



OBČINA AJDOVŠČINA

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z ANALIZO
STROŠKOV IN KORISTI

Naziv investicijskega projekta:

POSLOVNA CONA
»»POD ŽELEZNICO«« IN »»MIRCE««
1. Faza

April, 2008

Odgovorna oseba investitorja:

Podpis in žig:

KAZALO

SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU	1
UVOD.....	2
1 OPREDELITEV INVESTITORJA.....	3
1.1 PODATKI O INVESTITORJU	3
1.2 PODATKI O IZDELOVALCU PROJEKTNE TEHNIČNE DOKUMENTACIJE	3
1.3 PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	3
1.4 PODATKI O UPRAVITELJU	4
1.5 STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR.....	4
2 ANALIZA SEDANJEGA STANJA.....	5
2.1 UVOD	5
2.2 LOKACIJA S PREGLEDNIM GRAFIČNIM PRIKAZOM	8
2.3 RAZLOGI ZA INVESTICIJO	8
3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	11
3.1 RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJE.....	11
3.2 USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	12
3.3 CILJI OBČINE.....	15
4 UGOTOVITEV IN OPIS RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJE.....	17
4.1 MERILA ZA IZBOR VARIANTE	18
4.2 IZBOR VARIANTE	19
5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	20
5.1 VRSTA INVESTICIJE	20
5.2 VREDNOST INVESTICIJE	20
5.2.1 Opravičeni in neupravičeni investicijski stroški	20
5.2.2 Vrednost investicije po stalnih cenah	21
5.2.3 Vrednost investicije po tekočih cenah	22
6 OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO, TER FINANČNA IN EKONOMSKA (CB) ANALIZA	23
6.1 DOKUMENTACIJA – IDEJNA REŠITEV - ŠTUDIJA.....	23
6.2 LOKACIJA.....	24
6.3 OPIS POSEGOV	26
6.4 KOMUNALNA OPREMLJENOST.....	38
6.5 OPIS POGOJEV ZA PRIKLJUČITEV NA PRIMARNO MREŽO.....	39
6.6 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	41
6.7 VARSTVO OKOLJA IN VPLIV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI	41
6.8 KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO	44
6.9 PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA	45
6.10 FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE	46
6.10.1 Projekcija prihodkov in stroškov obratovanja investicije	47
6.10.2 Kazalniki upravičenosti investicije.....	53
6.10.2.1 Izračun denarnih tokov investicije	54
6.10.2.2 Dinamični kazalniki upravičenosti investicije	55
6.10.2.3 Statični kazalniki upravičenosti investicije.....	58
6.10.2.4 Razlaga rezultatov izračuna upravičenosti investicije.....	59

6.10.3	<i>Opis meril in uteži za izbor optimalne variante</i>	61
6.10.4	<i>Primerjava variant s predlogom in utemeljitvijo izbora optimalne variante</i>	62
6.10.5	<i>Izračun finančne vrzeli</i>	65
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE	
	INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	67

SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU

Naslov projekta: **Poslovna cona
»Pod železnico« in »Mirce«
1. FAZA**

Projekt se bo izvajal: Ajdovščina, Občina Ajdovščina

Predmet investicijskega ukrepa: nova gradnja

Vrednost investicije
Skupaj 1. in 2. Faza:
po stalnih cenah:

3.129.938,42 EUR brez DDV oz.
3.755.926,10 EUR z DDV

1. Faza:

po stalnih cenah: 2.088.271,75 EUR brez DDV oz.
2.505.926,10 EUR z DDV

po tekočih cenah: 2.132.761,68 EUR brez DDV oz.
2.559.314,01 EUR z DDV

Investitor: Občina Ajdovščina
Cesta 5. maja 6/a
5270 Ajdovščina
Tel. 05 / 365 91 10
Fax. 05 / 365 91 33

Vodja projekta: Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem.
župan Občine Ajdovščina

Ostali avtorji: Vladimir Durcik, univ. dipl. inž. grad.
Rajko Vecchiet, univ. dipl. inž. grad.
PROJEKT d.d. Nova Gorica

Peter Velikonja, univ.dipl.ekon. in prav.
Mag. Anuška Radikon, univ.dipl.ekon.
KODA d.o.o. Ajdovščina

Datum izdelave: April 2008

UVOD

Predmet dokumenta je identifikacija investicije v komunalno in cestno ureditev (opremo) "Poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce«" na lokaciji v Ajdovščini v občini Ajdovščina. Investicijski projekt bo izpeljan v dveh fazah. Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje obravnavo prve faze investicije. V dokumentu identifikacije investicijskega projekta smo opredelili investicijske namere in cilje v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bo morala investicija izpolnjevati. Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje opise tehničnih, tehnoloških ali drugih prvin predlaganih rešitev in je podlaga za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oz. investicije (odvisno od vrednosti investicije). V okviru DIIP-a je bila narejena tudi finančna in ekonomska analiza.

Vrednost investicije po stalnih cenah:

	Vrednost brez DDV (v EUR)	DDV (v EUR)	Skupaj z DDV (v EUR)
1. Faza	2.088.271,75	417.654,35	2.505.926,10
2. Faza	1.041.666,67	208.333,33	1.250.000,00
SKUPAJ	3.129.938,42	625.987,68	3.755.926,10

Predmet obravnave tega dokumenta je le 1. Faza investicije. Vrednost prve faze po tekočih cenah znaša 2.132.761,68 EUR brez DDV oz. 2.559.314,01 EUR z DDV.



1 OPREDELITEV INVESTITORJA



1.1 Podatki o investitorju

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem.
Telefon	+386 5 365 91 10
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Fax	+386 5 365 91 33

1.2 Podatki o izdelovalcu projektne tehnične dokumentacije

Naziv	PROJEKT D.D. NOVA GORICA
Naslov	Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba	Vladimir Durcik, univ. dipl. inž. grad. Rajko Vecchiet, univ. dipl. inž. grad. (G-0652)
Telefon	+386 5 33 80 000
E-mail	info@projekt.si
Fax	+386 5 30 24 493

1.3 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv	KODA d.o.o. svetovalni inženiring, ekonomske, organizacijske in pravne storitve
Naslov	Goriška cesta 25, Ajdovščina
Odgovorna oseba	Peter Velikonja, univ.dipl.ekon. in prav.

Telefon	+386 5 36 63 668
E mail	koda.peter@siol.net
Fax	+386 5 36 62 028

1.4 Podatki o upravitelju

Po pridobitvi uporabnega dovoljenja bodo objekte komunalne infrastrukture prevzeli v upravljanje : KSD Ajdovščina d.o.o., Elektro Primorska d.d. in Občina Ajdovščina.

1.5 Strokovni delavci in službe odgovorni za pripravo in nadzor

Odgovorne pravne osebe za izvajanje investicije:

- Občina Ajdovščina

Skrbnik za izvedbo investicije bo Alenka ČADEŽ KOBOL , univ.dipl.ekon.

Odgovorne osebe:

Odgovorni vodja projekta: Rajko Vecchiet, univ. dipl. inž. grad.
G-0652

Odgovorna oseba projektanta: Vladimir Durcik, univ. dipl. inž. grad.
Direktor družbe

Odgovorni za pridobivanje dokumentacije in dovoljenj, izvedba javnega naročila, skrbništvo nad izvajanjem del in nadzor:

Peter KETE, univ. dipl. inž. grad.

Odgovorna oseba za izdelavo projekta PGD objekta:

Rajko Vecchiet, univ. dipl. inž. grad.
G-0652

2 ANALIZA SEDANJEGA STANJA

2.1 Uvod

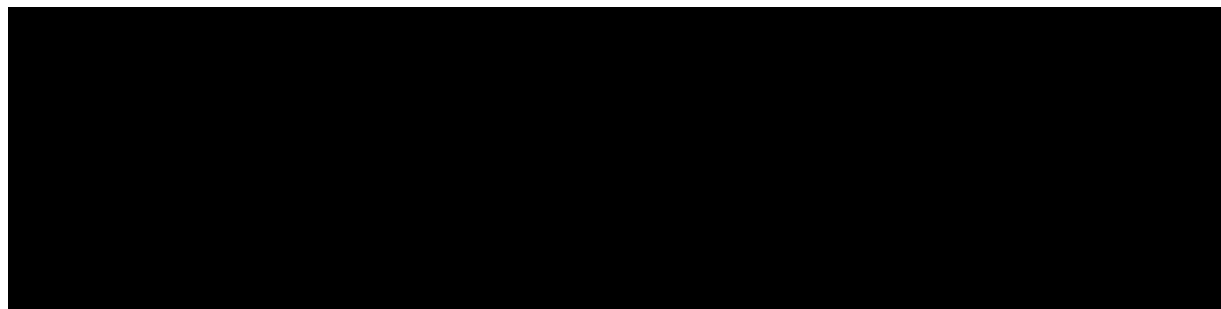
Investitor obravnavanega projekta je občina Ajdovščina. Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije oz. ena izmed dveh občin Sub-regije Ajdovščina. Občina Ajdovščina zajema 45 naselij in njena površina meri 245,2 km². Zanja je značilna podpovprečna naseljenost (75,48 prebivalcev na km²) glede na ostale občine v Sloveniji, toda glede na Goriško statistično regijo, dosega občina Ajdovščina višjo naseljenost prebivalstva na km² (povprečje regije je znašalo 51,46 prebivalcev na km²). Ob popisu prebivalcev 2002 je občina Ajdovščina štela 9.004 moških in 9.091 žensk oziroma 18.095 občanov. Ti so tvorili 5.720 gospodinjstev, pri čemer je povprečna velikost gospodinjstva znašala 3,1 oseb. Središče občine je naselje Ajdovščina, kjer je tudi občinski sedež. Občina je razdeljena na štiri mikro-regije, in sicer na Ajdovsko mikro-regijo (naselja: Ajdovščina, Budanje, Cesta, dolenje, Dolga Poljana, Grivče, Kožmani, Lokavec, Male Žablje, Plače, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Žapuže), mikro-regijo Gora (naselja: Bela, Col, Gozd, Kovk, Križna Gora, Malo Polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič), Spodnjo vipavsko mikro-regijo (naselja: Batuje, Črniče, Dobravlje, Gojače, Kamnje, Malovše, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Vrtovin) in mikro-regijo Vipavska Brda (naselja: Brje, Gaberje, Planina, Šmarje, Tevče, Vrtovče, Zavino).

Tabela 1: Statistični podatki o investitorju po popisu iz leta 2002.

Površina občine	245,2 km ²
Število prebivalcev v občini	18.095
Število gospodinjstev v občini	5.720
Število družin v občini	4.835
Število naselij v občini	45

Vir: SURS.

Tabela 2: Gibanje prebivalstva v občini Ajdovščina, njenih mikro-regijah ter v naselju Ajdovščina do leta 2007.



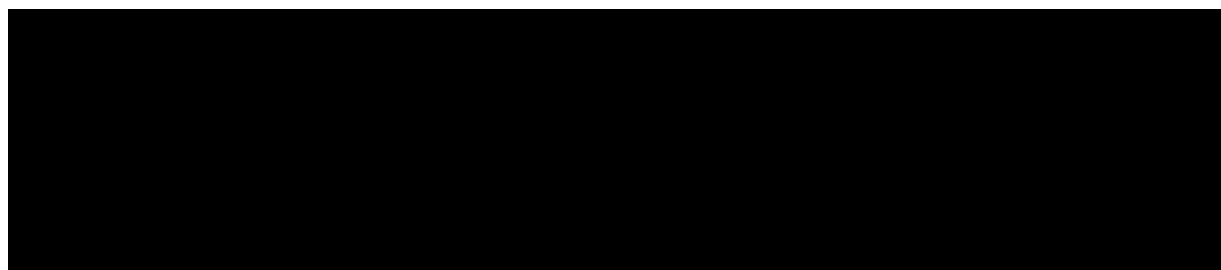
Vir: SURS.

Občina Ajdovščina beleži vsa opazovana leta stalno pozitivno rast prebivalstva in danes beleži že 18.511 prebivalcev (30.06.2007). Glede na projekcije prebivalstva, ki so bile narejene na podlagi preteklih trendov in v skladu z razvojnim programom, predpostavljamo, da bo do leta 2021 v občini Ajdovščina več prebivalcev, in sicer 19.079 prebivalcev. Glavni vzrok rasti števila prebivalcev so predvsem priselitve iz drugih občin v RS. Poleg tega pa je občina Ajdovščina poleg občine Vipava in občine Šempeter-Vrtojba edina občina, ki ima še pozitiven naravni prirast, čeprav se v zadnjih letih to zopet slabša. Občina Ajdovščina pa ima glede na slovenske razmere in razmere v regiji eno izmed najugodnejših starostnih struktur, kot tudi biološki indeks, ki je leta 2007 znašal 106,25. Občina tako izkazuje eno izmed najboljših demografskih situacij v regiji. Indeks staranja je v regiji leta 2007 znašal 134,14. Poudariti pa je potrebno, da se je indeks staranja oz. biološki indeks v občini Ajdovščina od leta 2002, ko je znašal 89,1, zelo poslabšal. To pa dolgoročno vodi v demografsko ogroženost občine, če se ne sprejmejo ustrezni ukrepi za zaustavitev navedenega negativnega trenda.

Po podatkih iz Urada za makroekonomske analize in razvoj ima občina nekoliko slabše razvito gospodarstvo. Dodana vrednost na prebivalstva je v občini Ajdovščina leta 2005 bila višja od povprečja regije ter tudi od povprečja sub-regije, in je znašala 6.683 EUR/prebivalca, medtem ko je povprečje regije znašalo 6.573 EUR/prebivalca, sub-regije Ajdovščina pa 5.576 EUR/prebivalca. Občina Ajdovščina ima v gospodarski strukturi izrazito prevlado gospodarskih dejavnosti sekundarnega sektorja, in sicer gospodarske družbe, s sedežem v občini Ajdovščina, v sekundarnem sektorju ustvarijo kar 81,5% vseh prihodkov vseh gospodarskih družb in nudijo kar 84,7% vseh delovnih mest. Če pa upoštevamo še samostojne podjetnike, le-ti skupaj z gospodarskimi družbami v sekundarnem sektorju ustvarijo 77,4% vseh prihodkov ter nudijo 77,3% vseh delovnih mest. Terciarni in kvartarni sektor ustvarita (upoštevajoč vse gospodarske družbe in samostojne podjetnike) ustvarita le 22,3% celotnih prihodkov in 22,1% vseh delovnih mest. Gospodarske

dejavnosti v občini v zadnjih letih pa ne nudijo več ustreznega števila delovnih mest (problem zmanjšanja števila delovnih mest v živilski, predelovalni, tekstilni in lesni industriji) oz. le-ta iz leta v leto padajo. Stopnja aktivnosti, ki jo računamo kot odnos med aktivnim prebivalstvom in delovnim kontingentom, je v Ajdovski sub-regiji znašala 67,2%, v Goriški regiji 67,3% in v občini Ajdovščina 68,3%. Ugoden odnos je ko le-ta znaša 75% in več. Kot vidimo, stopnja aktivnosti v občini Ajdovščina ne dosega republiškega povprečja, kar kaže na slabo stopnjo aktivnosti prebivalstva. Iz izračuna indeksa zaposlitvenih možnosti pa smo ugotovili, da je v občini Ajdovščina 15% delovnih mest manj kot je aktivnega prebivalstva, kar je za 1% slabše od Goriške regije. Primanjkljaj delovnih mest lahko vidimo tudi v velikem številu dnevnih delovnih migracij, ki se kot kaže tabela 3, iz leta v leto večja. To pa prinaša s seboj veliko negativnih posledica, predvsem družbenih in okoljskih. Največji delež dnevnih delovnih emigrantov predstavljajo dnevni delovni emigranti, ki gredo delati v druge občine v Goriški regiji, in sicer je le-teh med vsemi emigranti 72,5% (od tega v občino Vipava 13,2%).

Tabela 3: Bilanca dnevnih delovnih migracij v občini Ajdovščina, 2000 – 2006.

The table content is completely redacted with a solid black box.

Dnevne delovne migracije izven občine pa zaradi vrste vzrokov ne pomenijo še takojšnjega upadanja prebivalstva. taka socio-demografska situacija pa je dolgoročno z vidika blaginje občine zelo nevarna, saj migrantje težijo k priselitvi bližje delovnemu mestu in bodo to svojo željo tudi slej ko prej realizirali. Problem je tudi v tem, da se navadno najprej izselijo iz občine mlajši dnevni migrantje z višjo izobrazbo in višjim prihodki, kar posledično pomeni poslabšanje izobrazbene strukture ter kupne moči v občini. Proces močnejšega odseljevanja migrantov pa bi pomenil socio-demografsko in dobrobitno katastrofo, saj bi se z upadom prebivalstva poslabšala tudi starostna struktura, posledično bi za sedaj še pozitivna nataliteta postala negativna, padla bi kupna moč območja in s tem nivo oskrbe. Vse skupaj pa bi občino privedlo v demografsko in razvojno stagnacijo in končni demografski zlom z nepredvidljivimi negativnimi gospodarskimi posledicami za občino in celotno sub-regijo.

2.2 Lokacija s preglednim grafičnim prikazom

Pri umestitvi predvidenega posega v prostor so bila upoštevana vsa merila in pogoji, ki izhajajo iz veljavnih prostorskih aktov. Območje predstavlja večje območje nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih proizvodni dejavnosti velikosti 19,6 ha.

Obrtna cona »Mirce« je locirana na pretežno ravni delno zazidani površini med regionalno cesto R2/444 (južno obvozno cesto mesta Ajdovščina) in železniško progo Prvačina - Ajdovščina na nasprotni strani predvidene poslovne cone v Talih. Obrtna cona zajema še cca 90.900 m² nezazidanih površin namenjenih proizvodni servisni dejavnosti s kombinacijo poslovnih dejavnosti. Obrtna cona je delno komunalno opremljena: priključek na regionalno cesto in nadaljevanje notranje ulice, nadaljevanje kanalizacijskega omrežja za odvodnjo fekalnih in meteorčnih voda, vodooskrba s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, distribucijsko plinovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje. V 1. Fazi investicije bo urejeno cca 58.900 m² površine poslovne cone »Mirce«.

Poslovna cona »Pod železnico« je locirana na zahodni strani mesta Ajdovščina in obsega pretežno ravno delno zazidano površino med hitro cesto H4 in železnico. Poslovna cona zajema še cca 90.700 m² nezazidanih površin namenjenih proizvodni, servisni in poslovni dejavnosti. Potrebna komunalna oprema poslovne cone: priključek na regionalno cesto z notranjimi ulicami, kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih in meteorčnih voda, vodo oskrba s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, distribucijsko plinovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje. V 1. Fazi investicije bo urejeno cca 43.000 m² površine poslovne cone »Pod železnico«.

V prilogi je pregled lokacije in velikost površin 1. Faze investicije (površina v 1. Fazi investiciji znaša cca 110.057 m²).

2.3 Razlogi za investicijo

Občina Ajdovščina se je odločila za ureditev stavbnih zemljišč na območju PC Pod železnico in Mirce predvsem iz naslednjih razlogov:

- Območje občine v Ajdovski mikro-regiji se ne uvršča ravno med demografsko ogrožena območja, kar kaže analiza gibanja prebivalstva. Iz analize korelacije s primerljivimi območji in občinami pa je tudi razvidno, da so ustrezne zaposlitvene možnosti v območju v direktni povezavi z rastjo oz. padanjem števila prebivalcev. Opozoriti pa moramo, da se je tudi v občini Ajdovščina

prišel slabšati biološki indeks (indeks staranja prebivalstva), kar bo lahko prineslo z leti negativne posledice za občino.

