

Predlagatelj:
TADEJ BEOČANIN
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 16.5.2016

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA:	SKLEP O POTRĐITVI IP : Poslovna cona Ajdovščina - V TALIH
GRADIVO PRIPRAVIL:	Oddelek za gospodarske javne službe in investicije
PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA:	Odbor za gospodarstvo in gospodarske javne službe

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 16. redni seji dne 26.5.2016 obravnava in sprejme:

PREDLOG SKLEPA 1 :

OBČINA AJDOVŠČINA
OBČINSKI SVET

Investitor: Občina Ajdovščina
Naslov: Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina
Številka: 351-14/2016
Datum:

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – ZJF-4), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna (Uradni list RS, št. 54/10), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06 in 54/10) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 44/12 in št. 85/15) je Občinski svet na svoji ____ . redni seji dne _____ sprejel:

SKLEP O POTRĐITVI INVESTICIJSKEGA PROGRAMA (IP)

1. Potrdi se: INVESTICIJSKI PROGRAM (IP) št. 351-14/2016-IP, za naložbo: Poslovna cona Ajdovščina - V TALIH, ki ga je izdelal NI-BO Robert Likar s.p. v mesecu maju 2016.

2. V NRP občine se:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• uvrsti nova naložba; |
|--|
- spremeni veljavna naložba.

3. Odobri se izvedba investicije.

4. Potrebna finančna sredstva za realizacijo investicije po tekočih cenah z vključenim DDV znašajo **907.966,94 EUR** in sicer:

- 1. faza 435.886,33 EUR
- 2. faza 472.080,61 EUR

Viri financiranja:

- Proračun Občine Ajdovščina: 1.faza v letu 2016,
2.faza v letu 2019.

ŽUPAN
Tadej Beočanin, l.r.

PREDLOG SKLEPA 2:

OBČINA AJDOVŠČINA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. list RS, št. 44/12, 85/2015) je Občinski svet Občine Ajdovščina na _____. redni seji dne _____ sprejel:

SKLEP **O POOBLASTILU ZA DOPOLNITVE IN PRIPRAVO KONČNEGA BESEDILA** **INVESTICIJSKEGA PROGRAMA–** **(IP)**

Občinski svet pooblašča župana, da pripravi dopolnitve in končno besedilo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (IP) za investicijo: **Poslovna cona Ajdovščina - V TALIH**, ki ga je izdelal NI-BO Robert Likar v mesecu maju 2016.

Številka: 351-14/2016
Datum:

ŽUPAN
Tadej BEOČANIN, l.r.

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga sklep ureja:

Na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06), je potrebno za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo nad 500.000 EUR izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP).

2. Razlogi za sprejem ter cilji in rešitve sklepa:

Za navedeno investicijo je občinski svet v mesecu aprilu že potrdil dokument DIIP. V nadaljevanju investicije je potrebno sprejeti še investicijski program.

Poglaviten cilj investicije je v načrtovanem obdobju za območje poslovne cone V Talih urediti ustrezno infrastrukturo, ki v 1. fazi vključuje navezavo dostopne ceste na cesto v poslovni coni Pod železnico, izvedbo propusta za obstoječi meteorni odvodnik, ureditev glavnih dovoznih cest v poslovni coni v dolžini 313,4 m ter ureditev komunalnih vodov: vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, TK in električnih vodov. V drugi fazi pa je predvidena dokončna ureditev celotne cone V Talih skupaj z novim križiščem na obvoznico, v kolikor bo doseženo soglasje z upravljavcem ceste.

S komunalno ureditvijo poslovne cone bo pripravljenih cca 50.000 m² zemljišč.

Vrednost investicije po IP je glede na potrjeni DIIP nekoliko manjša in sicer v 1. fazi za 8.572,32 EUR, v 2. fazi pa za 7.837,35 EUR.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa:

V veljavnem proračunu za leto 2016 so zagotovljena sredstva za izvedbo na proračunski postavki »14023«, šifra NPR »OB001-14-0006« v višini 348.000 EUR, kar pomeni, da bo potrebno z rebalansom proračuna za leto 2016 zagotoviti dodatno 87.886,33 EUR, v NRP za leto 2019 pa sredstva niso zagotovljena, zato bo potrebno pri naslednjem rebalansu investicijo vključiti v NRP.

ŽUPAN

Tadej Beočanin, l.r.

POROČILO ODBORA

Na 15. redni seji dne 10. 5. 2016 je **Odbor za gospodarstvo in gospodarske javne službe** obravnaval predlog Sklepa o potrditvi Investicijskega programa Poslovna cona Ajdovščina - V Talih s pooblastilom za dopolnitve in pripravo končnega besedila ter sprejel **pozitivno mnenje**, zato **predlaga**, da občinski svet oba Sklepa sprejme.

PREDSEDNIK ODBORA

Miran Gregorc, l.r.



INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

Naziv investicijskega projekta

POSLOVNA CONA AJDOVŠČINA - V TALIH

Številka: 351-14/2016-IP

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

Župan
Tadej Beočanin

Datum izdelave:
Maj 2016



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

SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

Naziv investicijskega projekta	POSLOVNA CONA AJDOVŠČINA – V TALIH	
INVESTITOR	OBČINA AJDOVŠČINA Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina	
Predmet investicijskega ukrepa	NOVOGRADNJA manj zahtevnega objekta (komunalna infrastruktura)	
Namen investicijskega projekta	Osnovni namen izvedbe inv. projekta je zagotovitev ustrezne, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne cone »V Talih«. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.	
Cilji investicijskega projekta	Poglaviten, glavni cilj inv. projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju zgraditi ustrezno komunalno infrastrukturo na območju poslovne cone »V Talih«, katere skupna površina znaša cca 5 ha, natančneje 47.638 m ² . Novozgrajena komunalna infrastruktura bo omogočila razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem pospešiti gospodarsko rast in razvoj občine, kar bo posredno vplivalo tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Občina Ajdovščina bo z izvedbo inv. projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove, komunalno opremljene poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občini Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvideni inv. projekt je eden od prednostnih projektov v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojni programov Občine Ajdovščina za obdobje 2016-2019.	
Lokacija	Občina: Naselje:	Občina Ajdovščina Ajdovščina
Terminski plan	Začetek operacije (sklep o potrditvi DIIP): Izvedba 1. FAZE in predaja izvedenih del namenu (predaja v upravljanje) Zaključek izvedbe 2. FAZE in predaja izvedenih del namenu (predaja v upravljanje) Zaključek Operacije (Zaključek financiranja):	04/2016 04/2016 – 09/2016 04/2019 – 11/2019 December 2019
Vrednost investicijskega projekta (v tekočih cenah)	Neto vrednost (brez DDV): Bruto vrednost (z DDV) Dejanski izdatki Občine Ajdovščina za izvedbo investicijskega projekta (v EUR brez DDV po 76.a členu ZDDV-1 oz. brez povračljivega DDV)	757.685,74 EUR 924.376,60 EUR 907.966,94 EUR
Viri financiranja	Lastni viri občine Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	907.966,94 EUR (100,0%)
Datum izdelave	MAJ 2016	

Kazalo vsebine

0	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	1
0.1	UVODNO POJASNILO	1
0.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA.....	1
0.3	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	3
0.4	PREDSTAVITEV IZVAJALCA GOSPODARSKIH JAVNIH SLUŽB (GJS) V OBČINI AJDOVŠČINA	4
0.5	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	4
0.6	POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	5
0.7	NASTALE SPREMEMBE DO IZDELAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	6
1	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	7
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	7
1.2	STROKOVNE PODLAGE.....	7
1.3	KRATKA PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBORA OPTIMALNE VARIANTE	8
1.3.1	Varianta »brez investicije«	8
1.3.2	Varianta »z investicijo«	9
1.3.3	Izbor optimalne variante.....	10
1.4	PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH NA INVESTICIJSKEM PROJEKTU	11
1.5	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	11
1.6	OCENJENA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER FINANČNA KONSTRUKCIJA	12
1.7	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	13
2	PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNO TEHNIČNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR.....	15
2.1	PODATKI O INVESTITORJU	15
2.2	PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	16
2.3	PODATKI O IZDELOVALCU PROJEKTNO TEHNIČNE DOKUMENTACIJE	16
2.4	PODATKI O UPRAVLJAVCU	17
2.5	PODATKI O IZVAJALCU GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE (GJS) – NAJEMNIKU IN VZDRŽEVALCU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	17
2.6	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR	18
3	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	19
3.1	POVZETEK OBSTOJEČEGA STANJA.....	19
3.2	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	20
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	21
4.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	21
4.1.1	Razvojne možnosti investicijskega projekta	21
4.1.2	Namen in cilji investicijskega projekta	22
4.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	23
4.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi..	23
4.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU	24
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	27

5.1	OPREDELITEV TRŽNIH MOŽNOSTI	27
5.2	ANALIZA CILJNEGA TRGA.....	28
6	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	29
6.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	29
6.2	OPIS POSEGOV IN SPECIFIKACIJA OPERACIJE	29
6.2.1	Opis obstoječega stanja in predvidene rešitve.....	30
6.2.2	Tehnične značilnosti posegov.....	32
6.3	KOMUNALNA OPREMLJENOST IN UREDITEV PREDVIDENIH PRIKLJUČKOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	34
6.4	OPIS POGOJEV ZA PRIKLJUČITEV NA PRIMARNO MREŽO TER OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI, KI IZHAJAJO IZ PROSTORSKEGA AKTA.....	35
7	ANALIZA ZAPOSLENIH	36
7.1	ANALIZA ZAPOSLENIH	36
7.2	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	36
8	OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	39
8.1	NAVEDBA OSNOV IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	39
8.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH.....	40
8.3	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH	40
9	ANALIZA LOKACIJE.....	41
9.1	OPIS IN ANALIZA LOKACIJE	41
9.1.1	Makro lokacija.....	41
9.1.2	Mikro lokacija.....	41
9.2	PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI	42
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE.....	44
10.1	VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	44
10.2	PRESOJA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE Z VIDIKA EKOLOŠKEGA PRISPEVKA PROJEKTA V POSAMEZNI FAZI NAČRTOVANJA, IZVEDBE IN UPORABE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV	46
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	49
11.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	49
11.2	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	50
11.2.1	Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta	50
11.2.2	Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije	51
11.2.3	Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem.....	52
11.2.4	Kazalniki in vrednotenje učinkov investicijskega projekta	53
11.2.5	Vrednotenje investicijskega projekta.....	54
11.2.6	Sklep analize izvedljivosti	54
12	NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	55
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	56
13.1	EKONOMSKA DOBA	56
13.2	PROJEKCIJA PRIHODKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	56
13.2.1	Enkratni prihodki.....	56
13.2.2	Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta	56
13.3	PROJEKCIJA ODHODKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	56
13.3.1	Investicijski stroški (enkratni odhodki).....	57
13.3.2	Odhodki/stroški iz poslovanja	57

13.3.3	Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta	58
13.4	PRIHODKI IN STROŠKI NA PODLAGI CBA-ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (EKONOMSKE ANALIZE)	58
13.4.1	Davčni popravki	59
13.4.2	Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)	59
13.4.3	Popravek zaradi eksternalij	60
14	PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	63
14.1	PREDPOSTAVKE ZA IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	63
14.2	FINANČNA ANALIZA	64
14.2.1	Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta	68
14.2.2	Sklep finančne analize	69
14.3	EKONOMSKA ANALIZA	69
14.3.1	Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta	71
14.3.2	Sklep ekonomske analize	72
15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	73
15.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	73
15.1.1	Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk	73
15.1.2	Rezultati in sklep analize občutljivosti	74
15.2	ANALIZA TVEGANJ	74
15.2.1	Opis faktorjev tveganja	74
15.2.2	Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja	76
15.2.3	Rezultati in sklep analize tveganj	76
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	77
	PRILOGE	I

Kazalo tabel

Tabela 1:	Predstavitev variante »brez investicije«.	8
Tabela 2:	Predstavitev variante »z investicijo«.	9
Tabela 3:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.	12
Tabela 4:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.	13
Tabela 5:	Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.	14
Tabela 6:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, marec 2016, v EUR.	40
Tabela 7:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.	40
Tabela 8:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.	49
Tabela 9:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah po letih, v EUR.	55
Tabela 10:	Prikaz investicijskih stroškov (vlaganj) in ocene stroškov poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi, v EUR z DDV.	58
Tabela 11:	Izračun konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize.	60
Tabela 12:	Izračun višine investicijskih vlaganj (investicijskih stroškov) in odhodkov iz poslovanja v ekonomski dobi projekta z upoštevanjem konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize, v EUR.	60
Tabela 13:	Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize, v EUR.	61
Tabela 14:	Finančni oz. realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	65
Tabela 15:	Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, v EUR.	66
Tabela 16:	Izkaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni in ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	67
Tabela 17:	Finančni oz. realni denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	68
Tabela 18:	Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.	68
Tabela 19:	Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	70
Tabela 20:	Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	71
Tabela 21:	Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.	71
Tabela 22:	Analiza občutljivosti neto sedanje vrednosti investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.	73
Tabela 23:	Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.	76

Kazalo slik

Slika 1:	Občina Ajdovščina.	3
Slika 2:	Pregledna situacija »Poslovna cona V TALIH«.	31
Slika 3:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).	37
Slika 4:	Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.	41
Slika 5:	Prikaz lokacije investicijskega projekta (Izsek iz prostorskega plana).	42

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

0.1 Uvodno pojasnilo

V investicijskem programu (IP) obravnavamo izvedbo investicijskega projekta »**Poslovna cona Ajdovščina – V Talih**« v okviru katerega investitor **Občina Ajdovščina namerava v mestu Ajdovščina komunalno opremiti poslovno cono »V Talih«, katere skupna površina znaša cca 5 ha, natančneje 47.638 m².** Načrtovani poseg je obravnavan kot **novogradnja** manj zahtevnega objekta ter obsega izgradnjo **komunalne infrastrukture**. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Operacija se bo izvajala v dveh fazah. Gre za operacijo (investicijo), ki je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.

Novozgrajena komunalna infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. Občina Ajdovščina želi z izvedbo investicijskega projekta pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem pospešiti sam gospodarski razvoj občine, kar bo posredno vplivalo tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.

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

Po izvedbi investicijskega projekta (operacije) se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami poslovne cone »V Talih«, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje.

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

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

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

0.2 Predstavitev investitorja

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

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

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

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

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

Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimorske regije (Goriška statistična regija). Ustanovljena je bila leta 1994 ter predstavlja gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline. Leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italijo, v osrednjo Slovenijo. Občina zajema 45 naselij oz. 26 krajevnih skupnosti in njena površina meri 245,2 km². Zanja je značilna podpovprečna naseljenost (77,5 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 50,8 prebivalcev na km²). Občina Ajdovščina beleži stalno pozitivno rast prebivalstva in danes beleži že 19.007 prebivalcev (01.07.2015; 2015H2 SURS).

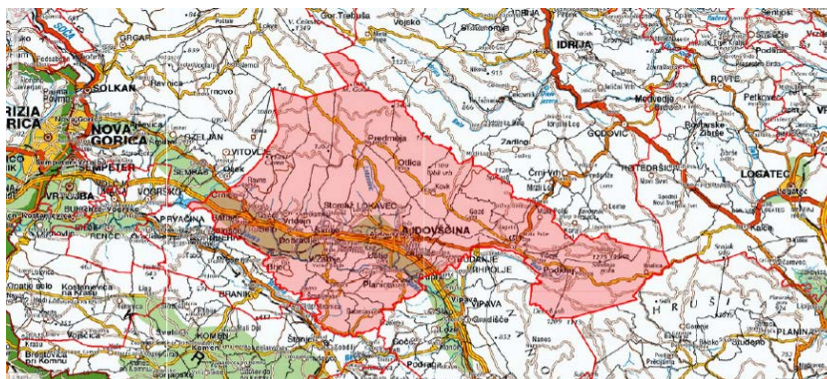
Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 km od Benetk). Že od najstarejših časov ima občina Ajdovščina pomembno prometno vlogo. Skozi dolino pelje magistralna in hitra cesta, kar Ajdovščino postavlja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

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

Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina največ sončnih dni na leto v Sloveniji in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva

vinska trta, ki daje vrhunska vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna branža ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrasla tudi mlada visokotehnološka podjetja. Ajdovščina je tudi univerzitetno mesto.

Slika 1: Občina Ajdovščina.



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

0.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KSD d.o.o. Ajdovščina aktivno skrbi za profesionalen in občanom prijazen dostop do storitev javne gospodarske službe. Cilj KSD d.o.o. Ajdovščina je zagotoviti občanom čim boljše dostopnost svojih storitev za pošteno in pravično ceno. Poslanstvo KSD d.o.o. Ajdovščina je skrb za kontinuiran razvoj okolju prijaznih tehnologij in postopkov za zagotavljanje čistega in zdravega bivalnega okolja v sodelovanju z občani. S tem želijo uresničiti svojo vizijo, in sicer vzpostaviti takšno zavest v družbi, da bo zagotavljala trajnosten razvoj in aktivno ohranjanje čistega okolja.

