ, kjer se bo izvedlo prevezava obstoječega fekalnega kanala na nov kanal. Minimalna globina kanalov za odpadno vodo je takšna, da bo omogočala priključitev odtokov iz pritličja bližnjih objektov v gravitacijsko odvajanje. Minimalno nadkrite bo praviloma znašalo 0,80 m. Cevovod bo izvedene iz takšnih materialov, ki bodo zagotavljali vodotesnost in odpornost proti mehanskim, kemijskim in drugim vplivom (npr. pri čiščenju kanalov) in v stiku z vodo, glede fizikalnih, kemijskih ali mikrobioloških lastnosti ne spreminjajo kakovosti vode. Pričakovana življenjska doba kanala je 50 let.

Meteorna kanalizacija (ureditev/gradnja manj zahtevnega objekta cevovoda za meteorne vode (CC-SI 22311)): Vzporedno z obstoječim fekalnim kanalom je predvidena izvedba meteorne kanalizacije. Meteorna kanalizacija bo imela dve funkciji. Vanjo se bodo stekale meteorne vode iz obravnavanega območja, poleg tega bo kanalizacija služila kot predstavitev obstoječega kanaliziranega meteorne odvodnika, ki poteka po parceli št. 1825/1 k.o. 2392 Ajdovščina. Sistem meteorne odvodnje je zasnovan iz treh meteornih kanalov M1, M2 in M3. Kanala M1 in M2 bosta služila kot glavni meteorni odvodnik sestavljen iz dveh AB cevi DN150 cm ter AB cevi DN120 cm. Medsebojno bosta povezana preko skupnih revizijskih jaškov ter skupne iztočne glave, ki je predvidena na parceli št. 1919/2 k.o. 2392 Ajdovščina. Iztok je predviden tik pred propustom pod državno cesto v obstoječo strugo. Na nov kanal se bo prevezalo obstoječi propust pod železniško progo iz BC DN100 cm, lociran na severozahodnem robu obravnavanega območja. Kanal M3 je predviden kot odcep skupnega kanala, ki bo potekal po severnem delu obravnavanega območja ter bo na skupni kanal povezal tudi obstoječi propust pod železniško progo iz BC DN80 cm, lociran na severovzhodnem robu obravnavanega območja. Vsi objekti, oziroma njihove pripadajoče utrjene površine (predvsem parkirišča), se bodo lahko priključevali na meteorno kanalizacijo samo preko objektov za mehansko čiščenje meteorne vode (lovilci olj), če to zahtevajo predpisi. Za dimenzioniranje meteorne kanalizacije izberem kot merodajni naliv s pogostostjo $n=0,01$ (povratna doba 100 let) in časom trajanja $t=20$ 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 meteorne vode odvedejo površinsko. Odtočni koeficienti so ocenjeni na podlagi sestave prispevnih površin. Predvidena je največ 80% višina polnjenja meteorne kanalizacije. Kot zaježitvena višina je privzeta višina terena – ulice.

6.3.4 Vodovod

Novozgrajeni vodovod (manj zahteven objekt CC-SI 22221) se bo navezal na obstoječ vodovod ob robu parcele št. 3533/3 k.o. 2391 Vipavski Križ. Trasa vodovoda bo nadalje sledila trasi ceste in kanalizacije. Za vodovodno omrežje se je za dimenzioniranje upoštevalo 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 DN150 mm. Hkrati pa minimalni premer cevi razdelilnega cevovoda v omrežju hidrantov ne sme biti manjši kot 100 mm. Hidranti bodo predvideni na razdalji do 80 m.

6.3.5 Ostali komunalni vodi (SN, NN, TK in JR vod)

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

- elektroenergetski vodi (NN in SN)
- telekomunikacijski vodi (TK)
- javna razsvetljava (JR)

Kabelska kanalizacija za električno omrežje (CC-SI 22241): Izvedlo se bo novo kabelsko kanalizacijo za električno omrežje ter novo transformatorsko postajo-TP (Mirce 3). Za potrebe priklopa predvidene nove TP se bo uporabilo že izvedeno NN in SS kabelsko kanalizacijo in kabelski jašek. Od TP-Mirce 2 v smeri proti zahodu je drugi (prehodni) kabelski jašek izveden v dimenziji \varnothing 60 cm, ki se ga bo rekonstruiralo oziroma se bo na istem mestu izvedlo novega dimenzij 1,2 x 1,2 x 1,2 m z dvojnim pokrovom. Na meji obdelave se bo ob zaključku že položeni SS in NN cevi izvedlo nov kabelski jašek dimenzij 1,2 x 1,2 x 1,2 m, pred predvideno novo TP pa jašek dimenzij 2,0 x 1,5 x 1,5 m z dvojnimi pokrovom. Na celotni novi trasi se bo položilo 2x cev \varnothing 160 cm + 4x \varnothing 110 mm, ter ločeno cev \varnothing 110 mm za javno razsvetljava (JR).

Kabelska kanalizacija za telekomunikacijske vode (CC-SI 22242): Do obravnavanega območja je že izvedena TK kabelska kanalizacija. Na zaključku obstoječe TK kabelske kanalizacije je predvidena izvedba TK kabelskega jaška. Na obravnavanem novem delu ceste se bo izvedlo novo cevno kanalizacijo 1x cev \varnothing 110 mm, preko novih prehodnih kabelskih jaškov BC DN80 z litoželeznimi pokrovi za težki promet in z napisom Telefon.

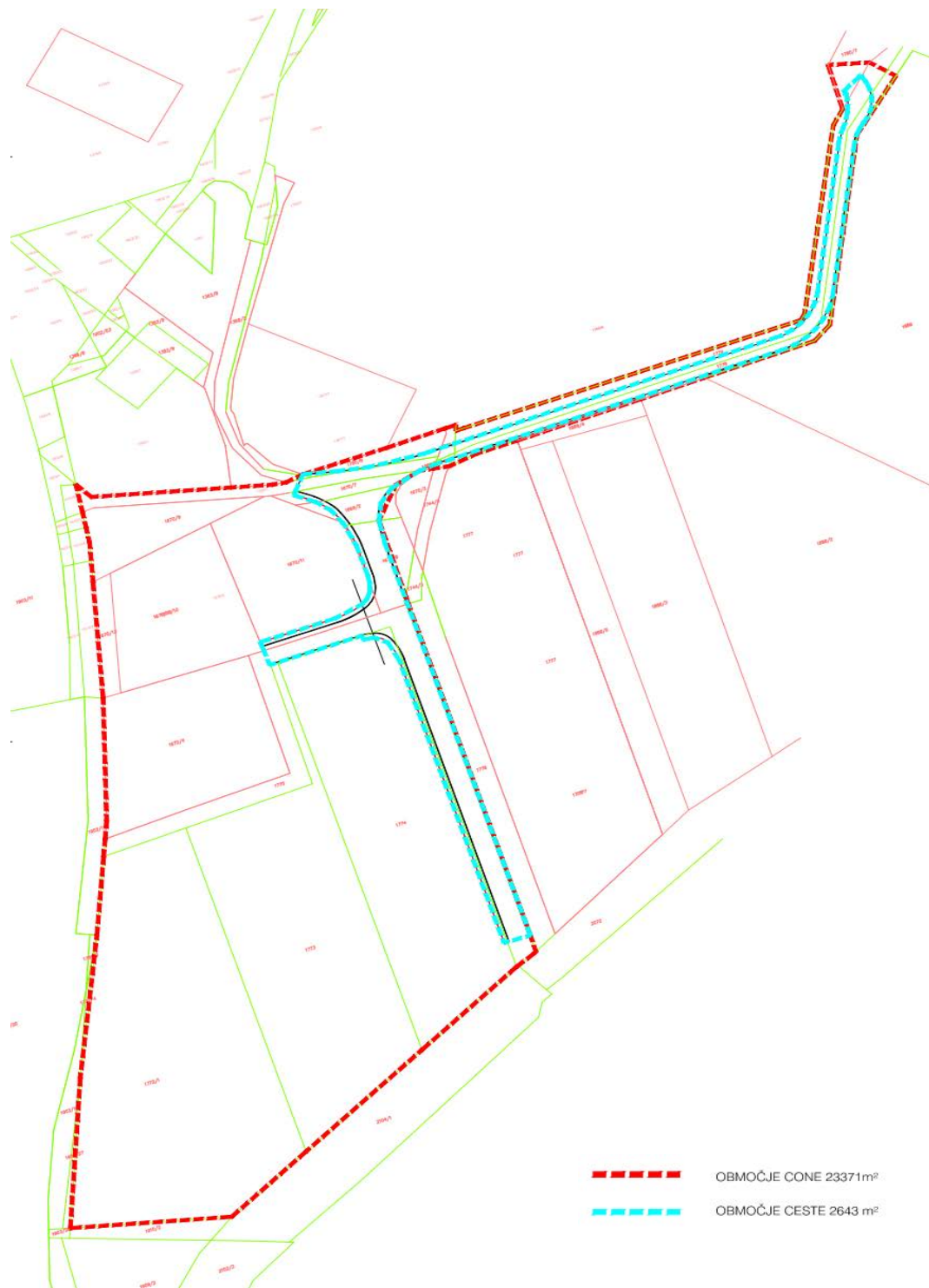
Javna razsvetljava: Ob novi dostopni poti je predvidena tudi izvedba nove javne razsvetljave (JR). Javna razsvetljava bo urejena z novimi primernimi svetilkami, nameščenimi ob novi dovozni poti s pločnikom. Nova javna razsvetljava je projektirana v skladu s priporočili za razsvetljava javnih površin (Slovensko društvo za razsvetljava) in Tehnična specifikacija za javne ceste TO 02 določena s pravilnikom o prometni signalizaciji in opreми cest. Promet na območju bo mešan, z ločenimi površinami za pešce. Kolesarji ne bodo ločeni od ostalega prometa. Hitrosti bodo omejene na 50km/h. Novo svetilke JR na obravnavani cesti so predvidene kot samozadostne, s fotovoltaičnimi paneli na svetilkah. Kljub predvideni rešitvi se predvidi nova kabelsko kanalizacijo do predvidenih drogov JR, ki bo lahko omogočila tudi rešitev za skupno napajanje iz fotovoltaične elektrarne v bližini.

6.4 Opis predvidenih tehničnih rešitev na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod

6.4.1 Splošni podatki in predvideno stanje po izvedbi posegov

Občina Ajdovščina namerava urediti in komunalno opremiti območje PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod, ki se nahaja na skrajnem jugovzhodnem delu mesta in je locirano ob levem bregu Hublja ter je še nepozidano. Območje bo po ureditvi prioriteto namenjeno programom poslovnih in obrtnih dejavnosti. V ta namen je predvidena izgradnja dostopne ceste, izgradnja meteorne kanalizacije, vodovoda ter kabelske kanalizacije za NN in TK omrežje in izvedba javne razsvetljave. Vse predvidena infrastruktura se bo navezovala na že zgrajeno. Sistem odvajanja odpadnih fekalnih vod ni predmet posega, saj ob robu območja poteka kanalizacijski kolektor, ki omogoča neposredno priključevanje.

Slika 7: Prikaz situacije predvidenega stanja na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod.



Vir: DGD projektna dokumentacija, 08/2021.

6.4.2 Prometna ureditev

Ureditev/gradnja manj zahtevnega objekta lokalne ceste (CC-SI 21121): Obravnavana cesta je do priključka za objekt s hišno številko Vipavska cesta 8A, Ajdovščina, kategorizirana občinska cesta z oznako JP 503423, in uvrščena med malo prometne ceste. Ocenjuje se, da bo PLDP manjše od 500 vozil na dan. Zaradi utesnjenih obstoječih dostopov do obravnavanega območja se predlaga na asfaltiranem delu obstoječe JP 503423 izvedbo enosmerne ceste, ki se bo nadaljevala kot enosmerna po obstoječi nekategorizirani poljski poti. Del JP 503423, od parcele št. 1670/7 k.o. 2392 Ajdovščina proti jugu, pa se bo izvedlo kot dvosmerna cesta. Predvidena cesta se bo navezala na obstoječo JP 503423 približno na mestu zaključka obstoječega asfalta, t.j. na parceli št. 1670/7 k.o. 2392 Ajdovščina. Navezava bo izvedena na robu obstoječega asfaltiranega vozišča med parkirišči objektov s hišno številko Vipavska cesta 6C in 6D oziroma tik za križiščem z javno potjo JP 503422. Cesta bo nadalje potekala proti jugu po skrajnem vzhodnem robu območja. Trasa nove ceste bo sledila trasi obstoječe javne poti ter obstoječe poljske poti do južnega roba območja. Cesta se bo končala cca 10 m pred obstoječim premostitvenim objektom preko vodotoka na parceli št. 2072 k.o. Šturje. Cesta bo širine 6,0 m z enostranskim pločnikom širine 1,5 m ločenim z dvignjenim betonskim robnikom 15/25 cm. Cesta se bo v primerjavi z obstoječo niveleto javne poti nadvišala.

Normalni prečni profil ceste:

- vozni pas	2 x 3,0 m	= 6,0 m
- pešhodnik - desno	1 x 1,5 m	= 1,5 m
- bankina - desno	1 x 1,0 m	= 1,0 m
- bankina - levo	1 x 0,25 m	= 0,25 m
	Skupaj	= 8,75 m

Predvidena cesta bo služila izključno za lokalni promet. Na strukturo in gostoto prometnega toka, ki bo predvidoma krepko manj kot 500 osebnih vozil/dan, se vežejo tudi elementi ceste. Upoštevana je računaska hitrost 30 km/h. Vozni pas bo širine minimalno 6,0 m, zaključen z betonskim robnikom 15/25 cm.

Zgornji ustroj vozišča je predviden v sestavi:

AC 11 surf B50/70 A4	4 cm
AC 22 base B50/70 A4	6 cm
sipek material po TSC 06.200 0-32 mm	25 cm
kamnita posteljica po TSC 06.100 0-125 mm	min 40 cm

Zgornji ustroj pločnika/pešhodnika je predviden v sestavi:

PA 8 B70/100 A5	4 cm
sipek material po TSC 06.200 0-32 mm	20 cm
nevezan material 0-125 mm	

Material uporabljen za obrabno in drenažno plast pločnika bodo omogočali ponikanje padavinskih vod neposredno v podtalje.

V okviru prometne ureditve je predvidena tudi izgradnja/postavitev polnilnice električnih vozil za dve vozili. Predvidena sta dva priključka za posamezne parcele. Ostali priključki v tem trenutku niso še definirani. Priključki na posamezne parcele bodo podrobneje obdelani v PZI projektni dokumentaciji. Glede na dejstvo, da program na območju urejanja ni natančno določen, se bo lega in velikost priključkov po potrebi prilagajala ob izvedbi.

Stacionarni promet je 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 bo izvedena skladno s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah.

Padavinske vode zbrane na cestišču se bo odvajalo do najbližjega cestnega požiralnika s peskolovom in nato odvajalo v meteorno kanalizacijo. Meteorni kanal bo potekal pod površino pločnika. Na skrajnem južnem delu se bo kanal preko nove iztočne glave iztekal v obstoječi občestni jarek.

6.4.3 Zelene površine ob cesti

Ob cesti je do parcelnih mej s sosednjimi zemljišči predvidena zazelenitev površin s travo in okrasnim grmičevjem. Širina teh površin se bo spreminjala glede odmike in bo širine od 0,5 m do več kot 8 m. Ob predvidenem pločniku bo v odmiku 1 m predvidena zasaditev listopadnih dreves. Vrsta grmovnic in dreves bo določena v PZI dokumentaciji.

Slika 8: Prometna situacija s prikazom zelenih površin 1. del na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod.



Vir: DGD projektna dokumentacija, 08/2021.

Slika 9: Prometna situacija s prikazom zelenih površin 2. del na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod.



Vir: DGD projektna dokumentacija, 08/2021.

6.4.4 Fekalna in meteorna kanalizacija

Meteorna kanalizacija (ureditev/gradnja manj zahtevnega objekta cevovoda za meteorne vode (CC-SI 22231), t.j. meteorni kanal): Padavinske vode zbrane na cestišču se bo odvajalo do najbližjega cestnega požiralnika s peskolovom in nato odvajalo v meteorno kanalizacijo. Meteorni kanal bo potekal pod površino pločnika. Na skrajnem južnem delu se bo kanal preko nove iztočne glave iztekal v obstoječi obcestni jarek.

Fekalna kanalizacija: Sistem odvajanja odpadnih fekalnih vod ni predmet posega, saj ob robu območja poteka kanalizacijski kolektor, ki omogoča neposredno priključevanje. Obstoječi kanalizacijski kolektor poteka ob bregu reke Hubelj. Predvideva se, da se bodo predvideni objekti na območju posegov priključevali direktno na kolektor.

6.4.5 Vodovod

Ureditev/gradnja manj zahtevnega objekta vodovoda (CC-SI 2221): Za vodovodno omrežje se je za določitev dimenzije cevi upoštevalo 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 DN125 mm. Hkrati pa minimalni premer cevi razdelilnega cevovoda v omrežju hidrantov ne sme biti manjši kot 100 mm. Hidranti bodo predvideni na razdalji do 80 m. Na podlagi javnih evidenc je razvidno,

da je najbližje mesto priklopa na zadosten premer cevi možen na parceli št. 1902/28 k.o. 2392 Ajdovščina. Na tem delu poteka ob regionalni cesti vodovod iz NL DN150 mm. Trasa vodovoda bo od mesta priklopa potekala pod voziščem JP 503423 proti obravnavanemu območju, vzporedno z obstoječo ločeno kanalizacijo. Tik pred križiščem JP 503423 in JP 503422 bo vodovod prešel pod vozišče nove ceste. Pod voziščem bo potekal do skrajnega južnega roba območja, vzporedno s preostalimi predvidenimi cevovodi.

6.4.6 Ostali komunalni vodi (SN, NN, TK in JR vod)

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

- elektroenergetski vodi (SN in NN razvod in NN priključki)
- telekomunikacijski vodi (TK)
- javna razsvetljava (JR)

Navezava na predvideno NN omrežje je predvidena v obstoječem kablenskem jašku na parceli št. 1780/8 k.o. 2392 Ajdovščina. Na isti parceli je predvidena tudi navezava na obstoječe TK omrežje v obstoječem kablenskem jašku.

Ureditev/gradnja manj zahtevnega objekta **kabelske kanalizacije za električno omrežje (NN in SN)** (CC-SI 22241): Za potrebe povezave SN omrežja, Elektro Primorska zahteva po celotni trasi ceste od TP Rusne do južnega roba obdelave kabelsko kanalizacijo iz stigmafleks cevi STG \varnothing 160 mm, ki morajo biti rezervirane za SN 20kV kablovode. Za oskrbo območja z električno energijo bo potrebno predvideti ustrezno število razdelilnih kablenskih omar (RKO), ki bodo omogočili izvedbo priklopov posameznih odjemalcev. Za večje priključne moči so predvideni lastni NN izvodi iz TP Rusne.

Javna razsvetljava (JR): Ob novi dostopni poti je predvidena tudi izvedba nove javne razsvetljave (JR). Javna razsvetljava bo urejena z novimi primernimi svetilkami, nameščenimi ob novi dovozni poti s pločnikom. Nova javna razsvetljava je projektirana v skladu s priporočili za razsvetljava javnih površin (Slovensko društvo za razsvetljava) in Tehnična specifikacija za javne ceste TO 02 določena s pravilnikom o prometni signalizaciji in opremljenosti cest. Promet na območju bo mešan, z ločenimi površinami za pešce. Kolesarji ne bodo ločeni od ostalega prometa. Hitrosti bodo omejene na 30km/h. Nove svetilke JR na obravnavani cesti so predvidene kot samozadostne, s fotovoltaičnimi paneli na svetilkah. Kljub predvideni rešitvi se predvidi nova kabelsko kanalizacijo do predvidenih drogov JR, ki bo lahko omogočila tudi rešitev za skupno napajanje iz fotovoltaične elektrarne. Trasa kabelske kanalizacije JR bo od nove omarice potekala proti jugu in na parceli št. 1780/8 k.o. 2392 Ajdovščina prešla pod vozišče javne poti. Nadalje bo kabelska kanalizacija potekala vzporedno s predvidenim vodovodom in obstoječo kanalizacijo proti obravnavanemu območju. Tik pred križiščem JP 503423 in JP 503422 bo kabelska kanalizacija prešla najprej pod vozišče nove ceste in v nadaljevanju pod površino novega pločnika. Pod površino pločnika bo potekala do skrajnega južnega roba območja, vzporedno s preostalimi predvidenimi cevovodi.

6.5 Dobava in montaža opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina

V okviru projekta je predvidena tudi izdelava tehničnega dela razpisne dokumentacije ter tudi dobava in montaža opreme sistema predzgoščanje in dehidracijo blata na CČN Ajdovščina. Večina opreme v objektu za obdelavo blata je preobremenjena in dotrajana, zato jo je potrebno zamenjati. Obstoječa oprema za strojno predzgoščanje in dehidracijo zaradi povečane obremenitve CČN več ne zadošča zahtevam. Poleg tega je oprema že precej iztrošena in zato ne zagotavlja več potrebne obratovalne varnosti. Predvidena je tudi delna sprememba namembnosti obstoječih zgoščevalcev blata. Zato se vsa strojna oprema in inštalacije z izjemo manjšega dela opreme demontira in vgradi

nova. Zaradi iztrošenosti se bo zamenjalo tudi vse elektroinštalacije (t.j. elektro omare, vsi energetski kabelski razvodi vključno s kabelskimi policami, vsi razvodi splošne rabe, vsa razsvetljava in vtičnice in vsa merilna oprema).

Predvidena je zamenjava vse opreme za strojno zgoščanje blata. Komorno stiskalnico se bo nadomestilo s centrifugo, zamenjalo se bo opremo za strojno predzgoščanje blata, nadgradilo sistem za pripravo polielektrolita s sistemom za doziranje in pripravo tekočega polielektrolita ter nadgradilo sistem z ventilacijo z lokalnim odsesovanjem in čiščenjem onesnaženega zraka.

Predvidena je tudi izvedba investicijsko vzdrževalnih del na gradbeni konstrukciji obstoječega objekta za zgoščanje blata, strojno predzgoščanje in dehidracijo blata (kompletna zamenjava hidroizolacije strehe, premestitev iztočnih vertikal iztoka strešne meteorne vode iz objekta na zunanjo stran, zamenjava severne in vzhodne fasade in sanacija delov sten, rušenje AB predelnih zidov in temeljne plošče opreme na vzhodni strani pritličja objekta, odstranitev obstoječih oken in zazidava njihovih odprtih na vzhodni in severni fasadi, sanacija vseh poškodovanih delov sten, čiščenje vseh notranjih površin stropnih in stenskih površin v pritličju in nadstropju, pleskanje vseh notranjih površin stropnih in stenskih površin v pritličju in nadstropju, odstranitev obstoječe fasade in izvedba nove na celotnem vzh. in sev. delu objekta, izvedba ločenega prostora elektro omar, menjava tlaka v spodnji in zgornji etaži, menjava stenske keramike v spodnji in zgornji etaži, menjava keramike na stopnicah, izvedba AB temelja naprave za strojno predzgoščanje ter vgradnja vrat na severni strani dostopa do izmeta dehidriranega blata).

Opis zgoščevalca presežnega biološkega blata: Obstoječ zgoščevalac presežnega biološkega blata (ZPBB) ostane gradbeno nespremenjen. Izjema bo le vgradnja odtočne cevi rotacijskega odcejalnika, ker se bo vgradilo rotacijski odcejalnik blatnenice. Ostala vgrajena oprema ostane nespremenjena.

Opis strojnega predzgoščanja: Namesto obstoječe naprave za strojno predzgoščanje se bo vgradilo novo napravo. Predvidena je vgradnja gravitacijskega tračnega predzgoščanja, ki se jo bo vgradilo v nadstropju. Predvidena je regulacija doziranja polielektrolita glede na koncentracijo suhe snovi v dovodu blata na napravo za strojno predzgoščanje. Zgoščeno presežno biološko blato se bo odsesavalo iz zgoščevalca presežnega biološkega blata po obstoječem sesalnem cevovodu (spremenilo se bo le del cevovoda na priključku do črpalk) z dvema novo vgrajenima enakima ekscentričnima črpalkama (ena delovna, ena kot rezerva). Obe črpalki bosta opremljeni s frekvenčno regulacijo pretoka. Tlačni cevovod do naprave za strojno predzgoščanje se bo v celoti zamenjalo z novim. Na tlačnem cevovodu bosta vgrajena induktivni merilnik pretoka in merilnik koncentracije suhe snovi blata. Za pripravo polielektrolita se bo v pritličju vgradilo novo triprekatno napravo za pripravo in doziranje tekočega polielektrolita. Za doziranje raztopine polielektrolita se bo vgradilo dve enaki ekscentrični črpalki (ena delovna, ena kot rezerva). Obe bosta opremljeni s frekvenčno regulacijo pretoka. Vgradilo se bo tudi vse potrebne cevovode. Na dovodnem cevovodu raztopine polielektrolita k napravi za strojno predzgoščanje bo vgrajen induktivni merilnik pretoka. Predzgoščeno blato se bo po obstoječem cevovodu črpalo v gnilišča. Spremenilo se bo le manjši del tega cevovoda v zgornjem nadstropju objekta. Na novo izvedenem cevovodu bo vgrajen induktivni merilnik pretoka. Blatnenica se bo iz naprave za strojno predzgoščanje gravitacijsko odvajala po novo izvedenem odtočnem cevovodu v iztočni jašek zgoščevalca presežnega biološkega blata in bazena blatnenice in od tu v interno kanalizacijo.

Opis dehidracije blata: Namesto komorne stiskalnice se bo za dehidracijo blata v zgornjem nadstropju vgradilo novo centrifugo. Zaradi le delno stabiliziranega blata je zaradi obratovalne varnosti predvidena vgradnja precej večje centrifuge od teoretično potrebne velikosti. Predvidena je regulacija doziranja polielektrolita glede na koncentracijo suhe snovi v dovodu blata v centrifugo. Anaerobno stabilizirano blato se bo dovajalo iz gnilišč po pretežno obstoječem cevovodu v obstoječ zalogovnik blata iz gnilišč. Na novo se bo izvedlo le cevovod v nadstropju objekta. Ohišje obstoječega poliestrskega zalogovnika blata iz gnilišč ostane nespremenjeno. V zalogovniku se bo zamenjalo celoten nosilec mešala, izvedlo se bo obnovo mešala, vključno z generalno obnovo pogona mešala, vgradilo se bo priključek za odsesavanje onesnaženega zraka in priključek za dovod usedlega blata iz bazena blatnenice. Za črpanje blata v centrifugo se bo v pritličju vgradilo dve enaki ekscentrični črpalki (ena delovna, ena kot rezerva). Obe bosta

opremljeni s frekvenčno regulacijo pretoka. Za črpanje blata v centrifugo se bo vgradilo nov sesalni in tlačni del cevododa. Sesalni del cevododa v zalogovniku blata iz gnilišč ostane nespremenjen. V novo izvedenem tlačnem delu bosta vgrajena induktivni merilnik pretoka in merilnik koncentracije suhe snovi blata. Za pripravo polielektrolita se bo v pritličju vgradilo novo dvoprekatno napravo za pripravo in doziranje tekočega polielektrolita. Za doziranje raztopine polielektrolita se bo vgradilo dve enaki ekscentrični črpalki (ena delovna, ena kot rezerva). Obe bosta opremljeni s frekvenčno regulacijo pretoka. Vgradilo se bo tudi vse potrebne cevodode. Na dovodnem cevododu k centrifugi bo vgrajen induktivni merilnik pretoka. Dehidrirano blato se bo odvajalo iz centrifuge v vijačni transporter, ki bo opremljen z dvema izmetnima mestoma z elektromotorni pogonom, tako, da bo poleg odlaganja na traktorsko prikolico ali v standardni kontejner možno tudi odlaganje v rolo kontejner. Centrat se bo iz centrifuge gravitacijsko odvajal po novo izvedenem odtočnem cevododu v bazen blatnenice. V kolikor se bo na CČN vgradilo opremo za sušenje blata, se bo pod sedaj predvideni vijačni transporter vgradilo dodatni vijačni transporter za transport dehidriranega blata direktno v vsipni jašek naprave za sušenje blata.

Opis bazena blatnenice: Bazena blatnenice ostane gradbeno nespremenjen. Del obstoječih cevododov se bo nadomestilo z novimi. Cevododi za odcejanje blatnenice ostanejo nespremenjeni. Bazena se še naprej uporablja kot bazena za centrat iz dehidracije. Centrat se v času nižje obremenitve CČN spušča v interno kanalizacijo in nazaj v linijo vode. Tako se v času največje obremenitve CČN nekoliko zmanjša obremenitev z dušikom. V bazena se bo vgradilo samososalno prezračevalo za delno deamonifikacijo blatnenice in delno mešanje vsebine spodnjega dela bazena. Oblika bazena je sicer neprimerna za vgradnjo samososalnega mešala in tudi prostornina bazena je za učinkovito prezračevanje veliko premajhna, vendar pa se bo z vgradnjo samososalnega mešala dosegla vsaj delna deamonifikacija blatnenice. Na dnu bazena se bo obstoječo črpalko za občasno črpanje usedline bazena v zalogovnik za blato iz gnilišč nadomestilo z novo. Prav tako se bo vgradilo nov cevodod za črpanje usedline bazena v zalogovnik za blato iz gnilišč. Zaradi vgradnje samososalnega prezračevala bo potrebna tudi delna predelava obstoječega prelivnika blatnenice. Poleg predelave se bo prelivnik tudi nekoliko dvignilo, da se bo povečala koristna prostornina bazena.

Opis čiščenja zraka: Iz prostora v zgornjem nadstropju, kje bosta vgrajeni centrifuga in strojno prezgoščanje, je predvideno lokalno odsesavanje onesnaženega zraka v napravo za čiščenje zraka. V praksi se za tovrstne namene uporabljajo kemični filtri, biofiltri ali pa pralniki (scruberji). V konkretnem primeru je predvidena uporaba kemičnega filtra, saj je v obratovanju enostaven in za razliko od biofiltra lahko obratuje le časa obratovanja centrifuge oziroma strojnega prezgoščanja. Uporaba pralnika pa pri tako majhni količini zraka, kot je v konkretnem primeru, stroškovno ni upravičena. Zaradi zmanjšanja stroškov obratovanja čiščenja zraka je predvideno samo lokalno odsesavanje zraka iz centrifuge, naprave za strojno predzgoščanje in zalogovnika blata iz gnilišč. Kemični filter se bo vgradilo ob objektu na mestu obstoječega silosa za apno, ki se odstrani. V kolikor se bo na CČN vgradilo oprema za sušenje blata, se bo predvidela vgradnja skupne naprave za čiščenje onesnaženega zraka iz objekta za strojno predzgoščanje in dehidracijo blata in iz naprave za sušenje blata. Za prezračevanje v atmosfero je v obeh nadstropjih predvidena uporaba po enega cevnega aksialnega ventilatorja, ki bosta vgrajena v zunanji steni objekta. V nadstropju se bo vgradilo nov aksialni ventilator na mestu obstoječega. V pritličju pa se bo izvedlo preboj na južni zunanji steni objekta in se vanj vgradilo aksialni ventilator.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

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

Neposredna delovna mesta

Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik in upravljavec Občina Ajdovščina predala izvedena dela v najem (del infrastrukture, ki se nanaša na zgrajeno fekalno kanalizacijo in vodovod ter nadgrajeno CČN Ajdovščina) oziroma 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 scenariju »brez investicije« kot tudi pri scenariju »z investicijo«, **ostalo nespremenjeno. Zaradi izvedbe obravnavanega 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 oziroma **ni predvidenih novih neposrednih delovnih mest**). Tako Občina Ajdovščina kot tudi KSD d.o.o. Ajdovščina bosta zagotovila izvedbo 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 oziroma podobne infrastrukture.

Posredna delovna mesta

Posredna delovna mesta so delovna mesta v času gradnje. Ker bodo investicijski projekt v večji meri izvajali domači izvajalci, bo njegova izvedba vplivala 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 dejavnostih in pripomoglo k ohranjanju in odpiranju novih delovnih mest.

Vzporedna delovna mesta

Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. To so predvsem obstoječi pa tudi novi, potencialni nosilci obrtnih, proizvodnih, storitvenih in trgovskih dejavnosti, ki se bodo zaradi komunalno urejene/dograjene ekonomsko poslovne cone (EPC) PC Ajdovščina, priselili v občino oziroma širili svoje kapacitete in s tem tudi povečevali zaposlenost. Na območju obeh mikrolokacij PC Ajdovščina, ki sta predmet obravnave, trenutno še ne deluje noben gospodarski subjekt. Z ureditvijo obeh mikrolokacij PC Ajdovščina in s tem privlačnejšega poslovnega okolja občine, ki je naklonjeno nastajanju novih gospodarskih subjektov, pa lahko pričakujemo priselitev novih gospodarskih subjektov iz občine in tudi izven nje ter s tem tudi ustvarjanje novih delovnih mest. Po trenutno znanih podatkih naj bi se z izvedbo investicijskega projekta in posledično gradnje novih poslovnih kapacitet pri že znanih investitorjih tri leti po zaključku projekta v občini odprlo minimalno 30 novih delovnih mest, ki bi bili neposredna posledica izvedbe projekta. Zaradi izvedbe projekta 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–Analizi stroškov in koristi), kjer smo podali oceno, koliko družbenih koristi bo prinesel investicijski projekt prebivalcem mesta Ajdovščina, okoliškimi naseljem in sami občini.

8 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

8.1 Navedba osnov in izhodišča za oceno vrednosti investicijskega projekta

Osnove za izračun vrednosti investicijskega projekta so bile naslednje:

⇒ **Stroški investicijskega dela projekta zajemajo:**

⇒ **(1) stroške gradnje nepremičnin**, ki zajemajo:

- stroške izgradnje komunalne, prometne in ostale infrastrukture (GOI in ostalih del) na območju PC Ajdovščina,
- stroške dobave in montaže opreme za nadgradnjo CČN Ajdovščina, t.j. stroške dobave in montaže opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata, ter
- stroške izvedbe 5-ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti ter modre oziroma zelene infrastrukture na območju PC Ajdovščina;³

Stroški gradnje nepremičnin so dobljeni na podlagi projektantske ocene s strani izdelovalcev projektne dokumentacije ter na podlagi ocene s strani strokovnih služb občine, 04/2022.

⇒ **(3) stroške storitev zunanjih izvajalcev za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije, za strokovni gradbeni nadzor ter informiranje in obveščanje javnosti**, ki zajemajo:

- stroške izdelave projektne, investicijske in druge dokumentacije,
- stroške strokovnega nadzora nad gradnjo ter
- stroške informiranja in komuniciranja;

Stroški izdelave projektne, investicijske in druge dokumentacije so dobljeni na podlagi prejetih ponudb, sklenjenih pogodb in izdanih naročilnic ter na podlagi ocene s strani strokovnih služb občine.

Stroški strokovnega nadzora nad gradnjo so ocenjeni v višini 2,5% vrednosti stroškov gradnje nepremičnin.

Stroški informiranja in komuniciranja, t.j. stroški izdelave spletne strani, oglaševalskih storitev, objav, oblikovanja, priprave na tisk, tiska in građiv, označevalnih plakatov, stalnih in začasnih panojev ipd., so dobljeni na podlagi ocene s strani strokovni služb občine in izkustvenih ocen pri primerljivih projektih.

⇒ **(4) stroške storitev zunanjih izvajalcev za izdelavo vizije razvoja EPC ter vzpostavitev ustreznega informacijsko-komunikacijskega omrežja in izvajaje storitev v podporo delovanju EPC, medsebojnega povezovanja podjetij v EPC in iskanja novih podjetij v EPC**

Stroški so dobljeni na podlagi strokovne ocene s strani služb občine.