- Iz analize kazalcev delovnih mest izhaja, da je delovnih mest tako v občini kot tudi na obravnavanem območju premalo. Primanjkljaj delovnih mest je leta 2006 znašal v občini cca 1.400 delovnih mest. Od leta 1997 se je namreč število delovnih mest v občini stalno zmanjševalo in se še zmanjšuje zaradi težav v živilsko predelovalni, tekstilni in lesni industriji, ki so bile prevladujoče panoge v občini. Ker se v demografiji posledice pokažejo šele čez nekaj let, lahko brez ustreznih ukrepov pride do močnejšega odseljevanja z vsemi negativnimi posledicami.
- Iz analize dnevnih migracij vidimo, da se število dnevnih delovnih emigrantov iz leta v leto povečuje. To prinaša občini izgubljene prihodke zaradi dohodnin ter obstaja tudi večja nevarnost, da se bodo navedeni dnevni emigrantje s časom odselili iz občine. Dnevne delovne migracije pa prinašajo tako negativne kot pozitivne posledice.

Negativne posledice so:

1. Ekonomske: velika poraba časa in nižja produktivnost kot posledica utrujenosti zaradi potovanja pri večjih razdaljah;
2. Prometne: obraba vozil in cest ter prometni zastoji v konicah;
3. Ekološke: hrup in onesnaževanje okolja s plini ter s tem povezani stroški;
4. Socialno-ekonomske: težnja, da se migranti preselijo bližje delovnemu mestu; ter
5. Fiziognomične, ki se kažejo v preoblikovanju kulturne krajine, zaradi spreminjanja agrarnih naselij v urbanizirana, spalna naselja.

Pozitivne posledice so:

1. Ekonomsko-socialne: večja možnost izbire zahtevnejših delovnih mest, večji pretok informacij, boljša izbira oskrbnih in storitvenih funkcij;
2. Socialno-ekonomske: ohranitev prebivalstva tudi na podeželju, ko so zaposlitveni centri dovolj blizu, da omogočajo dostop do dela v času manj kot 15 minut; ter
3. Populacijske, ki se kažejo v prestrukturiranju prebivalstva glede na aktivnost (iz kmečkega, v polkmečko, delavsko in v zadnjem obdobju tudi storitveno sfero).

Glede na to, da so z vidika blagostanja negativne posledice prevelikih dnevnih migracij bolj izrazite kot pozitivne, pri planiranju razvoja težimo k zmanjševanju le-teh in iskanju optimalnega razmerja med:

1. bližino: manjšimi premiki, skrajševanje prostorskih razdalj in
 2. rentabilnostjo: ki pomeni zadostno gravitacijsko in s tem kupno moč, t.j zagotavljanje rentabilnosti delovanja (kar optimiramo z obsegom oz. velikostjo ponudbe).
-

- Delovna mesta v poslovnih, obrtnih in storitvenih dejavnostih so obenem relativno najcenejša in ustrezno donosna. Kar nekaj podjetnikov, obrtnikov in samostojnih podjetnikov pa si želi razširiti svojo dejavnost, kar bi pomenilo nova delovna mesta ter s tem izboljšanje zaposlitvenih možnosti v občini. To bi imelo direkten vpliv na zaustavitev odseljevanja in izboljšanje demografskega ter s tem tudi socialnega in ekonomskega položaja občine.

Ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč je v občini Ajdovščina zelo skromna. Prostorski plan sicer vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con, vendar so le-te zaradi razdrobljenosti lastniške strukture praktično nedosegljive. Občina Ajdovščina je že v fazi pridobivanja večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina. Mednje sodita tudi poleg poslovne cone »Pod letališčem« tudi poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce«. Še manjša pa je ponudba komunalno opremljenih ali vsaj delno komunalno opremljenih zemljišč. Na drugi strani pa je povpraševanje po ustreznih lokacijah za gradnjo poslovnih prostorov s strani podjetij in s.p. precej večje od ponudbe zazidalnih zemljišč (zlasti od ponudbe lastniško in komunalno urejenih zemljišč, ki jih praktično ni). Konkurenco pri ponudbi zazidljivih zemljišč je že v letu 2004 in še sedaj predstavljalo območje občine Vipava, kamor se je preselilo kar nekaj podjetnikov iz občine Ajdovščina predvsem zaradi ugodnih leg ob hitri cesti in nižjih cen zemljišč. Dejstvo pa je tudi, da občina Vipava nima uvedenega komunalnega prispevka. Glede na to, da so najboljše lokacije v občini Vipava že pokupljene in to, da je občina Ajdovščina začasno omilila komunalni prispevek investitorjem v poslovne prostore, razne trgovine z delitvijo državne pomoči v višini tega prispevka, to območje ne predstavlja več prave konkurence predvideni poslovni coni »Pod železnico« in »Mirce«. Pridobitev in komunalna oprema zemljišč v poslovni coni »Pod železnico« in »Mirce« pomeni podlago za dobavo storitev, ki se tržijo v okviru javne službe, kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi za električno energijo. Z ureditvijo poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« bi občina Ajdovščina tako lažje dosegla 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.
-

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE ter USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Razvojne možnosti in cilji investicije

Poglaviten cilj investicije je stvarne narave, in sicer v naselju Ajdovščini v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju urediti ustrezno infrastrukturo, ki vključuje ureditev štirikrakega križišča s pasovi za leve zavijalce na regionalni cesti, podaljšanje propusta pod regionalno cesto, ureditev glavnih dovoznih cest za poslovni coni ter ureditev komunalnih vodov: vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, TK vodov, EE vodov in plinovoda. Le-ta bi nato omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. V bistvu občina Ajdovščina želi z investicijo pripraviti ustrezne površine namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanju delovnih pogojem lokalnega prebivalstva.

Glede na izhodišča Strategije razvoja občina Ajdovščina lahko povzamemo naslednje cilje, ki bi jih občina dosegala z izvedbo investicije, in sicer:

- 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.

Ureditev območja za poslovno cono Pod železnico in Mirce bo poleg direktnega prispevka k doseganju navedenih ciljev občine imelo tudi večstranske pozitivne učinke, in sicer:

1. Izboljšanje možnosti za ohranitev prebivalstva

Povečanje zaposlitvenih možnosti in povečanje gospodarske moči pomenita velik prispevek k doseganju cilja ohranitve oz. rasti prebivalstva.

Zniževanje zunanjih (eksternih) stroškov obstoječe proizvodnje v tem območju in novih poslovnih, storitvenih obratov zaradi racionalnejše prostorske organizacije dejavnosti na enem mestu ter s tem delitev stroškov izgradnje in vzdrževanja komunalne ter energetske mreže med večje število uporabnikov pomeni več akumulacije. Le-ta pa je osnova za nove investicije in s tem nova delovna mesta.

2. Izboljšanje ekologije

Z ureditvijo komunalnega omrežja se bodo izboljšale sanitarno-zdravstvene razmere in pogoji bivanja lokalnega prebivalstva. S tem se bo povečalo njihovo blagostanje, in sicer zaradi:

- izboljšanja ekoloških pogojev bivanja (preusmeritev hrupnih in motečih dejavnosti iz stanovanjskih območij),
- izboljšanje ekološkega stanja vodotokov,
- odprava smradu in zagotovitev zanesljivega odplakovanja fekalij ter
- znižanja stroškov vzdrževanja komunalne in energetske mreže.

3. Povečanje razvojnih možnosti

Nove dejavnosti in nova delovna mesta pogojujejo različne potrebe po dodatnih kooperantskih storitvah, novi zaposleni pa povpraševanje po stanovanjih in storitvenih ter oskrbnih dejavnostih, kar ustvarja novo povpraševanje in s tem večjo rentabilnost oskrbnih in storitvenih dejavnosti oz. delovnih mest v teh sektorjih. V območju pričnejo prevladovati pozitivni akceleratorji in nov razvojni cikel, kar v naslednjem krogu na višjem nivoju izboljša razvojne možnosti občine.

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

3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

V okviru Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2007-2013 je navedeno, da bo regija svojo razvojno strategijo uresničevala predvsem:

- s spodbujanjem inovativnosti in ustvarjalnosti ljudi, izobraževanja, usposabljanja in vseživljenjskega učenja (razvoj socialnega kapitala),
 - s pospeševanjem prestrukturiranja in inoviranjem gospodarskih dejavnosti,
 - s spoštovanjem in upoštevanjem principov trajnostnega razvoja,
 - s krepitevijo soodgovornosti za razvoj, kar pomeni sodelovanje, povezovanje in zaupanje med vsemi razvojnimi akterji v regiji in izven nje,
 - z zagotavljanjem kakovostnega življenjskega okolja (fizičnega in socialnega) vseh prebivalcev,
 - z razvijanjem skupne identitete in skupno promocijo regije,
 - z izkoriščanjem lastnih razvojnih potencialov v pogojih globalizacije ter
 - z izvajanjem ukrepov razvojne pomoči na območjih s posebnimi razvojnimi problemi.
-

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. Pomembno je dejstvo, da postaja regija eden ključnih vzvodov sodobnega razvoja, ki združuje lokalno in globalno ter ustvarja ugodno okolje za pospešeno rast in razvoj gospodarstva. Za stimulatивно razvojno okolje regije je potrebno sodelovanje in povezovanje med:

- razvito infrastrukturo (materialno, institucionalno, intelektualno in informacijsko),
- upravno mrežo regije,
- institucijami podpornega okolja,
- podjetji različnih velikosti in branž ter
- različnimi institucijami civilne družbe s specializiranimi znanji in interesi ter angažiranimi posamezniki.

Temeljni nosilci razvoja regije v obdobju 2007-2013 so:

- obstoječa in nova podjetja,
- lokalne skupnosti, občine in regionalna skupnost ter
- institucije podpornega okolja.

Strateški cilji regije v programskem obdobju 2007-2013 so naslednji:

- dvig inovativnosti v gospodarstvu,
- nadaljnji dvig znanj/širitev znanj in izobrazbene ravni prebivalcev, predvsem zaposlenih,
- dvig socialnega kapitala za nadaljnji razvoj podjetnosti in inovativnosti v gospodarstvu in življenju regije,
- razvoj odličnosti in konkurenčnosti v turizmu,
- ohranjanje poseljenosti podeželja,
- optimalno varstvo okolja in skladen prostorski razvoj ter
- izboljšanje infrastrukturne opremljenosti regije.

Razvojno vizijo in strateške cilje bo regija uresničevala s programi, ukrepi in projekti v okviru petih razvojnih strategij oz. razvojnih prioritet:

- Razvojna prioriteta 1: Znanje za razvoj in podjetnost,
- Razvojna prioriteta 2: Inovativnost v gospodarstvu
- Razvojna prioriteta 3: Odličnost v turizmu
- Razvojna prioriteta 4: Celostni razvoj podeželja
- Razvojna prioriteta 5: Trajnostni okoljski in prostorski razvoj ter infrastrukturna opremljenost regije

Pogoj za uspešno izvajanje strategij bo učinkovita regionalna podporna mreža in sodelovanje ključnih organov regije z lokalnimi skupnostmi, gospodarstvom, razvojnimi agencijami in civilno družbo.

Investicija »Poslovna cona Pod železnico in Mirce« po svojem osnovnem namenu bo omogočila doseganje ciljev razvojne prioritete 2 »Inovativnost v gospodarstvu« ter razvojne prioritete 5 »Trajnostni okoljski in prostorski razvoj ter infrastrukturna opremljenost regije«.

V okviru Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske 2007 – 2013 je navedeno, da so za izvedbo strateškega cilja »dvig inovativnosti v gospodarstvu« (razvojna prioriteta 2) ključni trije programi, in sicer:

- Program 2.1: Izgradnja razvojne infrastrukture ⇒ Cilja programa sta urejanje novih površin za podjetja, predvsem za postopno in dolgoročno izgradnjo podporne infrastrukture za izobraževalne, raziskovalne in razvojne institucije, da se zagotovijo pogoji za hitrejšo rast in konkurenčnejši razvoj lokalnega gospodarstva;
- Program 2.2: Ustvarjanje novih in kakovostnih delovnih mest ⇒ Cilj programa je ustvarjanje novih delovnih mest s poudarkom na ustvarjanju prevladujočega deleža bolj zahtevnih ustvarjalnih delovnih mest s čim višjo dodano vrednostjo; ter
- Program 2.3: Program spodbujanja razvoja v Posočju 2007-2013 (Soča 2013) ⇒ Strateška cilja programa Soča 2013 sta dvig konkurenčnosti v gospodarstvu ter izboljšanje kadrovskega potenciala območja Zgornjega Posočja in širše.

Obravnavana investicija spada v program 2.1 in 2.2 ter je usklajena z regijskimi razvojnimi strategijami in politikami.

Za izvedbo strateškega cilja »izboljšanje infrastrukturne opremljenosti regije« (razvojna prioriteta 5) pa so ključni naslednji programi:

- Program 5.1: Celovit prostorski razvoj regije ⇒ Cilj programa je zagotoviti in uresničevati celovito regionalno prostorsko načrtovanje v povezavi s posameznimi sektorji z namenom celovitega prostorskega razvoja regije;
 - Program 5.2: Optimalno varstvo okolja ⇒ Cilji programa so optimalno varstvo okolja, sonaravno upravljanje z vodnimi viri, ohranjanje biotske raznovrstnosti in raznolikosti kulturne krajine ter izboljšanje degradiranega okolja in kakovosti bivanja v sodelovanju z okolju prijaznim gospodarstvom;
 - Program 5.3: Uravnotežena in kakovostna javna gospodarska in informacijska infrastruktura regije ⇒ Cilj programa je uravnotežena in kakovostna infrastrukturna opremljenost regije (gospodarska in informacijska infrastruktura) s poudarkom na izboljšanju prometnih povezav, predvsem cestnega omrežja ter vpliva na načrtovanje in dinamiko gradnje državnega prometnega omrežja; ter
-

- Program 5.4: Cilji programa so zagotavljanje večje energetske samostojnosti regije, povečanje deleža energije, pridobljene iz obnovljivih virov, izboljšanje izkoristka in zmanjšanje izgub toplotne energije.

Obravnavana investicija spada v program 5.3, delno pa uresničuje tudi cilje programa 5.1. Glede na navedeno vidimo, da je investicija usklajena z regionalnimi strateškimi razvojnimi cilji. Obravnavana investicija je zajeta tudi v Izvedbenem načrtu Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske (Goriške statistične regije) za obdobje 2007-2009.

3.3 Cilji občine

Občine so temeljne lokalne samoupravne skupnosti (Ur. L. RS, št. 72/1993). V okviru ustave in zakonov RS posamezna občina samostojno ureja in opravlja svoje zadeve in izvršuje naloge, ki so nanjo prenesene z zakoni. Lokalne samoupravne skupnosti so osebe javnega prava s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. Osebe javnega prava pri svojem delovanju zasledujejo javne cilje, delujejo v javnem interesu oziroma je vsebina njihovega delovanja v izvrševanju javne funkcije. Lokalne samoupravne skupnosti se financirajo iz lastnih virov. Pri čemer občinam, ki zaradi slabše razvitosti ne morejo v celoti zagotoviti izvajanja z zakonom določenih nalog, zagotovi potrebna dodatna sredstva država. Osebe, ki imajo na območju lokalne samoupravne skupnosti stalno prebivališče, so člani lokalne samoupravne skupnosti oziroma občani. Posamezna občina lahko v skladu z zakoni poseduje, pridobiva in razpolaga z vsemi vrstami premoženja, ustanavlja in vodi javna in druga podjetja ter v okviru sistema javnih financ določa svoj proračun. Posamezna občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Posamezna občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- upravlja občinsko premoženje;
 - omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine;
 - ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
 - v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe;
 - pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele;
 - skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov ter opravlja druge dejavnosti varstva okolja;
 - ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte;
-

- pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko dokumentacijsko, društveno, turistično, kulturno in drugo dejavnost na svojem območju;
- pospešuje razvoj športa in rekreacije;
- gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine;
- opravlja nadzorstvo nad krajevnimi prireditvami;
- organizira komunalno-redarstveno službo in skrbi za red v občini;
- skrbi za požarno varnost in organizira reševalno pomoč;
- zagotavlja izvensodno poravnavo sporov;
- organizira pomoč in reševanje za primere elementarnih in drugih nesreč;
- organizira opravljanje pokopališke in pogrebne službe;
- določa prekrške in denarne kazni za prekrške, s katerimi se kršijo predpisi občine;
- sprejema statut občine in druge splošne akte;
- organizira občinsko upravo;
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

V obravnavanem projektu (izgradnja Poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce«) bo Občina Ajdovščina sledila naslednjim strateškim ciljem:

- izboljšati oz. omogočiti gospodarski razvoj občine,
- izboljšanje zaposlitvenih možnosti na območju Ajdovščine, Ajdovske mikro-regije in občine kot celote,
- zmanjšanje prevelikih dnevnih migracij iz območja in občine kot celote ter
- zaustavitev potencialnega nazadovanja prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture v Ajdovski mikro-regiji oz. občini kot celoti.

Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicije ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine.

4 UGOTOVITEV IN OPIS RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJE

V okviru idejnih zamisli ureditve poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« sta bili obdelani dve varianti, in sicer:

Varianta I: Brez investicije (ničelna varianta)

Varianta II: Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovno obrtne cone »Pod železnico« in »Mirce«

Varianta I: Brez investicije (ničelna varianta)

Občina Ajdovščina ne bo investirala v ureditev poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce«. Pri tej varianti ne bo prišlo do odpiranja novih delovnih mest ter ostalih prednosti in koristi, ki bi jih prinesla investicija.

Varianta II: Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovno obrtne cone »Pod železnico« in »Mirce«

Naziv investicije: Poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce« v naselju Ajdovščina, občina Ajdovščina

Vrednost investicije:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - po stalnih cenah (april 2008) | 2.088.271,75 EUR brez DDV
2.505.926,10 EUR z 20% DDV |
| - po tekočih cenah | 2.132.761,68 EUR brez DDV
2.559.314,01 EUR z DDV |

Vrsta investicije: novogradnja

Varianta II predpostavlja, da občina preko strokovnih služb prevzame iniciativo ter celovito organizacijo in upravljanje projekta za:

- izdelavo ustrezne dokumentacija,
- pridobitev upravnih dovoljenj za izvedbo komunalne opreme vseh zemljišč z marketinško podporo pri pridobivanju investitorjev in pri prodaji zemljišč, ki so v lasti občine.

Investicija v ureditev »Poslovne cone Pod železnico in Mirce« v Ajdovščini bo prebivalcem Ajdovščine 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, posledično z dvigom števila delovnih mest v občini pa tudi višji dohodek občine na osnovi

dohodnin. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oz. omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino slabe posledice.

Z vidika občinskega proračuna varianta II predstavlja večje stroške oz. večja vlaganja v razvoj podjetništva, toda po drugi strani pa zagotavlja tudi večje dohodke iz naslova dohodnine (večje število novih delovnih mest). Analiza možnosti razvoja podjetništva in odpiranja novih delovnih mest v občini je pokazala, da sodijo težave pri pridobivanju zemljišč za gradnjo poslovnih prostorov poleg zapletenih postopkov in nezadostno razvitega podjetniškega okolja med ključne ovire. Varianta II je tudi usklajena s strateškimi razvojnimi cilji občine Ajdovščina. Prednost variante II pa je tudi v usklajenem nastopu ob ustreznem strokovnem vodenju in upravljanju projekta, kar zagotavlja večjo verjetnost hitrejšega pridobivanja in urejanja zemljišč, večjo prostorsko usklajenost oz. boljšo izrabo zemljišč, kot tudi upravljanje in organizacijo poslovne cone.