0.5 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne cone »V Talih«. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Poglaviten, glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju zgraditi ustrezno komunalno infrastrukturo na območju poslovne cone »V Talih«, katere

skupna površina znaša cca 5 ha, natančneje 47.638 m². Novozgrajena komunalna infrastruktura bo omogočila razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. **Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem pospešiti gospodarsko rast in razvoj občine, kar bo posredno vplivalo tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.** Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove, komunalno opremljene poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje proizvodnih, 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. Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predviden investicijski projekt je tudi eden izmed prednostnih projektov v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojni programov Občina Ajdovščina za obdobje 2016-2019.

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

0.6 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije

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

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Poslovna cona Ajdovščina – V Talih, ki ga je marca 2016 izdelala Občinska uprava Občine Ajdovščina (št. sklepa: 351-14/2016; datum sklepa: 21.04.2016).

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

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

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

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

Varianta »z investicijo« je bila ocenjena po stalnih cenah na vrednost 906.136,10 EUR z DDV; po tekočih cenah pa na vrednost 924.376,60 EUR z DDV. Ker je bila ocenjena vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah z DDV nad 500.000,00 EUR, je v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) potrebno za investicijski projekt izdelati poleg

dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) tudi investicijski program (IP). V DIIPu je bilo predvideno, da bo investicijski projekt financiran iz proračunskih sredstev Občine Ajdovščina ter da se bo izvajal fazno, in sicer da se bo prvo fazo projekta izvedlo v letu 2016, drugo fazo projekta pa leta 2019.

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

0.7 Nastale spremembe do izdelave investicijskega programa

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

1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

1.1 Investicijska namera in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne cone »V Talih«. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Poglaviten, glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer **v mestu Ajdovščini** v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju **zgraditi ustrezno komunalno infrastrukturo na območju poslovne cone »V Talih«, katere skupna površina znaša cca 5 ha, natančneje 47.638 m².** V okviru projekta se bo v 1. fazi izvedlo navezavo dostopne ceste na cesto v poslovni coni »Pod železnico«, izvedlo propust za navezavo na obstoječi meteorni odvodnik, uredilo glavni dovoz ceste z enostranskim pločnikom v poslovni coni v skupni dolžini 313,4 m ter uredilo/izvedlo komunalne vode vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, javno razsvetljavo ter TK in elektro vode. V okviru izvedbe 2. faze projekta pa je predvidena dokončna ureditev ceste s križiščem v poslovni coni in izvedba navezave z novim križiščem z obvoznico, izvedba ceste z enostranskim pločnikom v poslovni coni v skupni dolžini 240 m ter izvedba preostalih komunalnih vodovoda, ločenega sistema kanalizacije, javno razsvetljavo ter TK in elektro vodov/povezav. Novozgrajena komunalna infrastruktura bo omogočila razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. **Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem pospešiti gospodarsko rast in razvoj občine, kar bo posredno vplivalo tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.** Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove, komunalno opremljene poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje proizvodnih, 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. Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predviden investicijski projekt je tudi eden izmed prednostnih projektov v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojnega programa Občine Ajdovščina za obdobje 2016-2019.

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

1.2 Strokovne podlage

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

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

- Načrt razvojnih programov (NRP) Občine Ajdovščina 2016-2019.
- Proračun Občine Ajdovščina za leto 2016.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

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

1.3 Kratka predstavitev upoštevanih variant ter utemeljitev izbora optimalne variante

1.3.1 Varianta »brez investicije«

Tabela 1: Predstavitev variante »brez investicije«.

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

1.3.2 Varianta »z investicijo«

Tabela 2: Predstavitev variante »z investicijo«.

Varianta »z investicijo«	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA ZA POSLOVNO CONO »V TALIH«
Vrsta posega	Novogradnja
Zahtevnost objekta	Manj zahteven objekt
Površina urejanja (površina PC)	47.638 m ² (cca 5 ha)
Tehnični vidik	Projekt (operacija) zajema izgradnjo komunalne infrastrukture na območju poslovne cone »V Talih« v mestu Ajdovščina. Projekt se bo izvajal v dveh fazah. 1. Faza, ki se bo izvajala leta 2016, zajema: - izgradnjo nove kanalizacije odpadnih voda (fekalne kanalizacije) oz. javne sekundarne kanalizacije v skupni dolžini 42 m; - izgradnjo meteorne kanalizacije v skupni dolžini 280 m; - izgradnjo vodovoda v skupni dolžini 336 m; - izgradnjo javne razsvetljave v skupni dolžini 336 m; - izgradnjo kabelske kanalizacije za elektro in TK vode; - izvedbo zunanjih površin ceste v dolžini 313,4 m, širine 6 m in enostranskega pločnika v širini 1,6 m; - izvedbo novega škatlastega propusta za navezavo na PC »Pod železnico«; 2. Faza, ki se bo izvajala leta 2019, zajema: - izgradnjo nove kanalizacije odpadnih voda (fekalne kanalizacije) oz. javne sekundarne kanalizacije v skupni dolžini 30 m; - izgradnjo meteorne kanalizacije v skupni dolžini 200 m; - izgradnjo vodovoda v skupni dolžini 160 m; - izgradnjo javne razsvetljave v skupni dolžini 240 m; - izgradnjo kabelske kanalizacije za elektro in TK vode; - izvedbo zunanjih površin ceste v dolžini 240 m, širine 6 m in enostranskega pločnika v širini 1,6 m; - izvedbo novega križišča za navezavo na regionalno cesto; Varianta »z investicijo« z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture investicijskega projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primarno komunalno omrežje. Prednost te variante je v tem, da projekt izvedbeno povezuje komunalne vode med obema conama na že obstoječe omrežje, kar bo pri oskrbi z električno energijo povečalo zanesljivost oskrbe, za vodovodno omrežje pa je to nujen predpogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja ter zagotovitev zahtev veljavne zakonodaje s področja požarnega varstva. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Po izvedbi projekta se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami poslovne cone »V Talih«, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje.
Vsebinski vidik	Z izvedbo inv. projekta se bo zagotovilo na območju mesta Ajdovščina nove, komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. Novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč se bo ponudilo nove poslovne površine v mestu Ajdovščina za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti; vzpostavilo se bo pogoje za razvoj podjetij in privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj območja in občine; zagotovilo prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj; prispevalo k gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev; ter spodbudilo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem mestu za prebivalce občine. Izvedba projekta bo prebivalcem mesta Ajdovščina ter tudi prebivalcem občine Ajdovščina prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oz. omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino slabe posledice. Operacija občini, mestu Ajdovščina in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirekten vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj mesta. Le-ta nedvomno pripomore k napredku mesta in občine ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.
Prednosti	Zagotovljene bodo večje, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne površine na območju občine primerne za razvoj novih gospodarskih dejavnosti (dvig ponudbe komunalno opremljenih zemljišč občini). Z izvedbo projekta se bodo vzpostavili ustrezni pogoji za uresničitev dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina. Zagotovljena so proračunska sredstva Občine Ajdovščina. Izdelana je bila

	sistemska in načrtna celostna rešitev.	
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta.	
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	Varianta »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 4.1 ter ciljev Občine Ajdovščina. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državnih in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.	
Gradbeno dovoljenje	DA (gradbeno dovoljenje za izvedbo 1. Faze je v času izdelave tega dokumenta v pridobivanju; gradbeno dovoljenje za izvedbo 2. Faze se bo pridobilo v letu 2019)	
Vrednost investicijskega projekta z DDV (tekoče cene)	Neto vrednosti (v EUR z DDV)	757.685,74 EUR
	Bruto vrednosti (v EUR brez DDV)	924.376,60 EUR
	Dejanski izdatki občine za izvedbo inv. projekta (v EUR brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 oz. brez povračljivega DDV)	907.966,94 EUR
Viri financiranja investicijskega projekta (tekoče cene)	Lastni viri investitorja Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	907.966,94 EUR
Trajanje izvajanja	04/2016 (sklep o potrditvi DIIP) – 12/2019 (zaključek celotne operacije)	

1.3.3 Izbor optimalne variante

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

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

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

1.4 Podatki o odgovornih osebah na investicijskem projektu

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

1.5 Predvidena organizacija izvedbe investicijskega projekta

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

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

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

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

- Priprava projektne dokumentacije IDZ; november 2015.
- Priprava projektne dokumentacije PGD in PZI – 1. Faza; november 2015 – marec 2016.
- Priprava projektantske ocene vrednosti projekta; marec 2016.
- Izdelava in potrditev Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP); marec 2016 – april 2016.
- Pridobitev gradbenega dovoljenja – 1. Faza; marec 2016 – maj 2016 (v teku).
- Izdelava Investicijskega programa (IP); april 2016 – maj 2016.

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

- Potrditev investicijskega programa (IP); maj 2016.
- Izvedba 1. Faze projekta v letu 2016:
 - Izvedba javnega naročila za izbiro izvajalca GOI in ostalih del (1. Faza) - strokovna služba investitorja bo v skladu z določili Zakona o javnem naročanju izvedla javni razpis za izbiro izvajalca GOI in ostalih del; april 2016 – maj 2016.
 - Izbira izvajalca strokovnega nadzora gradnje – 1. Faza.
 - Oddaja GOI in ostalih del in storitev nadzora ter podpis pogodbe oz. izdaja naročilnice za izvedbo 1. Faze.
 - Uvedba izbranega izvajalca GOI in ostalih del v delo – 1. Faza; junij 2016.
 - Izvedba GOI in ostalih del – 1. Faza; junij 2016 – avgust 2016.
 - Izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja za 1. Fazo; september 2016.
 - Prezem izvedenih del v okviru 1. Faze s strani investitorja in predaja namenu; september 2016.
 - Upravljanje nove javne, komunalne infrastrukture izvedene v okviru 1. Faze projekta.
- Priprava projektne dokumentacije PGD in PZI – 2. Faza; november 2018 – februar 2019.
- Pridobitev gradbenega dovoljenja – 2. Faza; marec 2019.
- Izvedba 2. Faze projekta v letu 2019:
 - Izvedba javnega naročila za izbiro izvajalca GOI in ostalih del (2. Faza) - strokovna služba investitorja bo v skladu z določili Zakona o javnem naročanju izvedla javni razpis za izbiro izvajalca GOI in ostalih del; april 2019 – maj 2019.
 - Izbira izvajalca strokovnega nadzora gradnje – 2. Faza.
 - Oddaja GOI in ostalih del in storitev nadzora ter podpis pogodbe oz. izdaja naročilnice za izvedbo 2. Faze.
 - Uvedba izbranega izvajalca GOI in ostalih del v delo – 2. Faza; junij 2019.
 - Izvedba GOI in ostalih del – 2. Faza; junij 2019 – oktober 2019.
 - Izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja za 2. Fazo; november 2019.
 - Prezem izvedenih del v okviru 2. Faze s strani investitorja in predaja namenu; november 2019.
 - Upravljanje nove javne, komunalne infrastrukture izvedene v okviru 2. Faze projekta.
- Zaključek financiranja (zaključek operacije) do max 31.12.2019.
- Spremljanje doseganja pričakovanih rezultatov projekta.

1.6 Ocenjena vrednost investicijskega projekta ter finančna konstrukcija

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

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

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

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

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

Viri financiranja	LETO				SKUPAJ	
	2016	2017	2018	2019	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	435.886,33 €	- €	- €	472.080,61 €	907.966,94 €	100,0%
DRUGI VIRI	- €	- €	- €	- €	- €	0,0%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	435.886,33 €	- €	- €	472.080,61 €	907.966,94 €	100,0%

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah je:

- 100,0% lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina (907.966,94 EUR)

1.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

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

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

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

Tabela 5: Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.

OSNOVNI PODATKI PROJEKTA	
NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV) po tekočih cenah	757.685,74 EUR
BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV) po tekočih cenah	924.376,60 EUR
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 (Tekoče cene)	907.966,94 EUR
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA 1. FAZA brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 (Tekoče cene)	435.886,33 EUR
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA 2. FAZA brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 (Tekoče cene)	472.080,61 EUR
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	04/2016-12/2019
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - 1. FAZA	04/2016 - 09/2016
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - 2. FAZA	04/2016 - 12/2019
EKONOMSKA DOBA	30 LET
Viri financiranja	
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	907.966,94 EUR
DRUGI VIRI	0,00 EUR
REALIZIRANI FIZIČNI CILJI/KAZALNIKI OPERACIJE	
POVRŠINA KOMUNALNO UREJENE POSLOVNE CONE	47.638 m ²
FINANČNA ANALIZA	
DINAMIČNI KAZALNIKI	Vrednost
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - FNPV	-923.934,78 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - FRR	-9,06%
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - FNPV(K)	-923.934,78 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA - FIRR(K)	-9,06%
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD	-6,35%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	-1,10 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,177
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	299
STATIČNI KAZALNIKI	Vrednost
Vrednost del na m ² površine poslovne cone	18,68 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m ² površine poslovne cone	-0,36 EUR
EKONOMSKA (CBA) ANALIZA	
DINAMIČNI KAZALNIKI	Vrednost
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - ENPV	970.329,44 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - ERR	14,44%
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - ENPV(K)	832.991,77 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA - EIRR(K)	11,63%
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	7,85%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	1,38 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	3,225
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	13
STATIČNI KAZALNIKI	Vrednost
Vrednost del na m ² površine poslovne cone	15,63 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m ² površine poslovne cone	2,30 EUR

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

2.1 Podatki o investitorju

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

2.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

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

2.3 Podatki o izdelovalcu projektno tehnične dokumentacije

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

2.4 Podatki o upravljavcu

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

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

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

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

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

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

3.1 Povzetek obstoječega stanja

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela s komunalno ureditvijo različnih poslovnih con na celotnem svojem območju, predvsem pa na območju samega mesta Ajdovščina, saj je bila ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč zelo skromna. Tudi sam Prostorski plan občine vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con. Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela s pridobivanjem in komunalnim urejanjem večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina. Mednje sodijo poslovne cone »Pod letališčem«, »Pod železnico« in poslovna cona »Mirce«. S komunalno ureditvijo le-teh je dvignila ponudbo komunalno opremljenih zemljišč na svojem območju in s tem omogočila prihod novih investitorjev, ki so na njih postavili svoje poslovne objekte, v katerih opravljajo svojo poslovno dejavnost. S tem se je skušala približati povpraševanju po ustreznih lokacijah za gradnjo poslovnih prostorov s strani podjetij in samostojnih podjetnikov. Potencialnim investitorjem je skušala ponuditi primerno komunalno opremljeno zazidljivo zemljišče na lokaciji, ki nudi ustrezno prometno dostopnost. Z izvedbo projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« pa želi nadaljevati svoje delo in uresničevati cilje Strategije gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina.

Poslovna cona Ajdovščina - V Talih je locirana na pretežno ravni delno zazidani površini med regionalno cesto R2/444 (južno obvozno cesto mesta Ajdovščina) ter hitro cesto Razdrto - Šempeter na nasprotni strani poslovne cone »Mirce«. Poslovna cona »V Talih« zajema še cca 5 ha (natančneje 47.638 m²) nezazidanih površin, namenjenih proizvodno servisni dejavnosti s kombinacijo poslovnih dejavnosti. Poslovna cona je delno komunalno opremljena. Urejen je priključek na regionalno cesto. Leta 1995 je bilo prenovljeno kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih voda, ki poteka po južnem robu območja in odvaja fekalne odpadne vode proti CČN Ajdovščina. Po zahodnem robu območja poteka meteorni odvodnik, ki prečka hitro cesto in se dolvodno izliva v meteorni odvodnik Mirce. Ostale infrastrukture na obravnavanem območju ni. Na jugozahodnem robu območja je že izveden odcep za dostopno cesto. Poleg tega je na robu območja, in sicer v poslovni coni »Pod železnico« izvedena tudi preostala komunalna oprema in sicer vodovod, NN in SN omrežje, TK omrežje in plinovod. Vodooskrba s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, distribucijsko plinovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje je že izvedeno na območju poslovne cone »Pod železnico«, na katero naj bi se navezovala komunalna infrastruktura nove poslovne cone »V Talih«. Celotno obravnavano območje (t.j. PC »V Talih«) v naravi predstavlja pretežno ravno nepozidano območje, ki se deloma uporablja za potrebe kmetijstva, deloma je zaraščeno z grmovjem.

Poslovna cona »Pod železnico«, na katero se bo navezovala načrtovana komunalna oprema (infrastruktura) nove poslovne cone »V Talih«, se nahaja na zahodni strani mesta Ajdovščina in obsega pretežno ravno, delno zazidano površino med hitro cesto H4 in železnico. Poslovna cona »Pod železnico« zajema skupaj cca 90.700 m² zazidanih površin namenjenih proizvodno servisni in poslovni dejavnosti, od tega je že komunalno opremljenih skupno cca 43.000 m² površin. Komunalna oprema poslovne cone »Pod železnico«, ki je že zagotovljena je naslednja: priključek na regionalno cesto z notranjimi ulicami, kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih in meteornih voda, vodo oskrba s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, distribucijsko plinovodno omrežje ter telekomunikacijsko omrežje.

Pridobitev komunalno opremljenih zemljišč v poslovni coni »V Talih« pomeni ustrezno podlago za dobavo storitev, ki se tržijo v okviru javne službe (KSD d.o.o. Ajdovščina), kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi za električno energijo. Z ureditvijo poslovne cone »V Talih« bi Občina Ajdovščina poleg pospeševanja gospodarskega razvoja in odpiranja novih delovnih mest lažje dosegla tudi ostale strateške cilje, kot 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.