⇒ Kot **upravičene stroške projekta** smo skladno z JR* Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko-poslovne infrastrukture upoštevali vse zgoraj navedene vrste stroškov, razen stroškov projektne, investicijske in druge dokumentacije, brez nepovračljivega davka na dodano vrednost (DDV). Pri izračunu upravičenih stroškov se je upoštevalo omejitve JR*, in sicer:

³ Stroški 5 ukrepov trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture zajemajo:

- stroške postavitve dveh polnilnic za električne avtomobile (stalne cene = 27.221,75 EUR brez DDV; tekoče cene = 28.000,00 EUR brez DDV),
- stroške ureditve treh zelenih otokov (stalne cene = 14.537,33 EUR brez DDV; tekoče cene = 15.000,00 EUR brez DDV),
- stroške postavitve fotovoltaične (samozadostne) javne razsvetljave (stalne cene = 76.658,38 EUR brez DDV; tekoče cene = 78.850,00 EUR brez DDV),
- stroške zasaditve dreves (stalne cene = 26.965,57 EUR brez DDV; tekoče cene = 28.000,00 EUR brez DDV) ter
- stroške ureditve pločnikov s propustno površino (drenažni asfalt) (stalne cene = 55.606,29 EUR brez DDV; tekoče cene = 57.000,00 EUR brez DDV).

Skupna višina investicijskih stroškov za predmetne ukrepe znaša po stalnih cenah 200.989,33 EUR brez DDV, po tekočih cenah pa 206.850,00 EUR brez DDV.

- da so stroški storitev zunanjih izvajalcev za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije, za strokovni gradbeni nadzor ter informiranje in obveščanje javnosti ter stroški za zunanjega izvajalca za izdelavo vizije razvoja EPC ter vzpostavitev ustreznega informacijsko-komunikacijskega omrežja in izvajanje storitev v podporo delovanju EPC, medsebojnega povezovanja podjetij v EPC in iskanja novih podjetij v EPC lahko upravičeni stroški le kot vzporedi stroški strokov gradnje nepremičnin;
 - da upravičeni stroški za zunanjega izvajalca za izdelavo vizije razvoja EPC ter vzpostavitev ustreznega informacijsko-komunikacijskega omrežja in izvajanje storitev v podporo delovanju EPC, medsebojnega povezovanja podjetij v EPC in iskanja novih podjetij v EPC lahko znašajo največ 10% upravičenih stroškov gradnje oziroma največ v višini 100.000 EUR;
- ⇒ Kot **neupravičene stroške projekta** smo upoštevali
- stroške izdelave projektne, investicijske in druge dokumentacije,
 - nepovračljivi davek na dodano vrednost (DDV).
- ⇒ V izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1, in je za občino nepovračljivi in predstavlja investicijski strošek projekta.
- ⇒ V izračunu je upoštevano in posebej prikazano, da je 22,0% DDV vezan na stroške izvedbe GOI in ostalih del za izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda ter dobavo in montažo opreme za nadgradnjo CČN obračunan kot DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost), kar pomeni, da ne predstavlja izdatka/stroška za občino oziroma ne predstavlja investicijskega stroška projekta.
- ⇒ Dinamika nastajanja investicijskih stroškov je opredeljena na podlagi predvidenega časovnega načrta, ki je predstavljen v poglavju 11.1 tega dokumenta. Predstavitel dinamike nastajanja upravičenih in neupravičenih investicijskih stroškov projekta po tekočih cenah je predstavljena v poglavju 11.2 tega dokumenta.
- ⇒ Predračunske cene so na ravni: 04/2022.
- ⇒ Preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
- za vsa dela oziroma vse stroške, ki so in bodo nastali do konca leta 2022, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
 - za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letih 2023 in 2024 ter za katere se še ni pridobilo ponudb oziroma podpisalo pogodb, se je njihove vrednosti preračunalo iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2021, ki jo je septembra 2021 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2022 2,0% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2023 1,9% povprečno inflacijsko stopnjo (za leto 2024 smo vzeli povprečno inflacijsko stopnjo iz leta 2023); predračunske cene so: 04/2022, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2023 revalorizirali s faktorjem 1,0190, ter vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajale v letu 2024 s faktorjem 1,0384.

8.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov **po stalnih cenah** znaša 2.004.515,55 EUR brez DDV oziroma 2.565.678,97 EUR z DDV. **Vrednost projekta z nepovračljivim DDV** (t.j. dejanski investicijski stroški/izdatki projekta brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1) po stalnih cenah znašajo **2.370.932,87 EUR**.

Tabela 12: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 04/2022, v EUR.

Vrsta stroška (stalne cene = 04/2022)	Dinamika po letih			SKUPAJ STROŠKI PROJEKTA	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški			Povračljivi DDV oziroma DDV po 76.a členu	SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV in povračljivim DDV)
	2022	2023	2024			brez DDV	Nepovračljivi DDV in davki	Skupaj neupravičeni stroški			
1. Gradnja nepremičnin	- €	1.073.425,69 €	843.809,83 €	1.917.235,52 €	1.917.235,52 €	- €	227.045,71 €	227.045,71 €	194.746,10 €	2.144.281,23 €	2.339.027,33 €
<i>Izvedba del (urejanje) območja PC Ajdovščina - Mirce Zahod</i>	- €	472.680,54 €	- €	472.680,54 €	472.680,54 €	- €	87.853,38 €	87.853,38 €	16.136,34 €	560.533,92 €	576.670,26 €
Izvedba prometne ureditve , NN, JR in TK	- €	399.333,56 €	- €	399.333,56 €	399.333,56 €	- €	87.853,38 €	87.853,38 €	- €	487.186,94 €	487.186,94 €
Izvedba fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovoda	- €	73.346,98 €	- €	73.346,98 €	73.346,98 €	- €	- €	- €	16.136,34 €	73.346,98 €	89.483,32 €
<i>Izvedba del (urejanje) območja PC Ajdovščina - Rusne</i>	- €	245.448,72 €	270.981,17 €	516.429,89 €	516.429,89 €	- €	94.974,68 €	94.974,68 €	18.639,89 €	611.404,57 €	630.044,46 €
Izvedba prometne ureditve , NN, JR in TK	- €	205.179,79 €	226.523,32 €	431.703,11 €	431.703,11 €	- €	94.974,68 €	94.974,68 €	- €	526.677,79 €	526.677,79 €
Izvedba fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovoda	- €	40.268,93 €	44.457,85 €	84.726,78 €	84.726,78 €	- €	- €	- €	18.639,89 €	84.726,78 €	103.366,67 €
Dobava in montaža opreme za CČN	- €	259.770,25 €	467.365,51 €	727.135,76 €	727.135,76 €	- €	- €	- €	159.969,87 €	727.135,76 €	887.105,63 €
<i>Izvedba 5ih ukrepov trajnostne naravnosti ter modre oz. zelene infrastrukture</i>	- €	95.526,18 €	105.463,15 €	200.989,33 €	200.989,33 €	- €	44.217,65 €	44.217,65 €	- €	245.206,98 €	245.206,98 €
3. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja	98.500,00 €	31.742,41 €	25.910,53 €	156.152,94 €	57.652,94 €	98.500,00 €	34.353,65 €	132.853,65 €	- €	190.506,59 €	190.506,59 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	98.500,00 €	- €	- €	98.500,00 €	- €	98.500,00 €	21.670,00 €	120.170,00 €	- €	120.170,00 €	120.170,00 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	- €	26.835,64 €	21.095,25 €	47.930,89 €	47.930,89 €	- €	10.544,80 €	10.544,80 €	- €	58.475,69 €	58.475,69 €
Stroški informiranja in komuniciranja	- €	4.906,77 €	4.815,28 €	9.722,05 €	9.722,05 €	- €	2.138,85 €	2.138,85 €	- €	11.860,90 €	11.860,90 €
4. Stroški zunanjih izvajalcev - izdelava vizije razvoja EPC in vzpostavitev IK omrežja in podpora delovanju EPC	10.000,00 €	19.627,09 €	- €	29.627,09 €	29.627,09 €	- €	6.517,96 €	6.517,96 €	- €	36.145,05 €	36.145,05 €
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA BREZ DDV	108.500,00 €	1.124.795,19 €	869.720,36 €	2.103.015,55 €	2.004.515,55 €	98.500,00 €	267.917,32 €	366.417,32 €	194.746,10 €	2.370.932,87 €	2.565.678,97 €
Davek na dodano vrednost											
22% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	23.870,00 €	247.454,94 €	191.338,48 €	462.663,42 €							
POVRAČLJIVI DDV - DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in povračljivi DDV - ni izdatek občine	- €	82.144,96 €	112.601,14 €	194.746,10 €							
NEPOVRAČLJIVI DDV - 22% DDV (krije občina)	23.870,00 €	165.309,98 €	78.737,34 €	267.917,32 €							
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	132.370,00 €	1.290.105,17 €	948.457,70 €	2.370.932,87 €							

8.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 2.157.750,00 EUR brez DDV oziroma 2.632.455,00 EUR z DDV. Vrednost projekta z nepovračljivim DDV (t.j. dejanski investicijski stroški/izdatki projekta brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1) po tekočih cenah znašajo **2.431.828,66 EUR**. Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo **2.059.250,00 EUR**, neupravičeni stroški pa 372.578,66 EUR. Vrednost povračljivega DDV oziroma obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 po tekočih cenah znaša 200.626,34 EUR.

Tabela 13: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta stroška	SKUPAJ STROŠKI PROJEKTA	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški			Povračljivi DDV oziroma DDV po 76.a členu	SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV in povračljivim DDV)
			brez DDV	Nepovračljivi DDV in davki	Skupaj neupravičeni stroški			
1. Gradnja nepremičnin	1.970.000,00 €	1.970.000,00 €	- €	232.773,66 €	232.773,66 €	200.626,34 €	2.202.773,66 €	2.403.400,00 €
Izvedba del (urejanje) območja PC Ajdovščina - Zahod	481.661,47 €	481.661,47 €	- €	89.522,60 €	89.522,60 €	16.442,93 €	571.184,07 €	587.627,00 €
Izvedba prometne ureditve , NN, JR in TK	406.920,90 €	406.920,90 €	- €	89.522,60 €	89.522,60 €	- €	496.443,50 €	496.443,50 €
Izvedba fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovoda	74.740,57 €	74.740,57 €	- €	- €	- €	16.442,93 €	74.740,57 €	91.183,50 €
Izvedba del (urejanje) območja PC Ajdovščina - Vzhod	531.488,53 €	531.488,53 €	- €	97.744,06 €	97.744,06 €	19.183,41 €	629.232,59 €	648.416,00 €
Izvedba prometne ureditve , NN, JR in TK	444.291,19 €	444.291,19 €	- €	97.744,06 €	97.744,06 €	- €	542.035,25 €	542.035,25 €
Izvedba fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovoda	87.197,34 €	87.197,34 €	- €	- €	- €	19.183,41 €	87.197,34 €	106.380,75 €
Dobava in montaža opreme za CCN	750.000,00 €	750.000,00 €	- €	- €	- €	165.000,00 €	750.000,00 €	915.000,00 €
Izvedba 5ih ukrepov trajnostne naravnosti ter modre oz. zelene infrastrukture	206.850,00 €	206.850,00 €	- €	45.507,00 €	45.507,00 €	- €	252.357,00 €	252.357,00 €
3. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja	157.750,00 €	59.250,00 €	98.500,00 €	34.705,00 €	133.205,00 €	- €	192.455,00 €	192.455,00 €
Stroški izdelave projektne, investicijske in druge dokumentacije	98.500,00 €	- €	98.500,00 €	21.670,00 €	120.170,00 €	- €	120.170,00 €	120.170,00 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	49.250,00 €	49.250,00 €	- €	10.835,00 €	10.835,00 €	- €	60.085,00 €	60.085,00 €
Stroški informiranja in komuniciranja	10.000,00 €	10.000,00 €	- €	2.200,00 €	2.200,00 €	- €	12.200,00 €	12.200,00 €
4. Stroški zunanjih izvajalcev - izdelava vizije razvoja EPC in vzpostavitev IK omrežja in podpora delovanju EPC	30.000,00 €	30.000,00 €	- €	6.600,00 €	6.600,00 €	- €	36.600,00 €	36.600,00 €
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA BREZ DDV	2.157.750,00 €	2.059.250,00 €	98.500,00 €	274.078,66 €	372.578,66 €	200.626,34 €	2.431.828,66 €	2.632.455,00 €
Davek na dodano vrednost								
22% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	474.705,00 €							
POVRAČLJIVI DDV - DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in povračljivi DDV - ni izdatek občine	200.626,34 €							
NEPOVRAČLJIVI DDV - 22% DDV (krije občina)	274.078,66 €							
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	2.431.828,66 €							

Iz zgornje tabele vidimo, da vrednost izvedbe 5ih ukrepov trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture znaša po tekočih cenah 206.850,00 EUR brez DDV oziroma 252.357,00 EUR z nepovračljivim DDV, kar predstavlja 10,50% vrednosti gradnje nepremičnin v EUR brez DDV oziroma 11,46% vrednosti gradnje nepremičnin v EUR z nepovračljivim DDV.

Tabela 14: Vrednost investicijskega projekta z dinamiko investicijskih stroškov po letih po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta stroška	Dinamika po letih			SKUPAJ STROŠKI PROJEKTA	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški			Povračljivi DDV oziroma DDV po 76.a členu	SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/ AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV in povračljivim DDV)
	2022	2023	2024			brez DDV	Nepovračljivi DDV in davki	Skupaj neupravičeni stroški			
1. Gradnja nepremičnin	- €	1.093.820,78 €	876.179,22 €	1.970.000,00 €	1.970.000,00 €	- €	232.773,66 €	232.773,66 €	200.626,34 €	2.202.773,66 €	2.403.400,00 €
Izvedba del (urejanje) območja PC Ajdovščina - Zahod	- €	481.661,47 €	- €	481.661,47 €	481.661,47 €	- €	89.522,60 €	89.522,60 €	16.442,93 €	571.184,07 €	587.627,00 €
Izvedba prometne ureditve , NN, JR in TK	- €	406.920,90 €	- €	406.920,90 €	406.920,90 €	- €	89.522,60 €	89.522,60 €	- €	496.443,50 €	496.443,50 €
Izvedba fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovoda	- €	74.740,57 €	- €	74.740,57 €	74.740,57 €	- €	- €	- €	16.442,93 €	74.740,57 €	91.183,50 €
Izvedba del (urejanje) območja PC Ajdovščina - Vzhod	- €	250.112,25 €	281.376,28 €	531.488,53 €	531.488,53 €	- €	97.744,06 €	97.744,06 €	19.183,41 €	629.232,59 €	648.416,00 €
Izvedba prometne ureditve , NN, JR in TK	- €	209.078,21 €	235.212,98 €	444.291,19 €	444.291,19 €	- €	97.744,06 €	97.744,06 €	- €	542.035,25 €	542.035,25 €
Izvedba fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovoda	- €	41.034,04 €	46.163,30 €	87.197,34 €	87.197,34 €	- €	- €	- €	19.183,41 €	87.197,34 €	106.380,75 €
Dobava in montaža opreme za CČN	- €	264.705,88 €	485.294,12 €	750.000,00 €	750.000,00 €	- €	- €	- €	165.000,00 €	750.000,00 €	915.000,00 €
Izvedba 5ih ukrepov trajnostne naravnosti ter modre oz. zelene infrastrukture	- €	97.341,18 €	109.508,82 €	206.850,00 €	206.850,00 €	- €	45.507,00 €	45.507,00 €	- €	252.357,00 €	252.357,00 €
3. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja	98.500,00 €	32.345,52 €	26.904,48 €	157.750,00 €	59.250,00 €	98.500,00 €	34.705,00 €	133.205,00 €	- €	192.455,00 €	192.455,00 €
Stroški izdelave projektne, investicijske in druge dokumentacije	98.500,00 €	- €	- €	98.500,00 €	- €	98.500,00 €	21.670,00 €	120.170,00 €	- €	120.170,00 €	120.170,00 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	- €	27.345,52 €	21.904,48 €	49.250,00 €	49.250,00 €	- €	10.835,00 €	10.835,00 €	- €	60.085,00 €	60.085,00 €
Stroški informiranja in komuniciranja	- €	5.000,00 €	5.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	- €	2.200,00 €	2.200,00 €	- €	12.200,00 €	12.200,00 €
4. Stroški zunanjih izvajalcev - izdelava vizije razvoja EPC in vzpostavitev IK omrežja in podpora delovanju EPC	10.000,00 €	20.000,00 €	- €	30.000,00 €	30.000,00 €	- €	6.600,00 €	6.600,00 €	- €	36.600,00 €	36.600,00 €
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA BREZ DDV	108.500,00 €	1.146.166,30 €	903.083,70 €	2.157.750,00 €	2.059.250,00 €	98.500,00 €	274.078,66 €	372.578,66 €	200.626,34 €	2.431.828,66 €	2.632.455,00 €
Davek na dodano vrednost											
22% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	23.870,00 €	252.156,59 €	198.678,41 €	474.705,00 €							
POVRAČLJIVI DDV - DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in povračljivi DDV - ni izdatek občine	- €	83.705,71 €	116.920,63 €	200.626,34 €							
NEPOVRAČLJIVI DDV - 22% DDV (krije občina)	23.870,00 €	168.450,88 €	81.757,78 €	274.078,66 €							
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	132.370,00 €	1.314.617,18 €	984.841,48 €	2.431.828,66 €							

3531/2, 3532/5, 3532/6 – del, 3533/3, 3533/5 in 3534/3 vse k.o. 2391 Vipavski Križ. Površina celotne mikrolokacije Širitev Zahod v PC Ajdovščina znaša 19.785 m² oziroma 1,98 ha. Območje urejanja se nahaja na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-071. Namenska raba območja sodi pod območja I-Območja proizvodnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-gospodarske cone. Po dejanski rabi sodi v večjem deležu pod območje kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, v manjšem deležu pa pod območje poseljenih zemljišč, javne občinske cestne infrastrukture, javne železniške infrastrukture ter pod območje nedoločene rabe.

Parcele v lasti Občine Ajdovščina: 3533/3, 3534/3, 3532/5, 3533/5 in 3515/3 vse k.o. 2391 Vipavski Križ

Parcela v lasti Družbe za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d.: 3525/2 k.o. 2391 Vipavski Križ

Parcele v privatni lasti: 3515/4, 3526/2 obe k.o. 2391 Vipavski Križ

Parcele v lasti zasebnih investitorjev, ki so izkazali interes za gradnjo:

- BIA SEPARATIONS Podjetje za separacijske tehnologije d.o.o.: 3532/6 del k.o. 2391 Vipavski Križ
- MIKROVIT Družba za izdelavo vijakov in kovic d.o.o.: 3527/2, 3528/2, 3529/2, 3530/2, 3531/ in 3532/5 vse 2391 Vipavski Križ

Slika 11: PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod.



Vir: Občina Ajdovščina in GIS Občine Ajdovščina, 04/2022.

Posegi za ureditev komunalne, prometne in ostale infrastrukture ter njene priključitve na omrežje javne gospodarske in ostale infrastrukturo **na območju PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Zahod** se bodo izvajali na parcelah št. 2875/1, 2875/3 2875/4, 2875/5, 3515/3, 3532/5, 3532/6, 3533/3, 3533/5 in 3534/3 vse k.o. Vipavski Križ in na parceli št. 1919/2 in 1826/1 obe k.o. 2392 Ajdovščina.

Parcele v lasti Občine Ajdovščina: 2875/1, 2875/4, 2875/5, 3515/3, 3532/5, 3533/3, 3533/5, 3534/3 vse k.o. 2391 Vipavski Križ in 1919/2, 1826/1 obe k.o. 2392 Ajdovščina.

Parcele, ki niso v lasti Občine Ajdovščina: 2875/3 k.o. 2391 Vipavski Križ (lastnik INCOM d.o.o.) in 3532/6 k.o. 2391 Vipavski Križ (lastnik BIA SEPARATIONS d.o.o.).

Na zemljiščih, katerih lastnik ni Občina Ajdovščina, bo investitor pridobil pravico graditi (sklenjene bodo služnostne pogodbe). Po izvedbi projekta bo lastnik izvedene infrastrukture investitor Občina Ajdovščina.

Območje PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod se nahaja na skrajni jugo-vzhodni strani mesta Ajdovščina, v PC Ajdovščina, ki je locirano ob levem bregu Hublja. Območje na jugu sega do hitre ceste HC Vipava-Ajdovščina in do vodotoka. Na zahodu je omejeno s strugo Hublja, na vzhodu pa s strugo padavinskega odvodnika, ki poteka po parceli št. 1776 k.o. 2392 Ajdovščina, ter javno potjo JP 503423. in nekategorizirano poljsko potjo. Na severu je območje omejeno z javno potjo JP 503422 ter z območjem trgovskega centra Supernova. Celotno območje obdelave je nepozidano. PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod obsega parcele št. 1389/1, 1669/2, 1670/4, 1670/6, 1670/7, 1670/9, 1670/10, 1670/11, 1670/12, 1772/1, 1772/4, 1773, 1774, 1775, 1780/8, 1781/2, 1903/7, 1903/18, 1903/19, 1903/27, 1910/2,

1910/3, 1910/4, 1910/5 in 1910/6 vse k.o. 2392 Ajdovščina. Površina celotne mikrolokacije Širitev Vzhod v PC Ajdovščina znaša 23.371 m² oziroma 2,34 ha. Območje urejanja se nahaja na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-226. Namenska raba območja sodi pod območja I-Območja proizvodnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-gospodarske cone. Po dejanski rabi sodi v večjem deležu pod območje kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, v manjšem deležu pa pod območje poseljenih zemljišč, javne občinske cestne infrastrukture ter pod območje nedoločene rabe.

Parcele v lasti Občine Ajdovščina: 1389/1, 1669/2, 1670/4, 1670/6, 1670/7, 1670/9, 1670/11, 1670/12, 1774, 1775, 1780/8, 1910/6 vse k.o. 2392 Ajdovščina

Parcele v lasti Republike Slovenije in so v upravljanju:

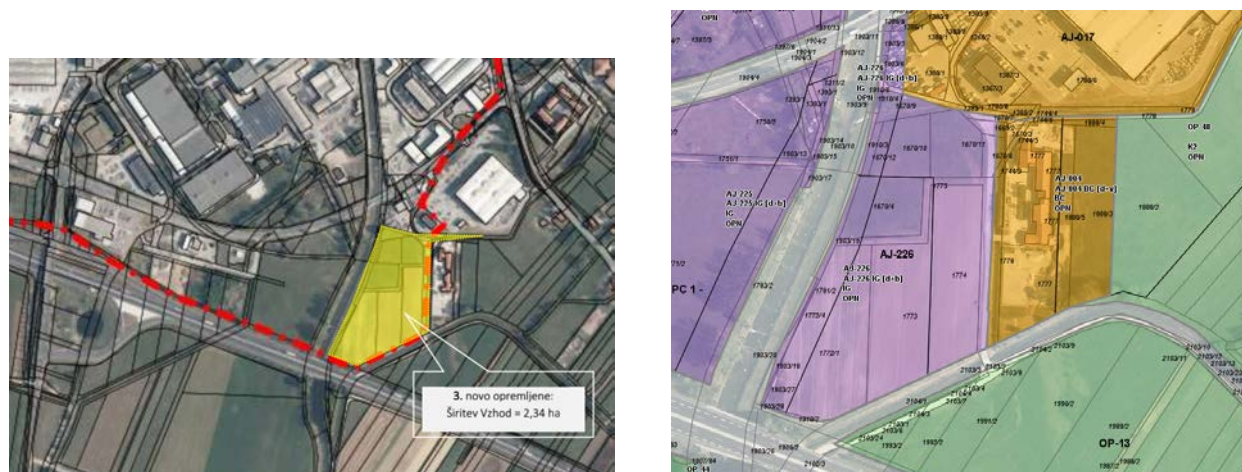
- Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS: 1772/1, 1772/4, 1903/27, 1910/2 vse k.o. 2392 Ajdovščina
- Direkcije za vode RS: 1781/2, 1903/7, 1903/18, 1903/19, 1910/3 vse k.o. 2392 Ajdovščina
- Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d.: 1910/4, 1910/5 obe k.o. 2392 Ajdovščina

Parcele v privatni lasti: 1773 k.o. 2392 Ajdovščina

Parcele v lasti zasebnih investitorjev, ki so izkazali interes za gradnjo:

- DEVA GROUP, računalniško programiranje, d.o.o.: 1670/10 k.o. 2392 Ajdovščina

Slika 12: PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod.



Vir: GIS Občine Ajdovščina, 04/2022.

Posegi za ureditev komunalne, prometne in ostale infrastrukture ter njene priključitve na omrežje javne gospodarske in ostale infrastrukturo na območju PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod se bodo izvajali na parcelah št. 1774, 1775, 1776, 1778, 1779, 1368/2, 1389/1, 1389/2, 1669/2, 1670/11, 1670/6, 1670/7, 1744/3, 1744/4, 1744/6, 1780/7, 1780/8, 1902/28 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

Parcele v lasti Občine Ajdovščina: 1774, 1775, 1776, 1778, 1779, 1368/2, 1389/1, 1389/2, 1669/2, 1670/11, 1670/6, 1670/7, 1744/3, 1744/4, 1744/6, 1780/7, 1780/8 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

Parcela, ki ni v lasti Občine Ajdovščina: 1902/28 k.o. 2392 Ajdovščina (lastnik Republika Slovenija, upravljavec Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji d.d.).

Na zemljišču, katerih lastnik ni Občina Ajdovščina, bo investitor pridobil pravico graditi (sklenjena bo služnostna pogodba). Po izvedbi projekta bo lastnik izvedene infrastrukture investitor Občina Ajdovščina.

V okviru projekta pa je predvidena tudi dobava in montaža opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata na CČN Ajdovščina. CČN Ajdovščina se nahaja na parcelni št. 1479 k.o. 2393 Ustje. Površina parcele znaša 24.048 m² in na njej se nahaja 8 tehničnih objektov CČN Ajdovščina. Po namenski rabi sodi območje pod območja okoljske infrastrukture,

po dejanski rabi pa v večjem delu pod poseljena zemljišča, v manjšem delu pa pod kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in vodna zemljišča. Tako zemljišče kot objekti na njem so v lasti Občine Ajdovščina.

9.2 Prostorski akti na območju posegov ter opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov

Območja urejanja se nahajajo na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-071 in EUP AJ-226.

Skladno z OPN sodi območje urejanja po namenski rabi pod območja I-Območja proizvodnih dejavnosti, po podrobnejši namenski rabi pa pod območja IG-gospodarske cone. Na površinah proizvodnih dejavnosti oziroma IG-Gospodarskih con so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- proizvodne dejavnosti;
- trgovina, storitve, gostinstvo;
- gradbeništvo;
- poslovni prostori (npr. pisarne);
- kvartarne dejavnosti;
- šport in rekreacija;
- v območju bivanje ni dopustno.

Iz zgoraj navedenega vidimo, da je izvedba projekta in njegov namen skladna z veljavnim OPN Občine Ajdovščina.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti vsa potrebna, ustrezna dovoljenja za priključitev na komunalno, energetska, telekomunikacijsko in prometno omrežje, saj so trenutno parcele, ki so predmet obravnave tega projekta, le delno komunalno opremljene. Izvedba komunalne in ostale 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 in ostala infrastruktura v večji meri navezoval na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo na tem območju (javni vodovod, elektrika, telekomunikacije, kanalizacija) 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.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti dve gradbeni dovoljenji, in sicer za komunalno ureditev posamezne mikrolokacije PC Ajdovščina v okviru projekta. V času izdelava tega dokumenta le-ti še nista pridobljeni.

Za izvedbo posegov ter dobavo in montažo opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj so dela opredeljena kot vzdrževalna dela v javno korist.

Projektne rešitve so skladne z lokacijskimi informacijami, zahtevami, ki izhajajo iz prostorskega akta občine ter s projektnimi pogoji. Osnovna namenska raba prostora, t.j. I-Območja proizvodnih dejavnosti, podrobnejšo namensko rabo IG-gospodarske cone, se po izvedbi projekta ne spremeni oziroma se bo na njih po izvedbi projekta pričela izvajati dejavnost, ki je opredeljena v namenski rabi. Upoštevana bodo vsa varovanja in omejitve, ki izhajajo iz pridobljenih projektnih pogojev. **Projekt je skladen z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov občine.**

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, NAČELA »NE ŠKODUJ BISTVENO« TER SKLADNEGA IN TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE

10.1 Varstvo okolja in 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 izvedba projekta 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 bodo izvajali posegi v okviru projekta. Vplivno območje v času gradnje se v večji meri nanaša na območje znotraj parcel poslovne cone. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Izvedba projekta bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe komunalne in ostale 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. Pri pripravi pregleda vplivov projekta na varstvo okolja smo upoštevali:

- ⇒ prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)
- ⇒ preventivno načelo (preventivni ukrepi)
- ⇒ načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru
- ⇒ načelo »onesnaževalec plača«

Prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)

Prednostno načelo pomeni vnaprejšnje ukrepe za varstvo okolja. V okviru projekta so predvideni ukrepi tako v času izvajanja del in v času obratovanja. Navedeni ukrepi so predstavljeni v tabeli nadaljevanju, in se nanaša na pričakovane vplive projekta na okolje v času izvajanja del, v času obratovanja ter na pričakovane vplive na okolico.

Tabela 15: Vplivi investicijskega projekta na okolje.

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 sredstev in strojev, s preprečevanjem emisije prahu s transportnih in gradbenih površin, z odstranitvijo materialov, ki vsebujejo škodljive snovi itd. Ob	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo komunalne in ostale 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 uporabe 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 uporabe niso potrebni. Med uporabo komunalne in ostale infrastrukture se pričakuje izboljššan vpliv na okolico, saj bodo s komunalno ureditvijo preprečeni nenadzorovani izpusti odpadnih voda in tudi meteornih (padavinskih) voda iz območja. Sama fekalna kanalizacija bo grajena vodotesno. Komunalne odpadne vode se bodo vodile v obstoječe kanalizacijsko omrežje, kar bo preprečilo onesnaževanje in zastrupljanje vode in tal. Med

	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 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 zemljinno in ustrezno ravnati z njo po predpisih, ki urejajo ravnanje z gradbenimi odpadki.	uporabo ustrezno vzdrževane komunalne in ostale infrastrukture onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati.
KULTURNA DEDIŠČINA	Ni vpliva.	Ni vpliva.
MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST	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 pasovih 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 dosežajo stopnje, ki bi lahko škodljivo vplivale na okoliške zgradbe, napeljave ali povzročale spremembo konfiguracije terena.	Komunalna in ostala infrastruktura ne posega v neposredno bližino drugih objektov. Uporaba nove komunalne in ostale 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 uporabo infrastrukture ne bo vpliva na mehansko odpornost sosednjih objektov.
VARNOST PRED POŽAROM	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 izlitja naftnih derivatov. V kolikor bi do požara prišlo, ni ogrožen noben objekt v okolici, zaradi zadostnega odmika od ostalih objektov oziroma zaradi ustrezne požarne zaščite (izvedba hidrantnega omrežja). Ostalih vplivov med obratovanjem ne bo.
HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA	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.	Uporaba komunalne in ostale 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 uporabo komunalne in ostale infrastrukture ne bo vpliva na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov, temveč se bo higienska in zdravstvena varnost izboljšala.
ZAŠČITA PRED HRUPOM	Hrup bo v času gradnje povečan zaradi delovanja gradbenih strojev in pomožnih naprav na gradbišču. Vir hrupa bo le začasne narave. Na osnovi ocenjene	Komunalna in ostala infrastruktura z emisijskimi vplivi ne sega do drugih obstoječih objektov. Na območju posamezne mikrolokacije EPC se bodo povečale

	vrednosti gradbišča se predvideva, da emisija hrupa glavnih virov hrupa v času gradbenih del pred najbližjimi objekti ne bo preseгла 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.	emisije hrupa zaradi povečanega prometa. Sam objekt (t.j. komunalna in ostala 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 oziroma vzdrževalca sistema, vendar ta zaradi omejenega števila obiskov bo zanemarljiv oziroma ne bo presegal dovoljenih emisij.
ENERGIJA IN OHRANJANJE TOPLOTE	Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje.	Novozgrajena komunalna in ostala infrastruktura ne bo imela vpliva na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje. Zaradi izvedbe samozadostne JR (fotovoltaika) pa se ne bo povečevalo porabe energije za javno razsvetljavo mikrolokacij EPC.
RAVNANJE Z ODPADKI	V času gradnje bo vsako 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 oziroma sanirati poškodovane naravne prvine in grajene elemente.	V času uporabe posamezne mikrolokacije v EPC bo organizirano ustrezno zbiranje odpadkov, ki bo vključeno v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih in drugih odpadkov v skladu s predpisi.
VARNOST PRI UPORABI	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.	Uporaba komunalne in ostale infrastrukture oziroma delovanje posamezne mikrolokacije EPC 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 komunalne in ostale infrastrukture ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Poleg tega se bo z ureditvijo javne razsvetljave, prometne infrastrukture in ostalih predvidenih vodov povečalo tudi samo varnost pri uporabi posamezne mikrolokacije EPC. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.
PROMETNE POVRŠINE	Vplivi na prometne površine se bodo pojavili v času gradnje zaradi povečanega prometa s tovornimi vozili.	Negativni vpliv na prometne površine v času uporabe ni pričakovati, saj bodo prometne površine urjene skladno s predpisi ter ustrezno vzdrževane. Urejeni bodo tudi pločniki s propustno površino (drenažni asfalt), s čimer se bo prispevalo k trajnostni naravnosti projekta in zagotavljanju modre infrastrukture.
NARAVA	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 posegov, kot tudi motnjo vsakodnevnega ritma in obredov prostoživečih živali, vendar vpliv ne bo bistven. Urejeni in ustrezno komunalno opremljeni mikrolokaciji poslovne cone ne bosta imela vpliva na naravno okolje, saj bo z ustrezno komunalno ureditvijo območij in okolice preprečeno onesnaževanje naravnega okolja, kar posledično pomeni izboljšanje kvalitete naravnega okolja. Na območju bodo urejeni tudi zeleni otoki ter zasajena bodo drevesa, s čimer se bo prispevalo k trajnostni naravnosti projekta ter zagotavljanju zelene infrastrukture.	

Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanem posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje kot je predstavljeno v tem dokumentu. Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- ⇒ Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- ⇒ V času gradnje bo potrebno uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo nemoten pretok voda in preprečeno onesnaževanje, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to

usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi bodo zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotok.

- ⇒ Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- ⇒ V času izvajanja gradbenih del je potrebno omejiti eventualno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- ⇒ Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.
- ⇒ Predvideni bodo tudi ukrepi za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjševanje negativnih vplivov predvidenih posegov na okolje. Vse prizadete površine se bo protierozijsko zaščitilo oziroma povrnilo v prvotno stanje.
- ⇒ Območje je zasnovano in načrtovano tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred: zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniških in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.
- ⇒ Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

Načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru (Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje)

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Pričakuje se, da dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje, kvečjemu pozitivni. Kratkoročne stroške morebitnih, nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec del.

Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del (gradnje) in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del.

Ocenjujemo, da bo delež teh stroškov v okviru gradbene pogodbe minimalen in bo odvisen od načina izvedbe del in od cenovne politike izbranega izvajalca del. Ocenjujemo, da bodo le-ti predstavljali 0,0% vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del.