4.1 Merila za izbor variante

Merila za izbor variantne rešitve in njihove uteži so bila naslednja:

- ustreznost prostorskih in arhitektonskih rešitev,
- usklajenost projekta z nacionalnimi strategijami,
- ustreznost projekta z veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi, usklajenost z normativi,
- število na novo odprtih delovnih mest (do leta 2012) ter
- investicijski stroški na m² površine.

Vsa merila so med seboj enakovredna (z utežjo 20%), zato lahko pri sami oceni boljše variante izvedemo enostavno točkovanje, in sicer boljša varianta pri posameznem merilu dobi 2 točki, slabša pa 0 točk. V primeru enakovrednega rezultata kazalnika, dobita obe varianti po 1 točko. Na koncu se sešteje število točk posamezne variante. Varianta z večjim številom točk je po izbranih kriterijih boljša.

4.2 Izbor variante

Tabela 4: Ocena ter izbor variante investicije.

Kazalniki - merila	Varianta I		Varianta II	
	Vrednost	št.točk	Vrednost	št.točk
Ustreznost prostorskih in arhitekturnih rešitev	ne	0	da	2
Usklajenost projekta z nacionalnimi strategijami	ne	0	da	2
Ustreznost projekta z veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi (usklajenost z normativi)	ne	0	da	2
Število na novo odprtih delovnih mest (do leta 2012)	0	0	120	2
Investicijski stroški (v EUR z DDV) / m ²	0 Eur/m ²	2	19,38 EUR/m ²	0
OCENA	2		8	

Ker so ocene opisne, je bila upoštevana v primeru, da sta obe alternativni ustrezali merilom oz. rešitvam, boljša varianta in je prejela oceno 2 (kljub temu, da je primerna tudi druga varianta). V nadaljevanju DIIP (poglavje 6.10 – Finančna in ekonomska analiza) smo izbrali tudi optimalno, najprimernejšo varianto na podlagi finančnih in ekonomskih dinamičnih in statičnih kazalnikov upravičenosti investicije.

Iz navedenega vidimo, da je **varianta I** – brez investicije **slabša varianta** od **variante II** – **variante z investicijo**, saj je glede na trende in glede na potrebe v sami občini Ajdovščina veliko bolj sprejemljiva. Z ureditvijo poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« bi omogočili boljši gospodarski razvoj občini Ajdovščina, pripomogli k dvigu števila novih delovnih mest v občini in s tem tudi znižali dnevne delovne migracije, ki so v zadnjih letih v občini že problematične. Že samo s tega vidika je boljša varianta II. Varianta II – varianta z investicijo pa tudi veliko bolj sledi Regionalnemu razvojnemu programu Severne Primorske za obdobje 2007 – 2013 kot varianta I – brez investicije. Kar se tiče ustreznosti prostorskih in arhitekturnih rešitev, tehnične izvedljivosti, usklajenosti z normativi, standardi itd. je varianta II boljša od variante I. Varianta I pa je boljša od variante II le v primeru investicijskih stroškov na m² površin, saj pri varianti I ne bi prišlo do investicije ter tako tudi investicijski stroški ne bi nastali. Iz tega lahko sklepamo, da je za investicijo **optimalna varianta II - Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovno obrtne cone »Pod železnico« in »Mirce«**.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE ter OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1 Vrsta investicije

POSLOVNA CONA »POD ŽELEZNICO« IN »MIRCE«

Dokument identifikacije investicijskega projekta - DIIP je izdelan za 1. Fazo gradnje novih površin za proizvodno, obrtno in storitveno dejavnost na lokaciji v Ajdovščini. Investicija je razdeljena na dve fazi, ki bosta zajemali:

- ureditev štirikrakega križišča s pasovi za leve zavijalce na regionalni cesti,
- podaljšanje propusta pod regionalno cesto,
- ureditev glavnih dovoznih cest za poslovni coni ter
- ureditev komunalnih vodov: vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, TK vodov, EE vodov in plinovoda.

Po pretežnem namenu se bo investicija klasificirala kot:

- 21110 – regionalne ceste,
- 21120 – lokalne ceste,
- 22231 – cevovodi za odpadno vodo,
- 22240 – distribucijski EE vodi in distribucijska komunikacijska omrežja,
- 22221 – distribucijski cevovodi za pitno vodo ter
- 22110 – distribucijski plinovodi.

5.2 Vrednost investicije

5.2.1 Opravičeni in neopravičeni investicijski stroški

V izračunu vrednosti investicijskih stroškov smo upoštevali:

- izdelavo projektov (PIZ, PID, DIIP, IP, CB),
 - preddela in rušitvena dela,
 - zemljiška dela,
 - gradbena in montažna dela,
 - elektromontažna dela,
 - opremo cest,
 - montažni material – vodovod,
 - sanacijo meteornega odvodnika,
 - nadzor,
-

- ostala dela ter
- nepredvidena dela.

Glede na prijavo na razpis SVLR smo kot upravičene stroške zajeli vse stroške investicijskih vlaganj brez DDV. Iz njih pa smo izločili stroške izdelave projektov (projektne dokumentacije) ter stroške nadzora, ki niso upravičeni do sofinanciranja.

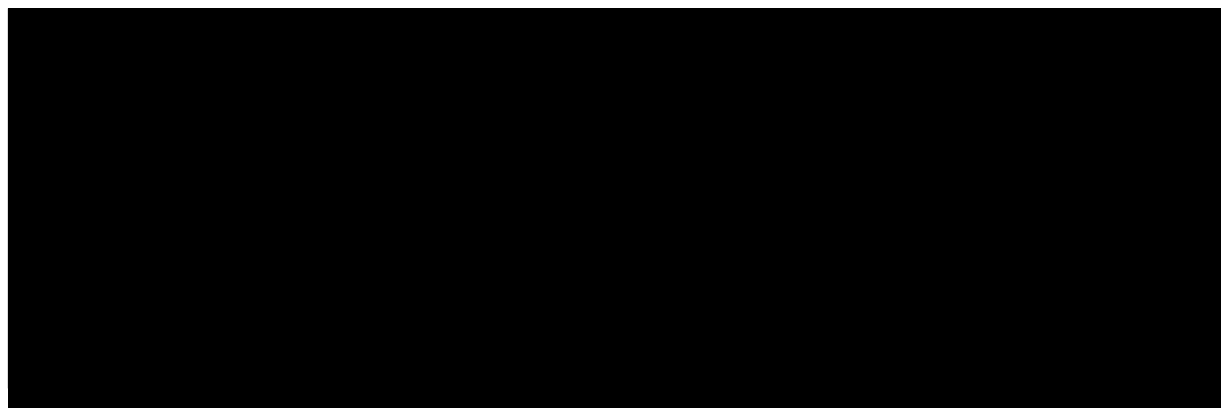
Datum veljavnosti cen iz projektantskega predračuna je april 2008. Investicijska vrednost del izhaja iz tega okvirnega predračuna, ki ga je julija 2007 (dopolnitev in posodobitev – APRIL 2008) izdelal PROJEKT d.d.

Stopnje rasti cen: projektantska ocena je bila opravljena aprila 2008. Ker bodo določene aktivnosti opravljene tudi v letu 2009 in zaključene v letu 2010, smo pri izračunu vrednosti investicije vrednost del opravljenih v 2009 in 2010 povečali za predvideno rast cen, in sicer po stopnji 2,8% letno.

5.2.2 Vrednost investicije po stalnih cenah

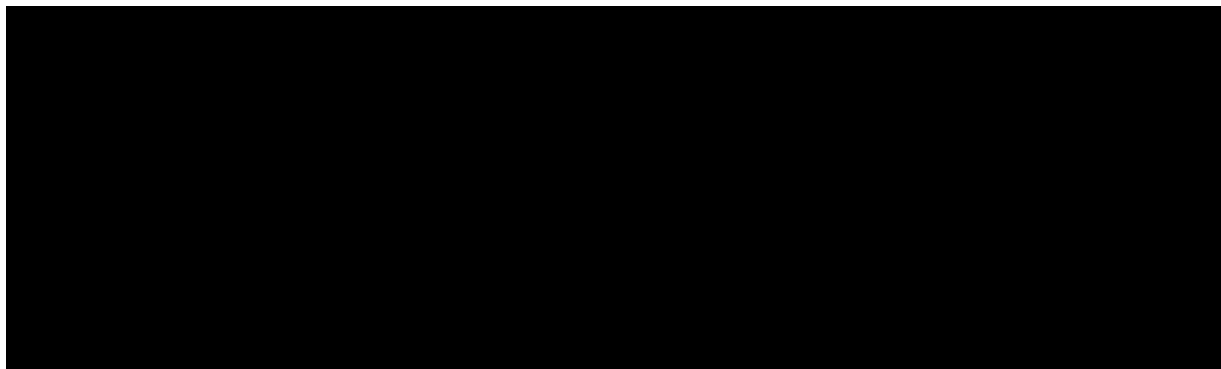
Vrednost investicije v stalnih cenah smo dobili na podlagi projektantske ocene iz projekta PGD št. 8382, ki ga je julija 2007 (dopolnitev APRILA 2008) izdelal PROJEKT d.d. in znaša z 20 % DDV **2.505.926** EUR oz. **2.088.272** EUR brez DDV.

Tabela 5: Vrednost 1. FAZE investicije po stalnih cenah, april 2008.

The table content is completely redacted with a solid black box.

5.2.3 Vrednost investicije po tekočih cenah

Tabela 6: Vrednost 1. FAZE investicije po tekočih cenah.
Rast vrednosti investicije zaradi vračunane inflacije.

The table content is completely redacted with a solid black rectangle.

Investicija izražena v tekočih cenah znaša z 20 % DDV **2.559.314** EUR oz. **2.132.761** EUR brez DDV.

6 OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO, ter FINANČNA in EKONOMSKA (CB) ANALIZA

6.1 Dokumentacija – idejna rešitev - študija

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta – DIIP so bile upoštevane naslednje osnove oziroma izhodišča:

- Predhodno narejeni elaborati in študije;
 - Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006);
 - PGD – Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga je izdelal PROJEKT d.d. Nova Gorica, Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje, Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica; julij 2007.
 - Idejna zasnova št. 8382, ki jo je v mesecu marcu 2007 izdelal PROJEKT d.d., Nova Gorica, Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje, Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica;
 - Lokacijska informacija št.3501-203/2007, ki jo je dne 4.4.2007 izdala Občina Ajdovščina;
 - Prometna študija, ki jo je izdelal PROJEKT d.d. Nova Gorica, št. 8329, decembra 2005;
 - »Ureditev meteornege odvodnika Mirce«, IDR, izdelano na Projekt d.d Nova Gorica v juliju 2007, št. proj. 8382;
 - Osnovna priporočila SDR – Cestna razsvetljava: Razsvetljava in signalizacija za promet PR 5/2, ki ga je izdalo SDR Slovensko društvo za razsvetljava.
 - Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004);
 - Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradni list RS, št. 92/2005); kartografski del: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004), Odlok o dopolnitvi odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 108/2006);
 - Strategija gospodarskega razvoja občine Ajdovščina od 2005 do 2015.
-

- Odlok o oskrbi s pitno vodo Občine Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 4/1994, 19/1997 in Ur.l. RS, št. 17/2001);
- Odlok o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 20/2001, 79/2003 in 26/2004);
- Zakon o javnih cestah (ZJC-UPB1, Uradni list RS, št. 33/2006);
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1 (Uradni list št. 110/2002).

Kot vidimo je projekt Poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce« usklajen s prostorskimi akti, in sicer z veljavnimi prostorskimi akti. Iz vsega tega lahko vidimo, da je novogradnja skladna z navedeno plansko in urbanistično dokumentacijo ter potrjena z izjavo o skladnosti načrtov in izpolnjevanju bistvenih lastnosti s strani vodje projekta Rajka Vecchiet-a, univ. dipl. inž. grad. – G-0652.

6.2 Lokacija

Načrtovano območje leži na zahodnem predelu mesta Ajdovščina med železniško progo Nova Gorica - Ajdovščina in hitro cesto H4 / 0375 Vipava – Ajdovščina. Ureditev območja se bo pričela z izgradnjo križišča in cestnih povezav ter komunalne infrastrukture. Komunalna infrastruktura obsega ureditev vodovodnega, kanalizacijskega omrežja, plinovodnega omrežja, oskrbo z električno energijo ter ureditev telekomunikacijskega omrežja in javne razsvetljave.

Poseg je predviden na parcelah oz. delih parcel k.o. Vipavski križ in k.o. Ajdovščina, in sicer:

- k.o. Vipavski križ:
 1. Faza:
1070/9, 1070/59 do 1070/62, 1070/64, 1070/375, 2835, 3515/1, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3532/3, 3533/2, 3534/2, 3535/1, 3535/1, 3536/3, 3537/2, 3538/3, 3538/4, 3539/2, 3540/2, 3541/2, 3542/2, 3543/2, 3544/2, 3548/2, 3550/2, 3556/2, 3721/1, 3722/1 do 3722/10, 3718/1, 3718/2, 3718/3
 2. Faza:
1070/9, 1070/375, 3724/1, 3724/2, 3724/3, 3381/2, 3382/2, 3383/2, 3384/2, 3385/2, 3386/2, 3387/2, 3388/2, 3389/3, 3390/2, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505/1, 3505/2, 3505/3, 3506, 3508, 3509/1, 3509/2, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515/1, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3535/1, 3544/2, 3545/2, 3546/2, 3547/2, 3548/2, 3549/2, 3550/2, 3551/2, 3552/2, 3553/2, 3556/2, 3557/2, 3558/2, 3722/10 do 3722/50
- k.o. Ajdovščina:
1472, 1473/1, 1473/2, 1473/3, 1474/1, 1474/2, 1474/3, 1476/1, 1476/2, 1475/1, 1475/2, 1475/3, 1477, 1789, 1790/1, 1791/1, 1791/2, 1792/1, 1793/1, 1793/2, 1794/1, 1795/1, 1796/1, 1797/1, 1824, 1904/39 do

1904/52, 1912/9, 1912/10, 1912/14, 1914/12, 1914/13, 1914/14, 1914/15, 1914/25 do 1914/35, 1917/1, 1917/2, 1917/3, 1918/4, 1918/5

Na območju navedenih gradbenih parcel veljajo sledeči prostorski akti:

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004)
- Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradni list RS, št. 92/2005), kartografski del: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004), Odlok o dopolnitvi odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 108/2006)

Obravnavane parcele so stavbno zemljišče (osnovna namenska raba), na katerem je možna gradnja objektov za proizvodno, obrtno in storitvena dejavnost. Podrobneje je namenska raba navedenih parcel opredeljena:

- AVK1-2 poslovna cona Pod železnico
- I infrastruktura
- P proizvodna dejavnost – OC Mirce

Obravnavane parcele so stavbno zemljišče in ležijo na poselitvenem območju mesta Ajdovščina. Parcele sodijo v območje »Pod železnico« z oznako AVK1-2 in območje Mirce, ki sta po prostorskem planu Občine Ajdovščina opredeljeni kot območje obrtne in storitvene dejavnost, natančneje območje proizvodnje. Vse navedene parcele so predvidene za izgradnjo javne ceste v obrtni coni »Pod železnico« - »Mirce«. Skupinska dispozicija pozidave območja za obrtno cono »Pod letališčem« je bila potrjena s sklepom Občinskega sveta Občine Ajdovščina št. 351-276/03 na seji dne 28.10.2004.

Na obravnavanem območju so dovoljene dopolnitve obstoječe zazidave ter infrastrukturne ureditve. Posegi v proste površine za nove dejavnosti so možni na podlagi prostorskih ureditvenih pogojev za funkcionalno zaokroženo območje. Glede na namen je na obravnavanem območju dopustna gradnja zahtevnih objektov, manj zahtevnih objektov ter enostavnih objektov.

6.3 Opis posegov

Poseg v prostor je gradnja poslovne cone »Pod železnico« ter obrtne cone »Mirce«.
Poseg predvideva:

- ureditev štirikrakega križišča s pasovi za leve zavijalce na regionalni cesti,
- podaljšanje propusta pod regionalno cesto,
- ureditev glavnih dovoznih cest za poslovni coni ter
- ureditev komunalnih vodov: vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, TK vodov, EE vodov in plinovoda.

Investicija (poseg) je predviden v dveh fazah, in sicer je v **prvi fazi investicije** predvideno:

A. Regionalna cesta

- a. Štirikrako križišče z dograditvijo pasov za leve zavijalce na glavni smeri
dolžina posega 340 m
- b. Propust
dolžina podaljšanja $L=5,9\text{ m} + 28,14\text{ m}$
presek propusta $4,5 \times 2,1\text{ m}$
- c. EE vodi – javna razsvetljava
dolžina odseka 300 m
- d. Kabelska kanalizacija za bodočo semaforizacijo
dolžina 120 m

B. PC Mirce

- a. Cesta 2
dolžina posega $L=280\text{ m}$ (širina ceste $6,5\text{ m}$; pešhodnik širina $1,6\text{ m}$)
- b. Meteorna kanalizacija $d=250\text{--}700\text{ mm}$
dolžina odseka $L=260\text{ m}$
- c. Fekalna kanalizacija $d=250\text{ mm}$
dolžina odseka $L=260\text{ m}$
- d. Vodovod $d=150\text{ mm}$
dolžina odseka $L=310\text{ m}$
- e. EE Vodi (VN, NN, JR)
dolžina odseka $L=930\text{ m}$
- f. TK (telekomunikacijska kanalizacija – TK kanalizacija)
dolžina odseka $L=310\text{ m}$

C. PC Pod železnico

- a. Cesta 3
dolžina posega $L=80\text{ m}$ (širina ceste $9,5\text{ m}$)
 - b. Cesta 4
dolžina posega $L=300\text{ m}$ (širina ceste $6,5\text{ m}$; pešhodnik širina $1,6\text{ m}$)
 - c. Meteorna kanalizacija $d=250\text{--}900\text{ mm}$
-

- dolžina odseka L=330 m*
- d. Fekalna kanalizacija d=300 mm
dolžina odseka L=330 m
- e. Vodovod d=150 mm
dolžina odseka L=790 m
- f. EE Vodi (VN, NN, JR)
dolžina odseka L=1.340 m
- g. TK (telekomunikacijska kanalizacija – TK kanalizacija)
dolžina odseka L=300 m
- D. Sanacija meteornega odvodnika

V **drugi fazi investicije** pa je predvideno:

- A. PC Pod železnico
 - a. Cesta 4
dolžina posega L=530 m (širina ceste 6,5 m; pešhodnik širina 1,6 m)
 - b. Meteorna kanalizacija d= 250-700 mm
dolžina odseka L=530 m
 - c. Fekalna kanalizacija d=250 mm
dolžina odseka L=530 m
 - d. Vodovod d=150 mm
dolžina odseka L=530 m
 - e. EE Vodi (VN, NN, JR)
dolžina odseka L=1.900 m
 - f. TK (telekomunikacijska kanalizacija – TK kanalizacija)
Dolžina odseka L=530 m

Predmet dokumenta identifikacije investicijskega projekta – DIIP-a je le 1. Faza investicije.

a. PROPUST v KM 1,4 + 9,58

Funkcionalno bo območje razdeljeno v dve ločeni celoti in sicer v Poslovno cono „Pod železnico“ in Poslovno cono „Mirce“. Poslovni coni medsebojno ločuje mestna obvozna cesta. Obravnavan propust bo lociran v območju načrtovanega križišča, ki napaja coni. Trasa regionalne ceste v km 1,4+9,58 prečka traso odprtega odvodnika. Obstoječ propust je bil zgrajen v letu 1996. Medsebojni kot križanja osi ceste in osi objekta znaša 49°. Obstoječ objekt ima elastično podprt poševni AB okvir s svetlim razponom 4,5 m in skupno dolžino 27,6 m. Konstrukcijo propusta tvorijo temelji, stene, voziščna plošča, krila in prehodne plošče. Voziščna plošča, stene in krila so debeline 45 cm. Prehodni plošči debeline 25 cm sta naslonjeni na objekt preko konzole širine 25 cm. Na koncih sta urejeni mostni glavi. Temelji so pasovni. Zaradi širitve ceste in ureditve novega križišča, bo potrebno obojestransko

širiti obstoječi propust pod regionalno cesto. Na vtočni strani propusta bo potrebna širitev desne strani propusta za 2,8 m oziroma skupaj s Krilnim zidom 1 za 5,9 m. Levo vtočno stran propusta bo potrebno podaljšati za 3,5 m oziroma skupaj s Krilnim zidom 2 za 4,9 m. Dolžina podaljšanja propusta na iztočni strani bo nekoliko večja, saj bo potekal preko obstoječe struge priključni krak za PC Pod železnico. Desno iztočno stran propusta bo potrebno podaljšati za 23,5 m, skupaj s Krilnim zidom 3 za 27,15 m. Nasprotno, levo stran propusta se podaljša za 14,15 m oziroma skupaj s Krilnim zidom 4 za 17,15 m. Skupna dolžina podaljšanega propusta znaša 44,60 m. Podaljšanje obstoječega okvirja konstrukcije se bo izvedlo v obstoječih dimenzijah z debelino 45 cm plošče in sten. Pasovni temelj se bo podaljšalo v širini 1,5 m. Krilne zidove se bo izvedlo konzolno. Za krili se bo uredilo muldo z odtokom v odvodnik. Robni venec se bo izdelalo v monolitni izvedbi s prečnim sklon robnega venca 4% proti vozišču. Površina se bo obdelala kot metlični beton. Robnik je predviden iz granita in je nameščen 7 cm nad koto vozišča. Vzдолžno je na stiku z voziščem in pešhodnikom zalit s trajno elastičnim kitom. V robni venec bo vgrajena jeklena varnostna ograja. Skupna širina mostne kape bo znašala 90 cm. Širitvi vozišča bo sledilo tudi obojestransko podaljšanje prehodne plošče. Debelina prehodne plošče bo znašala 25 cm. Izvedla se bo v naklonu 1:10. Za konstrukcijo se bo uporabil beton tlačne trdnosti C 30/37 in betonsko jeklo kvalitete S 500. Podložni beton bo kvalitete C 12/15. Vse zasute betonske površine se bo izoliralo in zaščitilo hidroizolacijo. Hidroizolacijo se predvidi tudi na zgornji površini voziščne plošče. V robnih venci objekta bodo vgrajene tri PVC cevi preseka 80 mm za vodenje instalacij. Robni venci bodo zaključeni z granitnim robnikom dimenzij 13/20/100 cm. Na robnih venci je predvidena jeklena varnostna ograja brez distančnika z nivojem zadrževanja H1 in delovno širino W6 ($W \leq 2.1$ m).