3.2 Razlogi za investicijsko namero

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

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

Negativne posledice so:

- *ekonomske:* velika poraba časa in nižja produktivnost kot posledica utrujenosti zaradi potovanja pri večjih razdaljah;
- *prometne:* obraba vozil in cest ter prometni zastoji v konicah;
- *ekološke:* hrup in onesnaževanje okolja s plini ter s tem povezani stroški;
- *socijalno-ekonomske:* težnja, da se dnevni delovni migranti preselijo bližje delovnemu mestu;

Pozitivne posledice so:

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

Iz vsega zgoraj navedenega vidimo, da je **temeljni razlog za izvedbo projekta predvsem gospodarsko razvojni učinek**, poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, **ki ga omogoča oz. daje komunalno urejena in prometno dobro dostopna poslovna cona »V Talih«**. Investicijski projekt omogoča nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtno, storitveno, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti v Občini Ajdovščina in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za doseg lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja občine. Z izvedbo projekta bo občina vzpostavila nove komunalno urejene površine v obsegu cca 5 ha, ki se jih bo lahko ponudilo potencialnih domačim in tujim investitorjem (t.j. podjetnikom). Z oblikovanjem poslovnih con bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanja pogojev za sinergijske učinke. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja t.j. Občine Ajdovščina, da bi zasledovala sledeče namere v smeri: izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva; ter uresničevanja razvojnih ciljev Občine Ajdovščina na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva.

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

4.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta

4.1.1 Razvojne možnosti investicijskega projekta

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

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

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

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

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

4.1.2 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne cone »V Talih«. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Poglaviten, glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer **v mestu Ajdovščini** v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju **zgraditi ustrezno komunalno infrastrukturo na območju poslovne cone »V Talih«, katere skupna površina znaša cca 5 ha, natančneje 47.638 m²**. V okviru projekta se bo v 1. Fazi izvedlo navezavo dostopne ceste na cesto v poslovni coni »Pod železnico«, izvedlo propust za navezavo na obstoječi meteorni odvodnik, uredilo glavni dovoz ceste z enostranskim pločnikom v poslovni coni v skupni dolžini 313,4 m ter uredilo/izvedlo komunalne vode vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, javno razsvetljavo ter TK in elektro vode. V okviru izvedbe 2. Faze projekta pa je predvidena dokončna ureditev ceste s križiščem v poslovni coni in izvedba navezave z novim križiščem z obvoznico, izvedba ceste z enostranskim pločnikom v poslovni coni v skupni dolžini 240 m ter izvedba preostalih komunalnih vodovoda, ločenega sistema kanalizacije, javno razsvetljavo ter TK in elektro vodov/povezav. Novozgrajena komunalna infrastruktura bo omogočila razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. **Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem pospešiti gospodarsko rast in razvoj občine, kar bo posredno vplivalo tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.**

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

- komunalno opremiti novo poslovno cono »V Talih«, katere skupna površina znaša 47.638 m²;
- ponuditi novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove, komunalno opremljene poslovne površine (poslovne cone) v mestu Ajdovščina za opravljanje proizvodno obrtnih in storitvenih dejavnosti;
- vzpostaviti ustrezno okolje oz. pogoje za privabljanje investorjev, še posebej novih, bodisi domačih ali tujih, ter za razvoj novih storitev;
- povečati privlačnost območja za privabljanje novih podjetij in širitev dejavnosti ter s tem spodbujati nastajanje in rast novih podjetij;
- pospešiti gospodarski razvoj območja in občine;
- zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj;
- prispevati k gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in izboljšati blagostanje lokalnih prebivalcev;
- spodbuditi razvoj malega gospodarstva, novih MSP in podjetniškega okolja v občini ter posledično odprtje novih delovnih mest za prebivalce občine.

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

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

Vse navedeno so tudi cilji, ki jih bo občina z izvedbo projekta dosegla, in so v usklajeni z izhodišči **Strategije razvoja Občine Ajdovščina**.

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

- **Izboljšanje možnosti za ohranitev prebivalstva**

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

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

- **Izboljšanje ekologije**

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

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

- **Povečanje razvojnih možnosti**

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

Vse navedeno se bo v prihodnje izrazilo v boljših življenjskih in bivanjskih pogojih ter blagostanju lokalnega prebivalstva. Zavedati se je potrebno, da na demografsko sliko posameznega območja najbolj vpliva ustrezna struktura dohodkovno zanimivih zaposlitvenih možnosti, saj je le-ta eden izmed najpomembnejših dejavnikov za ohranitev in razvoj prebivalstva.

Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove, komunalno opremljene poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje proizvodnih, 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. Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predviden investicijski projekt je tudi eden izmed prednostnih projektov v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojni programov Občina Ajdovščina za obdobje 2016-2019.

4.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

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

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

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

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

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

Strategija razvoja Slovenije (SRS) za obdobje 2014-2020: SRS za obdobje 2014-2020 poudarja, da je potrebno posebno pozornost nameniti razvoju, ki prinaša delavna mesta, večjo produktivnost in ne negativno vpliva na okolje. Vizija razvoja v okviru SRS: »Slovenija je konkurenčna družba znanja in inoviranja, ki ob spoštovanju okoljskih omejitev zagotavlja blagostanje svojih prebivalcev in postaja model moderne eko regije«. Razvojne prioritete SRS: 1. Konkurenčno gospodarstvo; 2. Znanje in zaposlovanje; 3. Zeleno življenjsko okolje ter 4. Vključujoča družba. Razvoj mora temeljiti na izboljšanju učinkovitosti rabe vseh virov, človeških, finančnih in naravnih, na inovativni in intenzivni uporabi informacijsko komunikacijskih in tehnologije, ter na ustrezni delitvi bremen in ugodnosti ob povečanju zaposlenosti. Predpogoji za to pa so pravna država, učinkovita javna uprava in ustrezna prometna infrastruktura za trajnostno mobilnost. *Obravnavani investicijski projekt se ujema s SRS v prvi razvojni prioriteti »Konkurenčno gospodarstvo« in v drugi razvojni prioriteti »Znanje in zaposlovanje«. V okviru prve razvojne prioritete »Konkurenčno gospodarstvo« so podprta vlaganja v infrastrukturo in drugi ukrepi, ki jih bo zasledoval tudi predmetni investicijski projekt, in sicer ukrepi za krepitev podjetništva, poenostavitvi postopkov za umeščanje v prostor ter ukrepi za zagotovitev gospodarskih aktivnosti, za izboljšanje strukture in konkurenčnosti gospodarstva ter za izboljšanje poslovnega okolja za dvig podjetniške dejavnosti in za povečanje neposrednih investicij. V okviru druge razvojne prioritete »Znanje in zaposlovanje« se želi ustvariti pogoje oz. ukrepe za prilagajanje delovnih mest in spodbujanje razvoja novih delovnih mest na novih področjih; v okviru te razvojne prioritete so predvidene tudi različne spodbude za zaposlovanje, ki bodo povezane z investicijskimi in razvojnimi projekti ipd. Občina Ajdovščina bo z izvedbo obravnavanega projekta zasledovala navedene cilje iz SRS, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obravnavanega investicijskega projekta skladni z razvojnimi prioritetami in cilji SRS.*

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

Projekt je usklajen s cilji **Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020**, in sicer s prednostno osjo 6 »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«, temeljni cilj 6: Ohranjanje in varstvo okolja ter

spodbujanje učinkovite rabe virov; prednostna naložba: Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživetev mest, sanacija in dekontaminacija degradiranih zemljišč, zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa, in sicer z njenim specifičnim ciljem 1: »Učinkovita raba prostora v urbanih območjih«. Obravnavanih investicijski projekt pa bo pripomogel tudi k doseganju ciljev prednostne osi 3 »Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast«, in sicer specifičnega cilja 1: »Spodbujanje nastajanja in delovanja podjetij, predvsem start-up podjetij« ter prednostne osi 7 »Izgradnja infrastrukture in ukrepi za spodbujanje trajnostne mobilnosti«.

Projekt je usklajen in posredno zasleduje tudi cilje **Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2014-2020**. Razvojna vizija regije: »Severno primorska regija bo ena od najuspešnejših srednjeevropskih regij. Z inovativnostjo in povezovanjem bo dosegala trajno in dolgoročno gospodarsko rast, ob tem pa ohranjala naravna in kulturna bogastva za kvaliteto življenja sedanjih in prihodnjih rodov«. Večjo uspešnost, prepoznavnost, razvojno in gospodarsko moč regije bodo spodbudili v okvirih in pogojih, ki jih vzpostavljajo država, direktive Evropske unije ter globalno soodvisen svet. Strateški cilji regije v programskem obdobju 2014-2020 so: *dvigniti konkurenčnost, inovativnost v regiji in na ta način prispevati k večanju zaposlenosti v Goriški regiji* predvsem s/z: spodbujanjem konkurenčnosti in inovativnosti v gospodarstvu, izboljšanjem kompetenc za povečanje zaposljivosti, povečanjem konkurenčnosti regionalne turistične destinacije Smaragdna pot in s spodbujanjem podjetniških pristopov k razvoju podeželja; izboljšati pogoje za kakovostnejše življenje prebivalcev regije predvsem z: izvajanjem ukrepov za zmanjšanje neenakosti in večanje socialne vključenosti prebivalstva, ohranjanjem in razvojem snovne in nesovne dediščine in z zagotavljanjem ustreznih stanovanjskih pogojev; ter *zagotoviti trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije* predvsem s/z: spodbujanjem trajnostnega prostorskega razvoja regije, notranjim sodelovanjem in povezovanjem navzven, krepitev dostopnosti in trajnostne mobilnosti v podporo konkurenčnosti regije, ohranjanjem in varstvom okolja in s spodbujanjem učinkovite rabe in obnovljivih virov energije ter z ohranjanjem naravne in kulturne krajine.

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

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

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

Cilj Razvojne prioritete 3 je zagotoviti optimalno varstvo okolja in skladen prostorski razvoj regije ter zagotavljati uravnoteženo infrastrukturno opremljenost občine in regije. Regionalna razvojna strategija podpira trajnostni prostorski razvoj z namenom: racionalnega in učinkovitega prostorskega razvoja (izkoristek notranjega potenciala naselij, degradiranih urbanih območij, prilagoditev okoljskim in omejitvam, preudarno ravnanje z naravnimi viri); razvoja policentričnega omrežja mest in drugih naselij; povezanega in usklajenega razvoja prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture; skladnega regionalnega razvoja z namenom dopolnjevanja funkcij urbanih in podeželskih območij; ter izkoristka kulturne raznovrstnosti (dediščine), biotske raznovrstnosti in varovanih območij kot razvojnega potenciala. Primerjalne prednosti regije se kažejo na področju okolja, in sicer v krajinski raznolikosti in bogati biotski raznovrstnosti. Ukrepi in aktivnosti znotraj te prioritete so usmerjeni v podporo ohranjanju, varovanju in obnavljanju naravnih in krajinskih danosti na eni strani ob upoštevanju zagotavljanja ustrezne gospodarske infrastrukture ter ob odgovorni in trajnostni rabi virov. Regija se srečuje z vedno pogostejšimi in obsežnejšimi naravnimi nesrečami, predvsem s poplavami, zato je potrebno učinkovito upravljanje voda ter načrtovanje in izvajanje vzdrževalnih in investicijskih posegov ter urejanje ustrezne infrastrukture na poseljenih območjih (odvodniki, zadrževalniki). Operacija bo glede na osnovni namen omogočila doseganje *Ukrepa 1 (3/U1): »Trajnostni prostorski razvoj regije, sodelovanje in povezovanje regije navzven«*, katerega cilj je razviti prepoznavna, s podeželjem povezana središča, in trajnostni razvoj regionalnih središč s čezmejno navezavo ter revitalizacija in razvoj prepoznanih problemskih območij. *Investicijski projekt je skladen z Aktivnostjo 1 (A1): »Celoviti prostorski razvoj regije«*. V okviru aktivnosti 1 (A1P1) *»Trajnostni razvoj urbanih območij (regionalnih in sub-regionalnih središč) in sanacija degradiranih območij«* se predvideva, da se bo vlagalo v učinkovit in celovit prostorski razvoj, ki bo podpiral kakovost bivanja in grajenega okolja, povečal intenzivnost prenove in gradnje v urbanih okoljih. Poleg tega pa bo operacija tudi omogočala doseganje ciljev *Ukrepa 3 (3/U3): »Ohranjanje in varstvo okolja in spodbujanje učinkovite rabe energije«*, katerega cilj je, zagotoviti celovito in povezano upravljanje porečij, varovanje in izboljšanje stanja okolja, zagotavljanje optimalne opremljenosti regije z okoljsko infrastrukturo, zagotavljanje večje energetske samostojnosti regije, povečati pridobivanje energije iz obnovljivih virov itd. *Investicijski projekt je v sklopu tega ukrepa skladen z Aktivnostjo 2 (A2): »Razvoj okoljske infrastrukture in optimalno delovanje GJS«*. V okviru aktivnosti 2 (A2P1) *»Zagotavljanje kvalitetne*

okoljske infrastrukture in učinkovito upravljanje». Iz vsega navedenega vidimo, da je obravnavani investicijski projekt skladen z Razvojno prioriteto 3, Ukrep 1, Aktivnost 1 (A1P1) ter z Razvojno prioriteto 3, Ukrep 3, Aktivnost 2 (A2P1).

Operacija pa bo pripomogla k doseganju ciljev razvojne prioritete 1. Cilj Razvojne prioritete 1 je z izvajanje različnih ukrepov prispevati h gospodarski rasti in posledično povečati zaposlitvene možnosti in prihodke v Goriški regiji. Ukrepi in aktivnosti znotraj te prioritete so ciljno usmerjeni k izboljšanju blagostanja prebivalcev regije. Ključen pogoj za to pa je nadaljnja gospodarska rast ob krepitvi razvojne in raziskovalne dejavnosti ter inovativnosti, prav tako pa tudi povezovanja obstoječih struktur (gospodarstva, izobraževalnih ustanov in podpornih inštitucij) s ciljem prenosa znanja v proizvode in storitve. S spodbujanjem sodelovanja med deležniki želimo ustvariti pogoje za realizacijo podjetniških projektov, s katerimi bomo dosegli višjo dodano vrednost na zaposlenega in regionalni BDP.

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

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

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

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

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

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

5.1 Opredelitev tržnih možnosti

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

V obravnavanem investicijskem projektu je težko oceniti tržne možnosti oz. razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/služb, sej se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavana operacija neposredno ni namenjena trženju, saj gre za vlaganja v javno komunalno infrastrukturo občine. **Osnovni namen operacije ni neposredna tržna dejavnost investitorja, temveč vzpostavljanje pogojev za razvoj podjetništva oz. za pospeševanje gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina.**

Komunalna ureditev poslovne cone neposredno vpliva na razvoj tržnih dejavnosti, saj omogoča:

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

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

Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik in upravljavec Občina Ajdovščina predala novo javno komunalno infrastrukturo v vzdrževanje in najem oz. upravljanje javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki na območju občine Ajdovščina opravlja naloge javne gospodarske službe. KSD d.o.o. Ajdovščina ima zaposlen ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z vzdrževanjem in upravljanjem primerljive komunalne infrastrukture. Občina Ajdovščina bo javnemu podjetju zaračunavala najem in oddajanje v uporabo javne komunalne infrastrukture (t.j. fekalne kanalizacije in vodovoda) v višini letne amortizacije. Operacija drugih neposrednih prihodkov ne predvideva, saj je eden od ukrepov pospeševanja gospodarskega razvoja občine tudi oprostitev plačila komunalnega prispevka potencialnih investitorjev, ki bi v na novo komunalno opremljeni poslovni coni s svojim premoženjem pričeli z investicijami v nove proizvodne programe in ostale gospodarske dejavnosti, kar pa bi prispevalo k samemu razvoju Občine Ajdovščina in k izboljšanju blagostanja njenih prebivalcev. Ker projekt v finančni analizi sam ne ustvarja komercialnih prihodkov s prodajo proizvodov ali storitev, analize tržnih možnosti posebej ne obdelujemo.

5.2 Analiza ciljnega trga

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila novih, potencialnih investorjev (novih dejavnosti) v Občini Ajdovščina, kar bo neposredno vplivalo tudi na rast števila novih delovnih mest, ki se bodo odpirala v Občini Ajdovščina kot posledica izvedbe investicijskega projekta.

Glavne ciljne skupine

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

- **domačim in tujim investorjem oz. podjetnikom**, ki bi svojo dejavnost preselili na območje nove poslovne cone;
- **potencialnim novim zaposlenim** (v kolikor se bodo odpirala nova delovna mesta);
- stalnim prebivalcem (vseh starostnih skupin, predvsem delovnemu kontingentu);
- vsem potencialnim koristnikom/uporabnikom komunalno opremljenih površin.

Neposredni in posredni uporabniki

Med neposredne uporabnike lahko štejemo domače in tuje investitorje oz. podjetnike, ki bodo vlagali v nove poslovne prostore in dejavnosti na območju komunalno urejen poslovne cone, kakor tudi potencialne nove zaposlene lokalne prebivalce, ki se bodo zaposlili v novih gospodarskih družbah, ki bodo nastale v poslovni coni.