Načelo »onesnaževalec plača«

Načelo pomeni, da povzročitelj onesnaževanja plača stroške svojega dejana. Glede na to, da bo se bo na območju predvidenih posegov s strani zasebnih investitorjev vzpostavilo nove MSP bodo le-ti skupaj z Občino Ajdovščina kot lastnico komunalne in ostale infrastrukture (vodovod, kanalizacija, ceste ipd.) nosili bremena in tveganja onesnaževanja okolja, ki jih bo delovanje oziroma obratovanje ekonomsko poslovnih con povzročalo. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljalnih del, izvedbo, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

10.2 Prispevek investicijskega projekta k uporabi »načela, da se ne škoduje bistveno« (DNSH) v smislu 17. člena Uredbe (EU) št. 2020/852

Skladno z Uredbo (EU) št. 2019/2088 je potrebno pri izvedbi projekta in v njegovi življenjski dobi zasledovati šest okoljskih ciljev, in sicer blažitev podnebnih sprememb, prilagajanje podnebnim spremembam, trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov, prehod na krožno gospodarstvo, preprečevanje in nadzor onesnaževanja ter varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov. Pri tem se mora projekt izvajati v sledu z načelom »ne škoduje bistveno«, skladno s Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (2021/C 58/01).

Skladno z določili Uredbe (EU) št. 2020/852 je predlagani projekt trajnostno naravnani in oblikovan po načelu, da ne prihaja do bistvene škode ter vpliva na okolje. Projekt upošteva »načelo, da se bistveno ne škoduje«, kar pomeni, da se ne podpirajo ali izvajajo dejavnosti, ki bistveno škodujejo kateremu koli od okoljskih ciljev v smislu 17. člena Uredbe (EU) št. 2020/852. Pri tem se je upoštevalo tako okoljski vpliv same dejavnosti kot okoljski vpliv proizvodov in storitev, ki jih bo ta dejavnost zagotavljala, v njegovem celotnem življenjskem ciklu, pri čemer se je zlasti upoštevala izvedba/proizvodnja, uporaba in konec življenjske dobe proizvodov in storitev.

Tabela 16: Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH).

Okoljski cilj	Utemeljitev
BLAŽITEV PODNEBNIH SPREMEMB	<p>Predvideni projekt (ukrep) ne bo imel pomembnega/večjega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj, saj se bo v okviru projekta komunalno uredilo dve mikrolokaciji PC Ajdovščina ter v življenjskem ciklu projekta, glede na izkazan interes zasebnih partnerjev, se ne bodo izvajale poslovne dejavnosti, ki bi povzročale znatnih emisij toplogrednih plinov. S postavitvijo polnilnic za električna vozila se bo neposredno pozitivno vplivalo k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov. Ravno tako bo v okviru projekta izvedena javna razsvetljava, ki bo energetske varčna, saj bo samozadostna (fotovoltaika). Tu v času obratovanja komunalno urejenih površin, bodo stavbe zasebnih investitorjev zgrajene kot energetske učinkovite stavbe, skladno z vsemi smernicami trajnostne gradnje ter gradnje energetske učinkovite stavb, kar pomeni, da ne bodo povzročale znatnega povečanja toplogrednih plinov v celotnem življenjskem ciklu projekta. V okviru izvedbe predvidenih del je v minimalnem obsegu lahko predviden nastanek prašnih delcev. Območje pa je neurejeno in komunalno neopremljeno, onesnaženo ipd. Z izvedbo ustrezne prometne infrastrukture ter predvsem s postavitvijo polnilnic za električna vozila se ravno tako cilja na razoglčenje prometa. S tem se bo preusmerilo na učinkovito podnebno nevtravno gospodarstvo. Dejavnost, ki jo podpira ukrep, nima pomembnega predvidljivega vpliva na zastavljeni okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in posrednih učinkov ter ni ugotovljenih bistvenih tveganj za vplive na podnebne spremembe. Pri samem izvajanju projekta pa se bo upoštevalo vso relativno zakonodajo na nivoju EU in Slovenije, vezano na blažitev podnebnih sprememb.</p> <p><i>Projekt ne bo povzročal znatnega povečanja emisij toplogrednih plinov v vseh fazah njegovega življenjskega cikla, v fazi izvedbe del bo lahko prišlo do povečanja prašnih delcev, kar pa ne bo imelo trajnega negativnega vpliva.</i></p>
PRILAGAJANJE PODNEBNIM SPREMENBAM	<p>Izvedba projekta (ukrepa) ter predvidene dejavnosti v življenjski dobi projekt ne bodo imele pomembnega/večjega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov projekta v njegovi celoti življenjski dobi. Vpliv na prilagajanje podnebnim spremembam bo minimalen. V okviru projekta je predvidena tudi izvedba ukrepov namenjenih za trajnostno naravnost projekta ter za zagotavljanje modre oziroma zelene infrastrukture, kar bo pozitivno vplivalo na prilaganje podnebnim spremembam. Vsa izvedena dela in nabavljena oprema bo energetske učinkovita, in sicer dosegala se bo visoko energetske učinkovitost. Predvideni investicijski ukrepi v okviru projekta ne bodo imeli negativnega neposrednega in posrednega vpliva na zastavljeni okoljski cilj. Pri izvedbi del se bo sledilo ciljem trajnostnega razvoja (okoljskim, socialnim in ekonomskim), tako da bo njegova izvedba imela pozitivne učinke na ljudi, naravo in sredstva. Vsa nova oprema, ki bo vgrajena v okviru projekta (CČN), bo energetske varčna in okolju prijazna. Ravno tako bodo energetske varčne vse predvidene instalacije. Javna razsvetljava bo samooskrbna, fotovoltaična. Zagotovilo se bo varčno uporabo naravnih virov, predvsem vode in energije ter s tem se bo posredno vplivalo tudi na okoljski cilj krožno gospodarstvo, saj se bo v največji možni meri skušalo zagotoviti povečanje uporabe obnovljivih virov energije (OVE), t.j. fotovoltaike. Ravno tako je predvideno, da bodo v času obratovanja EPC investitorji izvajali takšno dejavnost, ki ne bo privedla do povečanja škodljivega vpliva na podnebje, na dejavnost samo ali na ljudi, naravo ali sredstva. Prihodnje investicije na območju bodo v čim večji meri izkoriščale novozgrajeno EPI in bodo v celoti usklajene z načrtovanim prostorskim razvojem občine, kar pomeni, da s prihodnjimi investicijami ne bo takšnih posegov v prostor, ki bi imeli škodljiv vpliv na podnebje. Dejavnost, ki jo podpira ukrep, nima pomembnega predvidljivega vpliva na zastavljeni okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in posrednih učinkov ter ni ugotovljenih bistvenih tveganj za vplive na podnebne spremembe. Pri samem izvajanju projekta pa se bo upoštevalo vso relativno zakonodajo na nivoju EU in Slovenije, vezano na blažitev podnebnih sprememb.</p> <p><i>Projekt ne bo imel škodljivega vpliva na sedanje podnebje in pričakovano prihodnje podnebje, na dejavnosti same ali na ljudi, naravo ali sredstva.</i></p>

TRAJNOSTNA RABA TER VARSTVO VODNIH IN MORSKIH VIROV	<p>Predvideni projekt (ukrep) ne bo imel vpliva na ta okoljski cilj. Izvedba projekta ter predvidene dejavnosti v življenjski dobi projekt ne bodo imele pomembnega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj, ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov projekta v njegovi celoti življenjski dobi. Projekt ne bo povzročal negativnih vplivov na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov. Prihodnje investicije s strani zasebnih investitorjev v EPC ravno tako ne bodo privedle do poslabšanja stanja ali ekološkega potenciala vodnih teles, vključno s površinskimi in podzemnimi vodami (t.j. kakovosti voda). Z posodobitvijo sistema predzgoščanja in dehidracije blata in s tem nadgradnje CČN se bo k temu le še bolj prispevalo. Vsi prihodnji poslovni objekti na območju EPC bodo imeli nameščene učinkovite sisteme, ki bodo omogočali nižjo porabo vode (t.j. učinkovito rabo vodnih virov). Ravno tako bo urejeno kanalizacijsko omrežje za ločeno odvajanje padavinskih in fekalnih voda. S tem bo preprečeno onesnaževanje obstoječih vodotokov. Ni ugotovljenih tveganj za poslabšanje okolja, povezanih z ohranjanjem kakovosti vode in vodnih teles. Spodbujalo se bo trajnostno rabo vode.</p> <p><i>Projekt ne bo škodil dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s podtalnico in površinsko vodo. Projekt ne bo vplival na ta okoljski cilj.</i></p>
KROŽNO GOSPODARSTVO, VKLJUČNO S PREPREČEVANJEM ODPADKOV IN RECIKLIRANJEM	<p>Predvideni projekt (ukrep) ne bo imel pomembnega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v njegovi celotni življenjski dobi. Vzpostavitev učinkovitega upravljanja EPC bo pripomoglo k učinkovitejšemu upravljanju s prostorom, izboljšalo konkurenčnost posameznih mikrolokacij v PC Ajdovščina, k sodelovanju med podjetij v EPC, k energetski učinkovitosti EPI (uporaba energije iz OVE) in prispevalo bo k krožnemu gospodarstvu z bolj učinkovitim upravljanjem s surovinami oziroma odpadki. V okviru EPI se bo vzpostavila industrijska simbioza (dobavne verige, razvoj kadrov, novih trgov ipd.). Ravno tako na območju pri izvajanju dejavnosti prihodnjih podjetij v EPC ne bo prišlo do nastajanja, sežiganja in odlaganja odpadkov. Ravno tako bo omejeno nastajanje odpadkov med gradnjo ter ob upoštevanju najboljših razpoložljivih tehnologij bo lahko prišlo do ponovne uporabe, pri čemer bodo uporabljeni razpoložljivi sistemi za ločevanje gradbenih odpadkov. Izvedba projekta bo zasledovala v čim večji možni meri načelo »nič odpadkov« oziroma bo zahtevala preprečevanje nastajanja odpadkov v čim večji meri. Pri projektiranju in izvedbi se bo upoštevalo področno zakonodajo in evropske smernice, predvsem v smeri čim večjega ustreznega recikliranja odpadnih gradbenih materialov. Zaradi navedenega predvideni ukrepi v okviru projekta ne bodo imeli negativnega neposrednega ali posrednega vpliva na zastavljeni okoljski cilj v celotnem življenjskem ciklu projekta. Projekt ne bo povzročal bistvene neučinkovitosti pri uporabi virov.</p> <p><i>Projekt ne bo povzročil znatnega povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, bistvene neučinkovitosti pri neposredni in posredni rabi naravnih virov, v vseh fazah njegovega življenjskega cikla ter ne bo bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva. Projekt ne bo vplival na ta okoljski cilj.</i></p>
PREPREČEVANJE IN NADZOROVANJE ONESNAŽENOSTI ZRAKA, VODE ALI TAL	<p>Projekt (ukrep) ne bo imel pomembnega/večjega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj, ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu. Ni bilo ugotovljenih večjih tveganj za vpliv na povečanje onesnaženosti zraka, vode in tal. Do minimalnih vplivov na onesnaževanje zraka, vode in tal na območju posegov bo lahko prišlo v času izvedbe predvidenih del v okviru projekta. Pri izvedbi del se bo zmanjšalo onesnaževanja okolice z odstranitvijo obstoječih in morebitnih novih nevarnih gradbenih materialov, ki bodo odstranjeni in deponirani skladno z veljavno zakonodajo o ravnanju z nevarnimi gradbenimi odpadki. V okviru projekta se bo izvedlo ločeno kanalizacijsko omrežje, ki bo speljano na CČN. S tem bo preprečen nekontroliran izpust fekalnih in drugih komunalnih odpadnih voda v naravno okolje. Z ureditvijo ustreznega odvodnjavanja padavinske vode se bo preprečilo nekontrolirano onesnaževanje vode in tal. Ravno tako se bo z nabav in dobavo opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata ter s tem nadgradnje CČN Ajdovščina, da bo omogočeno in preprečeno onesnaževanje zraka, tal in vode. Tudi samo učinkovito upravljanje EPC bo pripomoglo k učinkovitejšemu upravljanju s prostorom, izboljšalo konkurenčnost lokacije, izboljšalo sodelovanje med podjetji ter izboljšalo energetsko učinkovitost EPI, kar bo ravno tako pripomoglo k preprečevanju in nadzoru nad onesnaževanjem zraka, vode in tal. Ravno tako v dobi obratovanja (t.j. v času obratovanja MSP-jev na območju) bo preprečeno onesnaževanje zraka, vode in tal, saj predvidene dejavnosti na območju ne bodo znatno prispevale k povečanju emisij onesnaževal v zrak, vodo in tla (zemljo). Ravno tako bodo podjetja umeščena skladno s prostorskimi akti na območja, kjer ne bodo ogrožala vodnih in ostalih naravnih virov. V celotnem življenjskem ciklu projekta, predvsem pa v fazi izvedbe, se bo zahtevalo zmanjšanje kakršnega koli škodljivega vpliva na okolje in zdravje ljudi. V času izvajanja del bodo izvedeni vsi ukrepi za zmanjševanje hrupa, prahu in emisij ter upoštevani bodo vsi predpisi s področja onesnaževanja okolja, predvsem zraka, vode in tal. Uporabljene bodo vse najboljše razpoložljive tehnologije, energetsko učinkovita oprema ipd. Ukrep bo preprečeval onesnaževanja okolja tudi zaradi ustreznega ozaveščanja javnosti z zahtevami o ustreznem ravnanju z odpadki.</p> <p><i>Z uresničevanjem vseh preventivnih ukrepov v času izvedbe in v času obratovanja projekt ne bo imel negativnih vplivov na okolje oziroma bo preprečeno oziroma ustrezno nadzorovano onesnaževanje zraka, vode in tal. Ne pričakuje se znatno povečanje emisij, ki bi dodatno onesnaževale zrak, vodo in tla. Vpliv projekta na doseganje tega okoljskega cilja bo minimalen, saj bodo emisije z ustreznimi preventivnimi ukrepi preprečene.</i></p>
VARSTVO IN OHRANJANJE BIOTSKE RAZNOVRSTNOSTI IN EKOSISTEMOV	<p>Projekt (ukrep) ne bo imel pomembnega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj, ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu. Sama izvedba predvidenih aktivnosti v okviru projekta pa ne bo škodovala bistveno okolju in biotski raznovrstnosti. Ravno tako ni ugotovljenih tveganj za ogrožanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov. V bistvu se bo komunalno uredilo zapuščen, neurejena in degradirana območja. Ravno tako prihodnje investicije s strani zasebnih investitorjev ne bodo imele vpliva na ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov, saj bodo umeščene v prostor skladno s prostorskimi akti v območja, ki so namenjena gospodarskim conam (IG), kar pomeni da ne bodo izvedene na območjih, ki bi lahko ogrožale stanje in odpornost ekosistemov ter habitatov in vrst. Vsi predvideni posegi v okviru projekta bodo izvedeni v skladu s predpisi s področja varovanja narave in ohranjanja biotske raznovrstnosti. Pri izvedbi del bodo upoštevani vsi slovenski in evropski zakoni, standardi in predpisi vezani na učinkovito rabo naravnih virov.</p> <p><i>Projekt ni škodljiv za dobro stanje in odpornost ekosistemov ter ni škodljiv za ohranitev statusa habitatov in vrst. Projekt imel vplival na ta okoljski cilj, saj bo njegova izvedba dolgoročno pozitivno vplivala na ohranitev biotske raznovrstnosti in ekosistemov.</i></p>

10.3 Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju

Presoja vplivov 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 je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja, izvedbe in obratovanja.

Tabela 17: Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe.

	V ČASU NAČRTOVANJA	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Učinkovita raba naravnih virov in energije je bila osnovno vodilo projektantov. ▫ Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Komunalno in ostalo 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. ▫ Izvedba vseh del bo skladna z novimi tehnologijami. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Uporaba komunalne in ostale infrastrukture direktno ne vpliva na samo energetske učinkovitost. Izvedena JR, ki bo samozadostna (fotovoltaika). ▫ Komunalna in ostala infrastruktura bo grajen v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen. ▫ Z izvedbo kanalizacije za odvajanje odpadne vode bo zagotovljeno, da bo komunalna odpadna voda odtekala v ČČN Ajdovščina, kjer se bo očistila; odpadne vode tako ne bodo neposredno odtekale v naravo in jo s tem onesnaževale. ▫ Z izvedbo nove komunalne in ostale infrastrukture bo zagotovljena učinkovita raba vode in s tem se bo ohranjalo naravno okolje in čistost okoliških vodotokov. ▫ Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem komunalne infrastrukture; predvidena tehnologija vzdrževanja infrastrukture bo omogočala oziroma zagotavljala racionalno porabo energije in vode.
OKOLJSKA UČINKOVITOST	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. ▫ Za izvedbo predvidenih posegov ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja. ▫ Načrtovana je priključitev novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture na obstoječo javno komunalno in ostalo infrastrukturo (vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, TK 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ 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. ▫ Izvedli se bodo priključki na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro NN, TK, JR 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Komunalna infrastruktura bo priključena na obstoječe kanalizacijsko omrežje in s tem bo urejeno učinkovito odvajanje komunalnih odpadnih voda, ter na vodovodno omrežje. ▫ Območji ureditve PC Ajdovščina bosta imeli urejeno odvajanje padavinskih voda (meteorno kanalizacijo). ▫ Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu z obstoječim občinskim režimom. Odpadki sicer pomenijo nov element na območjih predvidenih posegov, vendar se

	<p>omrežje, cestno omrežje; omrežje javne razsvetljave).</p>	<p>in cestno omrežje.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ 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 mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja). ▫ Izvajanje bo nadzor nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke). 	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Postavljene bodo postaje za električno polnjenje vozil. ▫ Pločniki bodo izvedeni tako, da bodo omogočali ponikanje padavinskih vod neposredno v podtalje.
TRAJNOSTNA DOSTOPNOST	<ul style="list-style-type: none"> ▫ V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom posamezne mikrolokacije in njegove okolice v času gradnje in uporabe. ▫ Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na vsaki mikrolokaciji. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Na območju gradnje, urejanju krožišča, 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). ▫ Urejeno bo, da sama izvedba GOI in ostalih del v največji možni meri ne bo povzročala motenj. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike komunalne in ostale infrastrukture. ▫ Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom komunalne in ostale infrastrukture na območjih urejanja PC Ajdovščina. ▫ Zagotovilo se bo varen peš promet na območjih urejanj, saj se bo ob cesti izvedlo tudi pločnik za pešce, ki bo namenjen vsem uporabnikom. ▫ Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje urbanega okolja, kar posledično pomeni boljše možnosti območja za delovanje ter razvoj in rast gospodarskih subjektov (MSP).
NEDISKRIMINATORNOST (načelo enakih možnosti)	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Projekt je načrtovan tako, da bo njegova izvedba in uporaba na novo opremljenih delov območja PC Ajdovščina zagotavljala enake možnosti vsem ciljnim skupinam ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike komunalne in ostale infrastrukture. ▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti vsem obstoječim gospodarskim subjektom in lastnikom zemljišč ter potencialnim novim investitorjem (ne glede na državo porekla itd.) za gradnjo svojih poslovnih objektov na obeh območjih urejanja PC Ajdovščina.
IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI DELOVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA (pozitiven vpliv projekta na okolje, naravo, kulturno dediščino itd. ter sinergična učinkovitost)	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba posameznega urejenega območja pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne in ostale infrastrukture, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljše zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva. ▫ Z ureditvijo novih območij PC Ajdovščina se bo ustvarilo možnosti za prihod novih investitorjev ter 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

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

10.4 Vplivi investicijskega projekta na skladen in trajnostni razvoj družbe

Primerno razvita EPI vpliva na gospodarski razvoj kraja, občine in regije, hkrati pa spodbuja tudi razvoj drugih, komplementarnih dejavnosti. Nova EPI izvedena v okviru projekta 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 projekta pričakuje večja investicijska vlaganja v rast in gospodarski razvoj občine, kar bo posledično povečalo samo konkurenčnost gospodarstva in dodano vrednost občine, regije in države ter ustanavljanje novih delovnih mest. Predvideva se gradnjo oziroma širitev obstoječih in ustanavljanje novih gospodarskih subjektov, s tem rast dodane vrednosti in števila delovnih mest v občini. V občino in posledično v regijo bo prišel tudi novi podjetniški kapital (investitorji), ki bodo zaradi same lokacije in opremljenosti EPC, vlagali v gospodarski razvoj na tem območju občine.

Z izvedbo projekta se bo zagotovilo v PC Ajdovščina nove urejene površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene mikro, malim in srednje velikim (MSP) podjetjem. Z izvedbo projekta se bo obstoječim gospodarskim subjektom in lastnikom zemljišč ter potencialnim novim investitorjem (podjetnikom) ponudilo urejene in primerno opremljene poslovne površine v mestu Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem se bo vzpostavilo tudi pogoje za razvoj in rast obstoječih gospodarskih subjektov ter 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 h gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in regije ter izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev. Spodbujalo se bo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem kraju za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba projekta 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 oziroma 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. Izvedba projekta 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 indirektni vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj naselja, občine in regije. Le-ta nedvomno pripomore k napredku naselja, občine in regije ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena. Vse navedeno pa bo neposredno vplivalo tudi na skladen regionalni razvoj, saj bo izvedba projekta uresničevala razvojne cilje Goriške statistične regije v obdobju 2014-2020.

Izvedba projekta bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoteženih 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. Projekt bo prispeval k razvoju in rasti gospodarstva, k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti mesta, občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje EPI lokalnega, občinskega in posledično tudi regionalnega pomena. Po izvedbi projekta se bo razpolagalo z dodatnimi (novimi), dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami v PC Ajdovščina, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje oziroma za investitorje (obstoječe gospodarske subjekte/podjetnike), ki so že izkazali interes, da bi na obravnavanih mikrolokacijah PC Ajdovščina gradili svoje nove poslovne prostore/kapacitete ter s tem širili svoje obstoječe gospodarske dejavnosti. Posledično pa vpliva tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev v mestu, občini in regiji. Poleg navedenega bo novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) povečala tudi dodano vrednost zemljišč v lasti občine.

Načrtovane vsebine v okviru projekta imajo oziroma 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 Ajdovščina, vzpostavljeni bodo osnovni pogoji za rast in razvoj gospodarstva, za prijaznejše bivanje ter za nadaljnji gospodarski, okoljski, socialni in družbeni (t.j. trajnostni) razvoj mesta in družbe ter posledično občine in regije.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA 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 se je pričel** z izdelavo in potrditvijo DIIP-a **aprila 2022**.
- ⇒ Izdelava DGD in PZI projektne dokumentacije je predvidena od aprila 2022 do novembra 2022.
- ⇒ Pridobitev gradbenih dovoljenj je predvidena od junija 2022 do avgusta 2022.
- ⇒ Izdelava vizije razvoja EPC, vzpostavitev IK omrežja, spletne strani EPC ter podpornih storitev podjetjem v EPC je predvidena od avgusta 2022 do februarja 2023.
- ⇒ Izvedba JN gradnje je predvidena od oktobra 2022 do januarja 2023, ko je predviden tudi podpis gradbenih pogodb.
- ⇒ Izgradnja komunalne in ostale infrastrukture ter dobava in montaža sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina, vključno z ukrepi trajnostne naravnosti projekta in modre oziroma zelene infrastrukture, je predvidena od februarja 2023 do junija 2024, ko je tudi predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja.
- ⇒ **Predaja** izvedenih del **namenu** (prenos v uporabo oziroma predaja v upravljanje) **do 31.07.2024**.
- ⇒ Informiranje in komuniciranje je predvideno od avgusta 2022 do julija 2024.
- ⇒ Nastajanje upravičenih stroškov projekta ter oddaja zadnjega zahtevka za izplačilo (ZzI) je predvideno do 30.09.2024.
- ⇒ **Predviden zaključek celotnega projekta** (zaključek financiranja, t.j. nastajanja upravičenih izdatkov, in vseh aktivnosti v okviru projekta s pripravo končnega poročila) je **do 31.12.2024**.

V nadaljevanju je predstavljen podroben finančni načrt projekta po glavnih in pod aktivnostih projekta.

Tabela 18: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti	Začetek	Zaključek
Izdelava investicijske dokumentacije	04/2022	05/2022
Izdelava in potrditev DIIP	04/2022	04/2022
Izdelava in potrditev IP	04/2022	05/2022
Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja	08/2021	11/2022
Izdelava projektnih nalog, IZP dokumentacije ter pridobivanje pravice graditi, soglasij ipd.	08/2021	04/2022
Izdelava projektne dokumentacije DGD	04/2022	06/2022
Pridobitev gradbenih dovoljenj	06/2022	08/2022
Izdelava projektne dokumentacije PZI	08/2022	11/2022
Priprava in oddaja vloge na JR MGRT in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	04/2022	10/2022
Priprava in oddaja vloge na JR MGRT za pridobitev nepovratnih sredstev iz NOO	04/2022	05/2022
Pregled, dopolnjevanje in usklajevanje vloge z MGRT	05/2022	08/2022
Sklep o izboru operacije	08/2022	09/2022
Podpis pogodbe o sofinanciranju operacije	09/2022	10/2022
Izdelava vizije razvoja EPC, vzpostavitev IK omrežja ter podpornih storitev	08/2022	02/2023
Izbor zunanega izdelovalca vizije razvoja EPC	08/2022	09/2022
Izdelava vizije razvoja EPC	09/2022	02/2023
Vzpostavitev spletne strani EPC	09/2022	02/2023
Izvajanje storitev v podporo delovanju EPC, medsebojnemu povezovanju podjetij v EPC in iskanju novih podjetij v EPC	09/2022	02/2023
IZVEDBA gradbeno obrtniških in instalacijskih ter drugih del z izvedbo ukrepov trajnostne naravnosti in modre oz. zelene infrastrukture	10/2022	06/2024
Izvedba postopka JN za izbor izvajalca za izvedbo GOI in ostalih del - po sklopih v skladu z ZJN-3	10/2022	01/2023
Priprava in objava razpisne dokumentacije in objava JN na Portalu JN	10/2022	11/2022
Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitev o izbiri izvajalca, pravomočnost odločitve	11/2022	12/2022
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del za posamezen sklop	01/2023	01/2023
Izvedba postopka JN za izbor izvajalca strokovnega nadzora nad gradnjo za vse sklope v skladu z ZJN	10/2022	01/2023
Priprava in objava razpisne dokumentacije in objava JN na Portalu JN	10/2022	11/2022
Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitev o izbiri izvajalca, pravomočnost odločitve	11/2022	12/2022
Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem strokovnega nadzora nad gradnjo	01/2023	01/2023
Izvedba del in predaja namenu - urejanje območja PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Zahod	02/2023	12/2023
Uvedba izvajalca v delo	02/2023	02/2023
Izvedba GOI del in ostalih del	02/2023	10/2023
Priprava dokumentacije za tehnični pregled in izvedba tehničnega pregleda	09/2023	11/2023
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih GOI in ostalih del	11/2023	12/2023
Izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo	02/2023	12/2023
Izvedba del in predaja namenu - urejanje območja PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod	02/2023	06/2024
Uvedba izvajalca v delo	02/2023	02/2023
Izvedba GOI del in ostalih del	03/2023	04/2024
Priprava dokumentacije za tehnični pregled in izvedba tehničnega pregleda	04/2024	05/2024
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih GOI in ostalih del	05/2024	06/2024
Izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo	02/2023	06/2024
Izvedba del in predaja namenu - dobava in montaža opreme ČČN	02/2023	06/2024
Uvedba izvajalca v delo	02/2023	02/2023
Izvedba dobave in montaže opreme	03/2023	04/2024
Priprava dokumentacije za izvedbo kvalitativnega in kvantitativnega pregleda dobavljene in montirane opreme	04/2024	05/2024
Primopredaja nove opreme	05/2024	06/2024
Izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo	02/2023	06/2024
Predaja izvedenih del v upravljanje (prenos v uporabo)	07/2024	07/2024
Informiranje in komuniciranje	08/2022	07/2024
Poročanje in oddaja Zahevkvov za izplačilo (Zzl) na MGRT	10/2022	12/2024
Priprava polletnih in letnih poročil ter oddaja Zzl na MGRT v času izvajanja projekta	10/2022	07/2024
Oddaja zadnjega Zzl na MGRT	07/2024	09/2024
Plačilo zadnjega Zzl in priprava Končnega poročila o projektu	09/2024	12/2024
ZAKLJUČEK PROJEKTA (zaključek vseh aktivnosti in financiranja v okviru projekta)	09/2024	12/2024

11.2 Dinamika investiranja

Dinamika financiranja projekta (dinamika investiranja) je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe posameznih aktivnosti v okviru projekta, ki je predstavljen v poglavju 11.1 tega dokumenta.

Tabela 19: Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR* MGRT, v tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Dinamika nastajanja investicijskih stroškov	Dinamika po letih			SKUPAJ
	2022	2023	2024	EUR
1. Gradnja nepremičnin	- €	1.093.820,78 €	876.179,22 €	1.970.000,00 €
3. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja	- €	32.345,52 €	26.904,48 €	59.250,00 €
4. Stroški zunanjih izvajalcev - izdealka vizije razvoja EPC in vzpostavitev IK omrežja in podpora delovanju EPC	10.000,00 €	20.000,00 €	- €	30.000,00 €
Davek na dodano vrednost (nepovračljivi)	- €	- €	- €	- €
UPRAVIČENI STROŠKI	10.000,00 €	1.146.166,30 €	903.083,70 €	2.059.250,00 €
1. Gradnja nepremičnin	- €	- €	- €	- €
3. Stroški zunanjih izvajalcev za izdelavo PD in ID, strokovnega nadzora ter informiranja in komuniciranja	98.500,00 €	- €	- €	98.500,00 €
4. Stroški zunanjih izvajalcev - izdealka vizije razvoja EPC in vzpostavitev IK omrežja in podpora delovanju EPC	- €	- €	- €	- €
Davek na dodano vrednost (nepovračljivi)	23.870,00 €	168.450,88 €	81.757,78 €	274.078,66 €
NEUPRAVIČENI STROŠKI	122.370,00 €	168.450,88 €	81.757,78 €	372.578,66 €
SKUPAJ DINAMIKA NASTAJANJA INV. STROŠKOV	132.370,00 €	1.314.617,18 €	984.841,48 €	2.431.828,66 €
<i>Dinamika po letih (v %)</i>	5,44%	54,06%	40,50%	100,00%

Tabela 20: Prikaz glavnih dejavnosti/aktivnosti projekta z navedbo njihovega začetka in zaključka s prikazom vrednosti posamezne aktivnosti, ločeno na upravičene in neupravičene stroške skladno z navodili JR* MGRT, v tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Projektna aktivnost		Pričetek aktivnosti (mesec, leto)	Zaključek aktivnosti (mesec, leto)	Celotni upravičeni stroški (v EUR)	Upravičeni stroški 2022	Upravičeni stroški 2023	Upravičeni stroški 2024	Neupravičeni stroški (DDV in ostali stroški v EUR)	SKUPAJ STROŠKI (v EUR z nepovračljivim DDV)
1	Izdelava investicijske dokumentacije	04/2022	05/2022	- €	- €	- €	- €	6.100,00 €	6.100,00 €
2	Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja	08/2021	11/2022	- €	- €	- €	- €	114.070,00 €	114.070,00 €
3	Priprava in oddaja vloge na JR MGRT in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	04/2022	10/2022	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4	Izdelava vizije razvoja EPC, vzpostavitev IK omrežja ter podpornih storitev	08/2022	02/2023	30.000,00 €	10.000,00 €	20.000,00 €	- €	6.600,00 €	36.600,00 €
5	IZVEDBA gradbeno obrtniških in instalacijskih ter drugih del (ureditev/dograditev PC Ajdovščina in nadgradnja CČN)	10/2022	06/2024	1.763.150,00 €	- €	996.479,60 €	766.670,40 €	187.266,66 €	1.950.416,66 €
6	Izvedba ukrepov trajnostne naravnosti projekta ter zelene oz. modre infrastrukture	10/2022	01/2023	206.850,00 €	- €	97.341,18 €	109.508,82 €	45.507,00 €	252.357,00 €
7	Izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo	10/2022	06/2024	49.250,00 €	- €	27.345,52 €	21.904,48 €	10.835,00 €	60.085,00 €
8	Predaja izvedenih del v upravljanje (prenos v uporabo)	07/2024	07/2024	- €	- €	- €	- €	- €	- €
9	Informiranje in komuniciranje	08/2022	07/2024	10.000,00 €	- €	5.000,00 €	5.000,00 €	2.200,00 €	12.200,00 €
10	Poročanje in oddaja Zahtevkov za izplačilo (Zzi) na MGRT	10/2022	12/2024	- €	- €	- €	- €	- €	- €
11	ZAKLJUČEK PROJEKTA (zaključek vseh aktivnosti in financiranja v okviru projekta)	09/2024	12/2024	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SKUPAJ				2.059.250,00 €	10.000,00 €	1.146.166,30 €	903.083,70 €	372.578,66 €	2.431.828,66 €

11.3 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

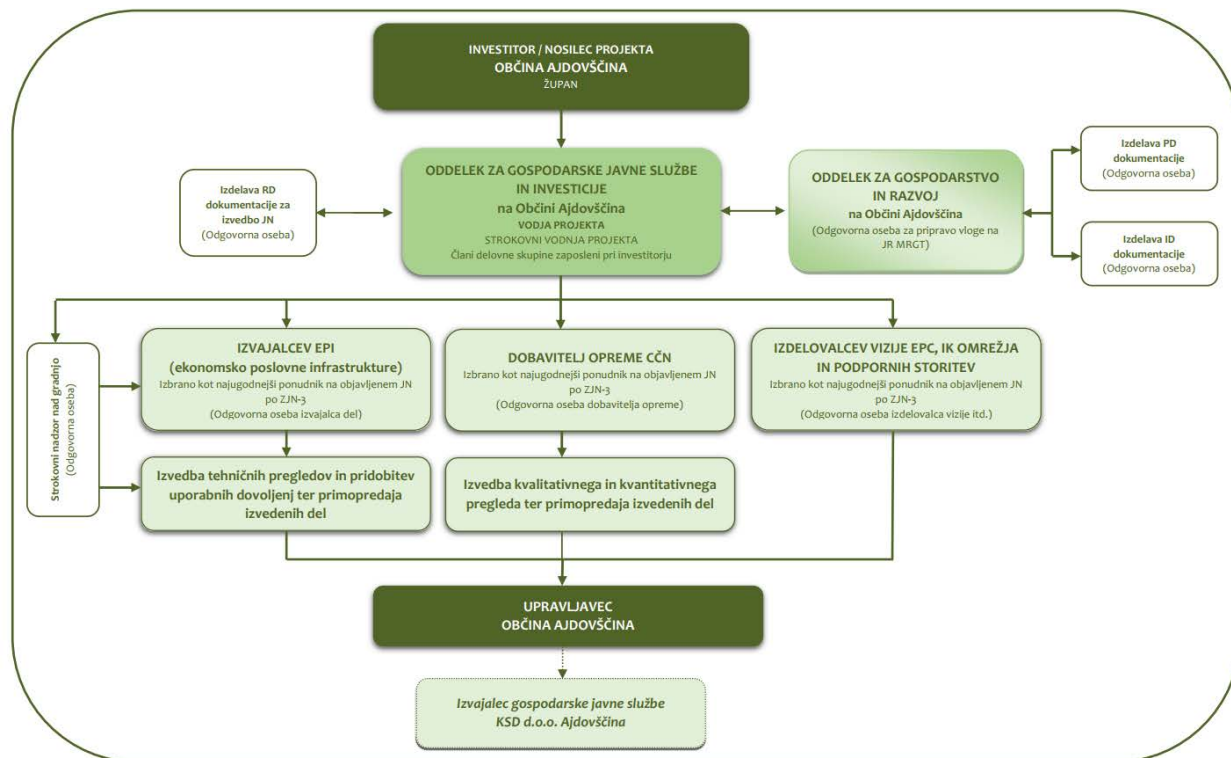
11.3.1 Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta

11.3.1.1 Investitor in kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta

Prilagojeno in izvedbo investicijskega projekta bo vodil investitor in nosilec projekta 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 projekta bodo vodile strokovne službe investitorja, in sicer Oddelek za gospodarske javne službe in investicije in Oddelek za gospodarstvo in razvoj na Občini Ajdovščina. Te vključujejo in bodo vključevale zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, nadzoru izvajanja del (nadzorniki za gradbena, strojna in elektro instalacijska dela), pri pripravi dokumentacije za tehnični pregled in za pridobitev uporabnega dovoljenja ter za izdelavo vizije razvoja, vzpostavitve informacijsko-komunikacijskega omrežja in izvajanja storitev v podporo EPC ipd. Osnovni podatki o investitorju obravnavanega investicijskega projekta so že podani v poglavju 0.2.