Ureditev odvodnika

Pod objektom poteka struga potoka s sledečim prerezom:

Brežine	2 X 1,85 m =	3,70 m
<u>Dno brežine</u>	<u>1 X 0,80 m =</u>	<u>0,80 m</u>
SKUPAJ		4,50 m

Strugo odvodnika se bo podaljšalo v obstoječem prerezu. Po izvedbi hidroizolacije in njene zaščite do predvidene brežine, se bo v plasteh nabilo nasip v naklonu 2:3 ter dno brežine se bo obložilo s kamenjem debeline 20-30 cm. Vzporodno z izdelavo dokumentacije je bila ponovno preverjena ureditev odvodnika. Prevera je obdelana v dokumentaciji »Ureditev meteornege odvodnika Mirce«, IDR, izdelano na Projekt d.d Nova Gorica v juliju 2007, št. proj. 8382. Iz elaborata je povzeta višinska koto stoletne vode je Q100, ki je 0,7 m nad dnom struge. Svetla višina v propustu znaša minimalno 2,1 m, kar pomeni, da je nad koto stoletne vode še minimalno 1,4 m.

b. ELEKTRIČNE INSTALACIJE IN ELEKTRIČNA OPREMA

Na območju urejanja se načrtuje izgradnja nove zunanje ureditve po izdelani situaciji. Javno razsvetljavo je potrebno predvideti na celotni dolžini v javnem funkcionalnem zemljišču.

b1. TRANSFORMATORSKE POSTAJE TP1, TP2 in TP3

Na obravnavanem območju bodo zgrajene tri transformatorske postaje, ki bodo služile za napajanje bodočih poslovnih in industrijskih objektov. Vse transformatorske postaje bodo enake. Zato jih v nadaljevanju obravnavamo skupaj. Razlika med posameznimi TP je v različnem številu NN izvodov. Projektirane TP bodo služile za napajanje kompleksa »Pod železnico« in »Mirce«. Obremenitev bo odvisna od inštalirane moči bodočih uporabnikov.

Naziv	Projektirana TP
	(TP IMP IV 20/0,4Kv, 2 x 1.000 Kva)
Napetost transformacije:	20/0,4/0,231 kV
Moč transformatorja:	2 x 630 kVA (max 2 X 630 kVA)
Ozemljitev:	Obratovalna in zaščitna ozemljitev sta združeni.

Izgradnja TP postaj ni predmet tega DIIP-a oz. ni zajeto v vrednosti investicije, saj bo investicijo oz. investicijske stroške v zvezi z izgradnjo TP postaj nosilo podjetje Elektro Primorska d.d.

b2. NIZKO-NAPETOSTNI (NN) PRIKLJUČEK

Za napajanje objektov na obravnavanem območju je potrebno izdelati NN omrežje, ki bo omogočalo priključitev bodočih porabnikov. Iz projektiranih TP se bo področje napajalo preko kabelskih razdelilnih omaric RKO-NN. Kabli bodo tipa PP00 4x1x240 in bodo položeni v kabelsko kanalizacijo. Za potrebe polaganja in vzdrževanja je predvideno določeno število kabelskih jaškov z litoželeznimi pokrovi. Kable za NN priključek bo dimenzioniran na tokovno obremenitev in izbrane prereze, ki bodo kontrolirani glede na dopustni padec napetosti. Izvrševan bo tudi kontrola na tok kratkega stika. Pred preobremenitvijo in kratkim stikom bo kabel varovan z varovalko v TP. Izračuni so izdelani s programom ECODIAL in so sestavni del arhivskega projekta. PEN (nični) vodnik NN priključka se bo v TP povezal na združeno ozemljitev TP. V odjemnem mestu bo potrebno izvesti ozemljilo z minimalno upornostjo 10Ω - izvedlo se bo povezavo na NN ozemljitev.

Osnovni podatki

Izvor napajanja:	TP1, TP2, TP3. 20/0,4 kV max 2x630kVA
------------------	--

Varovanje NN izvoda v TP:	3 x 300 A
Ozemljitev:	združena
Konična moč TP 1:	500 kW
Konična moč TP 2:	900 kW
Konična moč TP 3:	800 kW
cos φ objekta:	0,95
Sistem:	TN – C!
Zaščita:	Samodejni izklop napajanja z uporabo taljivih varovalk

Elektromontažna dela niso predmet tega DIIP-a oz. niso zajeta v vrednosti investicije, saj bo investicijo oz. investicijske stroške elektromontažnih del nosilo podjetje Elektro Primorska d.d. Predmet DIIP-a so le investicijski stroški gradbenih del za NN omrežje. Le-ti so tudi vključeni v vrednost investicije.

c. TELEKOMUNIKACIJSKE INSTALACIJE

Na severovzhodni strani – vzporedno s cesto poteka obstoječa TK kabelska kanalizacija. V obstoječem zadnjem jašku kabelske kanalizacije »MIRCE« se bo izvedlo priklop na obstoječe TK omrežje. Predmet projekta je TK kanalizacija med zadnjim jaškom TK »MIRCE« in gradbenimi parcelami, na katerih bodo grajeni predvideni objekti. Telekomunikacijski vodi za obravnavano območje se izvedejo v TK kanalizaciji, ki poteka zemeljsko od obstoječe poslovne cone Mirce. V nadaljevanju kanalizacija bo prečkal obvoznico in potekal na južni strani obravnavanega območja in priklapljal področje »POD ŽELEZNICO« v Žuržah in na Gmajni. Potek trase TK kanalizacije je razviden iz posameznih situacij in detajlov. Kapaciteta kabelskih povezav bo določena v skladu s potrebami posameznega investitorja, v projektu PGD posameznega objekta.

Predmet DIIP-a so le investicijski stroški gradbenih del za TK kanalizacijo in so tudi le-ti vključeni v vrednost investicije. Ostala dela oz. ostale investicijske stroške bo nosilo podjetje Telekom Slovenije d.d.

d. CESTE, KANALIZACIJA, VODOVOD

d1. POSLOVNA CONA »POD ŽELEZNICO«

Poslovna cona "Pod železnico" obsega površino v velikosti 8,7 ha (velikost površine 1. Faze investicije je **4,3 ha**). Natančnejša določitev programa celotne cone trenutno še ni znana. Predvidoma se bo poslovna cona urejala v dveh fazah. 1. faza

obsega izgradnjo vzhodnega dela kompleksa s priključkom na regionalno cesto. V 2. fazi bo zgrajen zahodni krak osrednje dovozne ceste s pripadajočo komunalno infrastrukturo.

Cestno omrežje

Navezava območja na javno cestno mrežo je predvidena na severno vzhodni strani cone preko priključka na regionalno cesto R2-444, odsek 0387 Obvoznica Ajdovščina. Skladno z izdelano študijo »Ureditev novih križišč in priključkov na območju južne obvoznice mesta Ajdovščina« (izdelovalec Projekt d.d. Nova Gorica, št. proj. 8329, december 2005) je na tem mestu predvideno štirikrako križišče (K5). Namenjeno je napajanju poslovnih con, ki se jih obdeluje s to dokumentacijo. Za potrebe napajanja PC Pod železnico je predviden južni krak križišča. Uredil se pravokotni priključek (Cesta 3) s sledečim normalnim profilom:

Cesta 3 - Normalni prečni profil

vozni pas	2 x 4,50 m =	9.00 m
robni pas	2 x 0,25 m =	0.50 m
bankina - desno	1 x 1,00 m =	1,00 m
razširjena bankina - levo	1 x 2,10 m =	2,10 m
Skupaj		12,60 m

Razširjena bankina je namenjena eventualni ureditvi pešhodnika.

Glavna cestna povezava (Cesta 4) znotraj kompleksa bo potekala vzdolž južnega roba poslovne cone, vzporedno s traso hitre ceste. Načrtovana cesta bo potekala v varovalnem pasu hitre ceste. Lega glavne dovozne ceste je bila določena ob upoštevanju morebitne širitve trase hitre ceste za širino enega prometnega pasu in odstavnega pasu (min 7,0 m). Lega zunanjšega roba načrtovane dovozne ceste bo od obstoječe varovalne ograje AC odmaknjena za 9,0 m.

Cesta 4 - Normalni prečni profil

vozni pas	2 x 3,00 m =	6,00 m
robni pas	2 x 0,25 m =	0,50 m
pešhodnik - desno	1 x 1,60 m =	1,60 m
bankina - desno	1 x 0,50 m =	0,50 m
bankina - levo	1 x 1,00 m =	1,00 m
Skupaj		9,60 m

Priključki na posamezne parcele so v situacijah prikazani. Glede na dejstvo, da program v coni še ni natančno določen, se bo lega in velikost priključkov po potrebi prilagajala ob izvedbi. Stacionarni promet bo načrtovan znotraj urejevalnih enot. Parkirna mesta se bodo urejala skladno z željami in potrebami lastnikov posamezne

parcele. Cestna mreža je zasnovana tako, da zagotavlja maksimalno dostopnost do vseh delovnih con. Na glavnih povezavah bo zagotovljena prevoznost za vlačilec.

Odvodnjavanje in kanalizacija

Skladno s konceptom dispozicije odpadnih voda mesta Ajdovščine se predvidi ločen kanalizacijski sistem.

Fekalna kanalizacija: Sistem odvodnje fekalne vode je zasnovan, tako da se skuša v največji meri slediti zasnovi cestnega omrežja na območju cone. Fekalni kanal bo potekal vzporedno s kanalom meteorne odvodnje. Predvideni fekalni kanal FK1 bo potekal v telesu projektirane ceste 4 od zahodnega dela območja proti vzhodnem delu. Na območju JV od kompleksa se predvidi prehod fekalne kanalizacije preko struge potoka in priključitev na obstoječi fekalni kolektor, ki odvaja odpadno vodo na komunalno čistilno napravo. Premostitev se bo izvedla preko samonosilne jeklene cevi na armiranobetonskih podporah. Potreben prerez, napolnjenost cevi ter hitrosti ob sušnem in maksimalnem pretoku so preverjeni. Izbralo se bo kanal preseka 250 mm oz. 300 mm. Zmogljivost kanala $Q_z = 63,9$ l/s oz. 100,4 l/s, padec $i_{min} = 0,5$ %. Polnjenost cevi je 48%. Minimalne hitrosti bodo ob sušnih pretokih večje od minimalne potrebne hitrosti 0,40 m/s. Skupna dolžina cevi bo cca 862 m. Projektirani vzdolžni nagibi bodo med 0,5 % in 1,05 %.

Meteorna kanalizacija: Vzporedno s fekalnim kanalom je predvidena meteorno kanalizacijo, v katero se bo stekala meteorna voda z območja kompleksa. Meteorna kanalizacija bo gravitirala proti površinskemu odvodniku, ki bo potekal vzdolž vzhodnega roba kompleksa in se iztekala vanj. Predvidena je izgradnja meteornega kanala MK1 v skupni dolžini cca 841 m. Celotna prispevna površina obsega: celotno javno cestno omrežje znotraj PC Pod železnico, javne utrjene površine razen zbiralcev ločenih frakcij in meteorne vode z območij predvidenih za pozidavo. Odvodnja zunanjih površin bo urejeno z zajemom voda preko požiralnikov s peskolovi in odvedeno v predvideni kanal MK 1. Cevi bodo dimenzionirane na maksimalno 70% napolnjenost. Izbrane bodo cevi preseka □ 400 mm do □ 900 mm. Projektirani vzdolžni nagibi so med 0,5 % in 1,44 %.

Vodovod

Območje poslovne cone se bo oskrbovalo s sanitarno in požarno vodo iz na novo predvidenega omrežja, ki se bo navezovalo na omrežje industrijske cone vzhodno od PC »Mirce« (Φ 200) in omrežje v sklopu poslovne cone Pod letališčem (Φ 150).

Na obravnavnem območju je predvideno vodovodno omrežje s cevmi iz nodularne litine. Vodovodno omrežje je zasnovano tako, da tvori celoto skupaj z vodovodnim omrežjem za poslovno cono »PC Mirce«. Vodovodne omrežje za PC Pod železnico se bo pričelo v vozlišču 27 VOD-a 1. Vodovod bo potekal pod cestiščem ceste 2 do križišča z regionalno cesto (cesta 1). Po prečkanju ceste 1 bo vodovod potekal preko prepusta na cesti 3 (montaža na AB konstrukcijo) do ceste 4 in po njeni trasi do

prečnega profila P14 (cesta 4). Tam se trasa odkloni proti železniški progi Prvačina - Ajdovščina, ki jo bo prečkal v zaščitni cevi (podboj) in se nato navezal na obstoječe vodovodno omrežje premera 150 mm zgrajeno v sklopu poslovne cone Pod letališčem. Na tem odseku bo potekal vod pod raščenim terenom. Vodovodno omrežje bo tako tvorilo zankast sistem. Predvidena dolžina celotnega VOD-a 1 je cca. 1.100 m, na PC Pod železnico odpade cca 895 m (vozlišča 1 – 27). V vozlišču 13 je predviden odcep preseka 150 mm – VOD 2, dolžine cca 546 m, ki bo potekal pod cestiščem ceste 4 do njenega konca. V vozlišču 17 se bo odcepil VOD 3 preseka 150 mm, dolžine cca 14 m. Odcepa bosta nameščena v vodovodnih jaških in bosta opremljena z zasuni, ki omogočajo izločanje delov omrežja v primeru okvar. Požarno varnost na obravnavanem območju se bo zagotavljalo z 8-imi nadzemnimi hidranti $\square$ 80 mm. Na vodu VOD 1 sta predvidena dva hišna priključka, na VOD-u 2 pa 7 hišnih priključkov. Končna ureditev priključkov in vodomernih jaškov se predvidi v sklopu projektne dokumentacije ureditve posameznih objektov. Na najnižjih mestih je na cevovodu predvideno praznjenje cevovoda – blatnik. Na najvišjih mestih cevovoda je predvideno odzračevanje cevovoda – zračnik. Lokacije blatnikov in zračnikov so razvidne iz vzdolžnih profilov. Trase in niveletni potek so prilagojene terenskim razmeram in številnim križanjem s predvidenimi komunalnimi vodi.

d2. POSLOVNA CONA »MIRCE«

Območje PC »Mirce« je omejeno z obvoznico mesta na jugu in zahodu, železniško progo na severu ter obstoječo poslovno industrijsko cono na vzhodu. Od severa proti jugu poteka preko območja odprt odvodni jarek. Velikost površine 1. Faze ureditve Poslovne cone Mirce znaša **5,89 ha**.

Cestno omrežje

Cestni priključek za PC »Mirce« je zasnovan kot severni krak s študijo predvidenega križišča (K5) na obvoznici Ajdovščina. Od križišča se glavna cestna povezava, ki bo namenjena napajanju kompleksa, usmeri proti vzhodu, kjer se bo v končni stacionaži navezalo na ureditev v obstoječi industrijski coni. Na glavno cestno povezavo se bodo navezovalle interne povezave znotraj cone, ki niso predmet obdelave te dokumentacije. Glavna cestna komunikacija bo urejena s sledečim normalnim profilom:

Cesta 2 - Normalni prečni profil

vozni pas	2 x 3,00 m =	6,00 m
robni pas	2 x 0,25 m =	0,50 m
pešhodnik – levo	1 x 1,60 m =	1,60 m
bankina – levo	1 x 0,50 m =	0,50 m

bankina - desno	1 x 1,00 m =	1,00 m
Skupaj		9,60 m

Na glavno dovozno cesto bosta navezani dve prečni povezavi, ki bosta predvidoma potekali proti severu. Za obe povezavi bo izveden del desnih zavijalnih radiev. Stacionarni promet bo načrtovan znotraj urejevalnih enot. Parkirna mesta se bodo urejala skladno z željami in potrebami lastnikov posamezne parcele.

Odvodnjavanje in kanalizacija

Skladno s konceptom dispozicije odpadnih voda mesta Ajdovščine se predvidi ločen kanalizacijski sistem.

Fekalna kanalizacija: Sistem odvodnje fekalne vode je zasnovan, tako da skuša v največji meri slediti zasnovi cestnega omrežja na območju cone. Fekalni kanal bo potekal vzporedno s kanalom meteorne odvodnje. Predvidena je izgradnja fekalnega kanala FK2 preseka v skupni dolžini cca 234 m. Predvideni fekalni kanal bo potekal v telesu projektirane ceste 2 od vzhodnega dela območja proti zahodnem delu. Na območju JZ od kompleksa se predvidi navezavo fekalne kanalizacije v novo predvidenem revizijskem jašku na obstoječi fekalni kolektor, ki odvaja odpadno vodo na komunalno čistilno napravo. Izbere se kanal preseka 250 mm. Zmogljivost kanala $Q_z = 54,8 \text{ l/s}$, padec $i_{\min} = 0,37 \%$. Polnjenost cevi je max 11%. Minimalne hitrosti so ob sušnih pretokih večje od minimalne potrebne hitrosti $0,40 \text{ m/s}$.