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

Opredelitev tržnega območja

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

6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Investitor Občina Ajdovščina namerava v okviru investicijskega projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« **komunalno urediti poslovno cono »V Talih«, katere skupna površina znaša cca 5 ha, natančneje 47.638 m².** S komunalno ureditvijo območja želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti nove, komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru komunalne ureditve poslovne cone »V Talih« se bo uredilo meteorno kanalizacijo, fekalno kanalizacijo, vodovod, javno razsvetljavo, kabelsko kanalizacijo za elektro in TK priključke in povezovalno prometno infrastrukturo v coni. Hkrati z izvedbo predvidene komunalne ureditve bodo predvidoma pristopili tudi izvajalci ostalih javnih služb, in sicer plinovodnega omrežja, TK in elektro omrežja. Izvedba komunalne ureditve (t.j. investicijskega projekta) bo potekala v dveh fazah, in sicer je izvedba 1. Faze predvidena v letu 2016, medtem ko je izvedba 2. Faze predvidena v letu 2019.

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

Projektne rešitve so skladne z lokacijskimi informacijami in projektnimi pogoji. Upoštevana bodo vsa varovanja in omejitve. Za izvedbo investicijskega projekta je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja tako za 1. Fazo kot tudi za 2. Fazo izvedbe. V času nastajanja tega dokumenta je gradbeno dovoljenje za izvedbo 1. Faze projekta v pridobivanju. Pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo 2. Faze projekta pa je predvidena v letu 2019.

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

6.1 Vrsta investicijskega projekta

Vrsta posega: Novogradnja komunalne infrastrukture
 Zahtevnost objekta: Manj zahteven objekt

Za izvedbo obravnavanega posega je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje za izvedbo 1. Faze projekta je v času izdelave tega dokumenta v pridobivanju. Za izvedbo 2. Faze bo gradbeno dovoljenje pridobljeno predvidoma leta 2019.

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

6.2 Opis posegov in specifikacija operacije

predmet investicijskega ukrepa	Novogradnja
zahtevnost objekta	Manj zahteven objekt (komunalna infrastruktura)
lokacija	mesto Ajdovščina, Občina Ajdovščina
seznam zemljišč na območju urejanja	1529/5, 1790/1, 1791/1, 1791/2, 1792/1, 1793/1, 1793/2, 1794/1, 1795/1, 1796/1, 1797/1, 1798/1, 1799/1, 1800/1, 1801/1, 1802/1, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812/1, 1911/5, 1911/6, 1912/2, 1912/3, 1912/4, 1912/5, 1912/6, 1912/7, 1912/10, 1912/14, 1824/2, 1825/2, 1918/1, 1918/2, 1918/3, 1918/4, 1918/5, 1918/6, 1918/7, 1918/8, 1918/10, 1918/11 vse k.o. 2392 Ajdovščina
predvideni posegi v okviru 1. FAZE	▫ izgradnja nove kanalizacije odpadnih voda (fekalne kanalizacije) oz. javne sekundarne kanalizacije v skupni dolžini 42 m; ▫ izgradnja meteorne kanalizacije v skupni dolžini 280 m; ▫ izgradnja vodovoda v skupni dolžini 336 m;

	- izgradnja javne razsvetljave v skupni dolžini 336 m; - izgradnja kableske kanalizacije za elektro in TK vode; - izvedba zunanjih površin ceste v dolžini 313,4 m, širine 6 m in enostranskega pločnika v širini 1,6 m; - izvedba novega škatlastega propusta za navezavo na PC »Pod železnico«;
predvideni posegi v okviru 2. FAZE	- izgradnja nove kanalizacije odpadnih voda (fekalne kanalizacije) oz. javne sekundarne kanalizacije v skupni dolžini 30 m; - izgradnja meteorne kanalizacije v skupni dolžini 200 m; - izgradnja vodovoda v skupni dolžini 160 m; - izgradnja javne razsvetljave v skupni dolžini 240 m; - izgradnja kableske kanalizacije za elektro in TK vode; - izvedba zunanjih površin ceste v dolžini 240 m, širine 6 m in enostranskega pločnika v širini 1,6 m; - izvedba novega križišča za navezavo na regionalno cesto;
KAPACITETA OBMOČJA (poslovne cone Ajdovščina – V Talih)	
celotno območje urejanja	47.638 m ²
velikost parcel namenjene poslovnim površinam	40.273 m ²
zazidljive površine	31.251 m ²
prometne površine	4.707 m ²
ostale površine (proste zelene površine)	2.366 m ²
predvideno število gradbenih parcel	9

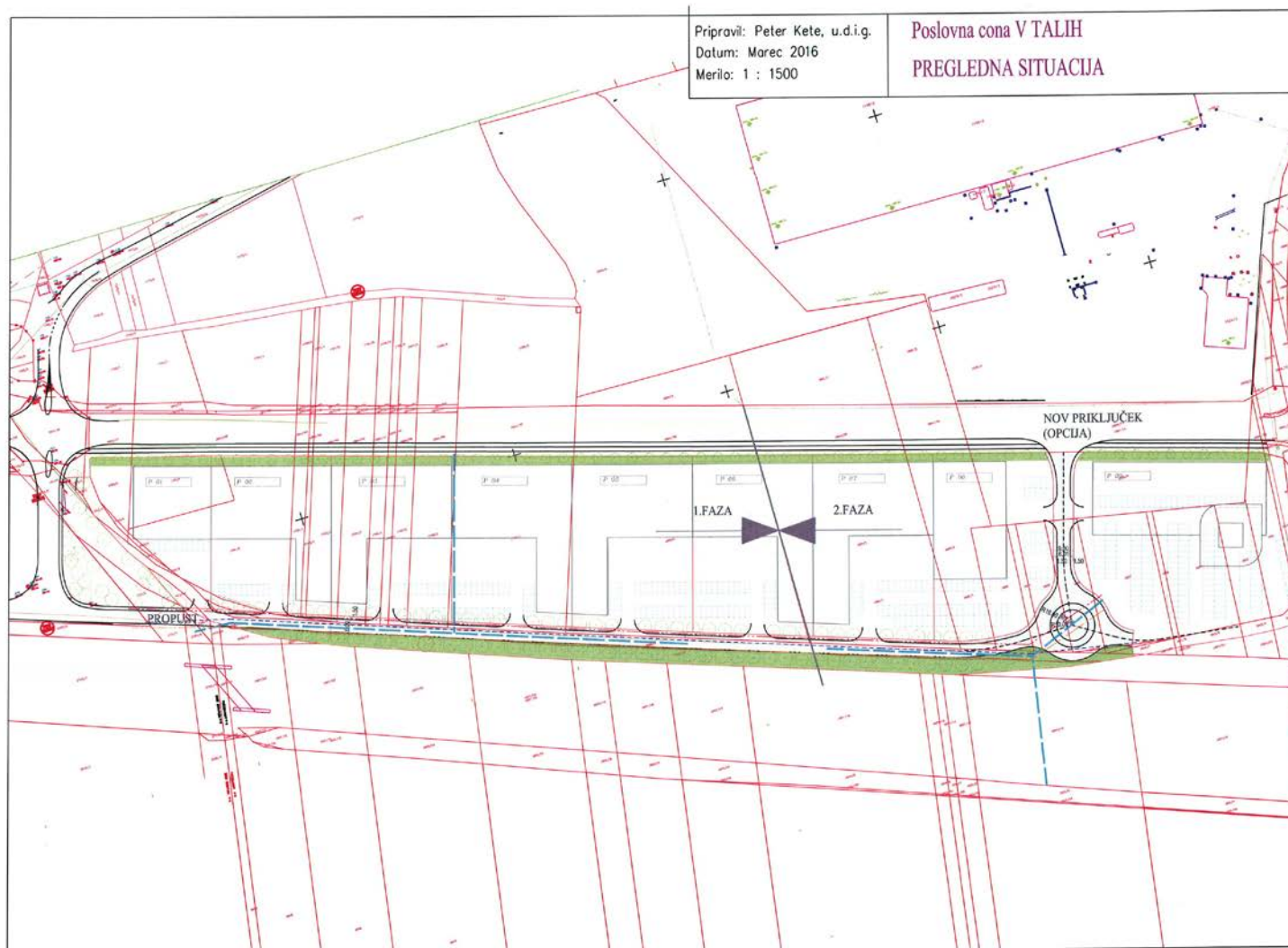
6.2.1 Opis obstoječega stanja in predvidene rešitve

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

Ureditev območja se je že pričela z izgradnjo cestne povezave med obravnavanim območjem in obvoznico. Komunalna infrastruktura, ki bo izvedena v okviru projekta, obsega ureditev vodovodnega, kanalizacijskega omrežja, oskrbo z električno energijo ter ureditev telekomunikacijskega omrežja in javne razsvetljave. Kot smo že v predhodnem poglavju omenili, se bo projekt izvajal v dveh fazah, katerih vsebina je navedena v predhodni tabeli poglavja 6.2.

Z ureditvijo območja namerava Občina Ajdovščina zagotoviti nove, komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V urbanističnem smislu je obravnavano območje zasnovano tako, da je možno njegovo postopno urejanje. Sčasoma naj bi se razvilo v sodobno proizvodno in poslovno cono. Osnovna cilj izvedbe projekta je zagotoviti dobro prometno dostopno in opremljeno s komunalno infrastrukturo za potencialne vlagatelje zanimivo poslovno cono na območju mesta Ajdovščina.

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



Vir: DIIP: Poslovna cona Ajdovščina – V Talih; marec 2016.

Poslovna cona Ajdovščina – V Talih obsega površino v velikosti cca 5 ha, natančneje 47.638 m². Natančnejša določitev programa celotne poslovne cone trenutno še ni znana. Pri urejanju cestnih povezav in komunalne infrastrukture se je izhajalo iz usmeritev občinskih služb Občine Ajdovščina in že izdelane in potrjene Dispozicije pozidave za območje Poslovne cone Ajdovščina – V Talih (AVK1-1), ki jo je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o.

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

6.2.2 Tehnične značilnosti posegov

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

A. Cesta

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

Cestna povezava bo potekala vzdolž južnega roba poslovne cone, vzporedno s traso hitre ceste. Načrtovana cesta bo potekala v varovalnem pasu hitre ceste. Lega zunanje roba načrtovane dovozne ceste je razvidna iz slike 2. Od obstoječe varovalne ograje hitre ceste bo odmaknjena minimalno za 7,0 m.

Normalni prečni profil ceste bo:

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

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

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

Prometna signalizacija

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

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

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

B. Fekalna kanalizacija

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

Na jugozahodnem robu obravnavanega območja obstoječ fekalni kanal, ki odvaja odpadne vode iz PC »Pod železnico«, prečka površinski odvodnik nad strugo v jekleni zaščitni cevi. Zaradi izvedbe škatlastega propusta, ki je predmet obravnave 1. faze tega projekta, bo potrebna prestavitev fekalnega kanala. Fekalni kanal se bo prestavilo vzporedno s škatlastim propustom. Prečkanje odvodnika se bo ohranilo nad dnem struge v jekleni zaščitni cevi.

C. *Meteorna kanalizacija*

Vzporedno s fekalnim kanalom je predvidena izvedba meteorne kanalizacije, v katero se bodo stekale meteorne vode s celotnega območja poslovne cone. Meteorna kanalizacija bo gravitirala proti površinskemu odvodniku, ki poteka vzdolž zahodnega roba obravnavanega območja. Predvideni kanal se bo zaključil na meji parcele s parcelno številko 1801/1 k.o. Ajdovščina. Sistem odvodnje padavinske vode je zasnovan tako, da se skuša v največji meri slediti trasi obstoječega fekalnega kolektorja.

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

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

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

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

V okviru 2. faze projekta se bo izvedlo novi meteorni izpust pod avtocesto.

D. *Vodovod*

Trasa vodovoda bo sledila trasi kanalizacije in se bo na zahodnem robu obravnavanega območja navezala na obstoječi vodovod za poslovno cono »Pod železnico«.

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

E. *Škatlast propust*

Na zahodnem robu obravnavanega območja bo nova cestna povezava in ostala komunalna oprema prečkala odprt meteorni odvodnik. Na mestu križanj se bo zato izvedlo novi škatlasti propust v armirano-betonski izvedbi. Propust bo svetle širine 4,5 m in svetle višine min. 3,66 m. Dolžina propusta bo na sredi struge odvodnika znašala 11,94 m. Komunalni vodi bodo odvodnik prečkali, v kolikor bo to mogoče, v AB robnih vencih, ki bodo deloma pritrjeni pod povozno ploščo propusta. Na obeh straneh bo na AB vencu montirana jeklena ograja iz nerjaveče pločevine višine 1,1

m. Dno in brežine struge obstoječega odvodnika se bo obložilo s kamnitim lomljencem debeline do 20 cm vtisnjenim v podložnem betonu C12/15 5,0 m dolvodno in gorvodno, merjeno od stene novega propusta.

F. Ostali komunalni vodi

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

- elektroenergetski vodi in javna razsvetljava
- telekomunikacijski vodi

G. Ostalo

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

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

Cestni požiralniki in peskolovi: Cestni požiralniki in peskolovi bodo izdelani iz BC cevi premera 50 cm, globine 1,5 m. Način izvedbe bo odvisen od lokacije požiralnika. Idealni padec cevi, ki naj bi povezoval požiralnik z meteornim kanalom, bo 2%. Padec se bo zaradi križanj z ostalo infrastrukturo lahko prilagodilo, vendar ne bo večji od 5%. Cev bo, če ne bo posebej navedeno, PVC DN 150 mm. Večino priključkov na kanal meteornih voda se bo izvedlo s priključkom v jašek meteornega kanala.

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

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

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

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

6.3 Komunalna opremljenost in ureditev predvidenih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo

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

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

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

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

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

V času izdelave tega dokumenta je gradbeno dovoljenje za izvedbo 1. Faze projekta v pridobivanju.

Za izvedbo 2. Faze projekta je potrebno še izdelati ustrezno projektno dokumentacijo (PGD) in pridobiti gradbeno dovoljenje za izvedbo 2. Faze projekta. Navedeno je planirano v letu 2019.

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

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1 Analiza zaposlenih

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

Neposredna delovna mesta

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

Posredna delovna mesta

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

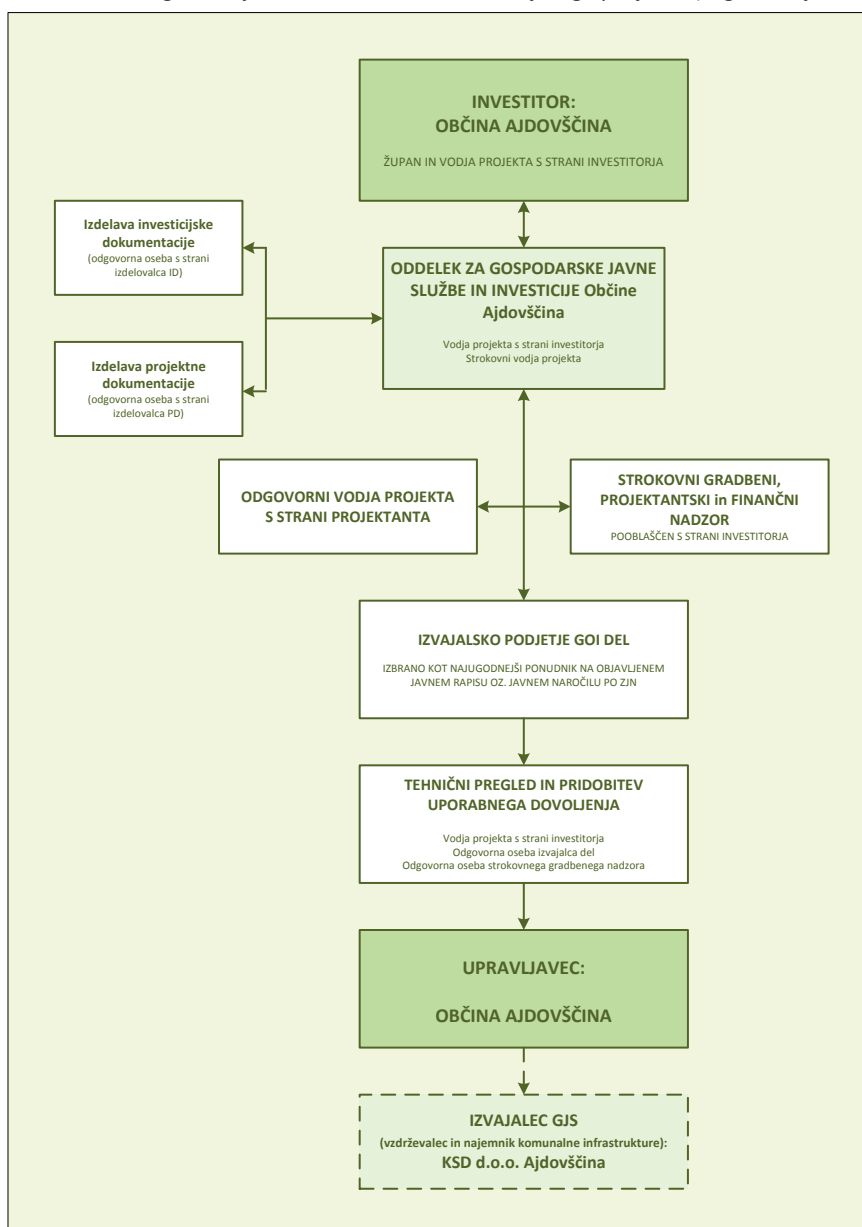
Vzporedna delovna mesta

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

7.2 Kadrovska organizacijska organizacija izvedbe investicijskega projekta

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

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



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

Za izvedbo investicijskega projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Zaposleni na oddelku bodo usklajevali in spremljali izvedbo aktivnosti, dogovarjali se bodo o rešitvi problemov pri izvajanju na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno. Izbrali bodo tudi vodjo strokovnega nadzora gradnje investicijskega projekta, medtem ko ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci.