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 in investicijske dokumentacije, izdelava vizije razvoja, vzpostavitve informacijsko-komunikacijskega omrežja in izvajanja storitev v podporo EPC ipd. ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah (ZJF) ter Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS).

Slika 13: Kadrovska organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).



Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna/delovna 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. 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 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 vsa predvidena javna naročila v okviru projekta ter ostale postopke za oddajo del skladno z ZJN-3;
- zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta;
- spremljati časovni 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 vloge za prijavo na JR* MGRT Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko poslovne infrastrukture je Janez Furlan, vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina. Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije, izvedbo del ter nadzor (strokovni vodja projekta) je Boštjan Kravos, 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 v Uradu župana.

Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije ter nad izvedbo del (t.j. izgradnjo komunalne infrastrukture) 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 in na terenu. Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan Občine Ajdovščina. Za izvedbo 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. Odgovorna vodja projekta bo redno izvajala vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku projekta bo pripravila zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije, vizije razvoja EPC, vzpostavitve informacijsko-komunikacijskega omrežja in izvajanja storitev v podporo EPC ipd. ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci. Dela so se in se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. Za pripravo razpisne dokumentacije za izvedbo JN in samo izvedbo javnega naročila ter izdelavo neposredne vloge/prijave za pridobitev nepovratnih sredstev iz NOO v okviru JR* MGRT ter za samo finančno spremljanje projekta in pripravo ustreznih vmesnih in končnih poročil so in bodo zadolženi v Oddelku za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelku za gospodarstvo in razvojne zadeve na Občini Ajdovščina. Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah (ZJF) ter Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS). Potek aktivnosti se bo tedensko oziroma po potrebi usklajeval na operativnih sestankih, kjer bodo prisotni vsi akterji oziroma izvajalci tega projekta v prostorih Občine Ajdovščina in/ali na terenu.

Ključni člani strokovne/delovne skupine:

1. Odgovorni vodja projekta (vodenje in koordinacija projekta v času izvedbe ter član delovne skupine za finančno spremljanje projekta, izdelavo poročil ipd.)

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 29 let delovnih izkušenj na finančnem področju v gospodarskem in negospodarskem sektorju ter 21 let izkušenj pri vodenju občinskih investicij oziroma na mestu vodje oddelka, 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 (21 let delovnih izkušenj na mestu vodje oddelka).

Na projektu bo odgovorna za vodenje in koordinacijo projekta v času izvedbe ter za komuniciranje z MGRT in pripravo vseh potrebnih poročil, zahtevkov in končnega poročila projekta (za finančno spremljanje projekta, 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 Ouverture-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–1. faza, 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, vodja projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih«, »Poslovna cona Ajdovščina–Pod železnico–2. faza«, »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3« ter »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina – Mirce/Pod Fructalom«, ki so bile sofinancirane iz ESRR itd.

2. Član delovne skupine: Odgovorni oseba za pripravo in oddajo vloge na JR* MGRT (član za področje priprave dokumentacije ter prijave projekta in usklajevanja z MGRT za pridobitev nepovratnih sredstev iz NOO)

Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot., zaposlen na Občini Ajdovščina kot vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve od leta 2017. Predhodno je zasedal mesto direktorja Občinske uprave Občine Ajdovščina. Je pa tudi predsednik LAS Vipavska dolina ter sooblikovalec Strategije lokalnega razvoja. Ravno tako aktivno sodeluje pri pripravi RRP-jev z ROD Ajdovščina. Sam razpolaga z večletnimi izkušnjami s pripravo in vodenjem projektov, s koordinacijo posameznih projektnih aktivnosti in vsebinskih zasnov, spremljanja doseganja časovnih in vsebinskih mejnikov, poročanja ipd. Od leta 2017 na Občini Ajdovščina skrbi za izvedbo vseh pripravljalnih aktivnosti (t.j. za pripravo ustrezne projektne, investicijske in ostale dokumentacije) za pripravo vlog za prijavo projektov na različne državne in evropske javne razpise za pridobitev nepovratnih sredstev. Sam je tudi vodja večjega števila mednarodnih, sofinanciranih projektov, v katerih Občina Ajdovščina sodeluje kot glavni ali kot projektni partner. V zadnjih letih je tako uspešno pripravil popolne vloge za večje število projektov širitve PC Ajdovščina (npr. »Poslovna cona Ajdovščina–V Talih«, »Poslovna cona Ajdovščina–Pod železnico–2. faza«, »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina–Pod železnico 3« ter »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina – Mirce/Pod Fructalom«, ki so bile sofinancirane iz ESRR itd.).

V okviru predmetne projekta je/bo odgovoren za pripravo ustrezne projektne, investicijske in ostale dokumentacije ter vloge na JR* MGRT ter za usklajevanje/morebitno dopolnjevanje vloge in na koncu za podpis pogodbe o sofinanciranju projekt iz NOO z MGRT.

3. Član delovne skupine: Strokovni vodja projekta (član za področje izvedbe projekta/koordinacija in spremljanje projekta)

Boštjan Kravos, 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, 13 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 projektov in evalvaciji in pregledu projektne dokumentacije ter operativnem vodenju, spremljanju in koordinaciji projektov sofinanciranih iz evropskih kohezijskih in strukturnih skladov (Otroški vrtec Ribnik–Objekt 2, Dozidava OŠ Šturje, OŠ Danila Lokarja, Glasbena šola Ajdovščina, Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3 ter Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v Poslovni coni Ajdovščina – Mirce/Pod Fructalom itd.).

Odgovoren bo za strokovno, fizično izvedbo projekta ter za koordinacijo in spremljanje same izvedbe projekta.

4. Član delovne skupine: Odgovorna oseba za izvedbo javnih naročil (članica za področje javnega naročanja)

Irena Štokelj, univ. dipl. prav., svetovalka za javna naročila, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina, ki ima 10 let delovnih izkušenj na področju javnih naročil, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov, in urejanja obligacijsko pravnih razmerij. Poleg tega ima tudi 7 let delovnih izkušenj na stvarnopravnem področju premoženja v lasti občine. V okviru projekta bo odgovorna za izvedbo javnega naročila v skladu z zahtevami Kohezijske politike in NOO. 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.

Z vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji.

11.3.1.2 Zmogljivosti investitorja za izvedbo projekta

1. Tehnična zmogljivost

Za izvedbo projekta bosta zadolžena Oddelek za gospodarstvo in razvoje zadeve ter Oddelek za gospodarske javne službe in investicije. V obeh oddelkih je zaposlena usposobljena ekipa inženirjev potrebnih za izpeljavo operacije (16 zaposlenih od tega 4 gradbeni inženirji). Javno naročilo bo izvedla usposobljena ekipa pravnikov, ki so zaposleni v Uradu župana (1 oseba specializirana za izvedbo postopkov javnega naročanja). Strokovna skupina, odgovorna za pripravo in izvedbo projekta, je predstavljena v točki 11.3.1.1 tega dokumenta.

Za izvedbo projekta bo potreben pretežno kader z najmanj visokošolsko strokovno izobrazbo gradbene smeri oziroma druge tehnične smeri z večletnimi izkušnjami pri vodenju manj zahtevnih objektov nizkih gradenj. Poleg tehničnega znanja so pomembna znanja in izkušnje na pravnem, finančnem, ekonomskem področju, na področju komuniciranja ter na področju vodenja projektov. Še posebej so pomembne izkušnje z uspešnim vodenjem projektov, ki so bili financirali iz kohezijskih sredstev v pretekli in sedanjih perspektivi.

Strokovna znanja, potrebna za izvedbo projekta (tehnična zmogljivost)	Število zaposlenih z ustreznim strokovnim znanjem, dodeljenih projektu	Število dodatnih zaposlitev z ustreznim strokovnim znanjem, ki bo dodeljeno projektu
Administrativna ekonomska znanja	1	/
Gradbeno inženirska znanja	1	/
Pravna znanja	1	/
Finančno računovodska znanja	1	/
Znanja s področja komuniciranja in druga znanja	1	/
Znanja s področja vodenja projektov	1	/

Ocenjujemo, da bo za uspešno realizacijo na projektu aktivno sodelovalo 6 oseb z navedenimi izkušnjami, in sicer z ustreznim znanjem, ki so že zaposleni pri investitorju (po 1 oseba s posameznega področja: administrativno

ekonomska znanja, gradbeno inženirska znanja, pravna znanja, finančno računovodska znanja, znanja s področja komuniciranja in druga znanja ter znanja s področja vodenja projekta). Kader, ki bo angažiran na projektu, je že zaposlen v upravi Občine Ajdovščina. Odgovorne osebe so s svojimi referencami v preteklosti že uspešno izpeljale vsebinsko enake projekte.

2. Pravna zmogljivost

Upravičenec oziroma nosilec projekta je Občina Ajdovščina, t.j. Organ lokalne samouprave po Zakonu o lokalni samoupravi (ZLS). Organizirana je po ZLS in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Na podlagi navedenega zakona ima spodobnosti in pristojnosti urejati zadeve iz svoje izvirne pristojnosti. Sedež občine je v Ajdovščini, in sicer na naslovu Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

Upravičenka Občina Ajdovščina je lokalna skupnost, ki ji ustava v prvem odstavku 139. člena podeljuje pravni status temeljne samoupravne lokalne skupnosti, kar hkrati pomeni, da občini podeljuje pravni položaj, njenim prebivalcem pa pravice, da v njej uresničujejo lokalno samoupravo. Delovanje Občine Ajdovščina določa Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18). Statut je temeljni dokument delovanja Občine Ajdovščina. Določa območje Občine Ajdovščina, njen status in simbole, praznik, priznanja ter nagrade, temeljna načela za njeno organizacijo in delovanje, oblikovanje in pristojnosti njenih organov, imena in območja ožjih delov Občine Ajdovščina, njihov status ter njihovo organizacijo in delovanje, neposredne oblike odločanja občanov, premoženje in financiranje Občine Ajdovščina ter njene splošne in druge akte.

V okviru Urada župana na Občini Ajdovščina so zaposlene osebe s pravnim znanjem (pravniki), ki opravljajo naslednje naloge: nudijo pravno svetovanje občinski upravi, pregledujejo predloge predpisov z vidika skladnosti s pravili, vodijo zadeve in postopke na drugi ravni, pripravljajo predpise in druga gradiva za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje urada župana, nudijo pravno pomoč in skrbijo za pravno pravilnost aktov ter pogodb in izvaja pravne zadeve za potrebe občine, zagotavlja strokovno podporo oddelkom pri urejanju lastniških zadev, zagotavlja strokovno podporo pri pripravi podlag za predajo objektov v upravljanje, zagotavlja strokovno podporo pri pripravi in izvajanju postopkov javnih naročil ipd.

Oseba za področje javnih naročil je zaposlena v Uradu župana na Občini Ajdovščina; njene naloge so sledeče:

- vodenje postopkov javnih naročil v občinski upravi ter spremljanje in evidentiranje izvedenih javnih naročil;
- svetovanje javnim zavodom in javnemu podjetju v zvezi z javnim naročanjem;
- vodenje evidence javnih naročil v občinski upravi;
- spremljanje zakonodaje s področja dela;
- vodenje in odločanje v zahtevnih upravnih postopkih;
- vodenje najzahtevnejših upravnih postopkov;
- organiziranje medsebojnega sodelovanja in usklajevanja dela in sodelovanja z drugimi organi;
- sodelovanje pri oblikovanju sistemskih rešitev in drugih najzahtevnejših gradiv;
- samostojna priprava zahtevnih analiz, razvojnih projektov, informacij, poročil in drugih zahtevnih gradiv;
- samostojno opravljanje drugih zahtevnejših nalog s področja dela in po naročilu predpostavljenega.

3. Finančna zmogljivost

Ustava, na podlagi katere je bil sprejet Zakon o fiskalnem pravilu (ZFisP) (Uradni list RS, št. 55/15 in 177/20-popr.), v drugem odstavku 148. člena določa, da morajo biti vsi prihodki in izdatki proračunov države srednjeročno uravnoteženi brez zadolževanja ali pa morajo prihodki presežati izdatke. Od tega načela se lahko začasno odstopi samo v izjemnih okoliščinah za državo. Institucionalni sektor države zajema tudi občine oziroma občinske proračune. Občina Ajdovščina sodi med srednje velike občine. Občina Ajdovščina je imela v letu 2021 presežek prihodkov nad

odhodki v višini 1.103.741 EUR v bilanci prihodkov in odhodkov, in sicer so prihodki v letu 2021 znašali 22.997.428 EUR, odhodki pa 21.893.686 EUR. Investicijski odhodki so znašali 7.466.415 EUR (34,1% vseh odhodkov občine), v povprečju pa so v obdobju 2017-2021 znašali 8.086.158 EUR letno (37,1% vseh odhodkov občine). Likvidnost poslovanja občine, ki zagotavlja uspešno financiranje in izvedbo projekta, bo Občina Ajdovščina zagotovila tako, da bo s pomočjo likvidnostnega načrta skrbno načrtovala svoje prejeme in izdatke in tako stalno zagotavljala kritje za zapadle obveznosti. Hkrati ima občina v proračunu za leto 2022 in v NRP za obdobje 2022-2025 zagotovljena zadostna sredstva za nemoteno izvedbo projekta. Predmetni projekt, po velikosti, predstavlja za občino večji projekt. V letu 2022 znaša po sprejetem Odloku o spremembi proračuna Občine Ajdovščina za leto 2022 (z dne 16.12.2021) planirana višina prihodkov 36.732.114 EUR, planirana višina odhodkov pa 39.354.931 EUR, od tega znašajo planirani investicijski odhodki za leto 2021 kar 21.572.250 EUR.

Tabela 21: Finančni podatki Občine Ajdovščina za obdobje 2017-2021.

	2017	2018	2019	2020	2021	Povprečje 2017-2021
Prihodki	16.582.839 €	18.545.678 €	20.226.726 €	20.129.570 €	22.997.428 €	19.696.448 €
Odhodki	15.730.055 €	23.600.293 €	26.599.499 €	21.151.496 €	21.893.686 €	21.795.006 €
Proračunski presežek / primanjkljaj	852.784 €	5.054.615 €	6.372.773 €	1.021.926 €	1.103.741 €	2.098.558 €
Investicijski odhodki	3.490.774 €	9.885.474 €	11.942.555 €	7.645.570 €	7.466.415 €	8.086.158 €
% investicijskih odhodkov glede na celotni proračun	22,2%	41,9%	44,9%	36,1%	34,1%	37,1%
Domače zadolževanje	242.000 €	4.209.623 €	4.904.163 €	3.589.050 €	- €	2.588.967 €
Dolgoročne obveznosti iz financiranja na dan 31.12.	6.671.225 €	10.035.195 €	13.755.662 €	15.954.515 €	14.215.526 €	/
Odplačilo domačega dolga	863.797 €	880.829 €	1.162.321 €	1.390.196 €	1.738.989 €	1.207.226 €
% odplačila dolgov glede na prihodke	5,2%	4,7%	5,7%	6,9%	7,6%	6,1%
Neto zadolževanje (na računu financiranja)	621.797 €	3.328.794 €	3.741.842 €	2.198.854 €	1.738.989 €	1.381.741 €
Stanje sredstev na računih dne 31.12.	4.566.382 €	2.859.778 €	228.846 €	1.405.774 €	635.247 €	/

Vir: Ajpes - Letna poročila in Zaključni računi Občine Ajdovščina.

4. Upravna zmogljivost

Organiziranost občinske uprave, ki je bila s strani Občinskega sveta Občine Ajdovščina sprejeta s sprejemom Odloka o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Občine Ajdovščina januarja 2017 (Uradni list RS, št. 6/17 in 38/19), omogoča fleksibilnost, predvsem pri izvedbi projektnih nalog ter prispeva k učinkovitejšemu delovanju uprave in s tem realizaciji zastavljenih ciljev na strateških in posameznih področjih. Občinska uprava je sestavljena iz notranjih organizacijskih enot, in sicer:

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

V okviru uprave na strokovnih področjih delujejo štiri oddelki, ki opravljajo sorodne in povezane naloge posameznega temeljnega področja delovanja občine – Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve, Oddelek za gospodarske javne službe in investicije, Oddelek za družbene dejavnosti, Oddelek za okolje in prostor ter Urad župana. Ključni organizacijski enoti za izvedbo predmetnega projekta, v sodelovanju z drugimi organizacijskimi enotami občinske uprave, sta Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve ter Oddelek za gospodarske javne službe in investicije.

Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve deluje kot organizacijska enota v okviru Občinske uprave Občine Ajdovščina. Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve opravlja naloge s področja:

- vodenja, organiziranja in koordiniranja dela razvojnih projektov občine,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja podeželja in kmetijstva,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja turizma,
- turistično informacijskega centra,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja gospodarstva in podjetništva,
- regionalnih razvojnih nalog,
- sodelovanja z drugimi razvojno naravnanimi organi in inštitucijami,
- priprave, vodenja in izvedbe evropskih projektov,
- priprave strateških dokumentov s področja dela tega oddelka,
- priprave predpisov in drugih gradiv za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje tega oddelka,
- planiranja in nadzora nad porabo proračunskih sredstev z delovnega področja tega oddelka,
- državnih pomoči, ki spadajo v delovno področje tega oddelka,
- ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave.

Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve opravlja tudi naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovnih znanj (področje turizma ipd.) ter druge vrste. Na oddelku je poleg vodje oddelka Janeza Furlana zaposlenih še 8 oseb.

Oddelek za gospodarske javne službe in investicije deluje kot organizacijska enota v okviru Občinske uprave Občine Ajdovščina. Oddelek za gospodarske javne službe in investicije opravlja naloge s področja:

- vodenja in finančnega spremljanja investicij in zagotavljanja gospodarnosti investicij,
- usklajevanja in nadzora nad investicijami posrednih in neposrednih proračunskih uporabnikov proračuna,
- vodenja in finančnega spremljanja investicij, sofinanciranih iz EU in/ali državnih sredstev,
- razvoja, načrtovanja in pospeševanja gospodarskih javnih služb,
- strokovnega nadzora in financiranja gospodarskih javnih služb,
- vzdrževanja javne komunalne infrastrukture ter drugih objektov in naprav,
- vzdrževanja poslovnih objektov, stanovanj in drugih stavb,
- učinkovite rabe energije,
- načrtovanja in usklajevanja nalog krajevnih skupnosti,
- priprave predpisov in drugih gradiv za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje oddelka,
- planiranja in nadzora nad porabo proračunskih sredstev s svojega delovnega področja,
- državnih pomoči, ki spadajo v delovno področje tega oddelka.

Oddelek za gospodarske javne službe in investicije opravlja tudi druge naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, ekonomsko-finančnega področja, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovno-tehničnih znanj z različnih tehničnih (gradbena, elektro stroka), strokovnih znanj ter druge vrste. Na oddelku so poleg vodje oddelka Alenke Čadež Kobil zaposlene še 6 osebe.

Tabela 22: Projekti Občine Ajdovščina, sofinancirani s strani EU.

Naziv projekta	Opis del	Leto izvajanja	Višina nepovratnih sredstev EU in SLO, v EUR
Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v PC Ajdovščina - Mirce/Pod Fructalom	Ureditev poslovno-ekonomske cone Ajdovščina - mikrolokacije Mirce 2 in mikrolokacije Pod Fructalom	2017-2022	791.781,00 €
Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v PC Ajdovščina - Pod železnico 3	Ureditev poslovno-ekonomske cone Ajdovščina - mikrolokacije Pod železnico 3	2018-2020	350.000,00 €
EPC- Ajdovščina - Pod železnico 2	Ureditev poslovno-ekonomske cone Ajdovščina - mikrolokacije Pod železnico 2	2017-2018	257.076,75 €
EPC- Ajdovščina - V Talih	Ureditev ekonomsko poslovne cone Ajdovščina - mikrolokacije V Talih	2016-2017	124.957,95 €
Celovito hidravlično uravnoteženje vodovodnega sistema Hubelj - Skuk	Izgradnja ustreznega vodovodnega omrežja za zagotovitev oskrbe s pitno vodo vseh prebivalcev občine z zagotovitvijo strateške varnosti in stabilnosti pri vodooskrbi ter zdravstveno ustreznata voda.	2021-2023	3.609.296,46 €
Ureditev prostorov za izvajanje fizioterapije in zdravstvene vzgoje	Ureditev centra za krepitev zdravja ter prostorov za izvajanje fizioterapije	2016-2018	200.000,00 €
UTM - Goriška cesta	Ureditev površine za pešce in kolesarje - Goriška cesta	2018-2019	130.000,00 €
CROSSIT SAFER	Čezmejno sodelovanje med Slovenijo in Italijo za varnejšo regijo	2019-2022	333.000,00 €
Prostor doživetij pekarske in mlinarske tradicije	Ureditev prostora doživetij pekarske in mlinarske tradicije v Rustjevi hiši v okviru LAS - sofinancirano iz ESRR v okviru CLLD	2019-2022	330.000,00 €
TRANSCPEARLYWARNING	Projekt deluje v okviru programa ARION in se nanaša na področje delovanja civilnih zaščite.	2020-2023	170.000,00 €
GREVISLIN	Zelena infrastruktura, ohranjanje in izboljšanje stanja ogroženih vrst in habitatnih tipov ob rekah	2018-2021	287.550,00 €
VIPava	Ukrepi za ohranjanje in izboljšanje stanja ogroženih živalskih vrst in habitatov v Vipavski dolini	2017-2021	178.690,00 €
Glasbena šola Ajdovščina	Energetska sanacija stavbe 2 OŠ Danila Lokarja in sprememba namembnosti v Glasbeno šolo Vinča Vodopivca	2017-2019	223.332,59 €
LIFE VIVAAdapt	Prilagajanje vplivom podnebnih sprememb v Vipavski dolini	2016-2021	102.441,00 €
New Ideas for Old Buildings	Ozaveščanje in sodelovanje državljanov pri vprašanju praznih stavb	2015-2017	17.596,00 €
Holistic	Razvoj IKT, zmanjšanje št. in vpliva gozdnih požarov, zaščita ljudi, naravnega okolja, preprečevanje požarov	2013-2016	623.941,51 €
Wind Risk	Raziskave o zaščiti pred vetrom za namene civilne zaščite	2015-2016	81.530,00 €
Učni center Brje	Izobraževalni center Brje in objekt za predelavo sadja	2013-2015	402.431,20 €
RISK	Raziskave inovativnih načinov analize naravnih nesreč za namene civilne zaščite	2013-2014	60.000,00 €
Solum	Spodbujanje sodelovanja lokalnih proizvajalcev izdelkov, oživitvev zapuščene stavbe z vzpostavitvijo promocijske ponudbe	2007-2013	220.741,70 €
Enjoy Tour	Spodbujanje lokalno proizvedenih izdelkov, oživitvev zapuščene stavbe z vzpostavitvijo prodajnega objekta	2007-2013	57.455,51 €
Pale Youth Centre	Prenovljen in revitaliziran zapuščen bivši vojaški prostor in prostori	np	np
Energ. učinkovita prenova Otroški vrtec Ob Hublju	Energetsko učinkovita prenova objekta	np	259.059,30 €
Objekt ob taborniškem domu na Kovku	Obnova objekta	np	113.390,10 €
Otroški vrtec Ribnik - objekt 2	Novogradnja nizko-energetskega objekta z zakloniščem in s pripadajočo zunanjo ureditvijo	2012-2014	763.762,98 €
Celovita okoljska ureditev Vipavskega Križa	Celovita okoljska ureditev	2014-2015	1.220.131,44 €

Občina Ajdovščina se lahko izkaže s številnimi referencami in izvedenimi projekti enake ali sorodne vsebine. **Občina Ajdovščina ima številne izkušnje in znanja za pripravo, vodenje in izvedbo projektov sofinanciranih iz nacionalnih, čezmejnih ter transnacionalnih programov.** V zadnjih 10 letih so uspešno prijaviili ter izvedli preko 20 različnih projektov sofinanciranih iz različnih finančnih virov. V tabeli 22 so navedeni večji referenčni projekti, ki so bili izvedeni v zadnjih letih.

11.3.2 Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del

Izbor izvajalcev gradnje ter ostalih del predvidenih v okviru projekta bo potekal na osnovni veljavne zakonodaje. Razpisna dokumentacija (RD) in sam postopek izbora izvajalcev posameznih del v okviru projekta bo potekal skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Za pripravo razpisne dokumentacije (RD) in izvedbo javnih naročil (JN) bo odgovoren investitor v okviru lastnih kadrovskega zmogljivosti.

Predvidena je izvedba naslednjih javnih naročil (JN), in sicer:

- ⇒ Javno naročilo (JN) za izbor izvajalca GOI in ostalih del za ureditev območja PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod – Sklop 1, ter za ureditev območja PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod – Sklop 2 (izvedba je predvidena: 10/2022-01/2023)
- ⇒ Javno naročilo (JN) za izbor dobavitelja opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina (izvedba je predvidena: 10/2022-01/2023)
- ⇒ Javno naročilo (JN) za izbor izvajalca strokovnega in obračunskega nadzora nad gradnjo (izvedba je predvidena: 10/2022-01/2023)

Javna naročila (JN) bodo izvedena po odprtem postopku, kar pomeni, da bodo odprta za vse zainteresirane ponudnike, ki bodo morali predložiti svoje ponudbe na osnovi podanih zahtev iz razpisne dokumentacije (RD). Zagotovljena bo optimalna izvedba posameznega postopka javnega naročanja, ki bo skladna z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Investitor bo objavil posamezno javno naročilo (JN) skladno s časovnim načrtom v svojem imenu in na svoj račun. Javna naročila (JN) bo investitor objavil na Portalu javnih naročil RS, na EU portalu in na spletni strani Občine Ajdovščina. V razpisni dokumentaciji (RD) posameznega javnega naročila (JN) bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov/del in storitev), ki jih bo moral izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev iz razpisne dokumentacije (RD). Od ponudnikov se bo zahtevalo tudi 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).

Ostale storitve so bile in bodo oddane v skladu z veljavno zakonodajo.

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 ima investitor izkušnje z izvedbo javnih naročil (JN), je z vidika le-tega projekt izvedljiv. Glede na trenutno stanje na trgu oziroma cene primerljivih posegov in storitev, ki se jih namerava izvajati v okviru tega projekta, investitor predvideva, da z izvedbo javnega naročila (JN) in z oddajo ostalih naročil ne bo presegal načrtovanih, planiranih sredstev za izvedbo projekta.

Z vidika obsega načrtovanih sredstev je tako projekt izvedljiv pod predpostavko, da bodo ponudbe v okviru predvidenih vrednosti posameznih del in storitev v okviru projekta.

11.3.3 Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov

V spodnji tabeli je predstavljena preveritev izvedljivosti aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.

Tabela 23: Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.

Ključni mejniki	Aktivnosti in čas trajanja aktivnosti	Realno zastavljeni časovni načrt izvedbe (DA/NE)
Prípravljalna dela		
Investicijska dokumentacija	Izdelana je vsa potrebna dokumentacija.	DA
Projektna dokumentacija (IZP, DGD, PZI)	Izdelana je IZP in DGD potrebna dokumentacija. Izdelava PZI je predvidena: 08/2022-11/2022	DA
Gradbeno dovoljenje	Pridobitev 2X GD je predvidena: 06/2022-08/2022	DA
Prijava projekta na JR* MGRT in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	04/2022-10/2022	DA
Izvedba postopka izbire izdelovalca vizije EPC, izvajalca IK omrežja ipd.	08/2022-09/2022	DA
Izvedba 3 Javnih naročil (JN)	10/2022-01/2023	DA
Izvedba projekta		
Izdelava vizije razvoja EPC, vzpostavitev spletne strani, IK omrežja in izvajanje podpornih storitev	09/2022-02/2023	DA
Izvedba GOI in ostalih del ter dobava in montaža opreme ČČN Ajdovščina	PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Zahod: 02/2023-10/2023 PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod: 03/2023-04/2023 Dobava in montaža opreme ČČN: 03/2023-05/2024	DA
Tehnični pregled in PID dokumentacija	PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Zahod: 09/2023-11/2023 PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod: 04/2024-05/2024	DA
Uporabni dovoljenji	PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Zahod:12/2023 PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod: 06/2024	DA
Primopredaja izvedenih del	PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Zahod:12/2023 PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod: 06/2024 Dobava in montaža opreme ČČN: 06/2024	DA
Strokovni nadzor gradnje	02/2023-06/2024	DA
Predaja izvedenih del v upravljanje	31.07.2024	DA
Informiranje in komuniciranje	08/2022-07/2024	DA
Poročanje in oddajanje ZzI na MGRT	10/2022-07/2024	
Zaključek projekta		
Finančni zaključek projekta in vseh aktivnosti v okviru projekta	oddaja zadnjega ZzI do 30.09.2024 (končni datum nastajanja upravičenih stroškov) priprava končnega poročila o projektu do 31.12.2024 zaključek financiranja projekta: 31.12.2024 (končni datum nastajanja upravičenih javnih izdatkov)	DA
Doseganje kazalnikov učinka	31.12.2024	DA
Obdobje obratovanja v ekonomski dobi		
Aktivacija novih osnovnih sredstev	01.01.2025	DA
Doseganje kazalnika rezultata	31.12.2027	DA
Spremljanje učinkov v času obratovanja	do 12/2037	DA

11.3.4 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:

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod, ki ga je aprila 2022 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.
- ⇒ Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP): Infrastruktura Rusne, ki jo je izdelalo podjetje Detalj infrastruktura d.o.o. (številka projekta: 21/58; datum izdelave: avgust 2021).
- ⇒ Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP): Infrastruktura Poslovna cona Mirce zahod, ki jo je izdelalo podjetje Detalj infrastruktura d.o.o. (številka projekta: 21/88; datum izdelave: december 2021).
- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD): Dostopna cesta v PC Ajdovščina – območje širitve Zahod v Ajdovščini, ki ga je izdelalo podjetje Detalj infrastruktura d.o.o. (številka projekta: 21/88; datum izdelave: april 2022).
- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD): Infrastruktura Rusne – območje širitve Vzhod v Ajdovščini, ki ga je izdelalo podjetje Detalj infrastruktura d.o.o. (številka projekta: 21/58; datum izdelave: avgust 2022).
- ⇒ Projekt za razpis (PZR): CČN Ajdovščina-oprema sistema predzgoščanja in dehidracije blata, ki ga je izdelalo podjetje Alpeng d.o.o. (številka projekta: 20010; datum izdelave: julij 2021).
- ⇒ Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina (novelacija), ki jo je pripravila Občinska uprava Občine Ajdovščina, april 2022.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti dve gradbeni dovoljenji, in sicer za komunalno ureditev posamezne mikrolokacije PC Ajdovščina v okviru projekta. V času izdelava tega dokumenta le-ti še nista pridobljeni. Pridobitev gradbenih dovoljenj je predvidena od junija 2022 do avgusta 2022.

Za izvedbo posegov ter dobavo in montažo opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj so dela opredeljena kot vzdrževalna dela v javno korist.

V skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z gradnjo (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18-popr., 197/20 in 199/21-GZ-1) bo potrebno izdelati še naslednjo dokumentacijo:

- ⇒ Projekt za izvedbo gradnje (PZI) je namenjena izvajalcu del podati strokovna navodila za izvajanje gradnje. Za izdelavo in zagotovitev PIZ projektne dokumentacije (3 kos) za vse dele projekta bo zadolžen investitor Občina Ajdovščina (predviden čas izdelave: 08/2022-11/2022).
- ⇒ Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela in pridobitvi uporabnega dovoljenja, evidentiranju objekta ter uporabi in vzdrževanju objekta. Za izdelavo in zagotovitev PID Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela in za pridobitev uporabnega dovoljenja. Za izdelavo in zagotovitev PID projektne dokumentacije (3 kos) bo odgovoren izvajalec del v okviru pogodbenih del za posamezen del projekta. Izdelava le-te s strani izvajalca del je predvidena ob zaključku posameznega dela projekta.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) je za potrebe obravnavanega investicijskega projekta vključno s tem dokumentom (t.j. IP) izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija (DIIP in IP).

Za izvedbo projekta je potrebno pripraviti še razpisno dokumentacijo (RD) za izvedbo javnih naročil (JN), in sicer:

- ⇒ Razpisno dokumentacijo (RD) za izvedbo JN za izbor GOI in ostalih del za ureditev območja PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod – Sklop 1, ter za ureditev območja PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Vzhod – Sklop 2 (izvedba je predvidena: 10/2022-01/2023)
- ⇒ Razpisno dokumentacijo (RD) za izvedbo JN za izbor dobavitelja opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina (izvedba je predvidena: 10/2022-01/2023)
- ⇒ Razpisno dokumentacijo (RD) za izvedbo JN za izvajalca strokovnega in obračunskega nadzora nad gradnjo (izvedba je predvidena: 10/2022-01/2023)

Za izdelavo te dokumentacije bo zadolžen investitor Občina Ajdovščina.

11.3.5 Način končnega prevzema, vzpostavitve obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem

Izvajalec del v okviru posamezne gradbene pogodbe 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 pogodbene stranke sestavile zapisnik, v katerem bodo natančno ugotovile:

- ⇒ ali so dela izvedena po pogodbi, predpisih in pravih 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 unovčitvijo bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Po odpravi napak iz kakovostnega in količinskega pregled izvedenih del na posamezni mikrolokaciji PC Ajdovščina bo za posamezno mikrolokacijo EPC 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 za posamezno mikrolokacijo v okviru EPC.

Po odpravi napak iz kakovostnega in količinskega pregleda izvedenih del ter dobavljene opreme na CČN Ajdovščina se bo pripravilo 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 zaključku projekta bo s prevzemom nove javne prometne in komunalne infrastrukture Občina Ajdovščina predala/prenesla novozgrajeno prometno in komunalno infrastrukturo ter nadgrajeno CČN Ajdovščina v upravljanje, 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 upravljanja in vzdrževanja.

Prometna infrastruktura (dostopni cesti) bo po zaključku del kategorizirana. Upravljavca le-te bo Občina Ajdovščina, ki ima skladno z Odlokom o Občinskih cestah izbranega vzdrževalca občinskih cest. Vzdrževanje občinskih cest se izvaja kot javna služba, ki jo izvaja podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina. Ostala komunalna in druga infrastruktura (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija, nadgrajena CČN ter javna razsvetljava, električne polnilnice za avtomobile) pa bo predana v najem ter upravljanje in vzdrževanju ravno tako javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina.

Glede načina končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter načina in pristojnosti vzdrževanja izvedene infrastrukture v okviru projekta se bo Občina Ajdovščina dogovorila z javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina, ki ima v najemu ter upravlja in vzdržuje komunalno in ostalo 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 prometne in komunalne infrastrukture. KSD d.o.o. Ajdovščina bo odgovoren za tekoče vzdrževanje prometne in komunalne infrastrukture ter bo pokrival vse tekoče stroške. Občina Ajdovščina pa bo dolžan kriti stroške večjih tekočih vzdrževalnih del, stroške investicijskega vzdrževanja in ostale stroške, ki jo 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 Občini Ajdovščina o stanju na prometni in komunalni infrastrukturi, pripraviti predlog potrebnih vzdrževalnih del ipd. Občina Ajdovščina bo poročilo proučila ter pripravila predloge za morebitne spremembe oziroma potrebne ukrepe. KSD d.o.o. Ajdovščina kot izvajalec gospodarske javne službe ter Občina Ajdovščina kot lastnik in upravljavec sta dolžna spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe investicijskega projekta oziroma v skladu s predpisi.