Meteorna kanalizacija: Meteorna kanalizacija bo gravitirala proti površinskemu odvodniku, ki bo potekal vzdolž zahodnega roba kompleksa in se iztekala vanj. Predvidena je izgradnja meteornega kanala MK2 v skupni dolžini cca 237 m, na katerega se bo priključil meteorni kanal MK3 v dolžini cca 18m. Meteorni kanal se bo zaradi poteka pod obstoječim fekalnim kanalom, v RJ2 razcepil na dva kanala manjšega preseka (500 mm). Celotna prispevna površina obsega: celotno javno cestno omrežje znotraj predvidene PC Mirce, javne utrjene površine razen zbiralcev ločenih frakcij in meteorne vode z območij predvidenih za pozidavo. Odvodnja cestnih površin se bo uredilo z zajemom voda preko požiralnikov s peskolovi in bodo odvedene v predvideni kanal MK 1. Cevi bodo dimenzionirane na maksimalno 70% napolnjenost. Izbralo se bo cevi preseka 500 mm do 700 mm (MK2), meteorni kanal MK3 bo preseka 500 mm. Projektirani vzdolžni nagibi so med 0,38% in 2,00% (MK3).

Vodovod

Na obravnavnem območju je predvideno vodovodno omrežje s cevmi iz nodularne litine. Vodovodno omrežje je zasnovano tako, da bo tvorilo celoto skupaj z vodovodnim omrežjem za poslovno cono »PC Pod železnico«. Vodovodne cevi bodo položene v predvideno cestišče ceste 2, in sicer tako, da se bo predvideno omrežje navezalo na obstoječe omrežje preseka 200 mm v obstoječi pozidavi industrijske

cone Mirce na jugovzhodnem robu območja, potekalo pod cestiščem ceste 2 do križišča z regionalno cesto (cesta 1). Po prečkanju ceste 1 bo potekal vodovod preko propusta na cesti 3 (montaža na AB konstrukcijo) do ceste 4 in po njeni trasi do prečnega profila P14 (cesta 4). Tam se bo trasa odklonila proti železniški progi Prvačina - Ajdovščina, ki jo bo prečkala v zaščitni cevi (podboj) in se nato navezala na obstoječe vodovodno omrežje premera 150 mm, zgrajeno v sklopu poslovne cone Pod letališčem. Vodovodno omrežje bo tako tvorilo zankast sistem. Predvidena dolžina celotnega VOD-a 1 je cca 1.100m, na PC Mirce odpade cca 205m (vozlišče 27 – 31). V cesti 2 sta predvidena dva odcepa preseka 150 mm: VOD 4 (cca. 17m) in VOD 5 (cca. 18m), ki bosta napajala predvidene objekte v PC Mirce. Odcepa bosta nameščena v vodovodnih jaških in bosta opremljena z zasuni, ki omogočajo izločanje delov omrežja v primeru okvar. Požarno varnost na obravnavanem območju se bo zagotavljalo z nadzemnimi hidranti $\square$ 80 mm, ki bodo nameščeni na sekundarnem omrežju cone. Na najnižjih mestih je na cevovodu predvideno praznjenje cevovoda – blatnik. Na najvišjih mestih cevovoda je predvideno odzračevanje cevovoda – zračnik. Končna ureditev priključkov in vodomernih jaškov se predvidi v sklopu projektne dokumentacije ureditve posameznih objektov.

e. UREDITEV KRIŽIŠČA NA REGIONALNI CESTI

Obstoječe stanje: Obvozna cesta v Ajdovščini je izvedena kot dvopasovna cesta s širino vozišča 2 x 3,85 m. Trasa ceste poteka na mestu, kjer je predviden poseg v premi, ki se nato nadaljuje z desno krivino z radijem velikosti $R = 150$ m. Niveletno poteka trasa ceste nekoliko nad okoliškim terenom z majhnim vzdolžnim padcem proti vzhodu. V območju, kjer je predvideno obravnavano križišče je locirano križanje z odprtim odvodnikom. Križanje je urejeno s propustom, ki je lociran v km 1,4+09,58 obvoznice. Trenutno vzdolž obvozne ceste ni urejenih površin za pešce in kolesarje. Na obravnavanem delu obvoznice ni javne razsvetljave.

Geometrija križišča je bila določena skladno z zaključki prometne analize. S stališča kapacitete in prometne varnosti je za priključevanje novih kompleksov na regionalno cesto ustrezna ureditev dodatnega prometnega pasu za leve zavijalce na glavni smeri. Na neprednostnih krakih se bo za potrebe poudarka neprednostne smeri izvedel prometni otok v obliki solze. Pas za leve zavijalce je predviden v sledečih dimenzijah:

- namestitveni pas dolžine 20,0 m
- dolžina za pojemanje hitrosti 35,0 m
- izvedba razširitve 90,0 m

Desne zavijalne radije v križišču se bo oblikovalo s sestavljenimi zavijalnimi radii z glavnim radijem velikosti $R = 15$ m. Priključek bo prevozen za tovorno vozilo – vlačilec.

Za predvideno ureditev dodatnega pasu bo potreben poseg s trase ceste. Razširitev je predvidena na severno stran obvoznice. Ob upoštevanju veljavne zakonodaje spada obvozna cesta po svoji funkciji med povezovalne ceste za katere znaša projektna hitrost 80 km/h. Takim izhodiščem ustreza sledeč prečni prerez:

Obvozna cesta - Normalni prečni profil

vozni pas	2 x 3,25 m =	6,50 m
pas za leve zavijalce	1 x 3,25 m =	3,25 m
robni pas	2 x 0,25 m =	0,50 m
bankina – levo	2 x 1,25 m =	2,50 m
Skupaj		12,75 m

S projektno rešitvijo bomo širili obstoječo traso za potrebe dodatnega pasu ter preplaščali obstoječo niveleto ceste z minimalno debelino asfalta (3 cm). Skladno s projektnimi pogoji upravljavca regionalne ceste se ob izgradnji križišča predvidi izvedbo kabelske kanalizacije za eventualno semaforizacijo križišča. Odvodnjavanje vozniških površin bo zagotovljeno s prečnimi skloni. Vozišče bo potekalo v nasipu. Ob vznožju bodo urejeni odvodni jarki. Meteorna voda bo odtekala prečno preko bankine v odvodne jarke.

f. KONSTRUKCIJSKI ELEMENTI

Preddela in rušitvena dela

Preddela obsegajo zakoličenje trase cest z robovi in zakoličenje obstoječih ter predvidenih komunalnih vodov. Na mestih podaljšanja propusta pod regionalno cesto bo potrebno rušenje obstoječe armirano-betonske konstrukcije za izvedbo navezave.

Zemeljska dela

Zemeljska dela na obravnavnem odseku obsegajo izkope humusnih plasti in zemljine ter vgrajevanje nasipov. Pred pričetkom odstranjevanja humusa bo na nekaterih mestih potrebna odstranitev obstoječega rastja – dreves in grmovja. Predvidena odstranitev humusnega materiala znaša 10 cm. Vkopne in nasipne brežine se bodo oblikovale v nagibu 1:1.5. Humuziranje z zatratitvijo se bo izvedlo na vseh novo predvidenih brežinah ter na zelenicah.

Zgornji ustroj

Obstoječa voziščna konstrukcija na regionalni cesti je v dobrem stanju. Ne kaže deformacij v vzdolžni in prečni smeri. Po vizualnem pregledu ni zaslediti poškodb, kot so razpoke, krpe, obrabe ipd.

Za novogradnjo se predlaga sledeč ustroj:

- | | |
|--|-----------|
| - bitumenski beton BB 8s | 3 cm |
| - bitumizirani drobljenec BD22 | 8 cm |
| - drobljenec D32 | 20 cm |
| - kamnit nasipni material (0/100-125 mm) | min 60 cm |

Pešhodniki:

- | | |
|--|-----------|
| - bitumenski beton BB8 | 4 cm |
| - drobljenec D32 | 15 cm |
| - kamnit nasipni material (0/100-125 mm) | min 40 cm |

V kolikor se mestoma pojavijo tla slabše nosilnosti, se pod predviden ustroj vgradi dodatno plast kamnitega materiala, katere debelino določi geomehanik. Na območju prehoda pešcev preko vozišča so predvideni ponižani robniki. Višinska razlika med cesto in robnikom na prehodih znaša 1 cm. Naklon klančin na prehodih je lahko maksimalno 12%.

Objekti

Trasa regionalne ceste v km 1,4+09,58 prečka traso odprtega odvodnika. Obstoječ propust je bil zgrajen v letu 1996. Medsebojni kot križanja osi ceste in osi objekta znaša 49°. Zaradi širitve ceste in ureditve novega križišča, bo potrebno obojestransko širiti obstoječi propust pod regionalno cesto. Skupna dolžina podaljšanega propusta bo znašala 44,60 m. Podaljšanje obstoječega okvirja konstrukcije se bo izvedla v obstoječih dimenzijah z debelino 45 cm plošče in sten. Pasovni temelj se podaljša v širini 1,5 m. Krilne zidove se uredi konzolno. Robni venec se izdelava v monolitni izvedbi s prečnim sklon robnega venca 4% proti vozišču. Površina se obdela kot metličen beton. Robnik je predviden iz granita in je nameščen 7 cm nad koto vozišča. Vzдолžno je na stiku z voziščem in pešhodnikom zalit s trajno elastičnim kitom. V robni venec bo vgrajena jeklena varnostna ograja. Skupna širina mostne kape znaša 90 cm. Širitvi vozišča sledi tudi obojestransko podaljšanje prehodne plošče debeline 25 cm. Uporabljen bo beton tlačne trdnosti C 30/37 in betonsko jeklo kvalitete S 500. Svetla višina v propustu bo znašala minimalno 2,1 m. Po hidravlični preveri, ki je bila izdelana v juliju 2007 v dokumentaciji »Ureditev meteornega odvodnika Mirce«, idejna zasnova, št. proj.: 8382, znaša višina vode pri pretoku Q100 pod objektom 0,70 cm.

Prometna signalizacija in oprema

Predvidena je standardna prometna signalizacija in oprema skladna z veljavno zakonodajo.

6.4 Komunalna opremljenost

Zemljišče je trenutno le delno komunalno opremljeno. V bližini, na severno-zahodni strani – vzporedno s cesto poteka obstoječa TK kabelska kanalizacija, fekalni kolektor, ki odvaja odpadno vodo na komunalno čistilno napravo, odprt odvodni jašek (na področju PC Mirce) ter vodovodno omrežje, ki se nahaja vzhodno od industrijske cone »PC Mirce« ter industrijske cone »Pod letališčem«, na katerega se bodo tudi predvidena vodovodna omrežja navezovala. Po izvedbi investicije, bo objekt priključen na naslednjo javno infrastrukturo:

- VODOVOD

Območje poslovne cone se bo oskrbovalo s sanitarno in požarno vodo iz na novo predvidenega omrežja, ki se bo navezovalo na omrežje industrijske cone vzhodno od PC »Mirce« (Φ 200) in omrežje v sklopu poslovne cone Pod letališčem (Φ 150). Na obravnavnem območju je predvideno vodovodno omrežje s cevmi iz nodularne litine. Vodovodno omrežje je zasnovano tako, da tvori celoto skupaj z vodovodnim omrežjem za poslovno cono »PC Mirce«.

- ELEKTRIKA

Za napajanje objektov na obravnavanem območju bo izdelano NN omrežje, ki bo omogočalo priključitev bodočih porabnikov. Iz projektiranih TP (TP1, TP2 in TP3) se bo področje napajalo preko kabelskih razdelilnih omaric RKO-NN. Kabli bodo tipa PP00 4x1x240 in bodo položeni v kabelsko kanalizacijo. Za potrebe polaganja in vzdrževanja je predvideno določeno število kabelskih jaškov z litoželeznimi pokrovi. Kable za NN priključek bo dimenzioniran na tokovno obremenitev in izbrane prereze, ki bodo kontrolirani glede na dopustni padec napetosti. Izvrševan bo tudi kontrola na tok kratkega stika. Pred preobremenitvijo in kratkim stikom bo kabel varovan z varovalko v TP. PEN (nični) vodnik NN priključka se bo v TP povezalo na združeno ozemljitev TP. V odjemnem mestu bo potrebno izvesti ozemljilo z minimalno upornostjo 10 Ω - izvedlo se bo povezavo na NN ozemljitev.

- KOMUNALNI ODPADKI

Na območju cone »Pod železnico« je predvidena skupna površina za zbiranje komunalnih odpadkov. V ta namen se bo uredilo prostor za zbiralnico ločenih frakcij. Površina na kateri bo urejena zbiralnica je velikosti cca 4,0 x 6,0 m. Na njej bodo locirani zabojniki za papir, steklo in plastiko. Lokacija zbiralnice je predvidena na javni površini ob glavni dovozni cesti (Cesti 4). Ob izgradnji urejevalnih enot znotraj cone, si bodo morali lastniki urediti prostor za zbiranje odpadkov z zabojniki, ki bodo ustrezali programu posamezne enote. Na območju cone »Mirce« je predvidena skupna površina za zbiranje komunalnih odpadkov, ki bo locirana ob glavni dovozni cesti cone (Cesta 2). V ta namen se uredi prostor za zbiralnico ločenih frakcij. Površina na kateri bo urejena zbiralnica je velikosti cca 4,0 x 6,0 m. Na njej bodo locirani zabojniki

za papir, steklo in plastiko. Ob izgradnji urejevalnih enot znotraj cone, si bodo morali lastniki urediti prostor za zbiranje odpadkov z zabojniki, ki bodo ustrezali programu posamezne enote.

- **TELEKOMUNIKACIJSKE INSTALACIJE**

Na severovzhodni strani – vzporedno s cesto poteka obstoječa TK kabelska kanalizacija. V obstoječem zadnjem jašku kabelske kanalizacije »MIRCE« se bo izvedlo priklop na obstoječe TK omrežje. Predmet projekta je TK kanalizacija med zadnjim jaškom TK »MIRCE« in gradbenimi parcelami, na katerih bodo grajeni predvideni objekti. Telekomunikacijski vodi za obravnavano območje se izvedejo v TK kanalizaciji, ki poteka zemeljsko od obstoječe poslovne cone Mirce. V nadaljevanju kanalizacija bo prečkal obvoznico in potekal na južni strani obravnavanega območja in priklapljal področje »POD ŽELEZNICO« v Žuržah in na Gmajni.

- **KANALIZACIJA**

Fekalne odplake se bodo zbirale v fekalnem kolektorju, ki odvaja odpadno vodo na komunalno čistilno napravo. Meteorna kanalizacija bo gravitirala proti površinskemu odvodniku in se tako stekala vanj. Odvodnjavanje zunanjih površin bo urejeno z zajemanjem voda preko požiralnikov s peskolovi in odvedeno v predvidene kanale.

6.5 Opis pogojev za priključitev na primarno mrežo

Za izgradnjo poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja za priključitev na energetska in komunalna mreža, saj so trenutno parcele, ki so predmet investicije, le delo komunalno opremljeni. Izvedba komunalne ureditve je dovoljena v takšnem odmiku od tujih zemljišč ali objektov, da niti pri njeni izvedbi niti zaradi obratovanja ne bo prihajalo do posegov na tuje zemljišče. Pri komunalni in prometni infrastrukturi tudi varovalni pas ne sme segati v območje sosednjega zemljišča.

SOGLASJA, ki so bila že pridobljena.

A. Upravljalci gospodarske javne infrastrukture

- Komunalna infrastruktura: KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. Ajdovščina
- Prometna infrastruktura: MINISTRSTVO ZA PROMET – DRSC, območje Nova Gorica

DRUŽBA ZA AVTOCESTE V REPUBLIKI SLOVENIJI – DARS d.d.

- Energetska infrastruktura: ELEKTRO PRIMORSKA d.d.
Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d., Distribucijska enota Gorica

PROINŽENIRING d.o.o.
- Telekomunikacijska infrastruktura: TELEKOM SLOVENIJE d.d.
Center za vzdrževanje omrežja Nova Gorica
- Druga gospodarska javna infrastruktura: JAVNA AGENCIJA ZA ŽELEZNIŠKI PROMET RS
Slovenske železnice d.o.o.
Področje za nepremičnine

B. Soglasodajalci na območju varovanj in omejitev

- Varstvo voda: MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami
- Varstvo okolja: MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Agencija RS za okolje,

6.6 Časovni načrt izvedbe in specifikacija investicijskih stroškov

Tabela 7: Časovni načrt izvedbe investicije – 1. Faza.

AKTIVNOST	Potreben čas	Mesec/Leto
Elaborati in študije	Že izvedeno	2007
Pridobitev zemljišča	Že izvedeno	Junij 2007 – April 2008
Dokument identifikacije investicijskega projekta s CB analizo	15 dni	April 2008
Izdelava projektne dokumentacije in IP	15 dni	Maj 2008
Pridobitev gradbenega dovoljenja	30 dni	Maj 2008
Javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN	30 dni	Junij 2008
Analiza ponudb, izbor izvajalca, uvedba izv. v delo	30 dni	Julij 2008
Gradnja – izvedba	548 dni	Julij 2008 – Januar 2010
Tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja	30 dni	Februar 2010

Ob optimalnem poteku aktivnosti bo za izvedbo vseh aktivnosti investicije od izdelave identifikacije investicijskega projekta (DIIP) do pridobitve uporabnega dovoljenja, potrebno cca **23 mesecev** oz. **1 leto in 11 mesecev**. Izvedba 1. Faze investicijskega projekta »Poslovna cona Pod železnico in Mirce« bo zaključena konec **februarja 2010**, ko se bo opravil tehnični pregled in bo pridobljeno uporabno dovoljenje.

6.7 Varstvo okolja in vpliv investicije z vidika okoljske sprejemljivosti

Investicija - gradnja novega objekta bo vplivala na okolje za čas gradnje objekta ter za čas uporabe objekta. **V času gradnje oz. izvajanja del na projektu**, bo investicija imela naslednje vplive na okolje:

- Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost:

Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost ne bo prisoten, ker predvidena gradnja ne bo povzročila na objektih in v okolici nameravane gradnje deformacij in škode in na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi. Gradbena dela v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture (hitra cesta, regionalna cesta, železniška proga in distribucijski elektroenergetski vod)

se bodo izvajala skladno s pogoji in soglasji upravljavcev in skladno s predpisi.

- Vpliv na varstvo pred požarom:

Vpliva na varnost pred požarom ni prisoten, ker predvidena gradnja novih komunalnih priključkov nima vpliva na širjenje požara na objekte v okolici nameravane gradnje.

- Vpliv na higiensko in zdravstveno zaščito:

Vpliv na higiensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice se bo predvidoma povečal zaradi zapraševanja okolice v času gradnje. Prašne emisije z gradbišča bodo največje ob suhem in vetrovnem vremenu. Prašenje bo največje v času pripravljalnih zemeljskih del, pri odkopu zemljine in transportu viškov materiala ter dovozu in razprostiranj materiala za gornji ustroj. Dodatno bo povečana emisija plinastih snovi in prašnih delcev zaradi izpušnih plinov transportnih sredstev in gradbene mehanizacije ter prašenja s transportnih vozil. Na celotnem območju gradbišča bo potrebno izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja z odkritih delov trase, gradbišč objektov in s transportnih sredstev, posebno zaradi varnosti prometa na hitri cesti, regionalni cesti in železniški progi. Vpliv sence objektov nameravane gradnje na sosednje nepremičnine v času gradnje ni prisoten.

- Vpliv na varnost pri uporabi nepremičnin v okolici gradnje:

Pričakovati je, da do eventualnih nevarnosti zaradi predvidene gradnje oziroma izvajanja del v času gradnje za nastanek nezgod kot so zdrs, padec, trčenje, opekline... ne bo prihajalo.