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

8 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

8.1 Navedba osnov in izhodišča za oceno vrednosti investicijskega projekta

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

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

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

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije izhajajo iz že prejetih in potrjenih ponudb ter izkustvenih ocen;
- stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela) za 1. Fazo izhajajo iz projektantske ocene stroškov, izdelane v okviru PGD in PZI projekta št. 15/48; november 2015 in posodobljena marec 2016;
- stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela) za 2. Fazo izhajajo iz ocene izvedene na podlagi izdelane idejne zasnove projekta z upoštevanjem cen iz 1. Faze; marec 2016;
- stroški strokovnega nadzora gradnje so ocenjeni v višini 1,3% ocenjene vrednosti stroškov izgradnje komunalne infrastrukture za 1. Fazo in v višini 1,6% ocenjene vrednosti stroškov izgradnje komunalne infrastrukture za 2. Fazo;
- stroški nepredvidenih del so ocenjeni v višini 6,8% ocenjene vrednosti stroškov izgradnje komunalne infrastrukture za 1. Fazo in v višini 6,3% ocenjene vrednosti stroškov izgradnje komunalne infrastrukture za 2. Fazo;
- v izračunu je upoštevan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1;
- v izračunu je upoštevano, da je 22% DDV vezan na stroške izvedbe fekalne kanalizacije in vodovoda povračljiv oz. je obračunan kot DDV po 76.a členu ZDDV-1 in ne predstavlja izdatka/stroška za Občino Ajdovščina;
- dinamika investicijskih vlaganj oz. nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta;
- predračunske cene so na ravni: **marec 2016**;
- preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
 - za vsa dela oz. vse stroške (t.j. za vse stroške predvidene za izvedbo 1. Faze projekta), ki bodo nastali do konca leta 2016, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
 - za vsa dela oz. vse stroške (t.j. za vse stroške predvidene za izvedbo 2. Faze projekta), ki bodo nastali v letu 2019, so njihove vrednosti preračunane iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj, ki jo je marca 2016 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2016 negativno -0,3% povprečno inflacijsko stopnjo, za leto 2017 1,3% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2018 ravno tako 1,3% povprečno inflacijsko stopnjo glede na preteklo leto; za leto 2019, ko naj bi se izvajala 2. Faza projekta, smo upoštevali povprečno inflacijsko stopnjo za leto 2018, saj napoved za leto 2019 še ni izdelana; predračunske cene so: marec 2016, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala leta 2019 revalorizirali s faktorjem 1,03951.

8.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 742.734,51 EUR brez DDV oz. 906.136,10 EUR z DDV. **Vrednost investicijskega projekta brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 oz. brez povračljivega DDV znaša po stalnih cenah 890.024,32 EUR, kar predstavlja dejanske izdatke/investicijske stroške, ki jih bo imela Občina Ajdovščina z izvedbo investicijskega projekta.**

Tabela 6: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, marec 2016, v EUR.

Vrsta del (stalne cene: 03/2016)	SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA		
	1. FAZA	2. FAZA	SKUPAJ
Stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije	9.000,00 €	9.619,92 €	18.619,92 €
Stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela)	328.661,26 €	342.059,62 €	670.720,88 €
Ureditev ceste	125.432,92 €	103.185,58 €	228.618,50 €
Izvedba meteorne kanalizacije	78.476,58 €	107.654,89 €	186.131,47 €
Izvedba fekalne kanalizacije	3.580,12 €	2.945,13 €	6.525,25 €
Izvedba vodovoda	26.384,98 €	21.705,22 €	48.090,20 €
Izvedba ceste - kanalizacije	6.521,96 €	5.365,20 €	11.887,16 €
Izvedba propusta in ureditev križišča	47.099,29 €	67.339,47 €	114.438,76 €
Ureditev NN, JR in TK	41.165,41 €	33.864,13 €	75.029,54 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	4.232,41 €	5.360,37 €	9.592,78 €
Stroški nepredvidenih del	22.416,70 €	21.384,23 €	43.800,93 €
SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)	364.310,37 €	378.424,14 €	742.734,51 €
22% DDV	80.148,28 €	83.253,31 €	163.401,59 €
SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)	444.458,65 €	461.677,45 €	906.136,10 €
Povračljivi DDV oz. DDV po 76.a členu ZDDV-1	8.572,32 €	7.539,46 €	16.111,78 €
Nepovračljivi DDV (krije občina)	71.575,96 €	75.713,85 €	147.289,81 €
VREDNOST INVESTIJSKEGA PROJEKTA brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 (Dejanski izdatki/stroški Občine Ajdovščina)	435.886,33 €	454.137,99 €	890.024,32 €

8.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta znaša po tekočih cenah 757.685,74 EUR brez DDV oz. 924.376,60 EUR z DDV. **Vrednost investicijskega projekta brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 oz. brez povračljivega DDV znaša po tekočih cenah 907.966,94 EUR, kar predstavlja dejanske izdatke/investicijske stroške, ki jih bo imela Občina Ajdovščina z izvedbo investicijskega projekta.**

Tabela 7: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta del (tekoče cene)	SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA		
	1. FAZA	2. FAZA	SKUPAJ
Stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije	9.000,00 €	10.000,00 €	19.000,00 €
Stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela)	328.661,26 €	355.574,12 €	684.235,38 €
Ureditev ceste	125.432,92 €	107.262,36 €	232.695,28 €
Izvedba meteorne kanalizacije	78.476,58 €	111.908,25 €	190.384,83 €
Izvedba fekalne kanalizacije	3.580,12 €	3.061,49 €	6.641,61 €
Izvedba vodovoda	26.384,98 €	22.562,78 €	48.947,76 €
Izvedba ceste - kanalizacije	6.521,96 €	5.577,17 €	12.099,13 €
Izvedba propusta in ureditev križišča	47.099,29 €	70.000,00 €	117.099,29 €
Ureditev NN, JR in TK	41.165,41 €	35.202,07 €	76.367,48 €
Stroški strokovnega nadzora gradnje	4.232,41 €	5.572,15 €	9.804,56 €
Stroški nepredvidenih del	22.416,70 €	22.229,10 €	44.645,80 €
SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)	364.310,37 €	393.375,37 €	757.685,74 €
22% DDV	80.148,28 €	86.542,58 €	166.690,86 €
SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)	444.458,65 €	479.917,95 €	924.376,60 €
Povračljivi DDV oz. DDV po 76.a členu ZDDV-1	8.572,32 €	7.837,34 €	16.409,66 €
Nepovračljivi DDV (krije občina)	71.575,96 €	78.705,24 €	150.281,20 €
VREDNOST INVESTIJSKEGA PROJEKTA brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 (Dejanski izdatki/stroški Občine Ajdovščina)	435.886,33 €	472.080,61 €	907.966,94 €

9 ANALIZA LOKACIJE

9.1 Opis in analiza lokacije

9.1.1 Makro lokacija

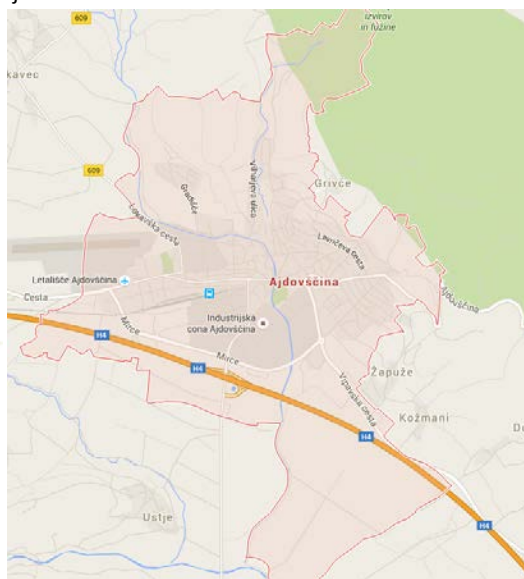
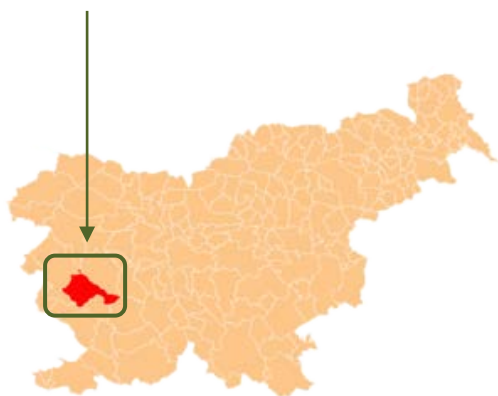
Regija: Severno Primorska (Goriška statistična) regija

Občina: Ajdovščina

Naselje: Ajdovščina

Slika 4: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.

Občina Ajdovščina



9.1.2 Mikro lokacija

Obravnavano območje gradnje se nahaja na območju mesta Ajdovščina v Občini Ajdovščina. Območje urejanja oz. poslovne cone »V Talih« leži na jugo-zahodnem predelu mesta Ajdovščina med obvozno cesto R2-444, odsek 0387, in hitro cesto H4-0376. Območje urejanja je proti severu omejeno z obvoznico Ajdovščina R2-444, odsek 0387, proti zahodu z meteoritnim odvodnikom in dostopno cesto do PC »Pod železnico«, proti jugu s hitro cesto Razdrto – Vrtojba H4-0376 in proti vzhodu z občinsko cesto Ajdovščina – Dolenje in uvozom na hitro cesto. Poslovna cona Ajdovščina – V Talih obsega površino v velikosti cca 5 ha, natančneje 47.638 m².

Območje urejanja obsega parcele v k.o. 2392 Ajdovščina št.: 1529/5, 1790/1, 1791/1, 1791/2, 1792/1, 1793/1, 1793/2, 1794/1, 1795/1, 1796/1, 1797/1, 1798/1, 1799/1, 1800/1, 1801/1, 1802/1, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812/1, 1911/5, 1911/6, 1912/2, 1912/3, 1912/4, 1912/5, 1912/6, 1912/7, 1912/10, 1912/14, 1824/2, 1825/2, 1918/1, 1918/2, 1918/3, 1918/4, 1918/5, 1918/6, 1918/7, 1918/8, 1918/10, 1918/11.

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

Z ureditvijo območja namerava Občina Ajdovščina zagotoviti nove površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V urbanističnem smislu je obravnavano območje zasnovano tako, da je možno njegovo postopno urejanje. Sčasoma pa naj bi se razvilo v sodobno proizvodno in poslovno cono.

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



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

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

Celotno območje urejanja t.j. predhodno navedenih parcel obsega 47.638 m². Velikost parcel, ki so namenjene poslovnim površinam znaša 40.273 m², od tega je 31.251 m² zazidljivih površin. Prometne površine znotraj območja predstavljajo 4.707 m². Ostale površine v izmeri 2.366 m² predstavljajo proste zelene površine med hitro cesto in vzdolžno servisno cesto. Dispozicija pozidave predlaga razdelitev celotnega območja na 9 gradbenih parcel. Gradbene parcele se bo oblikovalo skladno z investicijskimi namerami.

Ureditev območja se je že pričela z izgradnjo cestne povezave med obravnavanim območjem in obvoznico. Po južnem robu obravnavanega območja poteka fekalni kolektor iz PVC cevi DN 400 mm, ki odvaja komunalne (fekalne) odpadne vode proti CČN Ajdovščina. Po zahodnem robu območja poteka meteorni odvodnik, ki prečka hitro cesto in se dolvodno izliva v meteorni odvodnik Mirce. Ostale infrastrukture na obravnavanem območju ni. Na jugozahodnem robu območja je že izveden odcep za dostopno cesto. Poleg tega je na robu območja izvedena tudi preostala komunalna oprema, in sicer vodovod, NN in SN omrežje, TK omrežje in plinovod. Za PC »Pod železnico«, ki je locirana zahodno od PC »V Talih«, je že bila izgrajena vsa javna infrastruktura. Na to se bo navezovala vsa novo izvedena javna infrastruktura, predvidena v tem projektu.

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

9.2 Prostorski akti in prostorski ureditveni pogoji

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

- **Prostorske sestavine planskih aktov občine:** Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 7/1997, 9/1998, Uradni list RS, št. 87/1999, 17/2003 in 96/2004);

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

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

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

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje).

10.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje

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

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

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

	zbirališča odpadkov in okolico urediti oz. sanirati poškodovane naravne prvine in grajene elemente.	
VARNOST PRI UPORABI	Gradnja komunalne infrastrukture upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo ob dobri praksi gradbenih del do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Gradnja ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Pri izvajanju del na cestah, po katerih promet ne bo popolnoma ustavljen, bo potrebno zagotoviti ustrezno varovanje delovišča v skladu s predpisi. Dela se tudi ne bodo izvajala pri močno zmanjšani vidljivosti (megla, tema ipd.) razen, če bo delovišče primerno osvetljeno z umetno razsvetljavo. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.	Obratovanje komunalne infrastrukture upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Uporaba oz. obratovanje komunalne infrastrukture ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.
PROMETNE POVRŠINE	Vplivi na prometne površine se bodo pojavili v času gradnje zaradi povečanega prometa s tovornimi vozili.	Negativnega vpliva na prometne površine v času obratovanja ni pričakovati, saj bodo prometne površine urjene skladno s predpisi.
NARAVA	Pričakovani vplivi na naravo, tako na rastlinsko, živalstvo in njihove življenjske prostore je sprejemljiv. Gradnja bo sicer pomenila uničenje rastlinskih in živalskih vrst ter delov njihovih življenjskih prostorov na lokaciji posega, kot tudi motnjo vsakodnevnega ritma in obredov prostoživečih živali, vendar vpliv ne bo bistven. Urejena in ustrezno komunalno opremljena poslovna cona ne bo imela vpliva na naravno okolje, saj bodo z ustrezno komunalno ureditvijo obravnavanega območja in okolice preprečeno onesnaževanje naravnega okolja, kar posledično pomeni izboljšanje kvalitete naravnega okolja.	

10.2 Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje z vidika ekološkega prispevka projekta v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov

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

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovitost rabe vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov, zmanjšanje izpustov odpadnih vod v okolje, zmanjšanje porabe vode ipd.),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza in dostopnosti za vse prebivalce),
- izboljšanje kakovosti bivalnega okolja ter
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vpliv na okolje za posege, kjer je potrebno).

Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

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

Omilitveni ukrepi	V ČASU NAČRTOVANJA	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV	▪ Učinkovita raba naravnih virov in energije mora biti osnovno vodilo projektantov. ▪ Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom.	▪ Komunalno infrastrukturo se bo gradil v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen; izvedba del bo potekala s stroji, ki omogočajo maksimalno energetska učinkovitost. ▪ Izvedba vseh del bo skladna z novimi tehnologijami.	▪ Obratovanje komunalne infrastrukture direktno ne vpliva na energetska učinkovitost. ▪ Komunalna infrastruktura bo grajen v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen. ▪ Z izvedbo kanalizacije komunalnih odpadnih voda bo zagotovljeno, da bo komunalna odpadna voda iz poslovne cone

			odtekala v CČN Ajdovščina, kjer se bo očistila; odpadne vode tako ne bodo neposredno odtekale v naravo in jo s tem onesnaževale. ▪ Z izvedbo nove komunalne infrastrukture bo zagotovljena učinkovita raba vode in s tem se bo ohranjalo naravno okolje in čistost okoliških vodotokov. ▪ Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem komunalne infrastrukture; predvidena tehnologija vzdrževanja infrastrukture bo omogočala oz. zagotavljala racionalno porabo energije in vode.
OKOLJSKA UČINKOVITOST	▪ Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. ▪ Načrtovana je priključitev novozgrajene komunalne infrastrukture na obstoječo javno komunalno in ostalo infrastrukturo (vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, TK omrežje, cestno omrežje; plinovod).	▪ V času izvajanja gradbenih del bo gradbišče organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih. Morebitni nevarni odpadki, ki se bodo pojavljali tekom gradnje bodo obravnavani v skladu z zakonom in podzakonskimi prepisi. Začasna deponija odpadkov na gradbišču in odvoz odpadkov na deponijo odpadkov bo organizirana v skladu s predpisi. ▪ Izvedli se bodo priključki na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro NN, TK, plinovodno in cestno omrežje. ▪ Pri gradnji se bo uporabilo najboljše razpoložljive tehnike, referenčne dokumente (pri izvedbi se bodo upoštevali vsi akti (zakoni, uredbe, odločbe), ki imajo že vgrajene vse mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja). ▪ Izvajanje bo nadzor nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke)	▪ Komunalna infrastruktura PC »V Talih« bo priključena na obstoječe kanalizacijsko omrežje in s tem bo urejeno učinkovito odvajanje komunalnih odpadnih voda, ter na vodovodno omrežje. ▪ PC »V Talih« bo imela urejeno odvajanje padavinskih voda (meteorološko kanalizacijo). ▪ Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu z obstoječim občinskim režimom. Odpadki sicer pomenijo nov element na območju predvidenega posega, vendar se bodo vsi odpadki odvažali na lokalno ustaljeni način. Ravnanje z njimi pa je dokaj natančno predpisano in mora biti ustrezno evidentirano. S tem bo preprečen nedovoljeni vpliv na okolje.
TRAJNOSTNA DOSTOPNOST	▪ V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom obravnavanega območja in njegove okolice v času gradnje in uporabe. ▪ Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na mikrolokaciji, to je v poslovnih conah »V Talih«.	▪ Na območju gradnje, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo GOI in ostalih del (gradbene mehanizacije). ▪ Urejeno bo, da sama izvedba GOI in ostalih del v največji možni meri ne bo povzročala motenj.	▪ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike komunalne infrastrukture. ▪ Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom komunalne infrastrukture na območju na novo urejene PC »V Talih« in njegove okolice. ▪ Zagotovilo se bo varen peš promet na območju poslovne cone, saj se bo ob cesti izvedlo tudi pločnik za pešce, ki bo namenjen vsem uporabnikom. ▪ Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje urbanega okolja (pridobitev komunalno opremljene poslovne cone), kar posledično pomeni boljše možnosti območja za delovanje in razvoj podjetij.
IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI BIVALNEGA	▪ Investicijski projekt bo načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba nove poslovne cone pozitivno vplivala na kakovost bivalnega okolja.	▪ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi in revidiranimi tehnološkimi rešitvami. Lokalni prebivalci ne	▪ Preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne infrastrukture, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljše

OKOLJA		bodo preveč obremenjeni v času izvajanja GOI in ostalih del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.	zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva. ▫ Z komunalno ureditvijo poslovne cone se bo ustvarilo možnosti za prihod novih investorjev in s tem ustvarjanja novih delovnih mest, kar bo vplivalo tudi na samo vzdušje zaposlenih, posledično pa tudi na blagostanje zaposlenih in njihovih družinskih članov. S tem bo izboljšano tudi samo bivalno okolje, saj bo nudilo ustrezne zaposlitvene možnosti.
ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE	▫ Investicijski projekt sodi v kategorijo tistih, za katere ni potrebno pridobiti posebno študijo o obremenjevanju okolja. Načrtovan bo tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oz. da vpliva sploh ne bo. ▫ Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti objekta.	▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem GOI in ostalih del in s tem tudi nad načrtovanimi in revidiranimi tehnološkimi rešitvami. ▫ V vplivnem območju obravnavanega projekta ni drugih nepremičnin, na katere bi lahko gradnja in uporaba komunalne infrastrukture škodljivo vplivalo. Pri gradnji bodo upoštevane vse potrebne določbe in predpisi, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča. ▫ Pred predajo tehničnih instalacij in naprav bo potrebno izvesti poskusno obratovanje in merjenje emisij, v skladu z zakonom. ▫ Pred predajo komunalne infrastrukture namenu se bo izvedlo tehnični pregled, da bo le-ta pridobila uporabno dovoljenje.	▫ Strokovno rokovanje in upravljanje s komunalno infrastrukturo bo zagotovljeno preko strokovnega osebja izvajalca GJS. ▫ Izvajala se bodo redna in periodična merjenja emisij v okolje, skladno z zakonom. ▫ Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev (ureditev komunalne infrastrukture ipd.) ▫ Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oz. upravljanja komunalne infrastrukture.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

11.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

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

- **Investicijski projekt (operacija) se je/bo pričel z izdelavo in potrditvijo DIIPa april 2016.**
- **Zaključek izgradnje komunalne infrastrukture v okviru 1. faze in pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena septembra 2016.**
- **Predaja izvedenih del v okviru 1. faze namenu (prenos v uporabo oz. predaja v upravljanje) do 30.09.2016.**
- **Zaključek izgradnje komunalne infrastrukture v okviru 2. faze in pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena novembra 2019.**
- **Predaja izvedenih del v okviru 2. faze namenu (prenos v uporabo oz. predaja v upravljanje) do 30.11.2019.**
- **Predviden zaključek celotne operacije (zaključek celotne operacije) je do 31.12.2019.**

Tabela 8: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti	Začetek	Zaključek	Število dni
Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja za celoten projekt	November 2015	Marec 2019	v teku
Idejna zasnova (1. in 2. FAZA)	November 2015	Marec 2016	že izvedeno
Izdelava projektantske ocene projekta	Marec 2016	Marec 2016	že izvedeno
Izdelava projektne dokumentacije PGD in PZI - 1. FAZA	November 2015	Marec 2016	že izvedeno
Pridobitev gradbenega dovoljenja - 1. FAZA	Marec 2016	Maj 2016	v teku
Izdelava projektne dokumentacije PGD in PZI - 2. FAZA	November 2018	Februar 2019	90 dni
Pridobitev gradbenega dovoljenja - 2. FAZA	Februar 2019	Marec 2019	30 dni
Izdelava investicijske dokumentacije za celoten projekt	Marec 2016	Maj 2016	v teku
Izdelava in potrditev DIIP	Marec 2016	April 2016	že izvedeno
Izdelava in potrditev IP	April 2016	Maj 2016	v teku
IZVEDBA 1. FAZE investicijskega projekta	April 2016	September 2016	155 dni
Izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo GOI del v skladu z ZJN - 1. FAZA	April 2016	Maj 2016	45 dni
Priprava in objava javnega razpisa na Portalu JN	April 2016	Maj 2016	35 dni
Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitev o izbiri izvajalca, pravomočnost odločitve	Maj 2016	Maj 2016	9 dni
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del	Maj 2016	Maj 2016	1 dan
Izvedba gradbeno obrniških in instalacijskih (GOI) del - 1. FAZA	Junij 2016	September 2016	100 dni
Uvedba izvajalca v delo	Junij 2016	Junij 2016	1 dan
Izvedba GOI del - 1. faza	Junij 2016	Avgust 2016	90 dni
Priprava dokumentacije za tehnični pregled in izvedba tehničnega pregleda	Avgust 2016	September 2016	14 dni
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih GOI del	September 2016	September 2016	3 dni
Strokovni nadzor gradnje - 1. FAZA	Junij 2016	September 2016	100 dni
Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo) - predaja v upravljanje 1. FAZE	September 2016	September 2016	10 dni
IZVEDBA 2. FAZE investicijskega projekta	April 2019	November 2019	215 dni
Izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo GOI del v skladu z ZJN - 2. FAZA	April 2019	Maj 2019	45 dni
Priprava in objava javnega razpisa na Portalu JN	April 2019	Maj 2019	35 dni
Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitev o izbiri izvajalca, pravomočnost odločitve	Maj 2019	Maj 2019	9 dni
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del	Maj 2019	Maj 2019	1 dan
Izvedba gradbeno obrniških in instalacijskih (GOI) del - 2. FAZA	Junij 2019	November 2019	160 dni
Uvedba izvajalca v delo	Junij 2019	Junij 2019	1 dan
Izvedba GOI del - 2. faza	Junij 2019	Oktober 2019	150 dni
Priprava dokumentacije za tehnični pregled in izvedba tehničnega pregleda	Oktober 2019	November 2019	14 dni
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih GOI del	November 2019	November 2019	3 dni
Strokovni nadzor gradnje - 2. FAZA	Junij 2019	November 2019	160 dni
Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo) - predaja v upravljanje 2. FAZE	November 2019	November 2019	10 dni
ZAKLJUČEK CELOTNEGA PROJEKTA (Zaključek financiranja)	November 2019	December 2019	60 dni

Investitor Občina Ajdovščina je marca 2016 pripravila osnovno investicijsko dokumentacijo DIIP, s katero je projekt uvrstila v NRP Občine Ajdovščina. DIIP je bil potrjen na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 21.04.2016. Do tedaj je bila že izdelana projektna dokumentacija IDZ za celovit projekt »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« ter PGD in PZI dokumentacija za izvedbo 1. Faze projekta. V času izdelave tega dokumenta je v pridobivanju tudi gradbeno dovoljenje za izvedbo 1. Faze projekta. Aprila 2016 in maja 2016 je predvidena izvedba postopka izbire izvajalca GOI in ostalih del za 1. Fazo projekta, s katerim je predviden podpis pogodbe maja 2016. Uvedba v delo izbranega najugodnejšega izvajalca GOI in ostalih del za 1. Fazo projekta je predvidena junija 2016. Sama izvedba GOI in ostalih del v okviru 1. Faze bo potekala od junija 2016 pa do konca avgusta 2016. Zaključek izvedbe GOI in ostalih del v okviru 1. Faze ter izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena septembra 2016, ko je predvidena tudi predaja izvedenih del v okviru 1. Faze namenu.

Izvedba 2. Faze projekta je predvidena v letu 2019, ko se bo izdelalo PGD in PZI projektno dokumentacijo, pridobilo gradbeno dovoljenje za izvedbo 2. Faze itd. Predvidena fizična izvedba komunalne infrastrukture v okviru 2. Faze je od junija 2019 pa do konca oktobra 2019. Izvedba tehničnega pregleda, pridobitev uporabnega dovoljenja in predaja izvedbenih del v okviru 2. Faze namenu je predvidena do konca novembra 2019.

Predviden zaključek celotnega investicijskega projekta (t.j. finančni zaključek) je do max 31.12.2019.

Za izvedbo celotnega investicijskega projekta bo tako potrebno skupaj od začetka operacije (sklepa o potrditvi DIIP: april 2016) pa do predvidenega zaključka celotne operacije (31.12.2019) cca 45 mesecev oz. 3 leta in 9 mesecev. Toda če upoštevamo dejansko izvedbo vseh aktivnosti vidimo, da bomo za izvedbo projekta potrebovali cca 17 mesecev (t.j. za izvedbo 1. Faze 8 mesecev od aprila 2016 pa do konca novembra 2016; za izvedbo 2. Faze pa 9 mesecev od aprila 2019 pa do konca decembra 2019).

Časovnemu načrtu bo sledila tudi dinamika financiranja investicijskega projekta, in sicer glede na predlagani časovni načrt bo potrebno sredstva zagotoviti v letu 2016 za izvedbo 1. Faze projekta ter v letu 2019 za izvedbo 2. Faze projekta.

11.2 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

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

11.2.1 Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta

Pripravo in izvedbo investicijskega projekta bo vodil investitor Občina Ajdovščina v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor je v preteklih letih že pridobil izkušnje pri pripravi in vodenju podobnih investicijskih projektov. Izvedbo investicijskega projekta bodo vodile strokovne službe investitorja, in sicer Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Te vključujejo zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, nadzoru izvajanja del (nadzorniki za gradbena, strojna in elektro instalacijska dela) ter pri pripravi dokumentacije za tehnični pregled in za pridobitev uporabnega dovoljenja. Osnovni podatki o investitorju obravnavanega investicijskega projekta so že podani v poglavju 0.2.

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

- usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo;

- izvesti javno naročilo za izbor izvajalca GOI in ostalih del tako za 1. kot tudi za 2. Fazo projekta;
- zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta;
- spremljati terminski in finančni načrt, reševati morebitne probleme pri izvedbi investicije ter ocenjevati dosežene rezultate;
- poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno v prostorih Občine Ajdovščina in/ali na terenu;
- izvesti novelacijo investicijske dokumentacije, če je potrebno; ter
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

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

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

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

Izbor izvajalca GOI in ostalih del (ločeno za 1. in 2. Fazo projekta) bo potekal na osnovi veljavne zakonodaje. Izbor najugodnejšega izvajalca GOI in ostalih del tako za 1. kot tudi za 2. Fazo projekta bo izveden po odprtem postopku, kar pomeni, da bo razpis odprt za vse zainteresirane ponudnike, ki bodo morali predložiti svoje ponudbe na osnovi podanih zahtev razpisne dokumentacije. Zagotovljena bo optimalna izvedba postopka javnega razpisa za izbor izvajalca GOI in ostalih del, ki bo izveden v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Investitor bo objavil javni razpis tako za 1. kot tudi za 2. Fazo projekta skladno s terminskim planom v svojem imenu in na svoj račun. Javno naročilo (javni razpis) za izbor izvajalca GOI in ostalih del bo investor objavila na Portalu javnih naročil RS in na spletni strani Občine Ajdovščina. V razpisni dokumentaciji bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov), ki jih bo moral izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev razpisne dokumentacije. Od izvajalca GOI in ostalih del se bodo zahtevale ustrezne garancije, tako v fazi izbora najugodnejšega ponudnika (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijskih dobi). **Na izvedljivost projekta s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru bo vplival tudi sam postopek oddaje javnega naročila in uspešnosti le-tega. Glede na trenutno stanje na trgu oz. cene primerljivih projektov investor predvideva, da z javnim naročilom za izvedbo GOI in ostalih del ne bo presegel načrtovanih, planiranih sredstev. Z vidika obsega načrtovanih sredstev je projekt izvedljiv.**

Če upoštevamo, da je za celotni projekt že pripravljena investicijska in projektna dokumentacija (IDZ), da je za 1. Fazo izvedbe, ki je predvidena v letu 2016, že pripravljena projektna dokumentacija (PGD in PZI) ter da je gradbeno dovoljenje za izvedbo 1. Faze v pridobivanju, lahko glede na izkušnje investitorja predvidevamo, da je 1. Faza investicijskega projekta izvedljiva v predvidenem časovnem roku, kakor tudi sama izvedba 2. Faze projekta.

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

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

- Idejna zasnova celotnega projekta (1. in 2. Faza), ki jo je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., Vipava.

- Dispozicija pozidave za območje Poslovne cone Ajdovščina – V Talih (AVK1-1), ki jo je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., št. projekta: 16/09; februar 2016 (št. sklepa: 350-001/2016; datum sklepa: 15.03.2016).
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in projekt za izvedbo (PIZ) za izvedbo 1. Faze projekta, ki ga je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., Vipava; št. projekta: 15/48; november 2015 – marec 2016; s predračunsko oceno stroškov, ki je bila izdelana v marcu 2016.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Poslovna cona Ajdovščina – V Talih, ki ga je marca 2016 izdelala Občinska uprava Občine Ajdovščina (št. sklepa: 351-14/2016; datum sklepa: 21.04.2016).

Pred pričetkom fizične izvedbe 1. Faze projekta je potrebno pridobiti še gradbeno dovoljenje (pridobivanje gradbenega dovoljenja je v teku; izdaja gradbenega dovoljenja za izvedbo 1. Faze je predvidena maja 2016).

Pred pričetkom fizične izvedbe 2. Faze projekta pa je potrebno izdelati še naslednjo projektno dokumentacijo:

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) za izvedbo 2. Faze projekta (predvidena izdelava: november 2018 do februar 2019).
- Projekt za izvedbo (PIZ) za izvedbo 2. Faze projekta (predvidena izdelava: november 2018 do februar 2019).

Za izvedbo 2. Faze projekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Predvidena pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo 2. Faze projekta je marca 2019.

V skladu s 30. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/2008) bo potrebno izdelati še naslednjo dokumentacijo: Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela. Za izdelavo in zagotovitev PID projektna dokumentacije bo odgovoren izvajalec GOI in ostalih del v okviru pogodbenih del, tako za 1. Fazo kot tudi za 2. Fazo projekta.

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

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

Izvajalec GOI in ostalih del bo po dokončanju del (tako v okviru 1. Faze kot tudi v okviru 2. Faze izvedbe projekta) pisno zaprosil naročnika (Občino Ajdovščina) za kakovostni pregled izvedenih del, ki bo potekal v navzočnosti nadzornega organa. Po zaključenem pregledu bodo pogodbene stranke sestavile zapisnik, v katerem bodo natančno ugotovile:

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

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

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

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

11.2.4 Kazalniki in vrednotenje učinkov investicijskega projekta

A. Fizični kazalniki

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

Fizični kazalnik	Vrednost
Začetek izvedbenih (GOI) del (uvedba v delo) – 1. Faza	01.06.2016
Zaključek izvedbenih (GOI) del in pridobitev uporabnega dovoljenja – 1. Faza	do 20.09.2016
Predaja namenu (prenos v uporabo) – predaja v upravljanje – 1. Faza	do 30.09.2016
Začetek izvedbenih (GOI) del (uvedba v delo) – 2. Faza	01.06.2019
Zaključek izvedbenih (GOI) del in pridobitev uporabnega dovoljenja – 2. Faza	do 20.11.2019
Predaja namenu (prenos v uporabo) – predaja v upravljanje – 2. Faza	do 30.11.2019
Zaključek operacije – finančni zaključek operacije	do 31.12.2019
Površina celotnega območja urejanja PC »V Talih«	47.638 m ²

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

B. Finančni in ekonomski kazalniki

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

Finančni in ekonomski kazalniki	
Vrednost investicijskega projekta v tekočih cenah brez DDV po 76.a členu ZDDV-1	907.966,94 EUR
Odhodki iz obratovanja brez amortizacije na letni ravni (v obd. 2020-2045)	10.504,18 EUR
Kumulativa odhodkov iz obratovanja brez amortizacije v ekonomski dobi 30 let	290.177,94 EUR
Prihodki iz obratovanja na letni ravni (v obd. 2020-2045)	1.995,08 EUR
Kumulativa prihodkov iz obratovanja v ekonomski dobi 30 let	55.429,52 EUR
Finančna neto sedanja vrednost	-923.934,78 EUR
Finančna interna stopnja donosa	-9,06%
Ekonomska neto sedanja vrednost	970.329,44 EUR
Ekonomska interna stopnja donosa	14,44%

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

11.2.5 Vrednotenje investicijskega projekta

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

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

11.2.6 Sklep analize izvedljivosti

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

Zaključek

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

12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

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

Vire financiranja investicijskega projekta bo zagotovila Občina Ajdovščina iz lastnih proračunskih sredstev, in sicer mora občina v **letu 2016** zagotoviti **435.886,33 EUR** lastnih proračunskih sredstev ter v **letu 2019** **472.080,61 EUR** lastnih proračunskih sredstev.