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

11.3.6 Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev projekta in način spremljanja

Fizični ter finančni in ekonomski kazalniki za spremljanje zastavljenih ciljev in ciljne vrednosti se bodo spremljali za čas trajanja projekta, ob zaključku projekta ter v obravnavani ekonomski dobi projekta na nivoju investitorja, t.j. Občine Ajdovščina.

Tabela 24: Ciljne vrednosti fizičnih ter finančnih in ekonomskih kazalnikov za spremljanje projekta.

Kazalniki spremljanja učinkov in ciljev projekta	Ciljna vrednost
Fizični kazalniki	
Površina novo urejene/dograjene/razširjene/zgrajene EPC (površina mikrolokacij PC Ajdovščina, ki so predmet urejanja)	43.156 m ² oziroma 4,3156 ha
Površina urejene/dograjene/razširjene/zgrajene EPC (Površina celotne PC Ajdovščina)	911.405 m ² oziroma 91,1405 ha
Površine novo opremljenih uporabnih površin EPC, namenjene podjetniški dejavnosti	36.895 m ² oziroma 3,6895 ha
Število znanih potencialnih investitorjev, ki so že izkazali interes	4 podjetja
Površine uporabnih površin novo urejenih mikrolokacij PC Ajdovščina, kjer je že izkazan interes	25.301 m ² oziroma 2,5301 ha
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone	69%
Nadaljnji potencial širitve, povečanje uporabnih površin EPC (PC Ajdovščina)	73.604 m ² oziroma 7,3604 ha
Finančni in ekonomski kazalniki	
Vrednost projekta po tekočih cenah z nepovračljivim DDV	2.431.828,66 EUR
Vrednost upravičenih stroškov projekta	2.059.250,00 EUR
Višina sofinanciranih upravičenih stroškov projekta iz NOO	1.300.000,00 EUR
Finančna vrzel	78,96%
Ocenjeni pripadajoči znesek (iz NOO)	1.626.015,46 EUR
Najvišji upravičeni znesek sofinanciranja iz NOO	1.626.015,46 EUR
Finančna neto sedanja vrednost projekta brez sofinanciranja (FNPV)	-1.776.443,67 EUR
Finančna neto sedanja vrednost projekta s sofinanciranjem (donos lastnega kapitala) (FNPV/K)	-555.598,20 EUR
Finančna interna stopnja donosa projekta brez sofinanciranja (FIRR)	-12,19%
Finančna interna stopnja donosa projekta s sofinanciranjem (donos lastnega kapitala) (FIRR/K)	-5,44%
Finančni koeficient K/S	0,5298
Ekonomska neto sedanja vrednost projekta (ENPV)	1.083.201,95 EUR
Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)	11,00%
Ekonomski koeficient K/S	2,1083

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, in sicer v poglavju 14 tega dokumenta.

Odgovorna oseba investitorja, predvidena za poročanje, bo za čas trajanja projekta in po njegovi izvedbi pripravila:

Vsebinsko in finančno Poročilo o izvajanju projekta

Poročilo o izvajanju projekta bo pripravljeno skladno s 15. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). Za čas trajanja izvedbe projekta se bo pripravilo vmesna in letna poročila. V posameznem poročilu bo predstavljen osnovni namen in cilji projekta, vsebinski potek projekta, primerjava med planiranim in dejanskim časovnim načrtom izvedbe projekta, med planiranimi in dejanskimi investicijskimi stroški, med planiranimi in dejanskimi viri financiranja investicijskih stroškov ipd. Ciljna vrednost celotnega projekta v času izdelave tega dokumenta je predstavljena v predhodni tabeli. V okviru poročila se bo ugotovilo odstopanja od kazalnikov, tako fizičnih kot tudi finančnih, ter vzroke in posledice teh odmikov. Predstavilo se bo tudi ukrepe, s katerimi se bo ugotovljene odmik odpravilo. Ob ugotovitvi večjih odstopanj v ključnih spremenljivkah projekta bo potrebno takojšnje ukrepanje ter se bo o tem obvestilo tudi Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT). V tem primeru bo potrebno tudi pisno opisati vzroke in posledice ugotovljenih odmikov od načrtovanih fizičnih in finančnih kazalnikov ipd.

Poročilo o izvajanju projekta bo strokovna osnova za odločitev tudi o morebitni novelaciji investicijske dokumentacije (v kolikor je večje odstopanje ključnih spremenljivk projekta) in usklajevanja podatkov v načrtu razvojnih programov veljavnega proračuna občine. O vseh odstopanjih in spremembah se bo sproti obveščalo tudi MGRT.

Ob zaključku projekta in v roku 30ih dni po plačilu zadnjega zahtevka za sofinanciranje se bo pripravilo Končno poročilo o izvajanju projekta.

Poročilo o spremljanju učinkov projekta

Poročilo o spremljanju učinkov projekta bodo pripravile strokovne službe občine, ki bodo zadolžene za upravljanje in vzdrževanje ekonomsko poslovne infrastrukture (EPI) izvedene v okviru tega projekta. Le-tega se bo z ostalimi odgovornimi osebami proučilo ter na njegovi podlagi pripravilo predlog za morebitne potrebne ukrepe. Vsebovalo bo analizo in primerjavo letnih stroškov obratovanja in vzdrževanja z vrednostmi, podanimi v zadnji investicijski dokumentaciji, na podlagi katerih je bil izveden tudi izračun za določitev pomoči skupnosti. Po zaključku projekta se bo na MGRT tudi poročalo o spremljanju učinkov projekta še nadaljnjih 5 let.

11.3.7 Vrednotenje investicijskega projekta

Učinke izvedbe projekta bo moč neposredno spremljati in jih z doseženimi rezultati tudi vrednotiti na podlagi predhodno predstavljenih kazalnikov (poglavje 11.3.6).

Posredno pa bo pozitiven učinek projekta viden tudi na kvalitetnejših infrastrukturnih pogojih (z zagotovitvijo dobre prometne dostopnosti in opremljenosti vseh mikrolokacij v PC Ajdovščina z ustrezno komunalno in ostalo infrastrukturo) za povečanje privlačnosti okolja občine za nove naložbe v obrtne, 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, bivanjske in delovne pogoje vseh prebivalcev mesta Ajdovščina, okoliških naselij, občine in regije ter tudi nenazadnje države. Vse družbeno ekonomske koristi so podrobneje predstavljene v poglavju 13.4.

11.3.7 Sklep analize izvedljivosti

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

Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo. Poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze vezana na prostorsko planiranje in lastništvo ter pripravo vseh ustrezne dokumentacije in pridobitve vseh dovoljenj in soglasij, 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. 60/06, 54/10 in 27/16) so predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni po tekočih cenah.

Vire financiranja investicijskega projekta bodo zagotovljeni iz:

- ⇒ lastnih proračunskih sredstev Občine Ajdovščina v skupni višini 1.131.828,66 EUR;
- ⇒ javni viri RS (RS, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo), in sicer nepovratna sredstva za izvajanje NOO, v okviru JR* Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko poslovne infrastrukture (nepovratna sredstva za izvajanje NOO v višini do 100% upravičenih stroškov, ki so zagotovljena na proračunski postavki PP 221478 C3K9ID Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko poslovne infrastrukture-NOO-MGRT) v skupni višini 1.300.000,00 EUR.

Tabela 25: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Viri financiranja	Dinamika po letih			SKUPAJ
	2022	2023	2024	EUR
PP221478 - C3K9ID - Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko poslovne infrastrukture - NOO - MGRT	- €	511.661,47 €	788.338,53 €	1.300.000,00 €
Javni viri: Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (Nepovratna sredstva iz NOO)	- €	511.661,47 €	788.338,53 €	1.300.000,00 €
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	132.370,00 €	802.955,71 €	196.502,95 €	1.131.828,66 €
Upravičeni stroški	10.000,00 €	634.504,83 €	114.745,17 €	759.250,00 €
Neupravičeni stroški	122.370,00 €	168.450,88 €	81.757,78 €	372.578,66 €
Skupaj viri financiranja	132.370,00 €	1.314.617,18 €	984.841,48 €	2.431.828,66 €

Tabela 26: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta, ločeno na upravičene in neupravičene stroške, po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Viri financiranja	Dinamika po letih			SKUPAJ
	2022	2023	2024	EUR
Javni viri: Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (Nepovratna sredstva iz NOO)	- €	511.661,47 €	788.338,53 €	1.300.000,00 €
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	10.000,00 €	634.504,83 €	114.745,17 €	759.250,00 €
Viri financiranja UPRAVIČENIH STROŠKOV	10.000,00 €	1.146.166,30 €	903.083,70 €	2.059.250,00 €
Javni viri: Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (Nepovratna sredstva iz NOO)	- €	- €	- €	- €
Lastni viri: Proračun Občine Ajdovščina	122.370,00 €	168.450,88 €	81.757,78 €	372.578,66 €
Viri financiranja NEUPRAVIČENIH STROŠKOV	122.370,00 €	168.450,88 €	81.757,78 €	372.578,66 €
Skupaj viri financiranja	132.370,00 €	1.314.617,18 €	984.841,48 €	2.431.828,66 €

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

13.1 Ekonomska doba

V okviru finančne in ekonomske analize smo upoštevali ekonomsko dobo 15 let, in sicer od leta 2022 do leta 2037. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2022, ko so pričeli nastajati investicijski stroški. Referenčno/ekonomsko dobo 15 let smo določili na podlagi tabele 2.1 »European Commission's reference periods by sector« v dokumentu »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (European Commission, december 2014) ter na podlagi Priloge 1: Referenčno obdobje iz člena 15(2) Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, ki za področje »Druge storitve« določa referenčno obdobje od 10 do 15 let.

13.2 Projekcija prihodkov projekta v ekonomski dobi

Predvidevamo, da bo investicijski projekt (njegov rezultat) pri svojem poslovanju lahko investitorju/lastniku (Občina Ajdovščina) in prihodnjemu upravljavcu (KSD d.o.o. Ajdovščina) ustvarjal naslednje **vrste poslovnih prihodkov**:

- ⇒ enkratne prihodke ter
- ⇒ prihodke iz obratovanja investicijskega projekta.

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne prihodke projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi prihodkov v scenariju »z investicijo« s prihodki v scenariju »brez investicije« oziroma kadar operacija zajema nova sredstva se za prihodke upošteva prihodke nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali prihodki zaradi izvedbe projekta. V izračunih nismo upoštevali prihodkov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli projekta.

Izdelalo se je konsolidirano bilanco med Občino Ajdovščina in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina. V izračunih prihodkov so izločeni medsebojni dejavni tokovi med Občino Ajdovščina (investitor/lastnik) in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina (upravljavec in vzdrževalec izvedene infrastrukture).

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 iz NOO s prijavo projekta na JR* MGRT Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko poslovne infrastrukture.

13.2.2 Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta

Prihodke iz obratovanja smo prikazovali na podlagi t.i. metode prirasta (inkrementalne metode) in smo v analizo vključili le prihodke, ki se zaradi izvedbe spreminjajo. Pri izračunu dodatnih prihodkov iz obratovanja projekta smo

upoštevali vidik lastnika/investitorja (Občina Ajdovščina) in upravljavca (KSD d.o.o. Ajdovščina). Ker lastnik in upravljavci niso isti subjekt, smo izvedli konsolidirano finančno analizo, kar pomeni, da smo izključili denarne tokove med lastnikom in upravljavcem oziroma vzdrževalcem.

Obravnani projekt bo prinašal naslednje **dodatne prihodke iz obratovanja**:

1. dodatni prihodki iz naslova dviga cene omrežnine za oskrbo s pitno vodo ter za odvajanje in čiščenje odpadne vode
2. dodatni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter od odvajanja in čiščenja odpadnih voda
3. dodatni prihodki iz naslova prodaje komunalno opremljenih zemljišč
4. dodatni prihodki iz naslova komunalnega prispevka s strani novih investitorjev, ki bodo gradili na območju urejanja PC Ajdovščina

Ostali dodatni prihodki iz obratovanja niso predvideni.

1. **Dodatni prihodki iz naslova dviga cene omrežnine za oskrbo s pitno vodo ter za odvajanje in čiščenje odpadne vode**

V nadaljevanju je predstavljen izračun prihodkov iz naslova omrežnine ter izračun nove cene omrežnine za Oskrbo s pitno vodo ter za Odvajanje in čiščenje odpadne vode ter posledično izračun dodatnih prihodkov iz navedenih postavk, ki jih bo imelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina. Navedena višina omrežnine predstavlja strošek najemnine javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina, ki ga mora le-ta plačevati Občini Ajdovščina (prihodek občine). V konsolidirani bilanci navedeni denarni tok ima učinek 0,00 EUR, zato smo ga izločili.

Tabela 27: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova dviga omrežnine za Oskrbo s pitno vodo in za Odvajanje in čiščenje odpadne vode, v EUR brez DDV in z DDV.

	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Ocena prihodkov iz naslova omrežnine in oskrbe s pitno vodo ter iz naslova odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda			
Prihodki na letni ravni iz naslova omrežnine - odvajanje komunalnih odpadnih voda (v EUR brez DDV)	427.914,68 €	430.760,01 €	2.845,33 €
Prihodki na letni ravni iz naslova omrežnine - čiščenje komunalnih odpadnih voda (v EUR brez DDV)	106.103,66 €	178.817,24 €	72.713,58 €
Prihodki na letni ravni iz naslova omrežnine - oskrbe s pitno vodo (v EUR brez DDV)	314.524,30 €	316.421,19 €	1.896,89 €
Prihodki iz naslova omrežnine kanalizacije in vodovoda (v EUR brez DDV) - od 01.01.2025 do 31.12.2037 na letni ravni	848.542,65 €	925.998,44 €	77.455,79 €
Prihodki iz naslova omrežnine kanalizacije in vodovoda (v EUR z 9,5% DDV) - od 01.01.2025 do 31.12.2037 na letni ravni	929.154,20 €	1.013.968,29 €	84.814,09 €
Prihodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2025 do 31.12.2037) v EUR brez DDV	- €	1.006.925,25 €	1.006.925,25 €

Iz zgornje tabele vidimo, da bodo dodatni prihodki iz omrežnine začeli nastajati od 01.01.2025, ko bodo aktivirana osnovna sredstva. Dodatni letni prihodki iz omrežnine so ocenjeni na 77.455,79 EUR brez DDV, ki jih bo prejelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina od končnih uporabnikov vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. V ekonomski dobi bodo navedeni prihodki iz obratovanja znašali 1.006.925,25 EUR brez DDV.

Tabela 28: Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Oskrbo s pitno vodo, v EUR brez DDV.

Oskrba s pitno vodo - omrežnina			
Opis	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Strošek najema za javno infrastrukturo	313.246,00 €	315.142,89 €	1.896,89 €
Strošek zavarovanja javne infrastrukture	2.505,00 €	2.505,00 €	- €
Strošek odškodnin	- €	- €	- €
Stroški nadomestila za zmanjšanje dohodka iz kmetijske dejavnosti	- €	- €	- €
Povračilo za vodno pravico	- €	- €	- €
Finančni odhodki	- €	- €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	315.751,00 €	317.647,89 €	1.896,89 €
Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	- 1.226,70 €	- 1.226,70 €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	314.524,30 €	316.421,19 €	1.896,89 €

Opis Velikost vodomera	Veljavna cena omrežnine - obstoječe (scenarij "brez investicije": Obstoječe stanje)										Nova cena omrežnine (scenarij "z investicijo": Stanje po investiciji)				Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"			
	Število vodomero	Uredba faktor	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Veljavna cena	Prihodki - obstoječe stanje	Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	Razlika sedanje/obračunske omrežnine / vodomera na mesec	Veljavna cena omrežnine z upoštevanjem razlik	Prihodki - obstoječe stanje	Število vodomero	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Nova cena omrežnine	Prihodki - novo stanje	Razlika v ceni omrežnine	Razlika v prihodkih od omrežnine	
1	2	3	4 = 2 x 3	5 = 4 x 12 mesecev	6 = 3 x cena faktor 1	7 = 2 x 6 x 12 mesecev	8	9	10 = 6 + 9	11 = 2 x 10 x 12 mesecev	12	13 = 12 x 3	14 = 13 x 12 mesecev	15 = 3 x nova cena faktor 1	12 = 8 x 11 x 12 mesecev	13 = 11 - 6	12 = 10 - 7	
DN ≤ 20	6.732	1	6.732	80.784	2,7346 €	220.914,13 €	- 858,51 €	0,0106 €	2,7240 €	220.055,62 €	6.732	6.732	80.784	2,7370 €	221.007,27 €	0,0130 €	1.051,65 €	
20 < DN < 40	125	3	375	4.500	8,2039 €	12.305,82 €	- 47,82 €	0,0319 €	8,1720 €	12.258,00 €	129	387	4.644	8,2111 €	12.710,71 €	0,0391 €	452,71 €	
40 ≤ DN < 50	40	10	400	4.800	27,3463 €	13.126,21 €	- 50,96 €	0,1062 €	27,2401 €	13.075,25 €	40	400	4.800	27,3702 €	13.137,69 €	0,1301 €	62,44 €	
50 ≤ DN < 65	41	15	615	7.380	41,0194 €	20.181,55 €	- 78,33 €	0,1592 €	40,8602 €	20.103,22 €	41	615	7.380	41,0553 €	20.199,19 €	0,1951 €	95,98 €	
80 ≤ DN < 100	20	50	1.000	12.000	136,7314 €	32.815,53 €	- 127,38 €	0,5308 €	136,2006 €	32.688,14 €	20	1.000	12.000	136,8509 €	32.844,22 €	0,6503 €	156,07 €	
100 ≤ DN < 150	5	100	500	6.000	273,4627 €	16.407,76 €	- 63,69 €	1,0614 €	272,4013 €	16.344,08 €	5	500	6.000	273,7018 €	16.422,11 €	1,3005 €	78,03 €	
150 ≤ DN	0	200	0	0	546,9254 €	- €	- €	2,1228 €	544,8026 €	- €	0	0	0	547,4036 €	- €	2,6010 €	- €	
Skupaj	6.963		9.622	115.464		315.751,00 €	- 1.226,70 €			314.524,30 €	6.967	9.634	115.608		316.421,19 €		1.896,89 €	
Skupaj stroški javne infrastrukture					315.751,00 €									316.421,19 €				
Cena Faktor 1 = Stroški javne infrastrukture / število faktorjev na leto					2,7346 €					Cena Faktor 1	2,7240 €					2,7370 €	0,48%	0,0130 €

Osnova za izračun nove vrednosti omrežnine za Oskrbo s pitno vodo je Elaborat o oblikovanju cen obvezne gospodarske javne službe varstva okolja »Oskrba s pitno vodo v Občini Ajdovščina«, ki ga je izdelalo podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina maja 2021, ter Cenik komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 25.05.2021 in velja od 01.06.2021 dalje.

Tabela 29: Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Odvajanje odpadne vode, v EUR brez DDV.

Odvajanje odpadne vode - omrežnina			
Opis	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Strošek najema za javno infrastrukturo	359.422,00 €	362.267,33 €	- €
Strošek zavarovanja javne infrastrukture	210,00 €	210,00 €	- €
Strošek odškodnin	- €	- €	- €
Stroški nadomestila za zmanjšanje dohodka iz kmetijske dejavnosti	- €	- €	- €
Finančni odhodki	- €	- €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	359.632,00 €	362.477,33 €	- €
Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	68.282,68 €	68.282,68 €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	427.914,68 €	430.760,01 €	2.845,33 €

Opis Velikost vodomera	Veljavna cena omrežnine - obstoječe (scenarij "brez investicije": Obstoječe stanje)								Nova cena omrežnine (scenarij "z investicijo": Stanje po investiciji)						Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"		
	Število vodomero	Uredba faktor	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Veljavna cena	Prihodki - obstoječe stanje	Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	Razlika sedanje/obrač unske omrežnine / vodomero na mesec	Veljavna cena omrežnine z upoštevanjem razlik	Prihodki - obstoječe stanje	Število vodomero	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Nova cena omrežnine	Prihodki - novo stanje	Razlika v ceni omrežnine	Razlika v prihodkih od omrežnine
1	2	3	4 = 2 x 3	5 = 4 x 12 mesecev	6 = 3 x cena faktor 1	7 = 2 x 6 x 12 mesecev	8	9	10 = 6 + 9	11 = 2 x 10 x 12 mesecev	12	13 = 12 x 3	14 = 13 x 12 mesecev	15 = 3 x nova cena faktor 1	12 = 8 x 11 x 12 mesecev	13 = 11 - 6	12 = 10 - 7
DN ≤ 20	3.756	1	3.756	45.072	5,1787 €	233.415,90 €	44.319,30 €	0,9833 €	6,1620 €	277.735,19 €	3.756	3.756	45.072	6,1901 €	279.002,35 €	0,0281 €	1.267,15 €
20 < DN < 40	77	3	231	2.772	15,5362 €	14.355,45 €	2.725,52 €	2,9497 €	18,4859 €	17.080,97 €	81	243	2.916	18,5704 €	18.050,47 €	0,0845 €	969,50 €
40 ≤ DN < 50	22	10	220	2.640	51,7873 €	13.671,86 €	2.595,75 €	9,8324 €	61,6197 €	16.267,61 €	22	220	2.640	61,9015 €	16.341,99 €	0,2817 €	74,38 €
50 ≤ DN < 65	32	15	480	5.760	77,6810 €	29.829,51 €	5.663,42 €	14,7485 €	92,4295 €	35.492,93 €	32	480	5.760	92,8522 €	35.655,25 €	0,4227 €	162,32 €
80 ≤ DN < 100	16	50	800	9.600	258,9367 €	49.715,85 €	9.439,05 €	49,1617 €	308,0984 €	59.154,89 €	16	800	9.600	309,5074 €	59.425,42 €	1,4090 €	270,53 €
100 ≤ DN < 150	3	100	300	3.600	517,8734 €	18.643,44 €	3.539,64 €	98,3333 €	616,1967 €	22.183,08 €	3	300	3.600	619,0148 €	22.284,53 €	2,8181 €	101,45 €
150 ≤ DN	0	200	0	0	1.035,7468 €	- €	- €	196,6466 €	1.232,3934 €	- €	0	0	0	1.238,0296 €	- €	5,6362 €	- €
Skupaj	3.906	5.787	69.444	359.632,00 €	68.282,68 €	427.914,68 €	3.910	5.799	69.588	430.760,01 €	2.845,33 €	0,46%	0,0281 €				
Skupaj stroški javne infrastrukture					359.632,00 €					430.760,01 €							
Cena Faktor 1 = Stroški javne infrastrukture / število faktorjev na leto					5,1787 €	Cena Faktor 1				6,1620 €							

Osnova za izračun nove vrednosti omrežnine za Odvajanje odpadne vode je Elaborat o oblikovanju cen obvezne gospodarske javne službe varstva okolja »Odvajanje in čiščenje odpadnih voda v Občini Ajdovščina«, ki ga je izdelalo podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina maja 2021, ter Cenik komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 25.05.2021 in velja od 01.06.2021 dalje.

Tabela 30: Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Čiščenje odpadne vode, v EUR brez DDV.

Čiščenje odpadne vode - omrežnina			
Opis	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Strošek najema za javno infrastrukturo	111.616,00 €	184.329,58 €	- €
Strošek zavarovanja javne infrastrukture	2.104,00 €	2.104,00 €	- €
Strošek odškodnin	- €	- €	- €
Stroški nadomestila za zmanjšanje dohodka iz kmetijske dejavnosti	- €	- €	- €
Finančni odhodki	- €	- €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	113.720,00 €	186.433,58 €	- €
Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	- 7.616,34 €	- 7.616,34 €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	106.103,66 €	178.817,24 €	72.713,58 €

Opis Velikost vodomera	Veljavna cena omrežnine - obstoječe (scenarij "brez investicije": Obstoječe stanje)								Nova cena omrežnine (scenarij "z investicijo": Stanje po investiciji)					Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"			
	Število vodomero	Uredba faktor	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Veljavna cena	Prihodki - obstoječe stanje	Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	Razlika sedanje/obračunske omrežnine / vodomer na mesec	Veljavna cena omrežnine z upoštevanjem razlik	Prihodki - obstoječe stanje	Število vodomero	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Nova cena omrežnine	Prihodki - novo stanje	Razlika v ceni omrežnine	Razlika v prihodkih od omrežnine
1	2	3	4 = 2 x 3	5 = 4 x 12 mesecev	6 = 3 x cena faktor 1	7 = 2 x 6 x 12 mesecev	8	9	10 = 6 + 9	11 = 2 x 10 x 12 mesecev	12	13 = 12 x 3	14 = 13 x 12 mesecev	15 = 3 x nova cena faktor 1	12 = 8 x 11 x 12 mesecev	13 = 11 - 6	12 = 10 - 7
DN ≤ 20	3,758	1	3,758	45,096	1,6059 €	72.421,58 €	- 4.849,74 €	- 0,1075 €	1,4984 €	67.571,85 €	3,758	3,758	45,096	2,5201 €	113,647,08 €	1,0217 €	46,075,23 €
20 < DN < 40	76	3	228	2,736	4,8178 €	4.393,86 €	- 294,33 €	- 0,3227 €	4,4951 €	4.099,53 €	80	240	2.880	7,5603 €	7,257,93 €	3,0652 €	3,158,40 €
40 ≤ DN < 50	22	10	220	2,640	16,0594 €	4.239,69 €	- 284,02 €	- 1,0758 €	14,9836 €	3.955,67 €	22	220	2.640	25,2011 €	6,653,10 €	10,2175 €	2.697,43 €
50 ≤ DN < 65	33	15	495	5,940	24,0891 €	9.539,30 €	- 639,04 €	- 1,6137 €	22,4754 €	8.900,26 €	33	495	5.940	37,8017 €	14,969,48 €	15,3263 €	6.069,22 €
80 ≤ DN < 100	18	50	900	10,800	80,2971 €	17.344,18 €	- 1.161,91 €	- 5,3792 €	74,9179 €	16.182,27 €	18	900	10.800	126,0057 €	27,217,24 €	51,0878 €	11.034,97 €
100 ≤ DN < 150	3	100	300	3,600	160,5942 €	5.781,39 €	- 387,30 €	- 10,7584 €	149,8358 €	5.394,09 €	3	300	3.600	252,0114 €	9,072,41 €	102,1756 €	3.678,32 €
150 ≤ DN	0	200	0	0	321,1885 €	- €	- €	- 21,5169 €	299,6716 €	- €	0	0	0	504,0229 €	- €	204,3513 €	- €
Skupaj	3.910		5.901	70.812		113.720,00 €	- 7.616,34 €			106.103,66 €	3.914	5.913	70.956		178.817,24 €		72.713,58 €
Skupaj stroški javne infrastrukture				113.720,00 €									178.817,24 €				
Cena Faktor 1 = Stroški javne infrastrukture / število faktorjev na leto				1,6059 €				Cena Faktor 1	1,4984 €				2,5201 €			68,19%	1,0217 €

Osnova za izračun nove vrednosti omrežnine za Odvajanje odpadne vode je Elaborat o oblikovanju cen obvezne gospodarske javne službe varstva okolja »Odvajanje in čiščenje odpadnih voda v Občini Ajdovščina«, ki ga je izdelalo podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina maja 2021, ter Cenik komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 25.05.2021 in velja od 01.06.2021 dalje.

2. Dodatni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter od odvajanja in čiščenja odpadnih voda

Izračun prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo in od odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez upoštevanja nove cene omrežnin), ki jih bo od končnih uporabnikov prejelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina, je izdelan na podlagi predpostavk o povprečni porabi pitne vode in odpadne vode na uporabnika, število uporabnikov (novih podjetij, ki bodo priključeni na vodovodno in kanalizacijsko omrežje) ter cenika komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 25.05.2021 in velja od 01.06.2021 dalje. Predpostavilo se je tudi, da bodo prihodki pričeli nastajati 3 leti po zaključku projekta, ko bodo novi investitorji zaključili z gradnjo svojih poslovnih objektov, t.j. od 01.01.2027 naprej. Predpostavke in sam izračun prihodkov je predstavljen v spodnji tabeli.

Tabela 31: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez omrežnine), v EUR brez DDV in z DDV.

Ocena prihodkov od oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda (brez omrežnine)	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Povprečna poraba pitne vode na uporabnika na leto v m ³	-	2.320,0	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	4,0	
Cena vodarine v EUR brez 9,5% DDV na m ³	0,3574 €	0,3574 €	
Prihodki iz vodarine na letni ravni (v EUR brez DDV)	- €	3.316,67 €	3.316,67 €
Število števecov 20< DN < 40	4,0	4,0	
Cena števnine na mesec v m ³	2,91 €	2,91 €	
Cena vzdrževalnine priključka na mesec	2,65 €	2,65 €	
Število mesecev letno	-	12,0	
Prihodki iz števnine in vzdrževalnine (v EUR brez DDV)	- €	266,88 €	266,88 €
Prihodki iz oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) v EUR brez 9,5% DDV	- €	3.583,55 €	3.583,55 €
Ocena povprečne količine odpadne vode na leto v m ³ na uporabnika	-	2.342,0	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	4,0	
Cena storitve odvajanja odpadne vode v EUR brez 9,5% DDV na m ³	0,1605 €	0,1605 €	
Cena okoljske dajatve za onesnaževanje okolja zaradi odvajanja odpadne vode v EUR brez 0,0% DDV na m ³	0,0528 €	0,0528 €	
Cena storitve čiščenja odpadnih voda v EUR brez DDV brez 9,5% DDV na m ³	0,5687 €	0,5687 €	
Prihodki iz odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda (brez omrežnine) na letni ravni v EUR brez 9,5% DDV	- €	7.325,78 €	7.325,78 €
Prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (v EUR brez DDV) - od 01.01.2027 do 31.12.2037 na letni ravni	- €	10.909,33 €	10.909,33 €
Prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (v EUR z 9,5% DDV) - od 01.01.2027 do 31.12.2037 na letni ravni	- €	13.815,36 €	13.815,36 €
Prihodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2027 do 31.12.2037) v EUR brez DDV	- €	120.002,61 €	120.002,61 €

Letni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda so ocenjeni na 10.909,33 EUR brez DDV, ki jih bo prejelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina od končnih uporabnikov vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. V ekonomski dobi bodo navedeni prihodki iz obratovanja znašali 120.002,61 EUR brez DDV.

3. Dodatni prihodki iz naslova prodaje komunalno opremljenih zemljišč

V izračunih dodatnih prihodkov smo prikazovali tudi morebitne dodatne prihodke investitorja iz naslova prodaje komunalno opremljenih zemljišč, in sicer smo prikazali razliko med predvideno prodajno ceno in nabavno ceno zemljišč, saj strošek nabave zemljišč ne predstavlja investicijskega stroška projekta.

Zemljišča/parcele, kjer se bo gradilo poslovno ekonomske obrate, so na območju PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Zahod že v lastni bodočih investitorjev (so že v zasebni lasti), t.j. v lasti podjetja BIA SEPARATIONS Podjetje za separacijske tehnologije d.o.o. (potrebna površina za širitev: 6.500 m²) ter MIKROVIT Družba za izdelavo vijakov in kovic d.o.o. (potrebna površina za širitev: 6.566 m²).

Zemljišča/parcele, kjer se bo gradilo poslovno-ekonomske obrate, na območju PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod, pa še niso v celoti v lasti bodočih investitorjev. Le-ti bodo morali komunalno opremljene parcele kupiti od Občine Ajdovščina. Na tem območju je predvidena gradnja s strani podjetja TEHIMPEX Podjetje za proizvodnjo, trgovino in inženiring d.o.o., ki mora še v celoti kupiti zemljišča za širitev svoje dejavnosti (potrebna površina za širitev: 10.000 m²) ter DEVA GROUP, računalniško programiranje, d.o.o., ki ima sicer v lasti že eno parcelo na območju (1.440 m²), glede na potrebe pa bo moralo dokupiti še 795 m² površin (potrebna površina za širitev: 2.235 m²). Na osnovi navedenega vidimo, da bo Občina Ajdovščina, ki je v preteklih letih zemljišča na območju PC Ajdovščina-širitev Vzhod kupila, zasebnim investitorjem prodala 10.795 m² komunalno opremljenih zemljišč.

Tabela 32: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova prodaje zemljišč (kupnin) zasebnim investitorjem, v EUR brez DDV.

Izračun dodatnih prihodkov občine od prodaje zemljišč	
Površina kupljenih zemljišč	10.795,0
Nabavna cena zemljišč / m ² (v EUR na m ²)	40,00 €
Skupaj stroški nakupa zemljišč (v EUR)	431.800,00 €
Površina prodanih zemljišč zasebnim investitorjem	10.795,00 €
Prodajna (izklicna) cena zemljišč / m ² (v EUR na m ²)	40,00 €
Skupaj prihodke od prodaje zemljišč (v EUR)	431.800,00 €
Dodatni prihodki od prodaje zemljišč (v EUR)	- €

Občina Ajdovščina je zemljišča predvidena za gradnjo na območju PC Ajdovščina-mikrolokacija širitev Vzhod kupila po nabavni ceni 40 EUR/m². Občina Ajdovščina ima namen prodati predmetna zemljišča po izklicni prodajni ceni 40 EUR/m², kar pomeni, da Občina Ajdovščina s prodajo komunalno opremljenih zemljišč ne bo ustvarila dodatnih prihodov (dodatnih prihodki = 0,00 EUR). **Občina z odkupom in prodajo zemljišč ne teži k ustvarjanju dobička, temveč k optimizaciji izrabe zemljišč ter pohitritvi postopkov investiranja v PC Ajdovščina, s čimer pripomore k krepitvi gospodarstva, povečanju števila delovnih mest, dodane vrednosti ipd. na svojem območju.** Razlika v prihodku med neopremljenim in komunalno opremljenim zemljiščem pa se bo odrazila v višini komunalnega prispevka, ki je vključen v izračun prihodov projekta.

4. Dodatni prihodki iz naslova komunalnega prispevka s strani novih investitorjev, ki bodo gradili na območju urejanja PC Ajdovščina

Po 216. in 217. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec plača občini. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pa je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Po 220. členu Zakona o urejanju prostora je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Občina Ajdovščina bo investitorjem, ki nameravajo graditi svoje poslovne objekte/kapacitete na novo urejenih površinah PC Ajdovščina, zaračunala komunalni prispevek. Komunalni prispevek se v Občini Ajdovščina odmerja na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/21). Program opremljanja ter posledično Odlok določa podlage za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ajdovščina: obračunska območja obstoječe komunalne opreme, skupne in obračunske stroške obstoječe komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

V trenutku izdelave tega dokumenta še ni mogoče natančno predvideti prihodkov iz naslova komunalnega prispevka, saj bodo le-ti odvisni tudi od velikosti gradbene parcele in od velikosti in etažnosti posameznih objektov, ki jih bodo investitorji gradili. Pri izračunu se je upoštevalo povprečen strošek opremljanja na m², razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta, faktor namembnosti objekta ter povprečno prispevno stopnjo zavezanca iz predhodno navedenega odloka. V tabeli v nadaljevanju je pripravljena simulacija izračuna predvidenega komunalnega prispevka. Le-ta bi skupaj, za vse predvidene nove investitorje, znašal 431.182,66 EUR. Ker pa Občina Ajdovščina dodeljuje državno denarno pomoč »de minimis« za gospodarstvo, navedena višina komunalnega prispevka ne bo predstavljala v celoti prihodkov Občine Ajdovščina, ki jih bo imela.