Pri izvajanju del na cestah, po katerih med delom promet ni ustavljen, je potrebno zagotoviti varovanje delovišča v skladu s posebnimi predpisi in določili pravilnika. Del pa ni dovoljeno izvajati pri močno zmanjšani vidljivosti (v megli, temi...) razen, če je delovišče primerno osvetljeno z umetno razsvetljavo.

- Zaščita pred hrupom:

Na območju gradbišča bodo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav na gradbišču, delno se bo povečala obremenitev s hrupom zaradi odvoza in dovoza z gradnjo povezanega materiala na gradbišče.

- Varčevanje z energijo in ohranjanje toplote:

Nepremičnine v okolici nameravane gradnje ne bodo imele potreb po povečanju količine energije, potrebne pri uporabi objektov.

Vplivno območje nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del bo obsegalo površine v okolici nameravane gradnje cest in komunalne infrastrukture, ker se pričakuje, da bo v tem obsegu prišlo do onesnaževanja zraka z izpušnimi plini gradbenih strojev, do prašenja in do emisij hrupa.

Pričakovani vplivi na okolico v času uporabe: Pri uporabi objekta se ne pričakuje prekomernega povečanja negativnih vplivov na nepremičnine in ljudi v okolici. Gradbeni posegi, kakor tudi uporaba objekta po končani gradnji, ne bodo povzročali škodljivih emisij v zrak, vodo ali tla, prav tako pa uporaba objekta ne bo obremenjevala okolja z dodatnim hrupom nad predpisanimi mejami.

Opis in ocena posameznih pričakovanih vplivov nameravane gradnje na okolico:

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z mehansko odprtostjo in stabilnostjo
Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost okolice ne bo prisoten, saj uporaba cest in komunalnih vodov ne bo povzročala na objektih v okolici deformacij in škode na delih objektov ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi.
- HRUP
Na območju poslovnih con se bodo povečale emisije hrupa zaradi emisij prometa. Objekt ne bo povzročal hrupa, ki bi bil večji od predpisanega za območje IV. stopnje varstva pred hrupom.
- HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA TER VARSTVO OKOLICE
V času obratovanja bo prisotno onesnaženje zraka z emisijami prometa (ogljikovim monoksidom, dušikovimi oksidi in organskimi spojinami ter v poletnih mesecih posredno z ozonom). Glede na pričakovane mejne koncentracije snovi, ki so značilne za emisije prometa, ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka in spremljanje stanja v času obratovanja niso potrebni. Vpliv sence objektov nameravane gradnje na sosednje nepremičnine ni prisoten.
- VARNOST PRI UPORABI
Negativni vplivi na varnost nepremičnin v okolici nameravane gradnje bo nekoliko povečan zaradi možnih prometnih nezgod (trki, prevrnitve...). Komunalna infrastruktura je projektirana z upoštevanjem vseh pravilnikov z vidika varnosti in zdravja uporabnikov.
- VPLIVI V ZVEZI Z ENERGIJO IN OHRANJANJEM TOPLOTE
Nepremičninam v okolici se zaradi nameravane gradnje ne bodo povečale potrebe po količini energije, potrebne pri uporabi objektov.
- POŽARNA VARNOST
Vpliv na varnost pred požarom bo prisoten v primeru vžiga vozil ali izlitja naftnih derivatov. V kolikor bi do požara vseeno prišlo, ni ogrožen noben objekt, zaradi zadostnega odmika od ostalih objektov oz. ustrezne požarne zaščite objekta.

Vplivno območje nameravane gradnje v času obratovanja bo obsegalo površine v neposredni bližini ceste, ker se pričakuje, da bo ob tem obsegu prišlo do onesnaževanja zraka z izpušnimi plini prometa in do onesnaževanja s hrupom.

Ukrepi za preprečitev oz. zmanjšanje pričakovanih vplivov:

Med gradnjo morajo biti uporabljeni stroji s preverjenimi zvočnimi močmi ter nadziranimi emisijami škodljivih snovi v zrak (premični in nepremični viri: vozila, gradbeni stroji, kompresorji...). Morebitni posebni odpadki (npr. naoljene krpe) se bodo zbirali ločeno in bodo obdelani skladno s predpisi. V času gradnje se potencialno nevarna mesta posebej zaščitijo z nepropustno folijo in ustreznimi lovilci. Organizirati je potrebno odstranitev tekočega dela onesnaženega materiala, kot odpadne vode ter odstranitev trdnega dela onesnaženega materiala, kot posebnih odpadkov. V sled zmanjševanja prašenja je potrebno vlažiti odprte izkope in potencialno prašne elemente ter prekrivati sipke tovore. Izkope je potrebno organizirati na čim manjših površinah hkrati. Na izvozu gradbišča je potrebno organizirati čiščenje koles in podvozij vozil v izvozu. Pri gradnji je dovoljena uporaba in vgradnja samo dokazano neoporečnih in neškodljivih materialov in sredstev. V primeru kakršnegakoli onesnaženja je potrebno nevarna dela prekiniti in z vsemi ukrepi preprečiti škodljive posledice za okolje ter prevzeti vse ukrepe za odpravo sprememb v okolju. V primeru onesnaženja je potrebno obvestiti pristojne organe.

V času obratovanja bodo ceste onesnaževale zrak v okolici z emisijami prometa (ogljikovim monoksidom, dušikovimi oksidi in organskimi spojinami ter v poletnih mesecih posredno z ozonom). Emisijske koncentracije škodljivih snovi, za katere so v naših predpisih določene mejne vrednosti, bodo majhne. Emisije prometa v času obratovanja ne bodo bistveno vplivale na povečano onesnaženost zraka. Glede na pričakovane majhne koncentracije snovi, ki so značilne za emisije prometa, ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka in spremljanje stanja v času obratovanja niso potrebni.

6.8 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Vpliv investicije na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke štejemo zgolj delovna mesta, ki bodo nastala na osnovi investicije (delovna mesta pri raznih investitorjih oz. lastnih obravnavanih zemljišč, ki se ukvarjajo s proizvodno oz. storitveno dejavnostjo). Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicije.

Neposredna delovna mesta:

Glede na strateške usmeritve občine Ajdovščina naj bi v Poslovni coni »Pod železnico« in poslovne cone »Mirce« prevladovale kapitalsko in tehnološko zahtevne dejavnosti, kljub temu pa moramo računati na delno prisotnost vseh tipov dejavnosti, saj kapitalsko in tehnološko intenzivnejše dejavnosti težijo v večje

centre zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti le-teh ter sinergičnih učinkov eksterne ekonomije. Ocenjujemo, da bi glede na sprejeto strategijo razvoja občine Ajdovščina na območju 1. Faze investicijskega projekta Poslovne cone »Pod železnico« in poslovne cone »Mirce« prevladovala srednje velika, tehnološko napredna in inovativna podjetja. V območju trenutno še ne deluje nobeno podjetje. Na območje se bodo selila podjetja iz občine ter tudi izven nje. Glede na obravnavane variante ocenjujemo, da pri:

- Varianti I – Varianti brez investicije ne bi bilo nič na novo ustvarjenih delovnih mest (prihodek občine na podlagi dohodnin se ne bi nič dvignil); ter da bi pri
- Varianti II - Varianti celovitega pristopa k urejanju poslovno obrtne cone »Pod železnico« in »Mirce« po izpeljavi investicije bilo do leta 2012 na tem območju 320 delovnih mest, od tega na novo ustvarjenih 120 delovnih mest (dvig prihodkov občine na podlagi dohodnin bi pri tej varianti bil najvišji).

Posredna delovna mesta:

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

Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest, ki so vezani direktno na investicijo, pa moramo tu omeniti oz. opozoriti tudi na vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočala navedena investicija. To so predvsem novi, potencialni nosilci dejavnosti v občini (novi podjetniki, obrtniki, dodatne turistične zmogljivosti ipd.).

6.9 Predvideni viri financiranja

Ureditev poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« v naselju Ajdovščina v občini Ajdovščina ni mogoča brez zadostnih sredstev, občina pa lahko nameni za investicijo le del potrebnih sredstev. Vir financiranja obravnavanega projekta, ki je v prid javnemu interesu, naj bi tako temeljil na pridobitvi nepovratnih sredstev iz naslova nepovratnih sredstev »Regionalnega razvojnega programa« v okviru operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete »razvoj regij«. Poudariti velja, da so drugi viri financiranja izključeni. Občina namreč ne namerava najeti posojila, možnosti za pridobitev

sredstev iz drugih državnih virov (skladi ipd.) pa so zelo skope. Izpolnitev pogoja poslovanja, ki je zagotovitev zadostnih sredstev, je osnova za ustrezno ureditev gospodarske infrastrukture. Predvidena struktura financiranja je podana v tabeli 8 in 8-1. DDV ni predmet sofinanciranja.

Tabela 8: Viri financiranja investicije – tekoče cene.

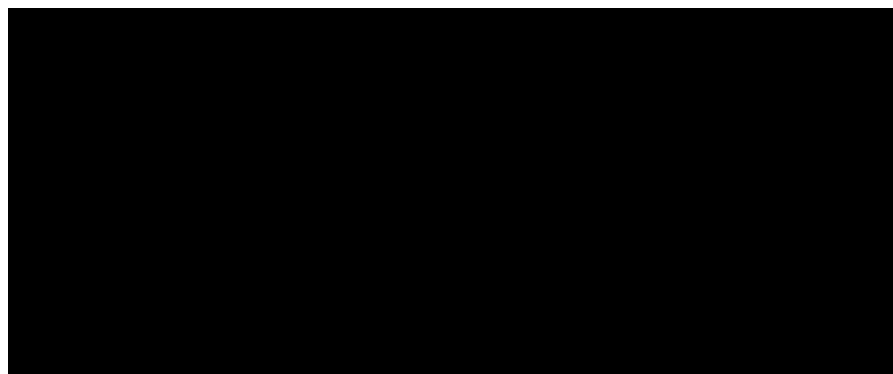
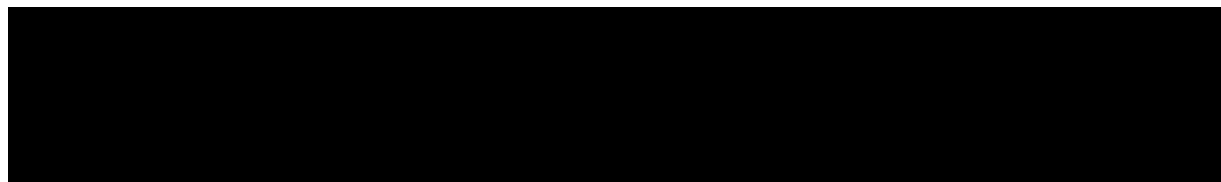
The content of Table 8 is redacted with a solid black box.

Tabela 8-1: Viri financiranja investicije – dinamika po letih (tekoče cene).

The content of Table 8-1 is redacted with a solid black box.

6.10 Finančna in ekonomska analiza upravičenosti investicije

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 projekta. Upravičenost investicije smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo investicije ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti investicije. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesla investicija. Kazalnike upravičenosti investicije smo naredili in primerjali za **varianto I – varianto brez investicije** in **varianto II – varianto z investicijo**.

6.10.1 Projekcija prihodkov in stroškov obratovanja investicije

A. Stroški obratovanja investicije

Letni obratovalni stroški investicije v ureditev poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« so določeni na podlagi primerljivih stroškov podobno velikih objektov take vrste, izdelane tehnične dokumentacije in izkustvenih relativnih vrednosti podobnih oziroma primerljivih objektov. Za potrebe statične in dinamične ocene učinkovitosti investicije za obravnavano dobo (30 let obratovanja) smo opredelili in izračunali naslednje vrste stroškov obratovanja investicije:

- stroški amortizacije,
- materialni stroški,
- nematerialni stroški,
- stroški dela (stroški plač, stroški dodatnega pokojninskega zavarovanja, prispevki in dajatve iz plač, drugi stroški dela)
- stroški financiranja ter
- drugi stroški poslovanja (stroški režije).

A.1 Stroški amortizacije

Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev za projekt. Za izračun amortizacije smo upoštevali amortizacijsko stopnjo 2,5%. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Nova osnovna sredstva se bodo aktivirala februarja leta 2010. Pri izračunu smo upoštevali le letne stroške amortizacije, ki jih bo nosila občina Ajdovščina (za m² v lasti občine), saj ostale stroške amortizacije bodo nosili posamezni lastniki zemljišč. Letni stroški amortizacije pri **varianti II** so predstavljeni v prilogi v tabeli 8 in 9 ter znašajo pri finančni analizi 3.161 EUR, pri ekonomski analizi pa 2.569 EUR letno. Po 30-ih letih obratovanja (leta 2038) bo znašala preostala vrednost investicije pri finančni analizi 63.229 EUR (glej priloga tabela 2), pri ekonomski analizi pa 51.387 EUR (glej priloga tabela 7). Pri **varianti I** pa stroškov amortizacije ne bo, saj do investicijskih vlaganj ne bo prišlo (glej tabelo 8a in 9a v prilogi).

A.2 Materialni stroški

Materialni stroški so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov na objektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih stroškov na m² površine v lasti občine. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje, pisarniški material ter podobne materialne stroške oz. vse materialne stroške, ki jih bo imela občina z izpeljavo projekta in njegovega

vzdrževanja v prihodnje. Pri ekonomski analizi pa so popravljene še s konverzijskim faktorjem. Izračun konverzijskega faktorja je predstavljen v tabeli 5 v prilogi. Vrednost materialnih stroškov je za **varianto II** po letih predstavljena v prilogi v tabeli 2 za finančno analizo in v tabeli 7 za ekonomsko analizo, za **varianto I** pa v prilogi v tabeli 2a za finančno analizo in v tabeli 7a za ekonomsko analizo.

A.3 Nematerialni stroški

Nematerialni stroški so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov na objektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih stroškov na m² površine v lasti občine. Obsegajo stroške vzdrževanja, transporta in podobne storitve oz. vse nematerialne stroške, ki jih bo imela občina z izpeljavo projekta in njegovega vzdrževanja v prihodnje. Pri ekonomski analizi pa so popravljene še s konverzijskim faktorjem. Izračun konverzijskega faktorja je predstavljen v tabeli 5 v prilogi. Vrednost nematerialnih stroškov je za **varianto II** po letih predstavljena v prilogi v tabeli 2 za finančno analizo in v tabeli 7 za ekonomsko analizo, za **varianto I** pa v prilogi v tabeli 2a za finančno analizo in v tabeli 7a za ekonomsko analizo.

A.4 Stroški dela

Stroški dela obsegajo stroške plač, stroške dodatnega pokojninskega zavarovanja, prispevke in dajatve iz plač ter druge stroške dela. Po predvidevanjih ne bo na navedenem projektu na občini zaposlena nobena oseba oz. bodo vse storitve, ki jih bodo izvajali s strani občine na projektu izvedene s strani ostalih javnih služb in v našem primeru so zajete v nematerialnih in materialnih stroških. Stroški dela delavcev, ki bodo zaposleni v podjetjih, ki bodo na obravnavanem območju imeli svojo proizvodno oz. storitveno dejavnost ne sodijo v izračun finančne in ekonomske analize, temveč v izračun finančnih in ekonomskih analiz posameznih investorjev. Predpostavke in izračun letnega stroška dela je predstavljeno v prilogi v tabeli 1, tabeli 2 (za finančno analizo) in tabeli 7 (za ekonomsko analizo) za **varianto II**. Za **varianto I** pa je predstavljen v prilogi v tabeli 1a, tabeli 2a (za finančno analizo) in v tabeli 7a (za ekonomsko analizo).

A.5 Stroški financiranja

Glede na to, da bo investicijo investor kril iz lastnih sredstev ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev s strani države, stroškov financiranja v zvezi s projektom ne bo imel in jih tudi v naših izračunih nismo upoštevali.

A.6 Drugi stroški poslovanja (stroški uprave, režije)

Pri obratovanju bodo nastajali tudi drugi stroški poslovanja oz. stroški režije, ki bodo obsegali stroške uprave in stroške administracije. Stroški režije so ocenjeni s strukturo odhodkov oz. na podlagi ocene letnih stroškov na m² površine v lasti občine. Vrednost stroškov režije za **varianto II** pa je prikazana v tabeli 2 za

finančno analizo in v tabeli 7 za ekonomsko analizo oz. v tabeli 2a (finančna analiza) in v tabeli 7a (ekonomska analiza) za **varianto I**.

B Prihodki obratovanja investicije

Letni prihodki projekta so izračunani na podlagi dveh metod:

1. glede na prihodke, ki jih mora prinašati projekt, da se investicija izplača, ter
2. glede na dejanske prihodke. Rast in izračun letnih prihodkov na podlagi navedenih predpostavk je prikazana v prilogi v tabeli 1 in 2 za finančno analizo in v tabeli 6 in 7 za ekonomsko analizo za varianto II. Za varianto I pa je rast in izračun letnih prihodkov na podlagi navedenih predpostavk prikazana v prilogi v tabeli 1a in 2a za finančno analizo in v tabeli 7a za ekonomsko analizo. Omeniti pa moramo, da pri varianti I – varianti brez investicije do letnih prihodkov ne bo prišlo.

Pri ekonomski analizi za varianto II – varianto z investicijo pa smo upoštevali tudi družbene koristi, ki jih bo imelo lokalno prebivalstvo, občina in regija na podlagi izvedbe investicije (dodatni prilivi občin, regije vezani na nove zaposlitve, prihranek na prevoznih stroških dnevnih emigrantov, ki se bodo v prihodnje zaposlili v regiji in se ne bodo več dnevno vozili na delo izven regije, prihranek oz. ocenjena vrednost časa le-teh emigrantov, ki ga danes potrebujejo za vožnjo na delo, dvig neto dobička regije (zaradi izboljšane produktivnosti, višje dodatne vrednosti in višjega prihodka regije)). Pri varianti I – varianti brez investicije pa so le-ti upoštevani kot izgubljene koristi (prihodki) in so umeščeni pod odlive.

Prva metoda je izračun letnih prihodkov, ki jih mora prinašati projekt, da se investicija izplača. To pomeni, kolikšni morajo biti prihodki obratovanja, da projekt doseže neto sedanjo vrednost enako nič oziroma da znaša notranja stopnja donosnosti 7% (diskontna stopnja je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006). V tabeli 9 in tabeli 10 je prikazano, koliko morajo znašati letni prihodki projekta pri finančni analizi in pri ekonomski analizi za varianto II – varianto z investicijo. Za varianto I – varianto brez investicije nismo izvedli izračuna, saj do investicijskih vlaganj ni prišlo.

Tabela 9: Izračun potrebnih prihodkov – Finančna analiza – varianta II.

FINANČNA ANALIZA				
vrednost investicije	2.132.761			
PMT	171.872 € letni donos v 30-ih letih, da je NSV = 0 pri diskontnem faktorju 7%			
diskontna stopnja	7,00%			
št.let	30,00			
leto	leto poslovanja	DONOS	ODLIVI	LETNI PRIHODKI
2009	1	171.872	65.256	237.128
2010	2	171.872	65.256	237.128
2011	3	171.872	65.256	237.128
2012	4	171.872	65.256	237.128
2013	5	171.872	65.256	237.128
2014	6	171.872	65.256	237.128
2015	7	171.872	65.256	237.128
2016	8	171.872	65.256	237.128
2017	9	171.872	65.256	237.128
2018	10	171.872	65.256	237.128
2019	11	171.872	65.256	237.128
2020	12	171.872	65.256	237.128
2021	13	171.872	65.256	237.128
2022	14	171.872	65.256	237.128
2023	15	171.872	65.256	237.128
2024	16	171.872	65.256	237.128
2025	17	171.872	65.256	237.128
2026	18	171.872	65.256	237.128
2027	19	171.872	65.256	237.128
2028	20	171.872	65.256	237.128
2029	21	171.872	65.256	237.128
2030	22	171.872	65.256	237.128
2031	23	171.872	65.256	237.128
2032	24	171.872	65.256	237.128
2033	25	171.872	65.256	237.128
2034	26	171.872	65.256	237.128
2035	27	171.872	65.256	237.128
2036	28	171.872	65.256	237.128
2037	29	171.872	65.256	237.128
2038	30	171.872	65.256	237.128
Neto sedanja vrednost		0		

Tabela 10: Izračun potrebnih prihodkov – Ekonomska analiza – varianta II.