Tabela 9: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah po letih, v EUR.

Viri financiranja	LETO				SKUPAJ	
	2016	2017	2018	2019	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	435.886,33 €	- €	- €	472.080,61 €	907.966,94 €	100,0%
DRUGI VIRI	- €	- €	- €	- €	- €	0,0%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	435.886,33 €	- €	- €	472.080,61 €	907.966,94 €	100,0%

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah je:

- 100,0% lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina (907.966,94 EUR)

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

13.1 Ekonomska doba

Začetek investicijskega projekta je april 2016 (sklep o potrditvi DIIP). Ekonomska doba (referenčno obdobje) za tovrstne projekte, ki sodijo v področje »Komunalne infrastrukture«, po direktivi EU znaša 30 let oz. ki sodijo v področje »Ceste« znaša od 25 do 30 let. V okviru tega projekta smo določili ekonomsko dobo 30 let.

13.2 Projekcija prihodkov investicijskega projekta

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

- enkratne prihodke ter
- prihodke iz obratovanja investicijskega projekta.

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

13.2.1 Enkratni prihodki

Investicijski projekt ne prinaša nobenih enkratnih prihodkov, kar je vidno tudi iz same finančne konstrukcije investicijskega projekta, saj bo le-ta v celoti financiran iz lastnih, proračunskih sredstev Občine Ajdovščina.

13.2.2 Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta

Prihodki celoletnega **obratovanja** projekta na letni ravni zajemajo le **prihodke od najemnine komunalne infrastrukture** (t.j. novega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja), saj bo Občina Ajdovščina kot investitor in upravljavec novega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja le-to dalo v najem javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki bo kot dober gospodar z njim upravljal in ga vzdrževal. Prihodki, ki bodo nastali na tej osnovni, se bodo porabili za nadaljnja vlaganja v kanalizacijsko in vodovodno omrežje na območju občine Ajdovščina in za njihovo tekoče in investicijsko vzdrževanje. Letna višina prihodkov iz najemnine je predvidena v višini obračunane letne amortizacije novega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja. Ocena letnih prihodkov znaša na letni ravni 1.995,08 EUR in skupaj v celotni ekonomski dobi 55.429,52 EUR. Ostala komunalna infrastruktura ne prinaša nobenih prihodkov iz obratovanja.

Ostali prihodki iz obratovanja niso predvideni.

13.3 Projekcija odhodkov investicijskega projekta

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

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

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

13.3.1 Investicijski stroški (enkratni odhodki)

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

13.3.2 Odhodki/stroški iz poslovanja

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

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

A. Operativni stroški

Operativni stroški obratovanja na letni ravni zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Materialne stroške:** Materialni stroški so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture oz. na podlagi ocene letnih materialnih stroškov na m² urejenih površin poslovne cone. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje ter podobne materialne stroške oz. vse materialne stroške, ki jih bodo imeli občina, izvajalec GJS in uporabniki z izpeljavo projekta in njegovega delovanja in vzdrževanja v prihodnje. Ocenili smo, da materialni stroški znašajo 0,14 EUR z DDV na leto na m² urejenih površin poslovne cone. V tabeli 10 so navedeni stroški prikazani na letni ravni v celotni ekonomski dobi projekta (2016-2045) v skladu z dinamiko izvedbe celotne operacije.
- **Stroške storitev:** Stroški storitev so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture oz. na podlagi ocene letnih stroškov storitev na m² urejenih površin poslovne cone. Obsegajo stroške storitev rednega in investicijskega vzdrževanja, stroške dela glede na urno postavko in število ur vzdrževalcev na objektu itd. preračunane na m² urejenih površin poslovne cone. Ocenili smo, da stroški storitev znašajo 0,07 EUR z DDV na leto na m² urejenih površin poslovne cone. V tabeli 10 so navedeni stroški prikazani na letni ravni v celotni ekonomski dobi projekta (2016-2045) v skladu z dinamiko izvedbe celotne operacije.
- **Ostale stroške:** V okviru ostalih stroškov smo upoštevali stroške deratizacije in druge nepredvidene stroške. Ostali stroški so ocenjeni na 5,0% skupnih materialni stroškov in stroškov storitev. V tabeli 10 so navedeni stroški prikazani na letni ravni v celotni ekonomski dobi projekta (2016-2045) v skladu z dinamiko izvedbe celotne operacije.

B. Amortizacija

Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacijske osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev za investicijski projekt. Za izračun amortizacije smo upoštevali 3,0% amortizacijsko stopnjo. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Osnovna sredstva izvedena v okviru 1. faze projekta se bodo aktivirala v začetku oktobra leta 2016; osnovna sredstva izvedena v okviru 2. faze projekta pa v začetku januarja leta 2020. Letni strošek amortizacije po letih v ekonomski dobi je predstavljen v tabeli 10.

V skladu z »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (European Commission, december 2014) smo določili 30 letno ekonomsko dobo (referenčno obdobje) projekta. Glede na to, da je amortizacijska, življenjska doba projekta daljša od ekonomske dobe projekta, znaša preostanek vrednosti investicijskega projekta po koncu ekonomske dobe 153.306,43 EUR.

13.3.3 Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta

Pregled projekcije skupnih odhodkov investicijskega projekta, in sicer investicijskih stroškov, stroškov poslovanja (obratovalni, operativni stroški in stroški amortizacije) je po letih v ekonomski dobi 30-ih let predstavljen v tabeli 10.

Tabela 10: Prikaz investicijskih stroškov (vlaganj) in ocene stroškov poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi, v EUR z DDV.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	ODHODKI/STROŠKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA									
			INVESTICIJSKA VLAGANJA				STROŠKI IZ POSLOVANJA / POSLOVNI ODHODKI					
			Stroški GOI del 1. faza	Stroški GOI del 2. faza	Ostali investicijski stroški	SKUPAJ	OPERATIVNI STROŠKI				Amortizacija	SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI /STROŠKI
							Materialni stroški	Stroški storitev	Ostali stroški	Skupaj		
2016	0	1	392.394,42 €	- €	43.491,91 €	435.886,33 €	833,67 €	416,83 €	62,52 €	1.313,02 €	3.269,15 €	4.582,17 €
2017	1	2	- €	- €	- €	- €	3.334,66 €	1.667,33 €	250,10 €	5.252,09 €	13.076,59 €	18.328,68 €
2018	2	3	- €	- €	- €	- €	3.334,66 €	1.667,33 €	250,10 €	5.252,09 €	13.076,59 €	18.328,68 €
2019	3	4	- €	409.773,28 €	44.364,71 €	454.137,99 €	3.334,66 €	1.667,33 €	250,10 €	5.252,09 €	13.076,59 €	18.328,68 €
2020	4	5	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2021	5	6	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2022	6	7	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2023	7	8	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2024	8	9	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2025	9	10	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2026	10	11	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2027	11	12	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2028	12	13	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2029	13	14	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2030	14	15	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2031	15	16	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2032	16	17	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2033	17	18	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2034	18	19	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2035	19	20	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2036	20	21	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2037	21	22	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2038	22	23	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2039	23	24	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2040	24	25	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2041	25	26	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2042	26	27	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2043	27	28	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2044	28	29	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
2045	29	30	- €	- €	- €	- €	6.669,32 €	3.334,66 €	500,20 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €
SKUPAJ			392.394,42 €	409.773,28 €	87.856,62 €	890.024,32 €	184.239,97 €	92.119,98 €	13.818,00 €	290.177,94 €	736.717,89 €	1.026.895,83 €
Ostane vrednosti											153.306,43 €	

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

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

Družbeno-ekonomsko upravičenost investicijskega projekta smo presojali predvsem z vidika vpliva projekta na pospeševanje gospodarskega razvoja na območju občine Ajdovščina s poudarkom na območju mesta Ajdovščina; na povečanje oz. izboljšanje zaposlitvenih možnosti v občini, saj bo projekt pripomogel k povečanju privlačnosti območja

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

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

13.4.1 Davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV, se vseeno lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek operativnih stroškov in investicijskih stroškov, tako da smo v navedeni postavki v tabeli 12 in 13 ovrednotili zmanjšanje investicijskih stroškov in operativnih stroškov za DDV ter ga upoštevali pri samem izračunu kot družbeno-ekonomske korist.

13.4.2 Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)

Cilj pretvorbe tržnih cen v obračunske cene (popravek cen) je določitev davčnih popravkov. Popravek cen, ki smo ga izvedli, je predstavljen v spodnji tabeli 11. V tabeli 12 je predstavljen izračun višine investicijskih vlaganj (investicijskih stroškov) in odhodkov (stroškov) iz poslovanja z upoštevanjem konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize. Posledično s spremembo višine investicijskih vlaganj se je spremenila tudi sama višina letne amortizacije in višina ostanka vrednosti, kar je upoštevano pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri ekonomski analizi v poglavju 14.3.

Tabela 11: Izračun konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize.

Vrsta stroška		Predpostavke za izračun konverzijskega faktorja
Investicijski stroški (naložbeni izdatki)		
Stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije	1,000	100% kvalificirana delovna sila (cf=1)
Stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela)	0,819	30% nekvalificirana dela (cf=0,48), 20% kvalificirana dela (cf=1), 45% domače surovine in material, energija, gorivo (SCF=0,96), 5% uvožene surovine in material (cf=0,85)
Stroški strokovnega nadzora gradnje	1,000	100% kvalificirana delovna sila (cf=1)
Stroški nepredvidenih del	1,000	100% kvalificirana delovna sila (cf=1)
Ostanek vrednosti	0,836	
Operativni stroški		
Materialni stroški	0,901	85% domače surovine in material, energija (SCF=0,96), 10% uvožene surovine in material (cf=0,85), 5% dobiček (cf=0)
Stroški storitev	0,894	30% transport (cf=0,93), 50% vzdrževanje (cf=0,93), 5% ostale storitve - nekvalificirani del. sila (cf=0,48), 10% ostale storitve - kvalificirani del. sila (cf=1), 5% dobiček (cf=0)
Ostali stroški	1,000	

Tabela 12: Izračun višine investicijskih vlaganj (investicijskih stroškov) in odhodkov iz poslovanja v ekonomski dobi projekta z upoštevanjem konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	ODHODKI/STROŠKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA									
			INVESTICIJSKA VLAGANJA				STROŠKI IZ POSLOVANJA / POSLOVNI ODHODKI					SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI /STROŠKI
			Stroški GOI del 1. faza	Stroški GOI del 2. faza	Ostali investicijski stroški	SKUPAJ	OPERATIVNI STROŠKI				Amortizacija	
							Materialni stroški	Stroški storitev	Ostali stroški	Skupaj		
Konverzijski faktor		0,819	0,819	1,000		0,901	0,894	1,000				
2016	0	1	321.174,83 €	- €	43.491,91 €	364.666,74 €	751,13 €	372,61 €	62,52 €	1.186,26 €	2.735,00 €	3.921,26 €
2017	1	2	- €	- €	- €	- €	3.004,53 €	1.490,43 €	250,10 €	4.745,05 €	10.940,00 €	15.685,06 €
2018	2	3	- €	- €	- €	- €	3.004,53 €	1.490,43 €	250,10 €	4.745,05 €	10.940,00 €	15.685,06 €
2019	3	4	- €	335.399,43 €	44.364,71 €	379.764,14 €	3.004,53 €	1.490,43 €	250,10 €	4.745,05 €	10.940,00 €	15.685,06 €
2020	4	5	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2021	5	6	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2022	6	7	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2023	7	8	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2024	8	9	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2025	9	10	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2026	10	11	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2027	11	12	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2028	12	13	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2029	13	14	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2030	14	15	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2031	15	16	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2032	16	17	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2033	17	18	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2034	18	19	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2035	19	20	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2036	20	21	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2037	21	22	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2038	22	23	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2039	23	24	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2040	24	25	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2041	25	26	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2042	26	27	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2043	27	28	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2044	28	29	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
2045	29	30	- €	- €	- €	- €	6.009,06 €	2.980,85 €	500,20 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €
SKUPAJ			321.174,83 €	335.399,43 €	87.856,62 €	744.430,88 €	166.000,21 €	82.346,05 €	13.818,00 €	262.164,26 €	616.211,10 €	878.375,35 €
							Ostanek vrednosti				130.954,79 €	

13.4.3 Popravek zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz koristi zaradi povečanja ponudbe komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih zemljišč v okviru poslovnih con, razvoja gospodarskih dejavnosti, izboljšanja zaposlitvenih možnosti, okoljskih koristi ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za občane. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA upoštevati kot dodatek k njegovim

finančnim stroškov. Zunanji vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nadenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi investicijskega projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti, in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

Predpostavke za izračun ter sam izračun denarno ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi je predstavljen v tabeli 13, kar je tudi upoštevano pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri ekonomski analizi v poglavju 14.3.

Tabela 13: Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (1.1.15.)	Leto (1.1.16.)	Leto (1.1.17.)	Družbeno-ekonomske koristi - ekonomska analiza																
				DAVČNI POPRAVEK investicijskih in operativnih stroškov			Prihranek na prevoznih stroških za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi operacije in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini			Prihranek na času za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi operacije in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini			Dodaten prihodek / letni priliv občine, ki je vezan na nova delovna mesta (dvig priliva občine iz dohodnine)			OSTALE KORISTI IN POTENCIALNI PRIHRANKI-PRIHODKI			SKUPAJ Družbeno-ekonomske koristi	
				Investicijski stroški	Operativni stroški	SKUPAJ	Povečano število zaposlenih, ki bi lahko delali v občini v primeru odprtja novih delovnih mest	Ocena povprečnih letnih stroškov prevoza za dnevne delovne migracije	SKUPAJ KORISTI	Povečano število zaposlenih, ki bi lahko delali v občini v primeru odprtja novih delovnih mest	Ocena vrednosti delovne ure emigranta	Število ur vožnje na letni ravni na delovnega emigranta (predpostava vka: 1,5 ure dnevno za prihode in odhod z dela; cca 220 delovnih dni brez dopusta)	SKUPAJ KORISTI	Število novih delovnih mest v občini	Povprečna dohodnina na osebo na leto	SKUPAJ KORISTI	Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukture opremljenosti občine	Dodaten prihodek zaradi privlačnega okolja občine (iz vidika komunalne infrastrukture opremljenosti občine in posledično njene privlačnosti za nove naložbe, investitorje)		Skupaj ostale koristi
2016	0	1		71.575,96 €	225,50 €	71.801,46 €	0	1.176,00 €	- €	0	10,00 €	330	- €	0	1.200,00 €	- €	3.000,00 €	1.500,00 €	4.500,00 €	76.301,46 €
2017	1	2		- €	902,00 €	902,00 €	0	1.176,00 €	- €	0	10,00 €	330	- €	0	1.200,00 €	- €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	18.902,00 €
2018	2	3		- €	902,00 €	902,00 €	5	1.176,00 €	5.880,00 €	5	10,00 €	330	16.500,00 €	6	1.200,00 €	7.200,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	48.482,00 €
2019	3	4		75.713,85 €	902,00 €	76.615,85 €	5	1.176,00 €	5.880,00 €	5	10,00 €	330	16.500,00 €	6	1.200,00 €	7.200,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	124.195,85 €
2020	4	5		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	5	1.176,00 €	5.880,00 €	5	10,00 €	330	16.500,00 €	6	1.200,00 €	7.200,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	49.384,00 €
2021	5	6		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	10	1.176,00 €	11.760,00 €	10	10,00 €	330	33.000,00 €	13	1.200,00 €	15.600,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	80.164,00 €
2022	6	7		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2023	7	8		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2024	8	9		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2025	9	10		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2026	10	11		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2027	11	12		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2028	12	13		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2029	13	14		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2030	14	15		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2031	15	16		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2032	16	17		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2033	17	18		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2034	18	19		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2035	19	20		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2036	20	21		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2037	21	22		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2038	22	23		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2039	23	24		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2040	24	25		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2041	25	26		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2042	26	27		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2043	27	28		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2044	28	29		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
2045	29	30		- €	1.804,00 €	1.804,00 €	15	1.176,00 €	17.640,00 €	15	10,00 €	330	49.500,00 €	20	1.200,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	6.000,00 €	18.000,00 €	110.944,00 €
SKUPAJ				147.289,81 €	49.835,40 €	197.125,21 €			452.760,00 €				1.270.500,00 €			613.200,00 €	351.000,00 €	175.500,00 €	526.500,00 €	3.060.085,21 €

A. Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

- Prihranek na prevoznih stroških za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi projekta in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini.