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) ter skladno z določili Zakona o spremljanju državnih pomoči (ZSDrP) (Uradni list RS, št. 37/2004) je Občinski svet Občine Ajdovščina sprejel Pravilnik o dodeljevanju proračunskih sredstev za pospeševanje razvoja gospodarstva v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 34/15, 93/15, 38,17 in 145/20). V postopku odmere komunalnega prispevka so investitorji, ki nameravajo graditi poslovno–proizvodnje objekte s ciljem ustvarjanja novih delovnih mest, upravičeni do pomoči v višini do 100 % upravičenih stroškov, glede na dejavnost, ki jo opravljajo.

V izračunih smo predpostavili, da bosta dva od štirih potencialnih investitorjev pridobil denarno pomoč »de minimis« v višini do 75% upravičenih stroškov, ter da bosta dva od štirih potencialnih investitorjev pridobili denarno pomoč »de minimis« v višini do 50% upravičenih stroškov. Navedeno pomeni, da bo ocenjeni dodatni prihodek iz komunalnega prispevka, ki ga bo prejela Občina Ajdovščina, skupaj znašal 178.373,94 EUR, od tega v letu 2025 v višini 83.641,95 EUR in v letu 2026 94.731,99 EUR. Izračun je predstavljen v spodnji tabeli.

Tabela 33: Prikaz ocene dodatnih prihodkov občine iz naslova od komunalnega prispevka, v EUR.

Gradbena parcela	Površina gradbene parcele v m ²	Max tlorisna površina objekta ob stiku z zemljiščem v m ²	BTP objektov v m ² (K+P+1)	Ocena višine komunalnega prispevka na parcelo	Dodeljena denarna pomoč investitorjem (subvencija)			SKUPAJ prihodki od kumunalnega prispevka
					višina 50% upravičenih stroškov	višina 75% upravičenih stroškov	SKUPAJ denarna pomoč (subvencija)	
A	2.235,0	1.453,0	3.633,0	38.095,64 €	- €	28.571,73 €	28.571,73 €	9.523,91 €
B	10.000,0	6.500,0	16.250,0	170.416,17 €	85.208,08 €	- €	85.208,08 €	85.208,08 €
C	6.566,0	4.268,0	10.670,0	111.896,95 €	55.948,48 €	- €	55.948,48 €	55.948,48 €
D	6.500,0	4.225,0	10.563,0	110.773,90 €	- €	83.080,42 €	83.080,42 €	27.693,47 €
SKUPAJ	25.301,0	16.446,0	41.116,0	431.182,66 €	141.156,56 €	111.652,16 €	252.808,72 €	178.373,94 €
							v letu 2025	83.641,95 €
							v letu 2026	94.731,99 €

13.2.3 Prikaz projekcije skupnih prihodkov investicijskega projekta

Pregled projekcije skupnih dodatnih prihodkov investicijskega projekta, in sicer enkratnih prihodkov in prihodkov iz obratovanja je po letih v ekonomski dobi 15ih let predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 34: Prikaz projekcije prihodkov investicijskega projekta, v EUR brez DDV.

Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)	PRIHODKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA							
	ENKRATNI PRIHODKI		DODATNI PRIHODKI IZ POSLOVANJA/OBRATOVANJA					SKUPAJ PRIHODKI PROJEKTA
	Nepovratna sredstva iz NOO (MGRT)	Skupaj enkratni prihodki	Dodatni prihodki iz omrežnin	Dodatni prihodki od oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih vod (brez omrežnine)	Dodatni prihodki iz komunalnega prispevka	Dodatni prihodki iz prodaje zemljišč	Skupaj dodatni prihodki iz poslovanja/obratovanja	
2022	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2023	1	511.661,47 €	511.661,47 €	- €	- €	- €	- €	511.661,47 €
2024	2	788.338,53 €	788.338,53 €	- €	- €	- €	- €	788.338,53 €
2025	3	- €	- €	77.455,79 €	- €	83.641,95 €	- €	161.097,74 €
2026	4	- €	- €	77.455,79 €	- €	94.731,99 €	- €	172.187,78 €
2027	5	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
2028	6	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
2029	7	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
2030	8	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
2031	9	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
2032	10	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
2033	11	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
2034	12	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
2035	13	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
2036	14	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
2037	15	- €	- €	77.455,79 €	10.909,33 €	- €	- €	88.365,12 €
SKUPAJ		1.300.000,00 €	1.300.000,00 €	1.006.925,25 €	120.002,61 €	178.373,94 €	- €	1.305.301,81 €

Iz zgornje tabele je razvidno, da enkratni prihodki znašajo 1.300.000,00 EUR, prihodki iz poslovanja/obratovanja pa skupaj 1.305.301,81 EUR brez DDV v celotni ekonomski dobi projekta.

13.3 Projekcija odhodkov projekta v ekonomski dobi

Pri projekciji odhodkov investicijskega projekta smo upoštevali predvidene odhodke/stroške, ki jih bodo morali kriti investitor/lastnik in bodoči upravljavec (t.j. Občina Ajdovščina) ter izvajalec GJS (t.j. KSD d.o.o. Ajdovščina). 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 projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi stroškov/odhodkov v scenariju »z investicijo« s stroški/odhodki v scenariju »brez investicije« oziroma kadar operacija zajema nova sredstva se za stroške upošteva stroške nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali stroški/odhodki zaradi izvedbe projekta. V izračunih nismo upoštevali odhodkov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli projekta.

Izdelalo se je konsolidirano bilanco med Občino Ajdovščina in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina. V izračunih odhodkov/stroškov so izločeni medsebojni dejavni tokovi med Občino Ajdovščina (investitor/lastnik) in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina (upravljavec in vzdrževalec izvedene infrastrukture).

13.3.1 Investicijski/kapitalski stroški (enkratni odhodki)

Investicijski/kapitalski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobnejši opis investicijskih/kapitalskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljena v poglavjih 11.2 in 12 tega dokumenta.

V finančni analizi so upoštevani investicijski stroški v stalnih cenah, skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 26/17), z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014) ter skladno z določili Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207. Glede na to, da je določen del davka na dodano vrednost za investitorja nepovračljiv in predstavlja strošek projekta, so investicijski stroški predstavljeni oziroma upoštevani z vključenim nepovračljivim DDV.

13.3.2 Odhodki/stroški iz poslovanja

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

- ⇒ operativni odhodki/stroški iz obratovanja,
- ⇒ stroške nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo ter
- ⇒ stroške amortizacije.

13.3.2.1 Operativni odhodki/stroški iz obratovanja

Operativne stroške smo prikazovali na podlagi t.i. metode prirasta (inkrementalne metode) in smo v analizo vključili le stroške, ki se zaradi izvedbe spreminjajo. Pri izračunu dodatnih operativnih stroškov projekta smo upoštevali vidik lastnika/investitorja (Občina Ajdovščina) in upravljavca (KSD d.o.o. Ajdovščina). Ker lastnik in upravljavci niso isti subjekt, smo izvedli konsolidirano finančno analizo, kar pomeni, da smo izključili denarne tokove med lastnikom in upravljavcem oziroma vzdrževalcem.

Obravnavani projekt bo prinašal naslednje **dodatne operativne odhodke/stroške iz obratovanja**:

1. Dodatni operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd. ter upravljanja EPC.
2. Dodatni operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije.

Ostali dodatni operativni odhodki/stroški iz obratovanja niso predvideni.

1. **Operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd. ter upravljanja EPC**

Operativne stroške vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd. ter upravljanja EPC smo ocenili na letni ravni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture ter novih površin. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje, stroške raznovrstnih potrebnih storitev, stroške dela glede na urno postavko in števila ur vzdrževalcev ipd. Prikaz predpostavk za izračun posamezne vrste operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd. in sam izračun le-teh je predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 35: Prikaz operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd., v EUR brez DDV in z DDV.

	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Operativni odhodki za vzdrževanje in upravljanje prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd. ter upravljanja EPC			
Površina prometnih površin (v m ²)	-	6.261,0	
Pogostost izvajanja na leto (povprečje) - čiščenje, pometanje, vzdrževanje, razne košnje itd.	12,0	12,0	
Cena pometanja, čiščenja, vzdrževanje na m ² na 1x storitev (v EUR brez 9,5% DDV)	0,050 €	0,050 €	
Stroški pometanja, čiščenja in vzdrževanja prometnih površin na leto (v EUR brez 9,5% DDV)	- €	3.756,60 €	
Površina zelenih površin (v m ²)	-	2.087,0	
Pogostost izvajanja na leto (povprečje) - urejanje zelenic, grmovnic, saditve, obrezovanje ipd.	12,0	12,0	
Cena urejanja zelenih površin in materialni storški na m ² na 1x storitev (v EUR brez 9,5% DDV)	0,75 €	0,75 €	
Stroški vzdrževanja zelenih površin na leto (v EUR brez 9,5% DDV)	- €	18.783,00 €	
Skupaj stroški pometanja, čiščenja in vzdrževanja prometnih površin in zelenih površin na leto (v EUR brez 9,5% DDV)	- €	22.539,60 €	22.539,60 €
Zamenjava svetilk, druga vzdrževalna dela na JR (povprečje/leto) (v EUR brez 22% DDV)	- €	600,00 €	
Vzdrževalna dela na električnih polnilnicah za avtomobile (povprečje/leto) (v EUR brez 22% DDV)	- €	1.200,00 €	
Skupaj stroški vzdrževanja javne razsvetljave, polnilnic za avtomobile ipd. na leto (v EUR brez 22% DDV)	- €	1.800,00 €	1.800,00 €
Ocena ostalih stroškov za upravljanje prometnih površin na letni ravni (v EUR brez 22% DDV) - 0,50% GOI del	- €	6.295,36 €	6.295,36 €
Stroški upravljanja PC Ajdovščina (vzdrževanja digitalne platforme, izvajanja podpornih storitev ipd.) (v EUR brez 22% DDV)	- €	1.800,00 €	1.800,00 €
Stroški z osnovno 9,5% DDV na letni ravni (v EUR brez DDV)	- €	22.539,60 €	22.539,60 €
Stroški z osnovno 22,0% DDV na letni ravni (v EUR brez DDV)	- €	9.895,36 €	9.895,36 €
Skupaj operativni stroški upravljanja EPC in vzdrževanja prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd. (v EUR brez DDV)	- €	32.434,96 €	32.434,96 €
Skupaj operativni stroški upravljanje in vzdrževanja prometnih površin, javne razsvetljave ipd. (v EUR z DDV)	- €	36.753,20 €	36.753,20 €
Odhodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2025 do 31.12.2037) v EUR brez DDV	- €	421.654,46 €	421.654,46 €

Iz zgornje tabele vidimo, da bodo operativnih odhodki za vzdrževanje in upravljanje novih prometnih površin, javne razsvetljave, električnih polnilnic ipd. in upravljanja EPC začeli nastajati od 01.01.2025, ko bodo aktivirana osnovna sredstva. Na letni ravni so ocenjeni na 32.434,96 EUR brez DDV, v ekonomski dobi pa znašajo skupaj 421.654,46 EUR brez DDV.

2. Operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije

Operativne stroške vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije smo ocenili na letni ravni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture ter predvidene povprečne porabe vode na uporabnika. Obsegajo stroške vode, čiščenja, stroške materiala za vzdrževanje, stroške raznovrstnih potrebnih storitev, stroške dela glede na urno postavko in števila ur vzdrževalcev ipd. Prikaz predpostavk za izračun posamezne vrste operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije in sam izračun le-teh je predstavljan v tabeli v nadaljevanju. Iz tabele vidimo, da bodo operativnih odhodki za vzdrževanje in upravljanje novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije začeli nastajati od 01.01.2027, ko se bodo novi uporabniki (podjetja) priključila na komunalno infrastrukturo. Na letni ravni so ocenjeni na 12.536,11 EUR brez DDV, v ekonomski dobi pa znašajo skupaj 137.897,26 EUR brez DDV.

Tabela 36: Prikaz operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije, v EUR brez DDV in z DDV.

Operativni stroški obratovanja vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter vzdrževanja meteorne kanalizacije (od leta 2027 naprej, ko se bodo nova podjetja priključila na komunalno infrastrukturo)	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Povprečna poraba pitne vode na uporabnika na leto v m ³	-	2.320,0	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	4,0	
Strošek oskrbe s pitno vodo na m ³ (v EUR brez DDV)	0,2842 €	0,2842 €	
Stroški obratovanja in vzdrževanja - Oskrba s pitno vodo (v EUR brez DDV)		2.637,38 €	2.637,38 €
Ocena povprečne količine odpadne vode na leto v m ³ na uporabnika	-	2.342,0	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	4,0	
Stroške odvajanja in čiščenja odpadne vode na m ³ (v EUR brez DDV)	0,7168 €	0,7168 €	
Stroški obratovanja in vzdrževanja - Fekalna kanalizacija in čiščenja odpadne vode (v EUR brez DDV)	- €	6.714,53 €	6.714,53 €
Število ur poklicno kvalificiranega kadra za enkratno čiščenje muld, meteornih jaškov, peskolovov ipd.	-	4,0	
Cena ure kadra (v EUR z DDV)	12,00 €	12,00 €	
Ocena potrebnih letnih čiščenj (število čiščenj na leto)	-	12,0	
Ocena stroškov porabljenega materiala na letni ravni za vzdrževanje meteorne odvodnje (0,25% GOI del)	- €	395,18 €	
Stroški vzdrževanja in obratovanja meteorne kanalizacije (v EUR brez DDV)	- €	971,18 €	971,18 €
Ocena ostalih stroškov za upravljanje komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, ČN) na letni ravni (v EUR brez 22% DDV) - 0,25% GOI del	- €	2.213,02 €	2.213,02 €
Skupaj operativni stroški obratovanja, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture ipd. (v EUR brez DDV)	- €	12.536,11 €	12.536,11 €
Skupaj operativni stroški obratovanja, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture ipd. (v EUR z 22,0% DDV)	- €	15.294,06 €	15.294,06 €
Odhodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2027 do 31.12.2037) v EUR brez DDV	- €	137.897,26 €	137.897,26 €

13.3.2.2 Stroški nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo

Med stroške nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo, t.j. stroške investicijskega vzdrževanja, smo upoštevali stroške nabave opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina (1x v obravnavani ekonomski dobi, t.j. leta 2035). Kot stroške investicijskega vzdrževanja, t.j. opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina, smo upoštevali nabavno vrednost te opreme po stalnih cenah brez DDV (727.135,76 EUR) v letu 2035. Predpostavili smo, da se bo predmetna oprema zamortizirala v 10ih letih, saj znaša njena amortizacijska stopnja 10%.

Iz navedenega sledi, da bodo stroški nadomestitve opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina, nastali v letu 2035 (aktivacija 01.01.2035), v višini 727.135,76 EUR brez DDV.

13.3.2.3 Stroški amortizacije

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 projekta. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Datum aktivacije osnovnih sredstev, kakor tudi letni strošek amortizacije, amortizacijske osnove in stopenj, je predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 37: Prikaz letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta, v stalnih cenah, v EUR z DDV.

	Nabavna vrednost (v EUR z DDV)	Amortizacijska stopnja	Datum aktivacije osnovnih sredstev	Letna amortizacija	Odpisana vrednost v ekonomski dobi	Neodpisana vrednost na dan 31.12.2037	Delež v osnovnih sredstvih	Življenjska doba (v letih)	Ponderirana življenjska doba (v letih)
GOI dela - kanalizacija, vodovod	158.073,76 €	3,0%	1.01.2025	4.742,21 €	61.648,77 €	96.424,99 €	6,8%	50,0	3
Oprema CČN Ajdovščina	727.135,76 €	10,0%	1.01.2025	72.713,58 €	727.135,76 €	- €	31,3%	10,0	3
GOI dela - prometna in ostala infrastruktura	1.259.071,71 €	3,0%	1.01.2025	37.772,15 €	491.037,97 €	768.033,74 €	54,2%	34,0	18
Ostala dela, ki povečujejo vrednost OS	178.645,69 €	3,0%	1.01.2025	5.359,37 €	69.671,82 €	108.973,87 €	7,7%	34,0	3
SKUPAJ	2.322.926,92 €			120.587,31 €	1.349.494,31 €	973.432,61 €	100,0%		28

Ponderirana življenjska doba projekta (ali tehtana ekonomska življenjska doba sredstev) kot osnova za določitev obdobja projekcije denarnih tokov in izračun ostanka vrednosti se izračunava na način, kot ga določa Evropska investicijska banka v dokumentu *The Economic Appraisal of Investment Projects at the EI*, str. 41–43. Pri tem je ponder delež vrednosti posamezne vrste investicijskih izdatkov, ki se ga pomnoži s fizično življenjsko dobo posameznega osnovnega sredstva in tako izračunane zneske sešteje. Rezultat je ponderirana življenjska doba projekta. Pri tem je potrebno ločiti med ekonomsko, fizično in finančno življenjsko dobo projekta. Za izračun ekonomske življenjske dobe projekta oziroma posameznega osnovnega sredstva je potrebno najprej oceniti povprečno fizično življenjsko dobo projekta, ki je opredeljena kot stroškovno tehtano povprečje fizične življenjske dobe posameznih osnovnih sredstev pri normalnem obratovanju in vzdrževanju. Pri tem pa je potrebno za izračun ekonomske življenjske dobe projekta upoštevati še vsa tveganja, ki bi lahko znižala ali povečala fizično življenjsko dobo projekta. Iz predhodne tabele vidimo, da znaša **ekonomsko koristna (ponderirana) življenjska doba projekta 28 let**.

13.3.3 Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta

Pregled projekcije skupnih odhodkov investicijskega projekta, in sicer investicijskih stroškov, stroškov poslovanja (obratovni, operativni stroški in stroški amortizacije) je po letih v ekonomski dobi 15-ih let predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 38: Prikaz investicijskih stroškov v EUR z nepovračljivim DDV ter ocene stroškov poslovanja investicijskega projekta v EUR brez DDV v ekonomski dobi, stalne cene.

Letnica (obdobje) Leto (zmp.št.)	ODHODKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA						
	INVESTICIJSKI STROŠKI	DODATNI ODHODKI IZ POSLOVANJA/OBRATOVANJA					SKUPAJ ODHODKI PROJEKTA
		Dodatni operativni odhodki upravljanja EPC in vzdrževanja površin, javne razsvetjave, električnih polnilnic ipd.	Dodatni operativni odhodki obratovanja, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture	Stroški nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo	Stroški amortizacije	Skupaj dodatni odhodki iz poslovanja/ obratovanja	
2022 0	132.370,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	132.370,00 €
2023 1	1.290.105,17 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.290.105,17 €
2024 2	948.457,70 €	- €	- €	- €	- €	- €	948.457,70 €
2025 3	- €	32.434,96 €	- €	- €	120.587,31 €	153.022,27 €	153.022,27 €
2026 4	- €	32.434,96 €	- €	- €	120.587,31 €	153.022,27 €	153.022,27 €
2027 5	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	- €	120.587,31 €	165.558,38 €	165.558,38 €
2028 6	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	- €	120.587,31 €	165.558,38 €	165.558,38 €
2029 7	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	- €	120.587,31 €	165.558,38 €	165.558,38 €
2030 8	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	- €	120.587,31 €	165.558,38 €	165.558,38 €
2031 9	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	- €	120.587,31 €	165.558,38 €	165.558,38 €
2032 10	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	- €	120.587,31 €	165.558,38 €	165.558,38 €
2033 11	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	- €	120.587,31 €	165.558,38 €	165.558,38 €
2034 12	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	- €	120.587,31 €	165.558,38 €	165.558,38 €
2035 13	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	727.135,76 €	120.587,31 €	892.694,14 €	892.694,14 €
2036 14	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	- €	120.587,31 €	165.558,38 €	165.558,38 €
2037 15	- €	32.434,96 €	12.536,11 €	- €	120.587,31 €	165.558,38 €	165.558,38 €
SKUPAJ	2.370.932,87 €	421.654,46 €	137.897,26 €	727.135,76 €	1.567.635,04 €	2.854.322,52 €	5.225.255,39 €

Iz tabele je razvidno, da investicijski stroški v stalnih cenah z vključenim nepovračljivim DDV znašajo v ekonomski dobi 2.370.932,87 EUR. Skupni odhodki/stroški iz poslovanja v ekonomski dobi znašajo 2.854.322,51 EUR brez DDV, od tega operativni odhodki/stroški 559.551,72 EUR, stroški nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo 727.135,76 EUR brez DDV, amortizacija pa 1.567.635,04 EUR.

13.4 Projekcija prihodkov in odhodkov projekta na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize)

Družbene učinke projekta je mogoče preverjati s pomočjo ekonomske analize / Analize stroškov in koristi (ASK), kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013. Na ta način je mogoče vrednotiti ekonomske učinke projekta na različne subjekte. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izpolnjevanje projekta z vidika investitorja/nosilca projekta. Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalnikov, ki izhajajo iz finančne analize projekta, zajema tudi ostale parametre kot npr. vpliv na okolje, varnost, zdravje ipd., pri čemer se gleda ne posredne učinke ne smo pri investitorju temveč tudi na širšo družbo. Glede na določila 26. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/206, 54/10 in 27/16) ter glede na to, da je vrednost projekta nižja od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

Investicijski projekt prinaša veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oziroma izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj CBA (Cost Benefit Analysis) - 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 (CBA/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 (CBA/ASK-Analizo stroškov in koristi) delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

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 investicijskih stroškov, tako da smo v izračunih upoštevali vse vrednosti brez DDV in brez ostalih davkov in prispevkov.

13.4.2 Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)

Poleg izkrivljanja davkov in zunanjih učinkov lahko tudi drugi dejavniki prispevajo k odmiku cen od konkurenčnega tržnega, t.j. učinkovitega ravnotežja: monopolne ureditve, trgovinske ureditve, ureditve dela, nepopolne informacije ipd. V vseh teh primerih so opazovane tržne (t.j. finančne) cene zavajajoče in je namesto njih potrebno uporabiti računovodske (fiktivne) cene, ki odražajo oportunitetne stroške vložkov in pripravljenost potrošnikov za plačilo v primeru donosa. Računovodske cene smo izračunali z uporabo konverzijskih faktorjev za finančne cene, ki so predstavljeni v spodnji tabeli, za stroške investicijskih vlaganj, ostanka vrednosti ter operativnih stroškov.

Tabela 39: Prikaz konverzijskih faktorjev za posamezne stroške v okviru projekta.

Postavka	CF
Stroškovno osebje	1,00
Ostali zaposleni, nespecifična znanja	0,70
Storitve	0,95
Material	0,80
Administrativni stroški	0,90
Preostala vrednost naložbe	0,85

Operativni stroški	
Stroški tekočeva vzdrževanja in obratovanja	
Stroškovno osebje	25%
Ostali zaposleni, nespecifična znanja	50%
Storitve	25%
Skupaj	100%
Konverzijski faktor operativnih stroškov	0,84

Tabela 40: Prikaz investicijskih stroškov glede na vrsto stroška po letih, ki je podlaga za izvedbo popravka cen, ter prikaz izračuna investicijske vrednosti projekta po izvedbi popravka cen, stalne cene, v EUR brez DDV.

Letnica (obdobje)	SESTAVA INVESTICIJSKIH STROŠKOV									
	Stroški izvedbe GOI del				Stroški ostalih del v okviru projekta				SKUPAJ	
	Stroški gradnje / Stroški materiala	Stroški dela	Stroški strokovnega osebja	SKUPAJ	Stroški strokovnega osebja	Stroški materiala (administrativni stroški)	Stroški storitev	SKUPAJ		
45%	45%	10%	100%	50%	25%	25%	100%			
2022	0	- €	- €	- €	- €	54.250,00 €	27.125,00 €	27.125,00 €	108.500,00 €	108.500,00 €
2023	1	483.041,56 €	483.041,56 €	107.342,57 €	1.073.425,69 €	25.684,75 €	12.842,38 €	12.842,38 €	51.369,50 €	1.124.795,19 €
2024	2	379.714,42 €	379.714,42 €	84.380,98 €	843.809,83 €	12.955,27 €	6.477,63 €	6.477,63 €	25.910,53 €	869.720,36 €
SKUPAJ		862.755,98 €	862.755,98 €	191.723,55 €	1.917.235,52 €	92.890,02 €	46.445,01 €	46.445,01 €	185.780,03 €	2.103.015,55 €

Letnica (obdobje)	VREDNOST INVESTICIJSKIH STROŠKOV PRERAČUNANIH GLEDE NA SESTAVO STROŠKA IN KONVERZIJSKI FAKTOR											
	Stroški gradnje / Stroški materiala		Stroški dela		Stroški strokovnega osebja		Stroški materiala (administrativni stroški)		Stroški storitev		SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE	
	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF
2022	0	- €	0,80	- €	0,70	- €	1,00	0,90	0,95	0,95	108.500,00 €	104.431,25 €
2023	1	483.041,56 €	386.433,25 €	483.041,56 €	338.129,09 €	133.027,32 €	133.027,32 €	12.842,38 €	11.558,14 €	12.200,26 €	1.124.795,19 €	881.348,05 €
2024	2	379.714,42 €	303.771,54 €	379.714,42 €	265.800,10 €	97.336,25 €	97.336,25 €	6.477,63 €	5.829,87 €	6.477,63 €	869.720,36 €	678.891,50 €
SKUPAJ		862.755,98 €	690.204,79 €	862.755,98 €	603.929,19 €	284.613,57 €	284.613,57 €	46.445,01 €	41.800,51 €	44.122,76 €	2.103.015,55 €	1.664.670,81 €

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 EPC, 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 CBA/ASK upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškov. Zunanji 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.

13.4.3.1 Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

Ovrednotena družbeno ekonomska korist	Opis
Prihranek na prevoznih stroških za dnevne migrante	<p>Predvidevamo, da bo izvedba projekta in posledično odpiranje novih delovnih mest prispevala tudi k zmanjšanju prevoznih stroškov dnevnih migrantov, saj bodo sedaj delali v domačem kraju. Ovrednotili smo prihranek na prevoznih stroških za dnevne delovne migrante, ki so sedanji zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi projekta in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini.</p> <p>Izračun koristi smo izvedli tako, da smo upoštevali število novih delovnih mest, ki bodo odprta v mestu oziroma občini (cca 30 novih DM) ter smo izvedli oceno povprečnih letnih stroškov prevoza za dnevne delovne migracije (letno število prevoženih kilometrov * povprečna poraba * povprečna cena goriva = 525,0 EUR na letni ravni).</p> <p>Ocena letnega prihranka bo tako znašala 15.750,00 EUR od leta 2027 dalje. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 173.250,00 EUR.</p>
Prihranek na času za dnevne delovne migrante	<p>Ovrednotili smo prihranek na času za dnevne delovne migrante, ki so sedanji zaposleni v drugih občinah in se bodo izvedbi projekta in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini. Navedeni čas bi lahko dnevni migranti porabili produktivneje.</p> <p>Izračun koristi smo izvedli tako, da smo upoštevali število novih delovnih mest (cca 30 novih DM), oceno vrednosti delovne ure dnevnega migranta (25,0 eur/uro) ter število ur vožnje na letni ravni delovnega migranta (75 ur/migranta) (predpostavka: 1,5 ure dnevno za prihode in odhode na/z dela; cca 220 delovnih dni brez dopustov).</p>

	Ocena letnega prihranka bo tako znašala 56.250,00 EUR od leta 2027 dalje. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 618.750,00 EUR.
Dodatni prihodki / letni prilivi občine, ki so vezani na nova delovna mesta (iz dohodnine)	Predpostavilo se je, da bo zaradi novih delovnih mest v občini, imela tudi občina dodaten priliv oziroma bo prišlo do dviga prihodkov občine iz naslova dohodnine. Ocena dodatnega letnega prihodka občina bo tako znašala 14.400,00 EUR od leta 2024 dalje (cca 30 novim DM*480,00 eur dohodnine). Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 158.400,00 EUR.
Povečanje dodatne vrednosti na zaposlenega	Ocenili smo povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v MSP (leta 2027 za 5%, od leta 2028 naprej pa za min 2,5%) na območju občine, ki bo neposredna posledica izvedbe projekta. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 49.392,96 EUR.
Zmanjšanje eksternih stroškov prometa	Ocenili smo, da bo zaradi izvedbe investicije ter posledično manjših dnevnih migracij, prišlo do zmanjšanja eksternih stroškov, ki jih povzročata motorni promet. Eksterni stroški prometa so tisti, ki jih upravičenci v cestnem prometu povzročajo družbi in okolju. Glavni vir teh stroškov so prometne nesreče, zastoji, onesnaževanje zraka, hrup in podnebne spremembe ter uničenje okolja. Vrednost teh negativnih stroškov se za Slovenijo ocenjuje med 0,11 EUR/km (izven končnega časa) do 0,23 EUR/km (Handbook of External Costs of transport, 2008, str. 103). V obravnavanem primeru smo uporabili vrednost teh stroškov v višini 0,19 EUR/km. Ocenili smo, da bo prihranek prevoženih kilometrov dnevnih migrantov (t.j. 30 zaposlenih, ki se bodo zaposlili v EPC) znašal skupaj cca 150.000 km letno. Ocena letnega prihranka bo tako znašala 28.500,00 EUR od leta 2027 dalje. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 313.500,00 EUR.
Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine	Ocenili smo, da bo prišlo do indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti, saj bo le-ta pozitivno vplivala tudi na vse ostale dejavnosti v občini. V okviru teh koristi smo skušali oceniti tudi pozitiven vpliv zmanjšanja dnevnih migracij na okolje, ko se bodo zaradi manjših dnevnih voženj znižali stroški onesnaženosti okolja. Ocena le-teh na letni ravni znaša 3.600,00 EUR od leta 2025 naprej, v ekonomski dobi pa bodo le-te znašale skupaj 46.800,00 EUR.
Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti	Oceno koristi zaradi izvedbe projekta in posledično izboljšanja stanja okolja in biotske raznovrstnosti smo določili na osnovi priložnika Evropske komisije »The Economic Benefits of the Environment Natura 2000 Network«, kjer je navedeno, da znaša povprečna dodana vrednost 3.441,00 EUR na ha revitaliziranih površin. Ker bomo v okviru projekta revitalizirali 4,3156 ha neurejenih in degradiranih površin, ocenjujemo da bo dodana vrednost zaradi boljšega stanja okolja in biotske raznovrstnosti na letni ravni znašala 14.849,98 EUR, skupaj v ekonomski dobi projekta pa 193.049,73 EUR.
Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja občine	Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja mesta in občine za nove naložbe, nove investitorje, prihode novih družin ipd. smo ocenili na podlagi tega, da bi se zaradi komunalne ureditve območja in posledično odpiranja novih delovnih mest v občino na letni ravni priselili vsaj dve družini s tremi družinskimi člani, kar pomeni dvig prihodka občine iz povprečnine. Ocena dodatnega prihodka občine iz dviga povprečnine bi tako na letni ravni znašala cca 4.800,00 EUR letno od leta 2027 naprej, v ekonomski dobi skupaj pa 52.800,00 EUR.
Ocena skupnih ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi	1.605.942,69 EUR

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

Tabela 41: Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize (CBA/ASK), stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (cap.št.)		DRUŽBENO-EKONOMSKE KORISTI - EKONOMSKA ANALIZA																			
		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			Zmanjšanje eksternih stroškov prometa			OSTALE KORISTI IN POTENCIALNI PRIHRANKI-PRIHODKI			
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 vožje na letni ravni na delovnega emigranta (predpostava vka: 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 zaposlenega pred izvedbo projekta (ocena)	Dodana vrednost na zaposlenega občine po izvedbi projekta	SKUPAJ KORISTI (v EUR)	Prihranek števila kilometrov v trenutnih dnevnih migranto v	Eksterni strošek prometa na km	SKUPAJ KORISTI (v EUR)	Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukture opremljenosti občine	Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti	Dodaten prihodek zaradi privlačnega okolja občine (z vidika komunalne infrastrukturne opremljenosti občine in posledično njene privlačnosti za nove naložbe, investitorje)	Skupaj ostale koristi		
2022	0	0	525,00 €	- €	0	25,00 €	75	- €	0	480,00 €	- €	23.435 €	23.435 €	- €	0	0,19 €	- €	- €	- €	- €	- €
2023	1	0	525,00 €	- €	0	25,00 €	75	- €	0	480,00 €	- €	23.435 €	23.435 €	- €	0	0,19 €	- €	- €	- €	- €	- €
2024	2	0	525,00 €	- €	0	25,00 €	75	- €	0	480,00 €	- €	23.435 €	23.435 €	- €	0	0,19 €	- €	- €	- €	- €	- €
2025	3	0	525,00 €	- €	0	25,00 €	75	- €	0	480,00 €	- €	23.435 €	23.435 €	- €	0	0,19 €	- €	3.600,00 €	14.849,98 €	- €	18.449,98 €
2026	4	0	525,00 €	- €	0	25,00 €	75	- €	0	480,00 €	- €	23.435 €	23.435 €	- €	0	0,19 €	- €	3.600,00 €	14.849,98 €	- €	18.449,98 €
2027	5	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	24.607 €	1.171,76 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
2028	6	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	25.222 €	1.786,93 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
2029	7	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	25.853 €	2.417,49 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
2030	8	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	26.499 €	3.063,80 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
2031	9	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	27.161 €	3.726,28 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
2032	10	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	27.841 €	4.405,32 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
2033	11	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	28.537 €	5.101,33 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
2034	12	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	29.250 €	5.814,74 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
2035	13	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	29.981 €	6.545,99 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
2036	14	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	30.731 €	7.295,52 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
2037	15	30	525,00 €	15.750,00 €	30	25,00 €	75	56.250,00 €	30	480,00 €	14.400,00 €	23.435 €	31.499 €	8.063,79 €	150.000	0,19 €	28.500,00 €	3.600,00 €	14.849,98 €	4.800,00 €	23.249,98 €
SKUPAJ			173.250,00 €				618.750,00 €			158.400,00 €				49.392,96 €		313.500,00 €	46.800,00 €	193.049,73 €	52.800,00 €	99.600,00 €	1.605.942,69 €
Diskontirane vrednosti			107.630,89 €				384.396,05 €			98.405,39 €				28.405,33 €		194.760,66 €	30.672,89 €	126.525,50 €	32.801,80 €	190.000,19 €	1.003.598,51 €

13.4.3.2 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 poslovnih con;
- ⇒ 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, poleg možnosti širitve in rasti obstoječih gospodarskih subjektov);
- ⇒ 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 gospodarskih subjektov, 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 gospodarskih subjektov na trgu ter ustanavljanje novih gospodarskih subjektov in posledično ohranjanje obstoječih delovnih mest in odpiranje novih delovnih mest v občini;
- ⇒ dvig dostopnosti do določenih poslovnih storitev;
- ⇒ ohranitev oziroma rast prebivalstva in ohranitev oziroma 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 oziroma izboljšanjem življenjskih pogojev;
- ⇒ skrb za trajnostni razvoj mesta, občine in regije; ter
- ⇒ uresničitev razvojnih vizij občine in tudi regije.

13.5 Preostala vrednost naložbe/projekta

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 v točki 1 18. člena določa, da je potrebno pri sredstvih s pričakovano življenjsko dobo, ki presega referenčno obdobje oziroma ekonomsko dobo, njihovo preostalo vrednost določiti z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja projekta. V poglavju 13.3.2.3 Stroški amortizacije smo izračunali, da znaša ponderirana življenjska doba projekta 28 let, kar presega referenčno obdobje projekta.

Tabela 42: Izračun preostale vrednosti naložbe v okviru finančne in ekonomske analize, stalne cene, v EUR brez DDV.

Preostala vrednost naložbe / projekta (v EUR brez DDV)	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA
Ekonomski doba (v letih) (2022-2037)	15	15
Število let obratovanja v ekonomski dobi (2025-2037)	13	13
Ponderirana življenjska doba projekta (v letih)	28	28
Razlika med ponderirano življenjsko dobo in let obratovanja v ekon. dobi (v letih)	15	15
Neto prihodki iz obratovanja (v EUR brez DDV)	43.394,04 €	196.915,61 €
Preostala vrednost naložbe / projekta (v EUR brez DDV)	632.519,14 €	2.870.276,25 €

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 v točki 2 18. člena določa, da je potrebo preostalo vrednost naložbe/projekta vključiti v izračun diskontiranega neto prihodka projekta, le če prihodki presegajo stroške, t.j. če so ustvarjeni pozitivni neto prihodki.