EKONOMSKA ANALIZA				
vrednost investicije	1.733.321			
PMT	139.682 € letni donos v 30-ih letih, da je NSV = 0 pri diskontnem faktorju 7%			
diskontna stopnja	7,00%			
št.let	30,00			
leto	leto poslovanja	DONOS	ODLIVI	LETNI PRIHODKI
2009	1	139.682	59.408	199.090
2010	2	139.682	59.408	199.090
2011	3	139.682	59.408	199.090
2012	4	139.682	59.408	199.090
2013	5	139.682	59.408	199.090
2014	6	139.682	59.408	199.090
2015	7	139.682	59.408	199.090
2016	8	139.682	59.408	199.090
2017	9	139.682	59.408	199.090
2018	10	139.682	59.408	199.090
2019	11	139.682	59.408	199.090
2020	12	139.682	59.408	199.090
2021	13	139.682	59.408	199.090
2022	14	139.682	59.408	199.090
2023	15	139.682	59.408	199.090
2024	16	139.682	59.408	199.090
2025	17	139.682	59.408	199.090
2026	18	139.682	59.408	199.090
2027	19	139.682	59.408	199.090
2028	20	139.682	59.408	199.090
2029	21	139.682	59.408	199.090
2030	22	139.682	59.408	199.090
2031	23	139.682	59.408	199.090
2032	24	139.682	59.408	199.090
2033	25	139.682	59.408	199.090
2034	26	139.682	59.408	199.090
2035	27	139.682	59.408	199.090
2036	28	139.682	59.408	199.090
2037	29	139.682	59.408	199.090
2038	30	139.682	59.408	199.090
Neto sedanja vrednost		0		

Pri drugi metodi izračuna prihodkov projekta pa smo le-te izračunali na podlagi ocenjenih nepovratnih sredstev, ki ji bo dobilo občina od SVRL – neposredne regionalne spodbude in po 21. členu ZFO, ter plačila komunalnega prispevka podjetij, ki bodo poslovala na tem območju. Pri ekonomski analizi pa so dodani še dodatni prilivi (prihodki, prihranki) na podlagi koristi, ki jih bo prinesla investicija. Ocenjene količine in prihodki so za **varianto II** podani v prilogi v tabeli 1 in 2 za finančno analizo ter v tabeli 6 in 7 za ekonomsko analizo. Iz navedenih tabel lahko

vidimo, da so prihodki v ekonomski analizi bistveno višji kot pri finančni analizi, saj upoštevajo še določene ovrednotene koristi, ki jih bodo imeli lokalni prebivalci in občina z izvedbo investicije.

Prihodki izračunani po drugi metodi so pri ekonomski analizi bistveno višji od prihodkov izračunanih po prvi metodi, pri finančni analizi pa so bistveno nižji od prihodkov izračunanih po prvi metodi. To nam pove, da kljub temu da projekt ni ravno finančno rentabilen, je primeren za izvedbo, kar nam pokažejo prihodki pri ekonomski analizi.

C Prihodki in stroški na podlagi analize stroškov in koristi (ekonomska analiza)

Investicija v ureditev poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« v naselju Ajdovščina v občini Ajdovščina pa prinaša še veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oz. izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, kot koristi in kot stroške investicije. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo. Pri ekonomskem vrednotenju izhajamo iz predpostavke, da je treba vložke investicije opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomsko analizo delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti:

- davčni popravki,
- popravki zaradi eksternalij ter
- popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

Popravek cen, ki smo ga izvedli je prikazan v tabeli 5 v prilogi. Ostali popravki pa so prikazani v tabeli 6 za varianto II – varianto z investicijo in v tabeli 6a za varianto I – varianto brez investicije ter opisno opredeljeni.

Pri **varianti II – varianti z investicijo** smo denarno ovrednotili naslednje:

- dodaten prihodek / dodaten letni priliv občine, ki je vezan na nova delovna mesta (dvig priliva občine iz dohodnine),
 - letne prihranke na prevoznih stroških in času vožnje za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi investicije zaposlili v domači občini ter
 - dvig neto dobička občine zaradi izboljšanja gospodarnosti poslovanja občine (višja produktivnost, višja dodana vrednosti ipd.).
-

Pri **varianti I – varianti brez investicije** pa smo denarno ovrednotili naslednje:

- izgubljen (potencialen) dodaten letni priliv občine, ki bi bil vezan na nova delovna mesta (izguba dviga priliva občine iz dohodnine),
- izgubljene letne prihranke na prevoznih stroških in času vožnje za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in bi se po izvedbi investicije zaposlili v domači občini ter
- izguba v dvigu neto dobička občine zaradi izboljšanja gospodarnosti poslovanja občine (višja produktivnost, višja dodana vrednosti ipd.).

Veliko pa je še koristi od investicije – varianta II, ki se jih ne da denarno ovrednotiti, in sicer:

- dvig gospodarske uspešnosti, blagostanja in življenjskih perspektiv v občini,
- izboljšanje zaposlitvenih možnosti za visoko kvalificiran raziskovalno razvojni kader v občini,
- uporabo visoko usposobljene delovne sile v občini,
- večanje deleža prihodkov posameznih podjetij v občini,
- zmanjševanje prevelikih dnevnih delovnih migracij izven območja občine in s tem neposredno prispevati k boljši okoljskih razvitosti – trajnostnemu razvoju (manjše onesnaževanje okolja zaradi izpušnih plinov ipd.),
- povezovanje med gospodarstvom in javnim raziskovalnim in izobraževalnim sektorjem,
- obstoječa podjetja bodo imela boljši položaj na trgu,
- ustanavljala se bodo lahko nova podjetja,
- dvig dodane vrednosti občine,
- dvig dostopnosti do določenih poslovnih storitev,
- zaustavitev nazadovanja prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture prebivalstva v občini (z zagotovitvijo delovnih mest v občini, se lokalno prebivalstvo ne bo selilo v druge občine, saj bo v domači občini imelo ustrezne možnosti za zaposlitev) ter
- uresničitev razvojnih vizij občine.

6.10.2 Kazalniki upravičenosti investicije

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 kompleksno finančno – tržno oceno projekta. Upravičenost investicije smo merili tako, da smo primerjali denarne tokove pri finančni analizi projekta in ekonomski analizi projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti investicije. Le-te smo

izračunali za varianto I – varianto brez investicije in varianto II – varianto z investicijo.

6.10.2.1 Izračun denarnih tokov investicije

Pri dinamični metodi se ugotavlja upravičenost investicije na podlagi denarnih tokov. Denarne tokove investicije v grobem delimo na tri glavne denarne tokove. Ti so:

- denarni tokovi povezani z investicijskimi stroški,
- denarni tokovi povezani z obratovanjem investicije ter
- denarni tokovi vezani na zaključek investicije.

Pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicije smo pri varianti I – varianti brez investicije upoštevali le negativne denarne tokove, ki obsegajo denarne tokove vezane na obratovalne stroške in zajemajo: materialne stroške, nematerialne stroške, stroške režije, stroške amortizacije in stroške financiranja. Pri ekonomski analizi so bili navedeni tokovi popravljeni s konverzijskim faktorjem (priloga tabela 5) ter upoštevani (vključeni) so bili še dodatni odlivi (izgubljene priložnosti), ki nastanejo na podlagi posrednih in neposrednih oportunitetnih stroškov (škode), ki jih bodo imeli lokalni prebivalci ter samo naselje in občina brez izvedbe investicije.

Pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicije smo pri varianti II – varianti z investicijo upoštevali naslednje denarne tokove:

- pozitivne denarne tokove: prihodki iz poslovanja (denarna sredstva s strani občine, pridobljena nepovratna sredstva ipd.); pri ekonomski analizi pa so vključeni še dodatni prihodki, ki nastajajo na podlagi posrednih in neposrednih koristi, ki jih bodo imeli lokalni prebivalci ter samo naselje in občina po izvedbi investicije;
 - pozitivne denarne tokove: na koncu obravnavane dobe (30 let) pa imamo denarne tokove vezane na zaključek investicije $\Rightarrow$ nanašajo se na neodpisano oz. preostalo vrednost osnovnih sredstev nabavljenih v obratovalnem času projekta;
 - negativne denarne tokove vezane na investicijske stroške, ki obsegajo osnovne investicijske izdatke na začetku življenjske dobe investicije; ter
 - negativne denarne tokove, ki obsegajo denarne tokove vezane na obratovalne stroške projekta in zajemajo: stroške amortizacije, nematerialne stroške, materialne stroške, stroške dela, stroške režije in stroške financiranja. Pri ekonomski analizi so navedeni tokovi popravljeni s konverzijskim faktorjem (priloga tabela 5).
-

V denarnih tokovih vezanih na obratovalne stroške smo upoštevali le stroške, ki so neposredno vezani na investicijo, torej le tiste stroške, ki nastajajo zaradi investicije.

V praksi se pojavlja denarni tok stroškov amortizacije, v katerem so vključeni denarni tokovi vezani na stroške amortizacije celotne investicije. Potrebno je poudariti, da sama amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva. Amortizacija je računana upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev, kar pa je v denarnem toku že zajeto v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj.

Stroškov financiranja v izračunih ni, saj bo investicija v celoti krita iz proračuna občine in ob pomoči nepovratnih sredstev s strani države oz. EU. Vendar tudi v primeru, da bi imeli stroške financiranja, le-te ne bi vključili v dinamično analizo upravičenosti investicije, saj bi le-ti predstavljali donos banke na vložena sredstva in zato v tem smislu ne bi predstavljali stroška pri obravnavani investiciji kot taki. Stroški financiranja bi v bistvu bili zajeti že v diskontni stopnji, saj le-ta predstavlja zahtevani donos investicije ne glede na vir financiranja.

Celotni denarni tokovi investicije = »Neto prilivi« predstavljajo seštevek glavnih denarnih tokov, in sicer seštevek denarnih tokov, ki so povezani z investicijskimi vlaganji, denarnih tokov, ki so povezani s stroški obratovanja investicije ter denarnih tokov, ki so povezani s prilivi zaradi investicije.

V prilogi v tabeli 2a in tabeli 7a so prikazani zgoraj omenjeni denarni tokovi za finančno analizo in za ekonomsko analizo za **varianto I**, ki so povezani z obratovanjem za obravnavano dobo obratovanja (30 let).

V prilogi v tabeli 2 in tabeli 7 so prikazani zgoraj omenjeni denarni tokovi za finančno analizo in za ekonomsko analizo za **varianto II**, ki so povezani z obratovanjem investicije za obravnavano dobo obratovanja (30 let).

6.10.2.2 Dinamični kazalniki upravičenosti investicije

V nadaljevanju prikazujemo vrednosti izračunanih dinamičnih kazalcev upravičenosti investicije. Izračuni so narejeni na podlagi naslednjih predpostavk:

- Kazalnik neto sedanje vrednosti je izračunan za 30 letno obdobje obratovanja nove investicije ter za tri leta izgradnje. Življenjska doba projekta je sicer daljša, zato na koncu obravnavane dobe upoštevamo preostanek vrednosti projekta.
-

- Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicije, znaša 7,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006).
- Vsi stroški obratovanja so upoštevani v višini normativov stroškov upoštevanih pri predhodnih primerljivih projektih (izračuni stroškov so podani v prilogi in poglavju 6.11.1).

V tabeli 11 so prikazani izračunani dinamični kazalniki upravičenosti investicije po finančni in ekonomski analizi za varianto II. Izračunali smo šest dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicije. To so doba vračanja, neto sedanja vrednost investicije, notranja stopnja donosnosti, modificirana notranja stopnja donosnosti, koeficient K/S ter relativna neto sedanja vrednost. Kazalniki so izračunani posebej za ekonomsko in za finančno analizo. Vsebina in pomen posameznega dinamičnega kazalnika je naslednja:

- Doba vračanja sredstev – »DVS« nam pove, v kolikšnem času se povrne investicija, vendar pri izračunu ne upošteva časovne vrednosti denarja.
 - Neto sedanja vrednost – »NSV« je najpomembnejši kazalnik pri izboru optimalne variante, saj upošteva vse denarne tokove investicije in upošteva časovno vrednost denarja. Prikazuje nam absoluten donos investicije. Pri izračunu smo upoštevali diskontno stopnjo v višini 7,0%.
 - Notranja stopnja donosnosti – »ISD« je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost investicije enaka nič. Metoda upošteva časovno vrednost denarja. Prikazuje relativen donos investicije.
 - Modificirana notranja stopnja donosnosti – »MISD« prikazuje relativno donosnost investicije in hkrati odpravlja pomanjkljivosti ISD, saj namesto ISD za ponovna vlaganja sproščenih sredstev upošteva kar diskontno stopnjo.
 - Relativna neto sedanja vrednost – »RNSV« prikazuje razmerje med neto sedanjo vrednostjo ter sedanjo vrednostjo stroškov investicije. Kazalnik nam pove, koliko 1 EUR investicije prinese donosa nad diskontno stopnjo.
 - Koeficient K/S nam prikazuje razmerje med koristmi in stroški = količnik koristnosti. Le-ta mora biti večji od ena.
-

Tabela 11: Dinamični kazalniki upravičenosti investicije po finančni analizi in po ekonomski analizi – **varianta II.**

DINAMIČNI KAZALNIKI	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA
Interna stopnja donosnosti - ISD	Neg.	122,15%
Modificirana interna stopnja donosnosti - MISD (disk.fakt. 7%)	-0,57%	26,72%
Neto sedanja vrednost investicije - NSV (disk.fakt. 7%)	-1.501.727 EUR	82.588.571 EUR
Sedanja vrednost investicije (disk.fakt. 7%)	1.809.418 EUR	1.464.384 EUR
Relativna Neto sedanja vrednost investicije - RNSV	-0,83 EUR	56,40 EUR
Koeficient K/S (Razmerje koristi / stroški)	0,366	97,690
Doba vračanja investicije (v letih)	59,69	2,39
PMT - letni donos, da za 30 let, da je NSV=0 in disk.fakt. = 7%	171.872 EUR	139.682 EUR

V tabeli 12 pa so prikazani izračunani dinamični kazalniki upravičenosti investicije (oz. dinamični kazalniki prihodnjih denarnih tokov) po finančni in ekonomski analizi za varianto I. Za varianto I – varianto brez investicije smo lahko izračunali le tri dinamične kazalnike upravičenosti investicije (oz. prihodnjih denarnih tokov), in sicer modificirano interno stopnjo donosnosti, neto sedanjo vrednost ter koeficient K/S.

Tabela 12: Dinamični kazalniki upravičenosti investicije po finančni analizi in po ekonomski analizi – **varianta I.**

DINAMIČNI KAZALNIKI	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA
Modificirana interna stopnja donosnosti - MISD (disk.fakt. 7%)	-100,00%	-100,00%
Neto sedanja vrednost investicije - NSV (disk.fakt. 7%)	-354.272 EUR	-83.962.968 EUR
Koeficient K/S (Razmerje koristi / stroški)	0,000	0,000

6.10.2.3 Statični kazalniki upravičenosti investicije

Analiza upravičenosti investicije po statični metodi prikazuje upravičenost investicije v določenem trenutku. Metoda pri izračunu ne upošteva časovne vrednosti denarja. V nadaljevanju tega poglavja prikazujemo letne stroške in prihodke investicije z vidika investicije za 30 let obratovanja za finančno in ekonomsko analizo (priloga tabela 8 in 9 – varianta II; priloga tabela 8a in 9a – varianta I) investicije ter podajamo tudi:

- vrednost del na m² (le za varianto II),
- vrednost del na prebivalca (le za varianto II),
- vrednost del na število novih delovnih mest (leta 2012) – (le za varianto II),
- letni strošek na novo delovno mesto (le za varianto II),
- letni prihodek na novo delovno mesto (le za varianto II),
- letni strošek na m²,
- letni prihodek na m²,
- letni strošek na prebivalca ter
- letni prihodek na prebivalca.

Finančna in ekonomska bilanca uspeha sta prikazani v prilogi v tabelah 8 in 9 za varianto II in v prilogi v tabelah 8a in 9a za varianto I. V tabeli 13 in 14 pa so prikazani statični kazalniki za finančno in ekonomsko analizo. V tabelah 8, 8a, 9 in 9a v prilogi je v bistvu prikazana analiza prihodkov in stroškov investicije po statični metodi na ravni investicije skozi obravnavano dobo 30-ih let.

Tabela 13: Statični kazalniki investicije – varianta II.

	FINANČNA	EKONOMSKA	
Analiza stroškov izvedbe in obratovanja			
Vrednost del na m ²	19,38	15,75	EUR / M2
Vrednost del na prebivalca	115,22	93,64	EUR / preb.
Vrednost del na število novih delovnih mest	17.773,01	14.444,34	EUR / DM
Letni strošek na novo delovno mesto	570,15	516,48	EUR / DM
Letni prihodek na novo delovno mesto	4.395,97	9.418,58	EUR / DM
Letni strošek a na m ²	0,62	0,56	EUR / M2
Letni prihodek na m ²	4,79	10,27	EUR / M2
Letni strošek a na prebivalca	3,70	3,35	EUR / preb.
Letni prihodek na prebivalca	28,50	61,06	EUR / preb.

Tabela 14: Statični kazalniki investicije – varianta I.

	FINANČNA	EKONOMSKA	
Analiza stroškov izvedbe in obratovanja			
Letni strošek a na m ²	0,26	5,71	EUR / M2
Letni prihodek na m ²	0,00	0,00	EUR / M2
Letni strošek a na prebivalca	1,54	33,97	EUR / preb.
Letni prihodek na prebivalca	0,00	0,00	EUR / preb.

6.10.2.4 Razlaga rezultatov izračuna upravičenosti investicije

V elaboratu je uporabljenih več kazalnikov upravičenosti investicije (dinamičnih in statičnih). Vsak kazalnik ima svoj pomen, ni pa njuno, da je najprimernejši za odločitev o investiciji.

Doba vračanja sredstev (DSV) nam pove, v kolikšnem času se investicija povrne. Kazalnik ima dve slabosti. Prva slabost je, da ne upošteva denarnih tokov po roku vrnitve investicije. Druga slabost pa je, da ne upošteva časovne vrednosti denarja. Pri **varianti II** se bo investicija po finančni analizi povrnila šele v 59,69 letih oz. po izteku življenjske dobe investicije. Po ekonomski analizi pa se bo investicija povrnila že v roku **2,39 let**. Kot vidimo doba vračanja sredstev predstavlja v ekonomski analizi pri varianti II krajšo dobo od življenjske dobe projekta in neprimerljivo krajšo dobo od dobe vračanja sredstev v finančni analizi. Doba vračanja sredstev za **varianto I** nismo izračunali, saj do investicijskih vlaganj sploh ne bo prišlo.