V okviru izračunanega diskontiranega neto prihodka projekta tako v okviru finančne kot tudi ekonomske analize vidimo, da prihodki presegajo stroške, t.j. da projekt ustvarja pozitivne neto prihodke. Zaradi navedenega smo tako v okviru finančne kot tudi ekonomske analize v izračun diskontiranega neto prihodka projekta vključili tudi preostalo vrednost naložbe/projekta.

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 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 oziroma realnih denarnih tokov investicijskega projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti/upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Namen izdelave ekonomske analize (Analize 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 razvojno-gospodarskega, ekološkega, družbenega in socialnega vidika.

Finančna analiza in ekonomska analiza sta izvedeni na podlagi naslednjih predpostavk:

- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani na podlagi 15 letne ekonomske dobe projekta (2022-2037).
- ⇒ Dinamični kazalniki upravičenosti projekta so izračunani za obdobje izvedbe projekta (2022-2024) in za 13 letno dobo obratovanja projekta, in sicer od prvega leta rednega obratovanja (01/2025), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala, pa do leta 2037 (12/2037).
- ⇒ Ekonomsko koristna življenjska doba projekta presega 15 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), in sicer znaša 28 let.
- ⇒ Prvo leto rednega obratovanja je 2025, natančneje 01.01.2025, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot novit projekt (konsolidirana analiza) s stališča investitorja (lastnika) ter prihodnjega upravljavca in vzdrževalca (Občine Ajdovščina in javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina). Izdelana je bila konsolidirana analiza, ki izključuje denarne tokove med lastnikom in upravljavcem (v skladu z navodili Evropske komisije v priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi; december 2014; ter prilogo III, točko 2.2 Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207).
- ⇒ Projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti investitorja/lastnika in upravljavca. Morebitni presežek dodatnih prihodkov nad dodatnimi odhodki pa bo namenjen vzdrževanju in stalnemu dograjevanju komunalne in ostale infrastrukture na območju občine.
- ⇒ Pri izračunu prihodkov in stroškov se je upoštevala inkrementalna metoda, kar pomeni, da so upoštevani dodatni prihodki in stroški, ki bodo nastali zaradi implementacije investicije. Navedeno je skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, ki pravi »Prihodki in stroški se izračunajo po t.i. metodi prirasta, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov v scenariju nove naložbe s prihodki in stroški v scenariju brez nove naložbe. Kadar operacija zajema nova sredstva, so prihodki in stroški prihodki in stroški nove naložbe.«
- ⇒ Vsi obratovalni stroški in prihodki ter preostala vrednost naložbe so skladno s točko 4 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 prikazani v finančni analizi v stalnih cenah brez DDV, saj DDV ni upravičen strošek projekta; vrednost investicijskih stroškov pa v stalnih cenah z nepovračljivim DDV (v skladu z navodili

Evropske Komisije, in sicer priročnika za izdelavo Analize stroškov in koristi, december 2014; Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207 in Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014); v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki in popravek cen.

- ⇒ Projekt na letni ravno tako v okviru finančne kot tudi ekonomske analize prinaša pozitivne neto prihodke, zato so skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 v izračun diskontiranega neto prihodka projekta v zadnjem referenčnem letu tako v okviru finančne kot tudi ekonomske analize vključili preostalo vrednost naložbe/projekta.
- ⇒ Vsi stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi primerljivih stroškov podobne infrastrukture, katerih lastnik in upravljavec je Občina Ajdovščina.
- ⇒ Analizo upravičenosti izvedbe projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni 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. 60/06, 54/10 in 27/16) ter Delegirano uredbo komisije (EU) št. 480/2014 (člen 15. do 19.).
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri ekonomski (CBA/ASK) analizi, znaša 5%, t.j. socialna diskontna stopnja (SDS), v kohezijskih državah članicah in je določena z Delegirano uredbo komisije (EU) št. 480/2014 (člen 15. do 19.) in Izvedbeno uredbo komisije (EU) št. 2015/207 (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK)) ter Priročnikom Evropske komisije Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

14.2 Finančna analiza

14.2.1 Finančna analiza denarnih tokov projekta

V nadaljevanju je prikazan **finančni oziroma realni denarni tok projekta**, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov/odhodkov v scenariju nove naložbe, t.j. scenarija »z investicijo«, s prihodki in stroški/odhodki v scenariju brez nove naložbe, t.j. scenarij »brez investicije«, oziroma kadar operacija zajema nova sredstva so prihodki in stroški prihodki in stroški nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014. Izvedba projekta prinaša neposredne prihodke/prilive in neposredne stroške/odlive, ki so povzeti iz predpostavk in podatkov v poglavju 13.2 za ekonomsko dobo projekta. V finančni analizi pa nismo upoštevali ne-denarne knjigovodske postavke (npr. amortizacija,⁴ rezervni sklad ipd.). Prikaz nediskontiranih in diskontiranih finančnih denarnih tokov projekta je predstavljen v nadaljevanju tega poglavja. Le-ta je osnovna za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Predpostavke za izračun:

- ⇒ Skladno s točko 4 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 se je izvedlo izračun diskontiranega neto prihodka brez upoštevanja DDV, saj DDV ni upravičen strošek projekta, kar pomeni, da se je upoštevalo prihodke, odhodke in preostanek vrednosti projekta brez DDV.
- ⇒ Preostalo vrednost naložbe ob koncu ekonomske dobe smo vključili v izračun diskontiranega neto prihodka projekta, skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, saj projekt ustvarja pozitivne neto prihodke, t.j. prihodki presega stroške.
- ⇒ V finančni analizi se ni upoštevalo ne-denarnih knjigovodskih postavk (npr. amortizacija, rezervni sklad ipd.) ter finančnih odhodkov (stroške financiranja).

⁴ Amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva in je v denarnem toku zajeta v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj. Vse rezervacije za bodo investicijska vlaganja ravno tako ne predstavljajo dejanskega denarnega odliva oziroma dejanske porabe blaga in storitev. Vse rezerve za nepredvidene dogodke, kar pomeni negotovost prihodnjih denarnih tokov, so upoštewane v analizi tveganj, ne pa v oceni stroškov.

- ⇒ Uporabljena je 4% diskontna stopnja.

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

- ⇒ likvidnostni tok (financial sustainability) ter
- ⇒ donosnost lastnega kapitala.

V okviru **likvidnostnega toka investicijskega projekta (finančna vzdržnost projekta)**, kjer so prikazani dejanski odlivi in prilivi v ekonomski dobi, ugotavljamo dejansko finančno pokritost projekta. Analiza finančne vzdržnosti projekta temelji na napovedih nediskontiranega denarnega toka. Uporablja se za prikaz, ali bo za projekt vsako leto v referenčnem obdobju na voljo dovolj denarnih sredstev, ki bodo omogočila sprotno kritje izdatkov tako za investicijo kot za stroške obratovanja investicije. 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. V primeru negativnih neto denarnih tokov je potrebno za navedeni znesek zagotoviti v proračunu občine dodatna sredstva za kritje le-teh.

V okviru izračuna **donosnosti lastnega kapitala** pa se bo preučilo učinkovitost projekta z vidika donosnosti lastnega kapitala (občine) 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. Izračun nam bo podal finančno neto sedanjo vrednost in finančno interno stopnjo donosa z upoštevanjem sofinanciranja projekta iz sredstev NOO.

Tabela 43: Finančni oziroma realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.)		FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA													
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Preostala vrednost naložbe	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			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK		
2022	0	- €	- €	- €		132.370,00 €	- €	132.370,00 €	- €	-	132.370,00 €	132.370,00 €	- €	-	132.370,00 €
2023	1	- €	- €	- €		1.290.105,17 €	- €	1.290.105,17 €	- €	-	1.290.105,17 €	1.240.485,74 €	- €	-	1.240.485,74 €
2024	2	- €	- €	- €		948.457,70 €	- €	948.457,70 €	- €	-	948.457,70 €	876.902,46 €	- €	-	876.902,46 €
2025	3	161.097,74 €	32.434,96 €	128.662,78 €		- €	161.097,74 €	32.434,96 €	128.662,78 €		128.662,78 €	- €	114.380,74 €		114.380,74 €
2026	4	172.187,78 €	32.434,96 €	139.752,82 €		- €	172.187,78 €	32.434,96 €	139.752,82 €		139.752,82 €	- €	119.461,30 €		119.461,30 €
2027	5	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		- €	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		43.394,04 €	- €	35.666,74 €		35.666,74 €
2028	6	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		- €	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		43.394,04 €	- €	34.294,94 €		34.294,94 €
2029	7	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		- €	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		43.394,04 €	- €	32.975,91 €		32.975,91 €
2030	8	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		- €	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		43.394,04 €	- €	31.707,60 €		31.707,60 €
2031	9	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		- €	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		43.394,04 €	- €	30.488,08 €		30.488,08 €
2032	10	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		- €	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		43.394,04 €	- €	29.315,46 €		29.315,46 €
2033	11	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		- €	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		43.394,04 €	- €	28.187,94 €		28.187,94 €
2034	12	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		- €	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		43.394,04 €	- €	27.103,79 €		27.103,79 €
2035	13	88.365,12 €	772.106,83 €	- 683.741,72 €		- €	88.365,12 €	772.106,83 €	- 683.741,72 €		683.741,72 €	- €	- 410.637,56 €		- 410.637,56 €
2036	14	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		- €	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €		43.394,04 €	- €	25.058,98 €		25.058,98 €
2037	15	88.365,12 €	44.971,07 €	43.394,04 €	632.519,14 €	- €	720.884,25 €	44.971,07 €	675.913,18 €		675.913,18 €	- €	375.310,60 €		375.310,60 €
SKUPAJ		1.305.301,81 €	1.286.687,48 €	18.614,33 €	632.519,14 €	2.370.932,87 €	1.937.820,94 €	3.657.620,35 €	651.133,46 €	-	1.719.799,41 €				
Diskontirane vrednosti		952.123,63 €	830.024,52 €	122.099,11 €	351.215,42 €	2.249.758,20 €	1.303.339,06 €	3.079.782,72 €	473.314,53 €	-	1.776.443,67 €	2.249.758,20 €	473.314,53 €	-	1.776.443,67 €

Tabela 44: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zapr št.)	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	Ostali viri	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Obveznosti do virov financiranja	Stroški brez amortizacije	Skupaj odlivi		
2022 0	- €	132.370,00 €	- €	- €	132.370,00 €	132.370,00 €	- €	- €	132.370,00 €	- €	- €
2023 1	- €	778.443,70 €	511.661,47 €	- €	1.290.105,17 €	1.290.105,17 €	- €	- €	1.290.105,17 €	- €	- €
2024 2	- €	160.119,17 €	788.338,53 €	- €	948.457,70 €	948.457,70 €	- €	- €	948.457,70 €	- €	- €
2025 3	161.097,74 €	- €	- €	- €	161.097,74 €	- €	- €	32.434,96 €	32.434,96 €	128.662,78 €	128.662,78 €
2026 4	172.187,78 €	- €	- €	- €	172.187,78 €	- €	- €	32.434,96 €	32.434,96 €	139.752,82 €	268.415,60 €
2027 5	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €	311.809,65 €
2028 6	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €	355.203,69 €
2029 7	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €	398.597,74 €
2030 8	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €	441.991,78 €
2031 9	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €	485.385,82 €
2032 10	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €	528.779,87 €
2033 11	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €	572.173,91 €
2034 12	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €	615.567,96 €
2035 13	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	772.106,83 €	772.106,83 €	683.741,72 €	68.173,76 €
2036 14	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €	24.779,72 €
2037 15	88.365,12 €	- €	- €	- €	88.365,12 €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €	18.614,33 €
SKUPAJ	1.305.301,81 €	1.070.932,87 €	1.300.000,00 €	- €	3.676.234,68 €	2.370.932,87 €	- €	1.286.687,48 €	3.657.620,35 €	18.614,33 €	

V zgornji tabeli, kjer je predstavljen likvidnostni tok projekta, vidimo, da se projekt po zaključku investicijskih vlaganj pokriva sam z doseženimi prihodki oziroma prilivi iz projekta, razen v letu 2035 ko se ne pokriva zaradi investicijskih vlaganj, ki jih bo imela občina za stroške nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo. V tem letu se skladno z Izvedbeno uredbo komisije (EU) št. 2015/207 investitor zavezuje, da bo zagotovil ustrezne vire financiranja za pokrivanje negativnih prilivov (presežka odlivov nad prilivi) v letu 2035 iz lastnih virov (zagotovil bo ustrezno financiranje primanjkljaja iz proračuna Občine Ajdovščina).

Upravljanje in vzdrževanje bo v največji možni meri moralo upoštevati racionalno porabo javnih sredstev oziroma davkoplačevalskega denarja. S tem da je potrebno navesti, da se bodo negativni neto prilivi v letu 2035 pokrili iz kumulativnega pozitivnega denarnega toka, ki bo nastal v vseh ostalih letih v ekonomski dobi projekta.

Tabela 45: Finančni oziroma realni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	IZRAČUN DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT (upoštevano sofinanciranje iz NOO)								NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)
		PRILIVI			ODLIVI					
		PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Preostala vrednost naložbe	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali viri financiranja (privatni partnerji)	Odplačilo kredita in obresti	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	Skupaj odlivi	
2022	0	- €	- €	- €	132.370,00 €	- €	- €	- €	132.370,00 €	- 132.370,00 €
2023	1	- €	- €	- €	778.443,70 €	- €	- €	- €	778.443,70 €	- 778.443,70 €
2024	2	- €	- €	- €	160.119,17 €	- €	- €	- €	160.119,17 €	- 160.119,17 €
2025	3	161.097,74 €	- €	161.097,74 €	- €	- €	- €	32.434,96 €	32.434,96 €	128.662,78 €
2026	4	172.187,78 €	- €	172.187,78 €	- €	- €	- €	32.434,96 €	32.434,96 €	139.752,82 €
2027	5	88.365,12 €	- €	88.365,12 €	- €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €
2028	6	88.365,12 €	- €	88.365,12 €	- €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €
2029	7	88.365,12 €	- €	88.365,12 €	- €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €
2030	8	88.365,12 €	- €	88.365,12 €	- €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €
2031	9	88.365,12 €	- €	88.365,12 €	- €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €
2032	10	88.365,12 €	- €	88.365,12 €	- €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €
2033	11	88.365,12 €	- €	88.365,12 €	- €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €
2034	12	88.365,12 €	- €	88.365,12 €	- €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €
2035	13	88.365,12 €	- €	88.365,12 €	- €	- €	- €	772.106,83 €	772.106,83 €	- 683.741,72 €
2036	14	88.365,12 €	- €	88.365,12 €	- €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	43.394,04 €
2037	15	88.365,12 €	632.519,14 €	720.884,25 €	- €	- €	- €	44.971,07 €	44.971,07 €	675.913,18 €
SKUPAJ		1.305.301,81 €	632.519,14 €	1.937.820,94 €	1.070.932,87 €	- €	- €	1.286.687,48 €	2.357.620,35 €	- 419.799,41 €
<i>Diskontirane vrednosti</i>		<i>952.123,63 €</i>	<i>351.215,42 €</i>	<i>1.303.339,06 €</i>	<i>1.028.912,73 €</i>	<i>- €</i>	<i>- €</i>	<i>830.024,52 €</i>	<i>1.858.937,25 €</i>	<i>- 555.598,20 €</i>

14.2.2 Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 46: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

Finančni kazalniki	Vrednost
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST (FNPV) (brez sofinanciranja)	-1.776.443,67 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA (FIRR) (brez sofinanciranja)	-12,19%
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (FNPV/K) (s sofinanciranjem)	-555.598,20 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (FIRR/K) (s sofinanciranjem)	-5,44%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST	-0,79 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,5298
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	71

Finančna neto sedanja vrednost (FNPV) (brez sofinanciranja) je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša **-1.776.443,67 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 (FIRR)** in znaša **-12,19%**.

Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine (FNPV/K) (s sofinanciranjem) je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša **-555.598,20 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 (FIRR/K), ki znaša **-5,44%**.

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 **-0,79 EUR**, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR prinaša izgubo v višini 0,79 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 **0,5298**.

14.2.3 Sklep finančne analize

Izračunani finančni kazalniki investicijskega projekta so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale njegovo upravičenost. **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 oziroma z izvedbo ekonomske analize (Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno komunalno in ostalo infrastrukturo ter ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.**

14.3 Ekonomska analiza

14.3.1 Ekonomska analiza denarnih tokov projekta

Ekonomska analiza je analiza, ki se izvede z uporabo ekonomskih vrednosti in odraža socialne oportunitetne stroške blaga in storitev. Ekonomska analiza se izvede z vidika celotne družbe in ne le z vidika lastnika oziroma upravljavca infrastrukture. Namen ekonomske analize je analiziranje in ovrednotenje stroškov in koristi, ki bi jih imela družba (občina, država) zaradi izvedbe projekta v primerjavi s trenutno situacijo.

Ekonomska analiza pokaže, ali ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja iz skladov EU. Zato je pogoj, da:

- ⇒ koristi presegajo stroške projekta,
- ⇒ sedanja vrednost ekonomskih koristi presega sedanjo vrednost stroškov.

Izpolnjenost pogojev se dokaže s pomočjo izračuna naslednjih kazalnikov gospodarske uspešnosti:

- ⇒ **Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)** je glavni referenčni kazalnik za ocenjevanje projekta. Opredeljena je kot razlika med diskontiranimi skupnimi socialnimi koristmi in stroški. Da bi bil projekt sprejemljiv z ekonomskega vidika, bi morala biti ekonomska neto sedanja vrednost projekta pozitivna ($ENPV > 0$), kar dokazuje, da bo projekt koristen za družbo v dani regiji ali državi, ker njegove koristi presegajo stroške, in bi se projekt zato moral izvesti.
- ⇒ **Ekonomska stopnja donosa (EIRR)** je interna stopnja donosa, izračunana z uporabo ekonomskih vrednosti, in izraža socialno-ekonomsko donosnost projekta. Ekonomska stopnja donosa bi morala biti večja od socialne diskontne stopnje ($EIRR > SDS$), da se upraviči podpora EU za projekt.
- ⇒ **Razmerje med koristmi in stroški (K/S)** je opredeljeno kot neto sedanja vrednost koristi projekta, deljena z neto sedanjo vrednostjo stroškov projekta. Razmerje med koristmi in stroški bi moralo biti večje od ena ($K/S > 1$), da se upraviči podpora EU za projekt.

Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče za finančno analizo.

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 oziroma denarni tok na podlagi CBA/ASK) investicijskega projekta. 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 13.4 za ekonomsko dobo projekta. Uporabljena je 5,0% diskontna stopnja, t.j. socialna diskontna stopnja (SDS) v kohezijskih državah članicah.

Projekt ne predstavlja investicije za dobičkonosne namene. Zaradi tega 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 in ostalo 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 47: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)		EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA														
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE					DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Preostala vrednost naložbe	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (5,0%)			
		PRILIVI (PRIHODKI)			ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški) - Konverzijski faktor 0,84	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												
2022	0	- €	- €	- €	- €	- €	104.431,25 €	- €	104.431,25 €	- €	- €	104.431,25 €	104.431,25 €	- €	- €	104.431,25 €
2023	1	- €	- €	- €	- €	- €	881.348,05 €	- €	881.348,05 €	- €	- €	881.348,05 €	881.348,05 €	- €	- €	881.348,05 €
2024	2	- €	- €	- €	- €	- €	678.891,50 €	- €	678.891,50 €	- €	- €	678.891,50 €	678.891,50 €	- €	- €	678.891,50 €
2025	3	161.097,74 €	18.449,98 €	179.547,72 €	27.164,28 €	152.383,44 €	- €	179.547,72 €	27.164,28 €	152.383,44 €	- €	152.383,44 €	- €	131.634,55 €	- €	131.634,55 €
2026	4	172.187,78 €	18.449,98 €	190.637,76 €	27.164,28 €	163.473,48 €	- €	190.637,76 €	27.164,28 €	163.473,48 €	- €	163.473,48 €	- €	134.490,04 €	- €	134.490,04 €
2027	5	88.365,12 €	139.321,74 €	227.686,86 €	37.663,27 €	190.023,58 €	- €	227.686,86 €	37.663,27 €	190.023,58 €	- €	190.023,58 €	- €	148.888,45 €	- €	148.888,45 €
2028	6	88.365,12 €	139.936,91 €	228.302,03 €	37.663,27 €	190.638,76 €	- €	228.302,03 €	37.663,27 €	190.638,76 €	- €	190.638,76 €	- €	142.257,58 €	- €	142.257,58 €
2029	7	88.365,12 €	140.567,47 €	228.932,58 €	37.663,27 €	191.269,31 €	- €	228.932,58 €	37.663,27 €	191.269,31 €	- €	191.269,31 €	- €	135.931,53 €	- €	135.931,53 €
2030	8	88.365,12 €	141.213,78 €	229.578,90 €	37.663,27 €	191.915,63 €	- €	229.578,90 €	37.663,27 €	191.915,63 €	- €	191.915,63 €	- €	129.896,05 €	- €	129.896,05 €
2031	9	88.365,12 €	141.876,26 €	230.241,38 €	37.663,27 €	192.578,10 €	- €	230.241,38 €	37.663,27 €	192.578,10 €	- €	192.578,10 €	- €	124.137,56 €	- €	124.137,56 €
2032	10	88.365,12 €	142.555,30 €	230.920,41 €	37.663,27 €	193.257,14 €	- €	230.920,41 €	37.663,27 €	193.257,14 €	- €	193.257,14 €	- €	118.643,12 €	- €	118.643,12 €
2033	11	88.365,12 €	143.251,31 €	231.616,43 €	37.663,27 €	193.953,15 €	- €	231.616,43 €	37.663,27 €	193.953,15 €	- €	193.953,15 €	- €	113.400,39 €	- €	113.400,39 €
2034	12	88.365,12 €	143.964,72 €	232.329,84 €	37.663,27 €	194.666,57 €	- €	232.329,84 €	37.663,27 €	194.666,57 €	- €	194.666,57 €	- €	108.397,63 €	- €	108.397,63 €
2035	13	88.365,12 €	144.695,97 €	233.061,09 €	37.663,27 €	195.397,82 €	- €	233.061,09 €	37.663,27 €	195.397,82 €	- €	195.397,82 €	- €	103.194,87 €	- €	103.194,87 €
2036	14	88.365,12 €	145.445,50 €	233.810,62 €	37.663,27 €	196.147,34 €	- €	233.810,62 €	37.663,27 €	196.147,34 €	- €	196.147,34 €	- €	99.067,74 €	- €	99.067,74 €
2037	15	88.365,12 €	146.213,77 €	234.578,89 €	37.663,27 €	196.915,61 €	2.870.276,25 €	- €	3.104.855,13 €	37.663,27 €	3.067.191,86 €	3.067.191,86 €	- €	1.475.371,73 €	- €	1.475.371,73 €
SKUPAJ		1.305.301,81 €	1.605.942,69 €	2.911.244,50 €	1.077.600,76 €	1.833.643,73 €	2.870.276,25 €	1.664.670,81 €	5.781.520,74 €	2.742.271,57 €	4.703.919,98 €	3.039.249,17 €				
Diskontirane vrednosti		884.682,96 €	1.003.598,51 €	1.888.281,48 €	626.146,52 €	1.262.134,96 €	1.380.651,95 €	1.559.584,95 €	3.268.933,43 €	2.185.731,48 €	2.642.786,91 €	1.083.201,95 €	1.559.584,95 €	2.642.786,91 €	1.083.201,95 €	

Tabela 48: Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	IZRAČUN DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT (upoštevano sofinanciranje iz NOO)									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 - Preostala vrednost naložbe	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali virji financiranja (privatni partnerji)	Odplačilo kredita in obresti	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	Skupaj odlivi	
2022	0	- €	- €	- €	- €	132.370,00 €	- €	- €	- €	132.370,00 €	- 132.370,00 €
2023	1	- €	- €	- €	- €	778.443,70 €	- €	- €	- €	778.443,70 €	- 778.443,70 €
2024	2	- €	- €	- €	- €	160.119,17 €	- €	- €	- €	160.119,17 €	- 160.119,17 €
2025	3	161.097,74 €	18.449,98 €	- €	179.547,72 €	- €	- €	- €	27.164,28 €	27.164,28 €	152.383,44 €
2026	4	172.187,78 €	18.449,98 €	- €	190.637,76 €	- €	- €	- €	27.164,28 €	27.164,28 €	163.473,48 €
2027	5	88.365,12 €	139.321,74 €	- €	227.686,86 €	- €	- €	- €	37.663,27 €	37.663,27 €	190.023,58 €
2028	6	88.365,12 €	139.936,91 €	- €	228.302,03 €	- €	- €	- €	37.663,27 €	37.663,27 €	190.638,76 €
2029	7	88.365,12 €	140.567,47 €	- €	228.932,58 €	- €	- €	- €	37.663,27 €	37.663,27 €	191.269,31 €
2030	8	88.365,12 €	141.213,78 €	- €	229.578,90 €	- €	- €	- €	37.663,27 €	37.663,27 €	191.915,63 €
2031	9	88.365,12 €	141.876,26 €	- €	230.241,38 €	- €	- €	- €	37.663,27 €	37.663,27 €	192.578,10 €
2032	10	88.365,12 €	142.555,30 €	- €	230.920,41 €	- €	- €	- €	37.663,27 €	37.663,27 €	193.257,14 €
2033	11	88.365,12 €	143.251,31 €	- €	231.616,43 €	- €	- €	- €	37.663,27 €	37.663,27 €	193.953,15 €
2034	12	88.365,12 €	143.964,72 €	- €	232.329,84 €	- €	- €	- €	37.663,27 €	37.663,27 €	194.666,57 €
2035	13	88.365,12 €	144.695,97 €	- €	233.061,09 €	- €	- €	- €	646.639,47 €	646.639,47 €	413.578,38 €
2036	14	88.365,12 €	145.445,50 €	- €	233.810,62 €	- €	- €	- €	37.663,27 €	37.663,27 €	196.147,34 €
2037	15	88.365,12 €	146.213,77 €	2.870.276,25 €	3.104.855,13 €	- €	- €	- €	37.663,27 €	37.663,27 €	3.067.191,86 €
SKUPAJ		1.305.301,81 €	1.605.942,69 €	2.870.276,25 €	5.781.520,74 €	1.070.932,87 €	- €	- €	1.077.600,76 €	2.148.533,63 €	3.632.987,11 €
Diskontirane vrednosti		884.682,96 €	1.003.598,51 €	1.380.651,95 €	3.268.933,43 €	1.018.977,76 €	- €	- €	626.146,52 €	1.645.124,28 €	1.623.809,15 €

14.3.2 Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 49: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

Ekonomski kazalniki	Vrednost
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (ENPV) (brez sofinanciranja)	1.083.201,95 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA (EIRR) (brez sofinanciranja)	11,00%
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (ENPV/K) (s sofinanciranjem)	1.623.809,15 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (EIRR/K) (s sofinanciranjem)	16,32%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST	0,69 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	2,1083
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	9

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) je pri 5% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **1.083.201,95 EUR**, kar pomeni, da je projekt donosen, saj prinaša investitorju/lastniku in upravljavcu absolutni donos. **Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)** je **pozitivna** in znaša **11,00%**.

Ekonomska neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine (ENPV/K) je pri 5% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **1.623.809,15 EUR**, kar pomeni, da projekt prinaša na vloženi lastni kapital občine določen donos, kar nam pove tudi pozitivna ekonomska interna stopnja donosa kapitala (EIRR), ki znaša 16,32%.

Doba vračanja vloženi sredstev po ekonomski analizi znaša **7 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 **0,69 EUR**, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt prinaša 0,69 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 **2,1083** (na vsako enoto stroškov projekt prinaša 2,1083 enot koristi).

14.3.3 Sklep ekonomske analize

Predmetni investicijski projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe investicijskega projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje s strani Skupnosti upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1, ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna, istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljenih socialnih diskontnih stopnj (večja od 5,0%).

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi 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 Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Gradnja komunalne infrastrukture v poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod«.

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 (EU) št. 2015/207, 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 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 projekta na voljo dovolj finančnih virov, hkrati pa preprečuje odobritev neupravičene koristi prejemniku pomoči (čezmerno financiranje 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 preostale vrednosti naložbe. V okviru projekta se predvideva 100% sofinanciranje upravičenih stroškov iz naslova pridobitve nepovratnih sredstev iz NOO v okviru JR* MGRT »Podpora inovativnim ekosistemom poslovno-ekonomske infrastrukture«.

Tabela 50: Denarni tok investicijskega projekta upoštevan za izračun finančne vrzeli, stalne cene, v EUR.

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
Leto (zap. številka)	Letnica	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	132.370,00 €	- €	- €	- €	132.370,00 €
1	2023	1.290.105,17 €	- €	- €	- €	1.290.105,17 €
2	2024	948.457,70 €	- €	- €	- €	948.457,70 €
3	2025	- €	32.434,96 €	161.097,74 €	- €	128.662,78 €
4	2026	- €	32.434,96 €	172.187,78 €	- €	139.752,82 €
5	2027	- €	44.971,07 €	88.365,12 €	- €	43.394,04 €
6	2028	- €	44.971,07 €	88.365,12 €	- €	43.394,04 €
7	2029	- €	44.971,07 €	88.365,12 €	- €	43.394,04 €
8	2030	- €	44.971,07 €	88.365,12 €	- €	43.394,04 €
9	2031	- €	44.971,07 €	88.365,12 €	- €	43.394,04 €
10	2032	- €	44.971,07 €	88.365,12 €	- €	43.394,04 €
11	2033	- €	44.971,07 €	88.365,12 €	- €	43.394,04 €
12	2034	- €	44.971,07 €	88.365,12 €	- €	43.394,04 €
13	2035	- €	772.106,83 €	88.365,12 €	- €	683.741,72 €
14	2036	- €	44.971,07 €	88.365,12 €	- €	43.394,04 €
15	2037	- €	44.971,07 €	88.365,12 €	632.519,14 €	675.913,18 €
SKUPAJ Nediskontirane vrednosti		2.370.932,87 €	1.286.687,48 €	1.305.301,81 €	632.519,14 €	1.719.799,41 €
DISKONTIRANE VREDNOSTI (4%)		2.249.758,20 €	830.024,52 €	952.123,63 €	351.215,42 €	1.776.443,67 €

Tabela 51: Prikaz diskontiranih in nediskontiranih vrednosti.

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
SKUPNI INVESTICIJSKI STROŠKI (v stalnih cenah z DDV)		2.370.932,87 EUR
Upravičeni stroški po tekočih cenah pred upoštevanjem zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 (v EUR brez DDV, nediskontirani)		2.059.250,00 EUR
Delež sofinanciranja upravičenih stroškov iz NOO		100,0%
Maksimalna višina sofinanciranja upravičenih stroškov		1.300.000,00 EUR
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	2.249.758,20 EUR	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	473.314,53 EUR	

Tabela 52: Prikaz upravičenosti investicijskega projekta do sofinanciranja (finančna vrzel).

	DNR > 0	DNR < 0
Upravičeni izdatki pred upoštevanjem zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 (v EUR brez DDV, nediskontirani) (EE = DIC - DNR)	1.776.443,67 EUR	1.776.443,67 EUR
Finančna vrzel / Stopnja primanjkljaja v financiranju (R=EE/DIC)	78,96%	100,00%
Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R) / Upravičeni stroški po upoštevanju zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 (v EUR, nediskontirani)	1.626.015,46 EUR	2.059.250,00 EUR
Delež sofinanciranja upravičenih stroškov iz NOO	100,0%	100,0%
Višina sofinanciranja upravičenih stroškov skupaj (Nepovratna sredstva iz NOO)	1.626.015,46 EUR	2.059.250,00 EUR
Najvišja stopnja sofinanciranja iz NOO (CRpa)	100,0%	100,0%
Izračun najvišjega upravičenega zneska sofinanciranja iz NOO (DA*CRpa)	1.626.015,46 EUR	2.059.250,00 EUR

Izračun finančne vrzeli se je izvedlo na osnovni denarnih tokov iz finančne analize projekta z vidika celovitega projekta. V izračunih se je upoštevalo, da so podatki za izračun diskontiranih neto prihodkov, t.j. prihodki in odhodki iz obratovanja ter preostala vrednost naložbe v ekonomski dobi projekta upoštevani v EUR brez DDV, saj DDV ni upravičeni strošek projekta. Vrednost investicijskih vlaganj/stroškov pa je predstavljena na nivoju celotnega projekta z upoštevanim nepovračljivim DDV ne glede na vir financiranja. V izračunih je uporabljena 4% diskontna stopnja.

Obrazložitev izračuna:

- ⇒ Upravičeni stroški projekta po tekočih cenah (EC) pred upoštevanjem zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 znašajo 2.059.250,00 EUR.
- ⇒ **Diskontirani neto prihodki** so večji od nič (DNR>0) in znašajo **473.314,53 EUR**.
- ⇒ **Finančna vrzel (stopnja primanjkljaja v financiranju)** znaša **78,96%**.
- ⇒ Upravičeni stroški po upoštevanju zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 znašajo 1.626.015,46 EUR (izračunani pripadajoči znesek DA).
- ⇒ Najvišja skupna stopnja sofinanciranja (NOO) je do 100% upravičenih stroškov.
- ⇒ **Najvišji upravičeni znesek sofinanciranja iz NOO** na podlagi finančne vrzeli znaša **1.626.015,46 EUR**.

Iz zgornjega izračuna, ki predstavlja maksimalni možni znesek sofinanciranja projekta iz NOO v okviru JR* MGRT »Podpora inovativnim ekosistemom poslovno-ekonomske infrastrukture« na podlagi finančne vrzeli, vidimo, da je upoštevani znesek sofinanciranja projekta iz NOO⁵ v okviru izdelane finančne konstrukcije projekta v poglavju 12 tega dokumenta, nižji od izračunanega pripadajočega zneska v okviru finančne vrzeli. Navedeno pomeni, da je Občina Ajdovščina upravičena do sofinanciranja predvidenega zneska v okviru izdelane finančne konstrukcije v poglavju 12.

⁵ V okviru finančne konstrukcije projekta se je upoštevalo maksimalen možni znesek sofinanciranja projekta z nepovratnimi sredstvi iz NOO, t.j. 1.300.000,00 EUR, kot je navedeno v JR* MGRT »Podpora inovativnim ekosistemom poslovno-ekonomske infrastrukture«.

15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

15.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja/uporabe 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:

- investicijski stroški,
- odhodki iz obratovanja (obratovalni stroški) ter
- prihodki iz obratovanja (v okviru ekonomske analize so upoštevne tudi prihodki od družbeno ekonomskih koristi projekta).

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1,0% in -1,0%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. V priložniku 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 1,0% sprememba ima za posledico 1,0% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV) in interne stopnje donosa (IRR).

15.1.1 Občutljivost finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 53: Analiza občutljivosti finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk.

Preizkušena sprejemljivka	Finančna interna stopnja donosa (FIRR)					Finančna neto sedanja vrednost (FNPV)				
	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke
Investicijski stroški	-12,19%	1,0%	-12,35%	1,34%	KRITIČNA	- 1.776.443,67 €	1,0%	- 1.797.989,14 €	1,21%	KRITIČNA
	-12,19%	-1,0%	-12,02%	-1,34%	KRITIČNA	- 1.776.443,67 €	-1,0%	- 1.754.910,04 €	-1,21%	KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	-12,19%	1,0%	-12,22%	0,25%	NI KRITIČNA	- 1.776.443,67 €	1,0%	- 1.788.383,71 €	0,67%	NI KRITIČNA
	-12,19%	-1,0%	-12,16%	-0,19%	NI KRITIČNA	- 1.776.443,67 €	-1,0%	- 1.764.503,63 €	-0,67%	NI KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja	-12,19%	1,0%	-12,09%	-0,77%	NI KRITIČNA	- 1.776.443,67 €	1,0%	- 1.759.770,48 €	-0,94%	NI KRITIČNA
	-12,19%	-1,0%	-12,29%	0,86%	NI KRITIČNA	- 1.776.443,67 €	-1,0%	- 1.793.116,85 €	0,94%	NI KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da je tako finančna neto sedanja vrednost (FNPV) kot tudi finančna interna stopnja donosa (FIRR) znotraj mej občutljivosti pri dveh ključnih spremenljivkah (t.j. odhodki in prihodki iz obratovanja), saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju navedenih dveh ključnih spremenljivk za 1,0% FNPV in FIRR spreminjata za manj kot 1,0%. Navedeni spremenljivki nista kritični. FNPV in FIRR pa nista znotraj mej občutljivosti pri spreminjanju ključne spremenljivke investicijski stroški, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-te ta 1,0% FNPV in FIRR spreminjata za več kot 1,0%. Ključna spremenljivka investicijski stroški je v okviru finančne analize prepoznana kot kritična spremenljivka.

15.1.2 Občutljivost ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 54: Analiza občutljivosti ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk.

Preizkušena sprejemljiva	Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)					Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)				
	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke
Investicijski stroški	11,00%	1,0%	10,89%	-1,00%	KRITIČNA	1.083.201,95 €	1,0%	1.071.348,86 €	-1,09%	KRITIČNA
	11,00%	-1,0%	11,11%	1,01%	KRITIČNA	1.083.201,95 €	-1,0%	1.095.008,41 €	1,09%	KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	11,00%	1,0%	10,96%	-0,36%	NI KRITIČNA	1.083.201,95 €	1,0%	1.074.299,77 €	-0,82%	NI KRITIČNA
	11,00%	-1,0%	11,04%	0,36%	NI KRITIČNA	1.083.201,95 €	-1,0%	1.092.104,13 €	0,82%	NI KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja ter Ekonomske koristi projekta	11,00%	1,0%	11,17%	1,49%	KRITIČNA	1.083.201,95 €	1,0%	1.118.532,00 €	3,26%	KRITIČNA
	11,00%	-1,0%	10,84%	-1,50%	KRITIČNA	1.083.201,95 €	-1,0%	1.047.871,90 €	-3,26%	KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da sta tako ekonomska interna stopnja donosa (EIRR) kot tudi ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) znotraj mej občutljivosti le pri ključni spremenljivki odhodki iz obratovanja, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju za 1,0% le-te EIRR in ENPV spreminjata za manj kot 1,0%. Pri ostalih dveh ključnih spremenljivkah (investicijski stroški in prihodki iz obratovanja/ekonomske koristi projekta) pa sta tako ENPV kot tudi EIRR nad mejo občutljivosti, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-teh za 1,0% tako EIRR kot tudi ENPV spreminjata za več kot 1,0%. Navedeno pomeni, da sta ključni spremenljivki (investicijski stroški in prihodki iz obratovanja/ekonomske koristi projekta) v okviru ekonomske analize kritični spremenljivki in jima bo potrebno v času samega izvajanja projekta kot tudi skozi celotno ekonomsko dobo projekta nameniti večjo pozornost ter preprečiti tveganja, da bi prišlo do spremembe predvidenih vrednosti. Najbolj značilen vpliv na spremembo EIRR kot tudi na spremembo ENPV ima sprememba ekonomskih koristi projekta (prihodki iz obratovanja).

15.1.3 Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke

V nadaljevanju smo za kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize izračunali njihove mejne vrednosti. Mejna vrednost je odstotna sprememba kritične spremenljivke, na podlagi katerih finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost postane nič, pri ostalih nespremenjenih parametrih.

Tabela 55: Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize.

Kritične spremenljivke	FINANČNA ANALIZA			EKONOMSKA ANALIZA		
	Diskontirane vrednosti kritičnih spremenljivk			Diskontirane vrednosti kritičnih spremenljivk		
	Bazična vrednost	FNPV = 0	% spremembe	Bazična vrednost	ENPV = 0	% spremembe
Investicijski stroški	2.249.758,20 €	473.314,53 €	-79,0%	1.559.584,95 €	2.642.786,91 €	69,5%
Odhodki iz obratovanja	ni kritična			ni kritična		
Prihodki iz obratovanja ter Ekonomske koristi projekta	ni kritična			1.888.281,48 €	1.818.739,24 €	-3,7%

Vrednost kazalnika FNPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 79,0%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

Vrednost kazalnika ENPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški povečali za 69,5% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta zmanjšale za 3,7%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

15.1.4 Rezultati in sklep analize občutljivosti

Rezultati analize občutljivosti v okviru finančne analize kažejo, da v analiz upoštevana ključna spremenljivka investicijski stroški bistveno spreminjajo finančne kazalnike (FNPV in FIRR), kar pomeni, da je ključna spremenljivka investicijski stroški v okviru finančne analize kritična spremenljivka. Ostali dve ključni spremenljivki (odhodki iz obratovanja in prihodki iz obratovanja) v okviru finančne analize nista kritični.

Na podlagi izvedene analize občutljivosti v okviru ekonomske analize pa ugotavljamo, da v analiz nekatere upoštevane vrednosti oziroma ključne spremenljivke projekta bistveno spreminjajo ekonomske kazalnike (ENPV in EIRR). V okviru ekonomske analize sta kritični spremenljivki investicijski stroški in prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta, medtem ko spremenljivka odhodki iz obratovanja ni kritična.

Za kritične spremenljivke so bile izračunane mejne vrednosti, ki nam povedo, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bo finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost projekta postala 0,00 EUR. Vrednost kazalnika FNPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 79,0%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene. Vrednost kazalnika ENPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški povečali za 69,5% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta zmanjšale za 3,7%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

15.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov oziroma učinkov. Osredotoča se na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oziroma 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:

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

15.2.1 Opis faktorjev tveganja s predvidenimi ukrepi za omejitev tveganj

Tabela 56: Opis faktorjev tveganja s predstavitvijo ukrepov za omejitev tveganj.

Faktor in vrsta tveganja		Opis faktorja tveganja	Ukrepi za omejitev tveganja
TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA			
FT 1	Tveganje povezano z vodenjem projekta	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 strokovno skupino, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru, da odgovorni za izvedbo projekta ne izpolnjujejo niti ene zahteve, prejme oceno 3.	Tveganje preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti vodje projekta se bo omejilo tako, da bo vodja projekta imel ustrezno kadrovsko podporo pri izvedbi projekta. Vodja projekta je tudi sam ustrezno usposobljen za vodenje tako zahtevnega projekta. Zagotovilo se je ustrezne kadrovske kapacitete in organizacijske rešitve za izvedbo projekta.
FT 2	Tveganje pridobivanja dokumentacije	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 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.	Tveganje pridobivanja dokumentacije se je omenijo s preverbo vse potrebne dokumentacije pred pričetkom projekta, kar pomeni, da se je to tveganje, ki bi lahko vplivalo na časovno izvedbo projekta, omejilo in odpravilo. V času izdelave tega dokumenta je izdelana IZP in DGD projektna dokumentacija, ter vsa potrebna ID dokumentacija. Za izdelavo PZI projektne dokumentacije se je v časovnem načrtu upoštevalo dovolj dolge roke, da ne bi prišlo do morebitnih zamud pri izvedbi projekta.
FT 3	Tveganje pridobivanja soglasij in dovoljenj	Tretji faktor tveganja je povezan s tveganjem pridobivanja soglasij in dovoljenj. 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 (3,0) kot če gre za manjše število soglasij (1,0). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.	Tveganje pridobivanja soglasij in dovoljenj se je omejilo že za čas izdelave projektne dokumentacije. S tem se je omejilo in odpravilo tveganje, ki bi vplivalo na časovno izvedbo te aktivnosti. V času izdelave tega dokumenta je izdelana že vsa potrebna dokumentacija za pridobitev gradbenih dovoljenj ter v teku je pridobivanje soglasij in mnenj.
FT 4	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	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 s državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami ter zakonodajo, prejme oceno 0. V obratnem primeru prejme oceno 3.	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami ne obstajata, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami in politikami ter zakonodajo občine in države.
FT 5	Splošna tveganja	Peti faktor tveganja je povezan s tveganji zaradi nestabilnosti	Tveganje zaradi nestabilnih političnih

	(nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	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.	dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja ne obstaja, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo občine in države in ima pozitivno javno mnenje.
TVEGANJE V ČASU IZVAJANJA PROJEKTA			
FT 6	Tveganje izvedbe projekta	Šesti faktor tveganja je povezan s tveganjem izvedbe projekta. Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka JN, sprejemanja ustreznih občinskih sklepov in aktov ter oddaje del izbranemu 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.	Navedeno tveganje se bo omejilo s pripravo ustrezne, kakovostne RD za izvedbo JN za izbor izvajalca del, s tem da se bo iz izbora izločilo nezanesljive, finančno slabe izvajalce del. Skozi celotno obdobje izvedbe projekta se bo stalno spremljalo potek del in spremljalo rezultate in realizacijo posameznih projektnih aktivnosti ter ustrezno ukrepalo v primeru odstopanj.
FT 7	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del	Sedmi faktor tveganja je povezan s tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema komunalne infrastrukture ter predaje v upravljanje. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: vrsta stavbe (stavba z vplivi na okolje, stavba, 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, tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja, prevzem, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben dejavnik tudi pravočasnost izvedbe projekta in izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja ter primopredaje izvedenih del. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.	Navedeno tveganje se bo omejilo z najetjem zanesljivega strokovnjaka za izvedbo strokovnega nadzora nad gradnjo in sprotne reševanja nastalih problemov pri izvedbi del, konstruktivnega dialoga med izvajalcem in investitorjem ipd. Poleg tega se bo od posameznega izbranega izvajalca del zahtevalo ustrezne garancije.
FT 8	Tveganje financiranja projekta	Osmi faktor tveganja je povezan z oceno tveganja financiranja 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 0,0. V nasprotnem primeru prejme oceno 3,0.	Ker je sam projekt izredno finančno in tehnično zahteven ter investitor nima zadostnih finančnih virov, da bi sam v tako kratkem času z lastnimi viri financiral izvedbo celotnega projekta, bo tveganje omejit s pripravo kakovostne investicijske in projektne dokumentacije ter same vloge za prijavo na JR* MGRT za pridobitev nepovratnih sredstev iz NOO.
TVEGANJE V ČASU OBRATOVANJA PROJEKTA			
FT 9	Poslovna tveganja	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 projekta, prejme oceno 3,0. V primeru, da je stavba javnega, družbenega pomena in je namenjen nepridobitni dejavnosti, prejme oceno 0,0.	Ni tveganj saj gre za komunalno, prometno in drugo javno infrastrukturo. Poleg tega so že znani novi investitorji, ki so že izkazali interes za gradnjo svojih poslovnih objektov.
FT 10	Tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	Deseti faktor tveganja je povezan z oceno tveganja upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe ter družbeno-ekonomskih koristi. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja stavbe, 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 (izboljšati kakovost gospodarske infrastrukture in bivanjskih pogojev ter posledično izboljšanja kakovosti in življenja občanov). V primeru, da so stroški višji od predvidenih oziroma da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3,0.	Po izvedbi del se bo ustrezno poskrbelo za navedena tveganja, saj bo poskrbljeno za ustrezno, primerno vzdrževanje in upravljanje novozgrajene EPI v PC Ajdovščina.
FT 11	Okoljska tveganja	Enajsti faktor tveganja je povezan z okoljskim tveganjem. Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega	Okoljska tveganja so omejena z izvedbo predvidenih ukrepov v času

		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 3,0.	obratovanja, ki so navedeni v poglavju 10.
--	--	--	--

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 scenarij »z investicijo«. Pri vrednotenju tveganj smo upoštevali ugotovitve do katerih smo prišli tako na podlagi finančne kot tudi ekonomske (CBA/ASK) analize.

15.2.3 Rezultati in sklep analize tveganj

Iz izračuna **stopnje tveganja** izhaja, da investicijski projekt, ocenjen po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega **33,3%** vseh možnih točk, kar je še vedno dokaj **nizka stopnja tveganja**.

Tabela 57: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Maksimalno možno število točk	Investicijski projekt	
			Ocena tveganja	Rezultat
FT1 tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	2	6	1,0	2,0
FT2 tveganje pridobivanja dokumentacije	2	6	0,5	1,0
FT3 tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	2	6	1,0	2,0
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
Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja		24		5,0
FT6 tveganje izvedbe projekta	3	9	2,0	6,0
FT7 tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta oz. infrastrukture	3	9	1,5	4,5
FT8 tveganje financiranja investicijskega projekta	3	9	1,5	4,5
Tveganje v času izgradnje		27		15,0
FT9 poslovna tveganja	3	9	0,0	0,0
FT10 tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	1,0	3,0
FT11 okoljska tveganja	3	9	1,0	3,0
Tveganje v času obratovanja		27		6,0
Skupaj število točk		78		26,0
STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)				33,3%

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/infrastrukture 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.**

15.2.4 Upravljanje in zmanjševanje tveganj (matrika tveganj)

Poleg tveganj spremembe prihodkov/eksternih koristi, spremembe obratovalnih stroškov in spremembe investicijskih stroškov lahko identificiramo tudi druga tveganja, ki spremljajo implementacijo projekta.

Predvidevanje objektivnih tveganj, na katere ne moremo vplivati v času priprave projekta, lahko zmanjša ali celo minimizira tveganja. V nadaljevanju v matriki tveganj identificiramo morebitna objektivna tveganja ter navajamo preventivne ukrepe, s katerimi želimo preprečiti uresničitev tveganj oziroma njihove negativne posledice, če ne bodo izvedeni posamezni ukrepi. V skladu z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014) je potrebno najprej določiti legendo matrike tveganj, in sicer je potrebno v njej opredeliti:

- ⇒ verjetnost nastopa tveganj,
- ⇒ klasifikacijo stopnje/pomembnosti tveganj,
- ⇒ stopnjo tveganja in
- ⇒ kombinacijo naštetih dejavnikov (stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja).

Tabela 58: Legenda matrike tveganj.

Verjetnost nastopa tveganja	
A	Zelo neverjetno
B	Neverjetno
C	Srednja verjetnost
D	Verjetno
E	Zelo verjetno
Klasifikacija stopnje/pomembnosti tveganja	
I	Nima vpliva na socialni vpliv.
II	Manjši vpliv na socialni del projekta, ki se generira s projektom; minimalno vpliva na dolgoročno izvajanje; potrebne so korektivni ukrepi.
III	Srednje: Vpliv socialni del projekta obstaja znotraj projekta: vpliv na finančne izgube za srednje - dolgoročni plan projekta: korektivni ukrepi lahko popravijo morebitni problem.
IV	Kritična: Visok vpliv socialnega dela znotraj projekt: pojavnost rizika vpliva na primarne funkcije projekta: korektivni vplivi niso dovolj za zmanjšanje potencialne škode.
V	Katastrofalne: Neuspeh projekta lahko privede do delne ali popolne izgube projekta.
Stopnja tveganja	
	Nesprejemljiva
	Visoka
	Srednja
	Nizka

Tabela 59: Stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja (kombinacija naštetih dejavnikov tveganj).

Stopnja tveganja / Verjetnost nastopa tveganja	I	II	III	IV	V
A	Nizka	Nizka	Nizka	Nizka	Srednja
B	Nizka	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka
C	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka	Visoka
D	Nizka	Srednja	Visoka	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva
E	Srednja	Visoka	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva

Tabela 60: Matrika tveganj projekta z identifikacijo tveganj in ukrepi za njihovo zmanjšanje.

Identifikacija tveganja	Verjetnost nastopa tveganja	Klasifikacija stopnje tveganja	Stopnja tveganja	Ukrepi/Aktivnosti za zmanjšanje tveganja	Odgovorne institucije	Stopnja tveganja po ukrepih
TVEGANJE POVPRASEVANJA						
Manjše število novih investitorjev in posledično manjše število novih delovnih mest	B	II	Nizka	Za območje ureditve PC Ajdovščina, ki je predmet obravnave tega dokumenta, je že izkazan interes s strani zasebnih investitorjev.	Investitor Upravljavac	Nizka
TVEGANJE NAČRTOVANJA						
Neracionalne in/ali nefunkcionalne tehnične rešitve	B	II	Nizka	Tveganje morebitne neizkušenosti projektantov se bo zmanjšalo z recenzijo projektov. Menimo, da do navedenega ne bo prišlo, saj investitor sodeluje z že znanimi in preverjenimi projektanti.	Investitor Projektant	Nizka
Neustrezne ocene stroškov načrtovanja	B	II	Nizka	Za vse dele projekta je izdelana DGD projektne dokumentacija. V projektantsko oceno so vključena nepredvidena dela. Izdelana bo tudi vsa potrebna PZI projektne dokumentacija.	Investitor Projektant	Nizka
UPRAVNA TVEGANJA						
Zamude v postopkih pri pridobivanju soglasij/mnenj	B	III	Srednja	V času izdelave tega dokumenta še niso pridobljena vsa potrebna soglasja in mnenja ter dovoljenja za izvedbo projekta. Tako investitor kot tudi projektant imata številne izkušnje pri pridobivanju soglasij in mnenj ter gradbenih dovoljenj za primerljive projekte, tako da se je to tveganje omejilo.	Investitor Projektant	Nizka
TVEGANJA JAVNIH NAROČIL						
Zamude v postopkih javnih naročil	C	II	Srednje	Tveganje bi se lahko pojavilo, v kolikor bi bila nestrokovno pripravljena RD in/ali izpeljan postopek JN. Za omejitev tveganja se bo skrbno pripravilo RD in izpeljalo postopek JN. Investitor ima zaposlen ustrezno usposobljen kader z izkušnjami za pripravo RD in izpeljavo postopka JN. Časovni načrt projekta je izdelan na način, da je postopek JN za izbor izvajalca del moč izpeljati.	Investitor	Nizko
Morebitni sodni postopki	B	II	Nizko	Investitor ima izkušnje s pripravo RD in izvedbo JN. Za preprečitev morebitnih sodnih sporov v postopku JN se bo pripravilo kvalitetno RD.	Investitor	Nizko
TVEGANJA V ČASU GRADNJE						
Prekoračitev stroškov projekta	D	III	Visoko	Skozi celotno odboje izvajanja projekta se bo stalno spremljalo potek del in rezultatov ter spremljalo realizacijo projektnih aktivnosti. Rast investicijskih	Investitor Projektant Nadzornik	Nizko

				stroškov se je pokazala tudi kot kritična spremenljivka v analizi občutljivosti. Zaradi navedenega so tudi v projektantski oceni navedena nepredvidena dela. V času izvajanja del se bo izbralo zanesljivega strokovnjaka za izvajanje strokovnega nadzora nad deli, ki bo skupaj z investitorjem tudi skrbno proučil in analiziral upravičenost izvajalčevih zahtevkov po dodanih plačilih (delih).		
Zamude pri izvedbi del (zamude pri izvedbi tehničnih pregledov, pridobitvi uporabnih dovoljenj in primopredaji izvedenih del)	D	III	Visoko	Navedeno tveganje se bo omejilo z najetjem zanesljivega strokovnjaka za izvedbo strokovnega nadzora nad gradnjo in s sprotim reševanjem nastalih problemov pri izvedbi del, konstruktivnega dialoga med izvajalcem in investitorjem ipd. Poleg tega se bo od izbranega izvajalca del zahtevalo ustrezne garancije za čas trajanja izvedbe del in za čas trajanja garancijske dobe po izvedbi del.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizko
Tveganja v zvezi z izvajalci (stečaj, pomanjkanje virov, neizkušenost ipd.)	C	II	Srednje	Navedeno tveganje se bo omejilo s pripravo ustrezne, kakovostne RD za izvedbo JN, s tem da bodo iz izbora izvajalcev del izključeni nezanesljivi, finančno slabi izvajalci del ter tudi izvajalci del, ki ne bodo imeli ustreznih, specifičnih referenc glede na naravo projekta.	Investitor	Nizko
TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA						
Višji stroški vzdrževanja in obratovanja od predvidenih	B	III	Srednje	Tveganje bi lahko nastopilo zaradi slabe izvedbe del, slabe kvalitete opreme oziroma slabega vzdrževanja. Navedeno tveganje se bo omejilo z ustrezno utemeljitvijo želene kakovosti izvedbe in opreme v RD že ob izvedbi JN, z ustreznim in rednim vzdrževanjem ter z zagotovitvijo zadostnih finančnih sredstev za redno in investicijsko vzdrževanje. Stalno se bo spremljalo stroške in pregledovalo infrastrukturo in opremo, da se bo hitro odkrilo težave, zaradi katerih bi se lahko stroški povišali.	Investitor Upravljavac	Nizko
Težave s kakovostjo izvajanja storitev rednega vzdrževanja	A	III	Nizko	Tveganje bi lahko nastopilo z neustreznim vzdrževanjem komunalne in ostale infrastrukture izvedene v okviru projekta ter z neusposobljenostjo oseb za izvajanje določenih vzdrževalnih del. Tveganje se bo omejilo s pripravo ustreznega plana rednega in investicijskega vzdrževanja ter oddajo teh del izvajalcu z ustreznimi izkušnjami in znanjem. Odgovorne službe investitorja in upravljavca pa bodo stalno spremljale dogajanje in ustrezno ukrepale v primeru odstopanj oziroma problemov.	Upravljavac Investitor	Nizko
FINANČNA TVEGANJA						
Pridobitev nepovratnih sredstev za sofinanciranje izvedbe projekta	B	III	Srednja	Ker je sam projekt izredno finančno in tehnično zahteven ter investitor nima zadostnih finančnih virov, da bi sam v tako kratkem času z lastnimi viri financiral izvedbo celotnega projekta, bo tveganje omejil s pripravo kakovostne investicijske in projektne dokumentacije ter same vloge za prijavo na JR* MGRT za pridobitev nepovratnih sredstev iz NOO.	Investitor	Nizka
Višji stroški obratovanja od predvidenih	B	III	Srednje	Tveganje bi lahko nastalo zaradi slabe izvedbe del, kvalitete opreme, vzdrževanja, zvišanja cen materiala in stroškov delovne sile, slabe organizacije nabav materiala ipd. Navedeno tveganje se bo omejilo z ustrezno opredelitvijo želene kvalitete izvedbe in opreme v RD v okviru JN, z izvajanje ustreznega rednega in investicijskega vzdrževanja, z zagotovitvijo zadostnih finančnih sredstev za redno in investicijsko vzdrževanje, z izvajanje racionalizacije pri izvajanja vzdrževanja, nabavi materialov ipd.	Upravljavac Investitor	Nizka
Nezmožnost občine za pokrivanje	A	III	Nizka	Investitor se zaveda, da bo moral v skladu z možnostmi, zagotoviti likvidnostna sredstva za	Investitor	Nizka

primanjkljaja za zagotavljanje sredstev za obratovanje in vzdrževanje				zagotavljanje nemotenega vzdrževanja in obratovanja komunalne in prometne infrastrukture, saj bo le-ta služil v dobrobit vseh občanov. Morebitne stroške vzdrževanja in delovanja bo skrbno vključeval v lasten vsakoletni proračunu oziroma v finančni plan javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina.		
REGULATIVNA TVEGANJA						
Nepričakovani politični ali regulativni dejavniki	A	I	Nizka	Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja ne obstajata, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami in politikami občine, regije in države ter ima pozitivno javno mnenje, tako s politične strani kot tudi s strani javnosti.	Investitor	Nizka
DRUGA, SPLOŠNA TVEGANJA						
Tveganje odklonilnega javnega mnenja (nasprotovanje javnosti)	A	I	Nizka	Tveganje odklonilnega javnega mnenja se je in se ga bo tudi v prihodnje omejilo s pripravo učinkovitega komunikacijskega načrta ter obveščanja javnosti. Javnost je že seznanjena glede projekta, v prihodnje pa se bo redno obveščalo ožjo in širšo javnost s potekom del v okviru projekta.	Investitor	Nizka

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta se odvijajo skladno s časovnim načrtom, ki je bil izdelan v okviru DIIP-a. V času izdelave tega dokumenta je bila že izdelana IZP in DGD projektna dokumentacija. Gradbeni dovoljenji pa še nista bili pridobljeni. Izdelan in potrjen je bil DIIP, ki je pokazal optimalen scenarij izvedbe oziroma izbora scenarij »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. 60/06, 54/10 in 27/16) je izdelan za optimalen scenarij »z investicijo«.

Investicijski program (IP) je podal naslednje rezultate:

- ⇒ **Analiza obstoječega stanja in potreb** je pokazala potrebo po izvedbi projekta pod scenarijem »z investicijo«, saj bo le-ta vplival na gospodarski razvoj, povečanje konkurenčnosti gospodarstva občine, zaposlitvenih možnosti in dodane vrednosti ter posledično na ekonomsko, družbeno, socialno in tudi zdravstveno življenje prebivalcev občine, predvsem na prebivalce mesta Ajdovščina. Izvedba projekta bo imela predvsem gospodarsko razvojni učinek (nastanek novih delovnih mest, rast prihodkov iz poslovanja, povečanje konkurenčnosti in povečanje dodane vrednosti v MSP), poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, ki jih omogoča oziroma daje izvedba projekta. Omogočal bo nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti v mestu Ajdovščina in sami 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. Povpraševanje po ustrezni, dotičnih lokacijah za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov je precej večje od obstoječe ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč. Z oblikovanjem oziroma ureditvijo obeh poslovnih con bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke. Eden izmed ključnih razlogov za investicijsko namero je tudi potreba po vzpostavitvi ustreznega sistema upravljanja in delovanja PC Ajdovščina ter po nujenju podpornih storitev podjetjem v njej za njihovo delovanje in medsebojno povezovanje in sodelovanje. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti/urediti ustrezne površine PC Ajdovščina, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem vplivati na hitrejši razvoj gospodarstva občine kot tudi regije in države, prispevati k povečanju konkurenčnosti gospodarstva, dodane vrednosti MSP in k odpiranju novih delovnih mest ter s tem posredno izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. Z izdelavo vizije razvoja PC Ajdovščina, z vzpostavitvijo ustreznega informacijsko-komunikacijskega (IK) omrežja ter z najdenjem podpornih aktivnosti podjetjem v PC Ajdovščina ipd. pa želi Občina Ajdovščina odigrati aktivno vlogo pri povezovanju podjetij znotraj PC Ajdovščina, iskanju novih podjetij, ki bodo komplementarna z že obstoječimi podjetji v PC Ajdovščina ter krepiti razvojno specializacijo EPC in omogočiti krepitev krožnega gospodarstva, zmanjševati izpuste CO₂ ter na ta način vplivati na zmanjševanje okoljskega odtisa PC Ajdovščina. S tem se bo izboljšalo skupno upravljanje ekonomsko-poslovne infrastrukture.
- ⇒ **Osnovni namen** izvedbe projekta je ureditev/dograditev PC Ajdovščina in s tem zagotovitev novih komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo poslovno-proizvodnih obratov v dobro prometno dostopni PC Ajdovščina, z namenom krepitve konkurenčnosti gospodarstva, povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest ter krepitve obstoječega ekosistema ekonomsko poslovne infrastrukture (EPI). Z realizacijo projekta se bo na območju PC Ajdovščina in posledično mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (novih ekonomsko poslovnih površin v PC Ajdovščina) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Pomemben vidik projekta je tudi zagotovitev optimizacije poteka komunalne infrastrukture ter učinkovita in trajnostna izraba prostora, kakor tudi priprava vizije razvoja PC Ajdovščina, vzpostavitev ustreznega informacijsko-komunikacijskega (IK) omrežja in izvajanje storitev v podporo delovanju PC Ajdovščina in medsebojnemu povezovanju podjetij v PC Ajdovščina, kar bo pripomoglo k učinkovitemu prihodnjemu upravljanju PC Ajdovščina.

- ⇒ **Glavni cilj** projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju urediti oziroma dograditi ekonomsko poslovno infrastrukturo (EPI) na območju PC Ajdovščina, skupne površine urejanja cca 4,3156 ha (43.156 m²), od tega je 3,6895 ha (36.895 m²) namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin EPC namenjene podjetniški dejavnosti) ter pripraviti vizijo razvoja PC Ajdovščina ob hkratni ureditvi informacijsko-komunikacijskega okolja in podpornih storitev za optimalno delovanje PC Ajdovščina, t.j. vzpostaviti digitalno platformo in podporne storitve za upravljanje PC Ajdovščina. Novozgrajena ekonomsko poslovna infrastruktura (EPI) bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju PC Ajdovščina.
- ⇒ **Kazalniki učinka ob zaključku projekta:**
 - ⇒ Število podprtih investicijskih projektov EPC: **1 projekt**
 - ⇒ Površina urejene/dograjene/razširjene EPC (celotne PC Ajdovščina): **1.094.588 m²** oziroma **109,4588 ha**
 - ⇒ Površina novo urejenih/dograjanih/razširjenih mikrolokacij v EPC: **43.156 m²** oziroma **4,3156 ha**
 - ⇒ Nadaljnji potencial širitve, povečanja uporabnih površin EPC (PC Ajdovščina): **73.604 m²** oziroma **7,3604 ha**
- ⇒ **Kazalniki rezultata 3 leta (leta 2027) po zaključku projekta:**
 - ⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin urejene/dograjene/razširjene EPC s strani mikro, malih in srednjih podjetij (MSP) (v % glede na nove uporabne površine): **69%**
- ⇒ 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 in ciljnega trga** je pokazala, da 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 oziroma potencialnih uporabnikov/koristnikov komunalno opremljene in prometno dobro dostopne PC Ajdovščina.
- ⇒ **Vrsta investicijskega projekta** je novogradnja manj zahtevnih objektov t.j. ekonomsko poslovne infrastrukture v PC Ajdovščina, in sicer na območju PC Ajdovščina–mikrolokacija širitev Zahod in na območju PC Ajdovščina–širitev Vzhod. V okviru projekta je predvidena izvedba 5ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture ter dobavo in montažo opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina. Predstavitev tehnično-tehnološkega dela je izvedena na podlagi izdelane DGD. Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti dve gradbeni dovoljenji, in sicer za komunalno ureditev posamezne mikrolokacije PC Ajdovščina v okviru projekta. V času izdelava tega dokumenta le-ti še nista pridobljeni. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnična pregleda in pridobiti uporabni dovoljenji. Za izvedbo posegov ter dobavo in montažo opreme sistema predzgoščanja in dehidracije blata CČN Ajdovščina ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj so dela opredeljena kot vzdrževalna dela v javno korist. Po njihovi izvedbi se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled, komisijski pregled ter primopredajo izvedenih del.
- ⇒ **Analiza zaposlenih** je pokazala, da zaradi izvedbe investicijskega projekta ne bo prišlo do nastanka oziroma potrebe po odpiranju neposrednih novih delovnih mest ne pri investitorju/lastniku in upravljavcu komunalne in ostale infrastrukture Občini Ajdovščina in ne pri najemniku oziroma vzdrževalcu in upravljavcu le-te javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki na območju občine opravljajo gospodarsko javno službo. Prišlo pa bo do nastanka novih vzporednih delovnih mest, pri že znanih zasebnikih (podjetjih in s.p.) ter potencialnih investitorjih (cca 30 novih delovnih mest), kot neposredna posledica izvedbe projekta.
- ⇒ **Kadrovsko organizacijska shema izvedbe** projekta je pokazala, da za izvedbo projekta ni predvidene posebne organizacije ter da se po izvedbi projekta kadrovsko organizacijska shema upravljanja ne spreminja. Ravno tako je pokazala, da investitor razpolaga z ustrezno usposobljenim in izkušenim kadrom za izvedbo projekta.
- ⇒ **Vrednost investicijskega projekta** smo ocenili v stalnih in tekočih cenah. Vrednost projekta po stalnih cenah znaša 2.370.932,87 EUR z nepovračljivim DDV; po tekočih cenah pa znaša 2.431.828,66 EUR z nepovračljivim DDV. Višina upravičenih stroškov po tekočih cenah za sofinanciranje znaša 2.059.250,00 EUR.
- ⇒ **Analiza lokacije** je prikazala primernost izbranih območij za izvedbo predvidenih del v okviru projekta ter usklajenost s prostorskimi akti.

- ⇒ **Analiza vplivov na okolje** ni prikazala negativnih vplivov 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). Izvedena je bila tudi analiza projekta z vidika uporaben »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH), kjer je bilo ugotovljeno, da projekt ne bo negativno vplival na okoljske cilje.
- ⇒ **Časovni načrt izvedbe** je prikazal, da bo investicijski projekt ob optimalnem poteku vseh predvidenih aktivnosti izveden in predan v uporabo do 31.07.2024. Zaključek projekta (finančni zaključek in zaključek vseh predvidenih aktivnosti v okviru projekta) je predviden do 31.12.2024.
- ⇒ **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.
- ⇒ **Načrt financiranja** investicijskega projekta je pokazal, da je finančna konstrukcija investicijskega projekta zaprta z lastnimi, proračunskimi viri Občine Ajdovščina v višini 1.131.828,66 EUR ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev iz NOO v okviru JR* Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko poslovne infrastrukture (nepovratna sredstva za izvajanje NOO v višini do 100% upravičenih stroškov, ki so zagotovljena na proračunski postavki PP 221478 C3K9ID Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko poslovne infrastrukture-NOO-MGRT) v skupni višini 1.300.000,00 EUR.
- ⇒ Prikazana je projekcija prihodkov in stroškov (odhodkov) investicijskega projekta za ekonomsko dobo 15-ih let obratovanja ter prihodkov (koristi) in stroškov na podlagi Analize stroškov in koristi, ki so potrebni za izdelavo finančne in ekonomske (ASK) analize.
- ⇒ Rezultati **finančne analize** so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičenost njegove izvedbe. 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 oziroma z izvedbo ekonomske analize (ASK).
- ⇒ Rezultati **ekonomske analize** so pokazali, da je obravnavani 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 projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje s strani Skupnosti upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1, ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna, istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje (večja od 5,0%). Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi 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 projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti projekt.
- ⇒ Izračun najvišje možne višine sofinanciranja upravičenih stroškov na podlagi **finančne vrzeli** je pokazal, da je investicijski projekt upravičen do predvidenega zneska sofinanciranja iz NOO, v predvideni višini v finančni konstrukciji.
- ⇒ **Analiza občutljivosti** je pokazala, da je v okviru finančne analize kritična spremenljivka investicijski stroški ter da sta v okviru ekonomske analize kritični spremenljivki investicijski stroški in prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta, kar pomeni, da bo potrebno navedenim spremenljivkam v času izvajanja projekta, kakor tudi v času obratovanja posvečati večjo pozornost, da ne pride do navedenih sprememb. Za kritične spremenljivke so bile izračunane mejne vrednosti, ki nam povedo, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bo finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost projekta postala 0,00 EUR.

- ⇒ **Analiza tveganj** je pokazala, da izvedba 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. Pripravilo se je tudi matriko tveganj, s katero se je predvidelo ukrepe za upravljanje in zmanjševanje morebitnih tveganj, ki bi se lahko pojavila pri pripravi, izvajanju in obratovanju projekta.

Investicijski program (IP) je pokazal upravičeno izvedbo projekta »Gradnja komunalne infrastrukture v Poslovno ekonomski coni Ajdovščina – širitev vzhod in širitev zahod« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju gospodarskega razvoja in rasti podjetništva v občini (spodbujanje podjetništva, dviga konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti ter povečanje dodane vrednosti MSP) ter da zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.