Neto sedanja vrednost (NSV) je najpomembnejši kazalnik, saj upošteva vse denarne tokove investicije, upošteva dejanske stroške financiranja investicije in časovno vrednost denarja. Prikazuje nam absoluten donos investicije. Pri izračunu smo upoštevali stroške financiranja investicije oziroma diskontno stopnjo v vrednosti 7,0% (določeno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006)). Če je neto sedanja vrednost pozitivna oziroma enaka nič, lahko rečemo, da je investicija upravičena. V primeru diskontne stopnje v višini 7,0% znaša pri **varianti II – varianti z investicijo** finančna neto sedanja vrednost –1.501.727 EUR, pri **varianti I – varianti brez investicije** pa –354.272 EUR. S finančnega vidika torej investicija ni upravičena pri nobeni izmed dveh variant. Ob diskontni stopnji 7,0% izračunana ekonomska neto sedanja vrednost pa pri **varianti II** znaša **82.588.571 EUR**, pri **varianti I** pa **–83.962.968 EUR**. Z ekonomskega vidika pa je investicija pri **varianti II upravičena**, medtem ko pri varianti I ni.

Notranja stopnja donosnosti (ISD) prikazuje relativen donos investicije. Pomanjkljivost tega kazalnika je, da pri diskontiranju denarnih tokov upošteva

relativen donos investicije ne pa dejanskih stroškov financiranja investicije. Na podlagi tega kazalnika je investicija upravičena, ko relativna donosnost presega stroške financiranja investicije (diskontno stopnjo). Finančna notranja stopnja donosnosti je pri varianti II negativna, torej nižja od diskontne stopnje in s finančnega vidika investicija ni upravičena. Ekonomska notranja stopnja donosnosti pa znaša pri **varianti II 122,15%**, kar kaže na ekonomsko upravičenost investicije pri varianti II. Notranjo stopnjo donosnosti investicije pri varianti I nismo izračunali, saj do investicijskih vlaganj ni prišlo.

Modificirana notranja stopnja donosnosti (MISD) prikazuje relativno donosnost investicije. Pri kazalniku je odpravljena pomanjkljivost notranje stopnje donosnosti. Na podlagi tega kazalnika je investicija upravičena, ko le-ta presega stroške financiranja investicije. Za reinvestirana sredstva je upoštevana 7,0% donosnost. Pri **varianti I** znašata tako finančna kot tudi ekonomska modificirana stopnja donosnosti -100,00%, kar kaže da varianta I po tem kriteriju ni ne finančno ne ekonomsko upravičena. Finančna modificirana stopnja donosnosti pa znaša pri **varianti II -0,57%** (finančno neupravičena investicija). Ekonomska modificirana stopnja donosnosti pa znaša pri **varianti II 26,72%**, kar kaže da je investicija ekonomsko upravičena.

Relativna neto sedanja vrednost prikazuje razmerje med neto sedanjo vrednostjo ter sedanjo vrednostjo stroškov investicije. Kazalnik nam pove, koliko 1 EUR donosa prinese investicija nad diskontno stopnjo. Finančna relativna neto sedanja vrednost pri **varianti II** znaša -0,83 EUR (finančno neupravičena investicija), ekonomska relativna neto sedanja vrednost pa znaša **56,40 EUR**, kar kaže na ekonomsko upravičenost investicije. Za **varianto I** relativne neto sedanje vrednosti nismo izračunali, saj ni prišlo do investicijskih vlaganj.

Koeficient K/S nam prikazuje razmerje med koristmi in stroški = količnik koristnosti. Le-ta mora biti večji od ena, da je investicija upravičena. Pri **varianti II** znaša finančni koeficient K/S 0,366; ekonomski koeficient K/S pa znaša **97,690**. Pri **varianti I** pa znašata tako finančni kot tudi ekonomski koeficient K/S **0,000**. Kot vidimo, je investicija po finančni analizi neupravičena tako pri varianti II kot tudi pri varianti I. Po ekonomski analizi pa je investicija upravičena pri varianti II, pri varianti I pa ne. Tu je potrebno poudariti, da bi občina imela ob izvedbi variante I tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi le stroške in nič koristi, zato tudi znaša koeficient K/S 0,000.

Na podlagi statičnih kazalnikov »Vrednost del na m²«, »Vrednost del na prebivalca«, »Vrednost del na število novih delovnih mest«, »Letni strošek na novo delovno mesto«, »Letni prihodek na novo delovno mesto«, »Letni strošek na m²«, »Letni

prihodek na m²«, »Letni strošek na prebivalca« ter »Letni prihodek na prebivalca« smo izračunali, da pri **varianti II** na podlagi ekonomske analize znaša vrednost del na m² 15,75 EUR (finančna analiza: 19,38 EUR), vrednost del na prebivalca 93,64 EUR (finančna analiza: 115,22 EUR), vrednost del na novo delovno mesto 14.444,34 EUR (finančna analiza: 17.773,01 EUR), letni strošek na novo delovno mesto 516,48 EUR (finančna analiza: 570,15 EUR), letni prihodek na novo delovno mesto 9.418,58 EUR (finančna analiza: 4.395,97 EUR), letni strošek na m² 0,56 EUR (finančna analiza: 0,62 EUR), letni prihodek na m² 10,27 EUR (finančna analiza: 4,79 EUR), letni strošek na prebivalca 3,35 EUR (finančna analiza: 3,70 EUR) ter letni prihodek na prebivalca 61,06 EUR (finančna analiza: 28,50 EUR). Pri **varianti I** pa znašajo na podlagi ekonomske analize znaša letni strošek na m² 5,71 EUR (finančna analiza: 0,26 EUR), letni prihodek na m² 0,00 EUR (finančna analiza: 0,00 EUR), letni strošek na prebivalca 33,97 EUR (finančna analiza: 1,54 EUR) ter letni prihodek na prebivalca 0,00 EUR (finančna analiza: 0,00).

Kot vidimo, je po statičnih kazalnikih po ekonomski analizi boljša varianta II, saj je pri štirih skupnih kazalnikih, ki smo jih uspeli izračunati za obe varianti izkazala boljše rezultate. Pri finančni analizi pa po statičnih kazalnikih vidimo, da sta si obe varianti enaki. Varianta I je boljša pri kazalnikih vezanih na stroške, varianta II pa je boljša pri kazalnikih vezanih na prihodke.

V poglavju 6.11.1 smo izračunali tudi kolikšni morajo znašati prihodki obratovanja, da projekt doseže neto sedanjo vrednost enako nič oziroma da znaša notranja stopnja donosnosti projekta 7,0%. Iz tabel vidimo, da se investicija z ekonomskega vidika pokriva, saj dosega navedene prihodke pri obeh variantah.

6.10.3 Opis meril in uteži za izbor optimalne variante

Za namen izbora optimalne variante smo izbrali sedem meril, s pomočjo katerih bomo izbrali ekonomsko (družbeno) in finančno najprimernejšo varianto.

Merila za odločanje optimalne variante ter njihove uteži so naslednja:

▪ neto sedanja vrednost	20%
▪ modificirana notranja stopnja donosnosti	20%
▪ koeficient K/S	20%
▪ vrednost del na m ²	10%
▪ letni prihodek na novo delovno mesto	10%
▪ letni strošek na prebivalca	10%
▪ letni prihodek na prebivalca	10%

Izbor optimalne variante smo naredili na podlagi finančne in ekonomske analize za obe varianti.

Prva tri merila (dinamični kazalniki) so si med seboj enakovredna in imajo utež 20%, kakor tudi ostala štiri merila (statični kazalniki), ki imajo utež 10%. Pri sami oceni boljše variante zato lahko izvedemo enostavno točkovanje, in sicer boljša varianta pri posameznem merilu dobi 2 točki oz. 1 točko, slabša pa 0 točk. V primeru enakovrednega rezultata kazalnika, dobita obe varianti po 1 točko oz. 0,5 točke. Na koncu seštejemo število točk posamezne variante. Varianta z večjim številom točk je po naših izbranih kriterijih boljša.

Prvo merilo za izbor optimalne variante je izračun neto sedanje vrednosti, ki izbira upravičenost variante z ekonomskega vidika. V teoriji velja pravilo, da je neto sedanja vrednost investicije glavno odločitveno pravilo za izbor optimalne variante investicije.

Drugo merilo je ravno tako merilo, ki ocenjuje investicijo z ekonomskega vidika. Drugo merilo je modificirana notranja stopnja donosnosti. V teoriji velja pravilo, da je investicija upravičena, ko le-ta presega stroške financiranja investicije.

Tretje merilo tudi ocenjuje investicijo z ekonomskega vidika. Koeficient K/S nam prikazuje razmerje med koristmi in stroški investicije. V praksi velja pravilo, da mora biti koeficient višji od ena, da je investicija upravičena, saj nam le tako prinaša le-ta več koristi kot stroškov.

Ker obravnavana investicija vpliva na lokalne prebivalce in občino smo kot četrto, peto, šesto in sedmo merilo za oceno variant izbrali tudi štiri statične kazalnike, ki upoštevajo tudi breme investicije na lokalne prebivalce in občino. Izbrali smo kazalnik »Vrednost del na m²«, kazalnik »Letni prihodek na novo delovno mesto«, kazalnik »Letni strošek na prebivalca« ter kazalnik »Letni prihodek na prebivalca«. Tista varianta pri kateri je kazalnik »Vrednost del na m²« in kazalnik »Letni strošek na prebivalca« nižji je boljša, medtem ko je boljša pri kazalniku »Letni prihodek na novo delovno mesto« in pri kazalniku »Letni prihodek na prebivalca« tista varianta, pri kateri kazalnik izkazuje višjo vrednost.

6.10.4 Primerjava variant s predlogom in utemeljitvijo izbora optimalne variante

Izračun meril ter ocena posamezne variante, in sicer za varianto II – Varianta celovitega pristopa k urejanju zemljišč poslovno obrtne cone »Pod železnico« in

»Mirce« ter za varianto I – Varianta brez investicije, so prikazane v tabeli 15 za oceno variant na podlagi finančne analize in v tabeli 16 za oceno variant na podlagi ekonomske analize.

Tabela 15: Izračun meril ter ocena posamezne variante investicije na podlagi **finančne analize.**

Kazalniki - Merila	VARIANTA I Varianta brez investicije		VARIANTA II Varianta z investicijo	
	Vrednost	št. točk	Vrednost	št. točk
Neto sedanja vrednost investicije - NSV (disk.fakt. 7%)	-354.272 EUR	2,0	-1.501.727 EUR	0,0
Modificirana interna stopnja donosnosti - MISD (disk.fakt. 7%)	-100,00%	0,0	-0,57%	2,0
Koeficient K/S (Razmerje koristi / stroški)	0,000	0,0	0,366	2,0
Vrednost del na m² (EUR / m ²)	0,00 EUR	1,0	19,38 EUR	0,0
Letni prihodek na novo delovno mesto (EUR / DM)	0,00 EUR	0,0	4.395,97 EUR	1,0
Letni strošek na prebivalca (EUR / prebivalca)	1,54 EUR	1,0	3,70 EUR	0,0
Letni prihodek na prebivalca (EUR / prebivalca)	0,00 EUR	0,0	28,50 EUR	1,0
Ocena		4,0		6,0

Glede na izbrane kazalnike bi na podlagi rezultatov iz **finančne analize** izbrali varianto II, saj je bila **varianta II boljše ocenjena**. Prvo merilo – neto sedanja vrednost nam pokaže, da obe varianti ne zadostita pogoju pozitivne neto sedanje vrednosti, zato izberemo tisto, ki nam prinese čim nižjo negativno vrednost. To je varianta I. Modificirana stopnja donosnosti nam kaže, da le-ta pri nobeni izmed variant ne presega stroškov financiranja investicije, ki znašajo 7,0%. Boljši, čeprav še vedno negativen rezultat dobimo pri varianti II. Tretje merilo – koeficient K/S, nam kaže, da pri nobeni izmed variant ne zadostimo pogoju, da mora le-ta presegati vrednost nič. Malenkost boljši rezultat nam daje varianta II. Glede na četrto merilo vidimo, da je »Vrednost del na m²« pri varianti I (varianti brez investicije) enaka nič in zato nam le-ta da boljši rezultat. Glede na peto merilo »Letni prihodek na novo delovno mesto« vidimo, da nam daje boljši rezultat varianta II. Boljši rezultat nam da varianta II tudi pri sedmem merilu »Letni prihodek na prebivalca«, medtem ko nam pri šestem merilu »Letni strošek na prebivalca« ponudi boljši rezultat varianta I. Na podlagi izbranih meril za optimalno

varianto investicije se kot najbolj smiselna varianta s finančnega vidika kaže varianta II, saj nam pri štirih izmed sedmih meril daje boljše rezultate.

Tabela 16: Izračun meril ter ocena posamezne variante investicije na podlagi ekonomske analize.

Kazalniki - Merila	VARIANTA I Varianta brez investicije		VARIANTA II Varianta z investicijo	
	Vrednost	št. točk	Vrednost	št. točk
Neto sedanja vrednost investicije - NSV (disk.fakt. 7%)	-83.962.968 EUR	0,0	82.588.571 EUR	2,0
Modificirana interna stopnja donosnosti - MISD (disk.fakt. 7%)	-100,00%	0,0	26,72%	2,0
Koeficient K/S (Razmerje koristi / stroški)	0,000	0,0	97,690	2,0
Vrednost del na m² (EUR / m ²)	0,00 EUR	1,0	15,75 EUR	0,0
Letni prihodek na novo delovno mesto (EUR / DM)	0,00 EUR	0,0	9.418,58 EUR	1,0
Letni strošek na prebivalca (EUR / prebivalca)	33,97 EUR	0,0	3,35 EUR	1,0
Letni prihodek na prebivalca (EUR / prebivalca)	0,00 EUR	0,0	61,06 EUR	1,0
Ocena		1,0		9,0

V tabeli 16 so predstavljene vrednosti kazalnikov, ki smo jih izbrali kot merilo za izbor optimalne variante investicije, na podlagi ekonomske analize. Glede na prejeto oceno vidimo, da je **boljša varianta II – Varianta celovitega pristopa k urejanju zemljišč poslovno obrtne cone »Pod železnico« in »Mirce«**, saj vsi ekonomski kazalniki zadostujejo zahtevam in nam povedo, da je varianta II – varianta z investicijo upravičena za izvedbo. V tabeli 16 tudi vidimo, da je glede na tri izmed štirih statičnih kazalnikov boljša varianta II od variante I. Varianta I – varianta brez investicije je boljša le v primeru statičnega kazalnika vrednost del na m², saj do investicijskih vlaganj v tem primeru ni prišlo. Kot vidimo, na podlagi ekonomske analize nam daje boljše rezultate varianta II – varianta z investicijo, saj nam pri šestih izmed sedmih meril daje boljše rezultate kot varianta I – varianta brez investicije.

Na podlagi izbranih meril za optimalno varianto investicije se kot bolj smiselna varianta z ekonomskega vidika kaže varianta II - Varianta celovitega pristopa k urejanju zemljišč poslovno obrtne cone »Pod železnico« in »Mirce«, saj nam po šestih izmed sedmih meril daje boljše rezultate, ki tudi dosegajo potrebne vrednosti za upravičeno izvedbo investicije. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla varianta II ter vse stroške (nedenarne), ki jih prinaša varianta I – varianta brez investicije, vidimo, da je na podlagi analize stroškov in koristi, smiselno izvesti investicijo.

6.10.5 Izračun finančne vrzeli

Stopnja finančne vrzeli investicije je osnova za izračun ravni pomoči sredstev EU. Stopnja finančne vrzeli investicije temelji je izračunana na podlagi deleža diskontiranih stroškov začetne investicije, ki niso pokriti z diskontiranimi neto prilivi investicije. Opredelitev upravičenih izdatkov zagotavlja, da je za izvedbo projekta na voljo dovolj finančnih virov, hkrati pa preprečuje odobritev neupravičene koristi prejemniku pomoči (čezmerno financiranje investicije).

Določitev finančne vrzeli (R) = 135,54%

$$R = \text{Max EE} / \text{DIC}$$

pri čemer je:

$$\text{Max EE} - \text{najvišji upravičeni znesek} = \text{DIC} - \text{DNR}$$

Izračun PRIPADAJOČEGA zneska (DA) = 2.722.049,32 EUR

$$DA = EC * R$$

$$DA = 2.008.271,75 * 135,54\%$$

EC – upravičeni stroški

Izračun (najvišjega) zneska nepovratnih sredstev = 2.313.741,92 EUR

$$\text{Sredstva EU} = DA * \text{max CRpa}$$

$$\text{Sredstva EU} = 2.722.049,32 * 85,0\%$$

Vsi izračuni so predstavljeni v tabeli 10 v prilogi.

Po predvidevanjih in izračunih v prejšnjih poglavjih vidimo, da vrednost izračunanega najvišjega zneska nepovratnih sredstev presega znesek sofinanciranja s strani SVLR za neposredne regionalne spodbude in na podlagi 21. člena ZFO. Po opravljenih izračunih vidimo, da bo vrednost sofinanciranih sredstev (zaprošenih) v našem projektu znašala 1.301.584,67 EUR (za neposredne regionalne spodbude 972.584,67 EUR; iz 21. člena ZFO pa 329.000,00 EUR), kar pa je za 1.012.157,25 EUR manj kot je vrednost izračunanega najvišjega zneska nepovratnih sredstev na podlagi finančne vrzeli.

7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Glede na ugotovitve iz predhodnih poglavij vidimo, da je investicija upravičena, saj s svojimi cilji omogoča doseganje ciljev tako na občinski, regionalni kot tudi na državni ravni. Kot je bilo že predhodno navedeno, bi z obravnavano investicijo gospodarske kapacitete (infrastrukturo) v naselju Ajdovščina ter tudi v občini Ajdovščina. Vse to pa bi vplivalo tudi na gospodarski razvoj naselja in občine. Projekt je podprla tako občina Ajdovščina kot tudi Svet regije, saj jo je vključil v svoj izvedbeni načrt Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske za obdobje 2007 – 2009.

V dokumentu identifikacije investicijskega programa smo naredili tudi finančno in ekonomsko analizo (opredelili stroške in koristi), izračunali kazalnike upravičenosti ter utemeljili izbrano varianto II – Varianta celovitega pristopa k urejanju zemljišč poslovno obrtne cone »Pod železnico« in »Mirce«. Iz opravljene finančne in ekonomske analize smo prišli do sklepa, da je investicija, kljub finančni neupravičenosti, ekonomsko upravičena, saj bo s prihranki oz. dodatnimi prihodki, ki jih prinaša investicija lokalnemu prebivalstvu in občini, pozitivno vplivala na družbeni razvoj. Prispevala bi tudi k doseganju nacionalnih in regionalnih ciljev.

Glede na vrednost investicije ter zakonske zahteve je potrebno in upravičeno nadaljevati s pripravo investicijskega programa »Poslovna cona Pod železnico in Mirce« - 1. Faza.

PRILOGE

- Tabela 1: Predpostavke za izračun finančnih stroškov in prihodkov (Varianta II).
- Tabela 1a: Predpostavke za izračun finančnih stroškov in prihodkov (Varianta I).
- Tabela 2: Finančna analiza – denarni tok (Varianta II).
- Tabela 2a: Finančna analiza – denarni tok (Varianta I).
- Tabela 3: Finančni tokovi (Varianta II).
- Tabela 4: Finančna interna stopnja donosnosti lastnega kapitala (Varianta II).
- Tabela 5: Konverzijski faktorji za ekonomsko analizo.
- Tabela 6: Predpostavke (dodatne) za izračun ekonomskih stroškov in prihodkov (Varianta II).
- Tabela 6a: Predpostavke (dodatne) za izračun ekonomskih stroškov in prihodkov (Varianta I).
- Tabela 7: Ekonomska analiza – denarni tok (Varianta II).
- Tabela 7a: Ekonomska analiza – denarni tok (Varianta I).
- Tabela 8: Finančna bilanca uspeha (Varianta II).
- Tabela 8a: Finančna bilanca uspeha (Varianta I).
- Tabela 9: Ekonomska bilanca uspeha (Varianta II).
- Tabela 9a: Ekonomska bilanca uspeha (Varianta I).
- Tabela 10: Izračun finančne vrzeli (Varianta II).
-