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

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

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

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

14 PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

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

14.1 Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

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

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

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 30 letno ekonomsko dobo (referenčno časovno obdobje obratovanja/uporabe), in sicer od prvega leta rednega obratovanja (2016), ko se bodo nova osnovna sredstva izvedena v okviru 1. Faze aktivirala, pa do leta 2045.
- Ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 30 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.
- Prvo leto rednega obratovanja je 2016, natančneje oktober 2016, ko se bodo nova osnovna sredstva izvedena v okviru 1. Faze aktivirala.
- Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot enovit projekt (konsolidirana analiza) s stališča investitorja (lastnika in upravljavca) Občine Ajdovščina in najemnika, bodočega upravitelja in vzdrževalca – izvajalca gospodarskih javnih služb (GJS) na območju občine Ajdovščina KSD d.o.o. Ajdovščina (v skladu z navodili Evropske komisije v priložniku za izdelavo Analize stroškov in koristi; december 2014).
- Investicijski projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti ne investitorja/lastnika in upravljavca in ne izvajalca GJS. Morebitni presežek prihodkov nad odhodki pa bo namenjen vzdrževanju in stalnemu dograjevanju komunalne infrastrukture na območju občine Ajdovščina.
- Vsi stroški (investicijski in obratovalni) in prihodki so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV; v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki.
- Vsi stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi primerljivih stroškov podobne infrastrukture, katerih lastnik in upravljevec je Občina Ajdovščina in katero ima v najemu ter z njo upravlja in jo vzdržuje KSD d.o.o. Ajdovščina; v ekonomski analizi pa so popravljeni s konverzijskim faktorjem.
- Analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni in ekonomski analizi, znaša 4,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

14.2 Finančna analiza

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

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

V finančni analizi smo upoštevali le finančne oz. realne denarne tokove, se pravi denarne tokove povezane z investicijskimi stroški, denarne tokove povezane z obratovanjem investicijskega projekta (stroške in prihodke iz obratovanja) in denarne tokove vezane na zaključek investicijskega projekta (ostanek vrednosti). V finančni analizi pa nismo upoštevali ne-denarne knjigovodske postavke (npr. amortizacija,¹ rezervni sklad ipd.). Prikaz nediskontiranih in diskontiranih finančnih oz. realnih denarnih tokov na podlagi finančne analize je predstavljen v tabeli 14. Finančni oz. realni denarni tok je osnova za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Uporabljena je 4% diskontna stopnja.

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

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

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

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

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

Tabela 14: Finančni oz. realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap.št.) Leto obratovanja	FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA											
	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)		
	PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
2016 0 1	273,65 €	1.313,02 €	- 1.039,37 €		435.886,33 €	273,65 €	437.199,35 €	- 1.039,37 €	- 436.925,70 €	435.886,33 €	- 1.039,37 €	- 436.925,70 €
2017 1 2	1.094,61 €	5.252,09 €	- 4.157,48 €		- €	1.094,61 €	5.252,09 €	- 4.157,48 €	- 4.157,48 €	- €	- 3.997,57 €	- 3.997,57 €
2018 2 3	1.094,61 €	5.252,09 €	- 4.157,48 €		- €	1.094,61 €	5.252,09 €	- 4.157,48 €	- 4.157,48 €	- €	- 3.843,82 €	- 3.843,82 €
2019 3 4	1.094,61 €	5.252,09 €	- 4.157,48 €		454.137,99 €	1.094,61 €	459.390,08 €	- 4.157,48 €	- 458.295,47 €	403.727,02 €	- 3.695,98 €	- 407.423,00 €
2020 4 5	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 7.273,61 €	- 7.273,61 €
2021 5 6	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 6.993,86 €	- 6.993,86 €
2022 6 7	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 6.724,87 €	- 6.724,87 €
2023 7 8	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 6.466,22 €	- 6.466,22 €
2024 8 9	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 6.217,52 €	- 6.217,52 €
2025 9 10	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 5.978,38 €	- 5.978,38 €
2026 10 11	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 5.748,44 €	- 5.748,44 €
2027 11 12	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 5.527,35 €	- 5.527,35 €
2028 12 13	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 5.314,76 €	- 5.314,76 €
2029 13 14	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 5.110,35 €	- 5.110,35 €
2030 14 15	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 4.913,79 €	- 4.913,79 €
2031 15 16	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 4.724,80 €	- 4.724,80 €
2032 16 17	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 4.543,08 €	- 4.543,08 €
2033 17 18	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 4.368,34 €	- 4.368,34 €
2034 18 19	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 4.200,33 €	- 4.200,33 €
2035 19 20	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 4.038,78 €	- 4.038,78 €
2036 20 21	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 3.883,44 €	- 3.883,44 €
2037 21 22	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 3.734,08 €	- 3.734,08 €
2038 22 23	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 3.590,46 €	- 3.590,46 €
2039 23 24	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 3.452,37 €	- 3.452,37 €
2040 24 25	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 3.319,58 €	- 3.319,58 €
2041 25 26	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 3.191,91 €	- 3.191,91 €
2042 26 27	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 3.069,14 €	- 3.069,14 €
2043 27 28	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 2.951,10 €	- 2.951,10 €
2044 28 29	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €		- €	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	- 8.509,10 €	- €	- 2.837,59 €	- 2.837,59 €
2045 29 30	1.995,08 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €	153.306,43 €	- €	155.301,51 €	10.504,18 €	144.797,33 €	144.797,33 €	- €	46.429,47 €	46.429,47 €
SKUPAJ	55.429,52 €	290.177,94 €	- 234.748,42 €	153.306,43 €	890.024,32 €	208.735,96 €	1.180.202,26 €	- 81.441,99 €	- 971.466,31 €	839.613,35 €	- 84.321,43 €	- 923.934,78 €

Tabela 15: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	Leto obratovanja	LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (Financial Sustainability)											
			PRILIVI				ODLIVI				NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	KUMULATIVA NETO DENARNEGA TOKA (Neto prilivov)		
			Prihodki projekta	Virji financiranja investicije - lastna sredstva občine	Virji financiranja investicije - nepovratna sredstva	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Obveznosti do virov financiranja	Stroški brez amortizacije	Skupaj odlivi				
2016	0	1	273,65 €	435.886,33 €	- €	436.159,98 €	435.886,33 €	- €	1.313,02 €	437.199,35 €	-	1.039,37 €	-	1.039,37 €
2017	1	2	1.094,61 €	- €	- €	1.094,61 €	- €	- €	5.252,09 €	5.252,09 €	-	4.157,48 €	-	5.196,85 €
2018	2	3	1.094,61 €	- €	- €	1.094,61 €	- €	- €	5.252,09 €	5.252,09 €	-	4.157,48 €	-	9.354,32 €
2019	3	4	1.094,61 €	454.137,99 €	- €	455.232,60 €	454.137,99 €	- €	5.252,09 €	459.390,08 €	-	4.157,48 €	-	13.511,80 €
2020	4	5	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	22.020,90 €
2021	5	6	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	30.530,00 €
2022	6	7	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	39.039,10 €
2023	7	8	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	47.548,21 €
2024	8	9	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	56.057,31 €
2025	9	10	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	64.566,41 €
2026	10	11	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	73.075,51 €
2027	11	12	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	81.584,61 €
2028	12	13	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	90.093,71 €
2029	13	14	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	98.602,81 €
2030	14	15	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	107.111,91 €
2031	15	16	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	115.621,01 €
2032	16	17	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	124.130,11 €
2033	17	18	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	132.639,21 €
2034	18	19	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	141.148,31 €
2035	19	20	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	149.657,41 €
2036	20	21	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	158.166,51 €
2037	21	22	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	166.675,62 €
2038	22	23	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	175.184,72 €
2039	23	24	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	183.693,82 €
2040	24	25	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	192.202,92 €
2041	25	26	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	200.712,02 €
2042	26	27	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	209.221,12 €
2043	27	28	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	217.730,22 €
2044	28	29	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	226.239,32 €
2045	29	30	1.995,08 €	- €	- €	1.995,08 €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	-	8.509,10 €	-	234.748,42 €
SKUPAJ			55.429,52 €	890.024,32 €	- €	945.453,84 €	890.024,32 €	- €	290.177,94 €	1.180.202,26 €	-	234.748,42 €	-	

Kot vidimo iz tabele 15, kjer je predstavljen likvidnostni tok investicijskega projekta, se operacija po zaključku investicijskih vlaganj ne pokriva sama z doseženimi prihodki oz. prilivi projekta, saj gre za komunalno in prometno infrastrukturo, ki ni namenjena ustvarjanju presežka prihodkov oz. prilivov nad odlivi.

Tabela 16: Izkaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni in ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	IZKAZ BRUTO POSLOVNEGA IZIDA												
			FINANČNA ANALIZA					EKONOMSKA ANALIZA							
			PRIHODKI	ODHODKI			BRUTO POSLOVNI IZID	PRIHODKI			ODHODKI			BRUTO POSLOVNI IZID	
				Operativni stroški	Amortizacija	Skupaj odhodki		Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno-ekonomske koristi	Skupaj prihodki	Operativni stroški	Amortizacija	Skupaj odhodki		
2016	0	1	273,65 €	1.313,02 €	3.269,15 €	4.582,17 €	-	4.308,52 €	273,65 €	76.301,46 €	76.575,11 €	1.186,26 €	2.735,00 €	3.921,26 €	72.653,85 €
2017	1	2	1.094,61 €	5.252,09 €	13.076,59 €	18.328,68 €	-	17.234,07 €	1.094,61 €	18.902,00 €	19.996,61 €	4.745,05 €	10.940,00 €	15.685,06 €	4.311,55 €
2018	2	3	1.094,61 €	5.252,09 €	13.076,59 €	18.328,68 €	-	17.234,07 €	1.094,61 €	48.482,00 €	49.576,61 €	4.745,05 €	10.940,00 €	15.685,06 €	33.891,55 €
2019	3	4	1.094,61 €	5.252,09 €	13.076,59 €	18.328,68 €	-	17.234,07 €	1.094,61 €	124.195,85 €	125.290,46 €	4.745,05 €	10.940,00 €	15.685,06 €	109.605,40 €
2020	4	5	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	49.384,00 €	51.379,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	19.556,04 €
2021	5	6	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	80.164,00 €	82.159,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	50.336,04 €
2022	6	7	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2023	7	8	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2024	8	9	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2025	9	10	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2026	10	11	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2027	11	12	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2028	12	13	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2029	13	14	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2030	14	15	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2031	15	16	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2032	16	17	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2033	17	18	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2034	18	19	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2035	19	20	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2036	20	21	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2037	21	22	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2038	22	23	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2039	23	24	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2040	24	25	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2041	25	26	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2042	26	27	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2043	27	28	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2044	28	29	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €
2045	29	30	1.995,08 €	10.504,18 €	26.700,73 €	37.204,91 €	-	35.209,83 €	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	22.332,93 €	31.823,04 €	81.116,04 €

V tabeli 16 je prikazana bruto bilanca poslovnega izida investicijskega projekta, in sicer za finančno in ekonomsko analizo. Finančna bruto bilanca poslovnega izida izkazuje, da bo investitor/lastnik in upravljavalec oz. da bo najemnik oz. bodoči vzdrževalec (t.j. izvajalec GJS) z upoštevanjem vseh, tudi ne-denarnih knjigovodskih postavk, z infrastrukturo imel bruto izgubo. V okviru ekonomske bruto bilance poslovnega izida, kjer so upoštevani tudi vsi stroški in koristi na podlagi izvedene CBA – Analize stroškov in koristi, pa vidimo, da bo investitor/lastnik in upravljavalec oz. da bo najemnik oz. bodoči vzdrževalec (t.j. izvajalec GJS) z obravnavano infrastrukturo dosegal bruto dobiček oz. bruto dobiček na podlagi družbeno-ekonomskih koristi.

Tabela 17: Finančni oz. realni denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	IZRAČUN DONOSNOSTI KAPITALA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA								NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)
			PRILIVI			ODLIVI					
			PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Ostanek vrednosti	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali viri financiranja (privatni partnerji)	Odpločilo kredita in obresti	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	Skupaj odlivi	
2016	0	1	273,65 €	- €	273,65 €	435.886,33 €	- €	- €	1.313,02 €	437.199,35 €	- 436.925,70 €
2017	1	2	1.094,61 €	- €	1.094,61 €	- €	- €	- €	5.252,09 €	5.252,09 €	- 4.157,48 €
2018	2	3	1.094,61 €	- €	1.094,61 €	- €	- €	- €	5.252,09 €	5.252,09 €	- 4.157,48 €
2019	3	4	1.094,61 €	- €	1.094,61 €	454.137,99 €	- €	- €	5.252,09 €	459.390,08 €	- 458.295,47 €
2020	4	5	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2021	5	6	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2022	6	7	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2023	7	8	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2024	8	9	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2025	9	10	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2026	10	11	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2027	11	12	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2028	12	13	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2029	13	14	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2030	14	15	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2031	15	16	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2032	16	17	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2033	17	18	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2034	18	19	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2035	19	20	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2036	20	21	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2037	21	22	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2038	22	23	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2039	23	24	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2040	24	25	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2041	25	26	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2042	26	27	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2043	27	28	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2044	28	29	1.995,08 €	- €	1.995,08 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	- 8.509,10 €
2045	29	30	1.995,08 €	153.306,43 €	155.301,51 €	- €	- €	- €	10.504,18 €	10.504,18 €	144.797,33 €
SKUPAJ			55.429,52 €	153.306,43 €	208.735,96 €	890.024,32 €	- €	- €	290.177,94 €	1.180.202,26 €	- 971.466,31 €

14.2.1 Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 18: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

DINAMIČNI KAZALNIKI	Vrednost
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - FNPV	-923.934,78 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - FIRR	-9,06%
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - FNPV(K)	-923.934,78 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA - FIRR(K)	-9,06%
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	-6,35%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	-1,10 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,177
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	299
STATIČNI KAZALNIKI	Vrednost
Vrednost del na m2 površine poslovne cone	18,68 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m2 površine poslovne cone	-0,36 EUR

Finančna neto sedanja vrednost je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša **-923.934,78 EUR**, kar pomeni, da investicijski projekt ne prinaša nobenega donosa. Ravno tako je negativna in nižja od 4% diskontne stopnje tudi **finančna interna stopnja donosa**, ki znaša **-9,06%**. Negativna in nižja od 4% diskontne stopnje pa je tudi finančna modificirana interna stopnja donosa (-6,35%). **Finančna neto sedanja vrednost kapitala** je pri 4% diskontni stopnji negativna in znaša **-923.934,78 EUR**, kar pomeni, da investicijski projekt ne prinaša na vloženi lastni kapital nobenega donosa, kar nam pove tudi negativna finančna interna stopnja donosa kapitala, ki znaša **-9,06%**. **Doba vračanja** vloženi sredstev po finančni analizi presega tako ekonomsko kot tudi amortizacijsko dobo (**299 let**), kar pomeni, da

se vložena sredstva ne povrnejo v ekonomski dobi projekta. Izračunana **finančna relativna neto sedanja vrednost** projekta je negativna in znaša **-1,10 EUR**, kar pomeni, da nam vsak vložen EUR prinaša izgubo v višini 1,10 EUR. Da so po finančni analizi stroški projekta višji od vseh koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, nam pove **finančni koeficient K/S** (razmerje koristi/stroški), ki je manjši od 1, in sicer znaša **0,177**.

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po finančni analizi pa vidimo, da bo izvedba projekta prinesla bruto izgubo na m² površine poslovne cone. Iz izračuna tudi vidimo, da po finančni analizi znaša vrednost del na m² površine poslovne cone 18,68 EUR.

14.2.2 Sklep finančne analize

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

14.3 Ekonomska analiza

Kljub finančnemu bremenu prinaša izvedba investicijskega projekta tudi širše družbeno-ekonomske učinke (koristi), ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. V nadaljevanju je prikazan ekonomski denarni tok (ekonomski oz. realen denarni tok na podlagi CBA) investicijskega projekta variante »z investicijo« (tabela 19). Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne in posredne koristi (prilive) kot tudi neposredne in posredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 13 za ekonomsko dobo projekta.

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

Tabela 19: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA															
			DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE					DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Ostane vrednosti	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)				
			PRILIVI (PRIHODKI)			ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK		
			Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno- ekonomske koristi	SKUPAJ													
2016	0	1	273,65 €	76.301,46 €	76.575,11 €	1.186,26 €	75.388,85 €		364.666,74 €	76.575,11 €	365.853,01 €	75.388,85 €	-	289.277,89 €	364.666,74 €	75.388,85 €	-	289.277,89 €
2017	1	2	1.094,61 €	18.902,00 €	19.996,61 €	4.745,05 €	15.251,56 €		- €	19.996,61 €	4.745,05 €	15.251,56 €	15.251,56 €	-	€	14.664,96 €	14.664,96 €	
2018	2	3	1.094,61 €	48.482,00 €	49.576,61 €	4.745,05 €	44.831,56 €		- €	49.576,61 €	4.745,05 €	44.831,56 €	44.831,56 €	-	€	41.449,29 €	41.449,29 €	
2019	3	4	1.094,61 €	124.195,85 €	125.290,46 €	4.745,05 €	120.545,41 €		379.764,14 €	125.290,46 €	384.509,19 €	120.545,41 €	-	259.218,73 €	337.608,94 €	107.164,43 €	-	230.444,51 €
2020	4	5	1.995,08 €	49.384,00 €	51.379,07 €	9.490,11 €	41.888,97 €		- €	51.379,07 €	9.490,11 €	41.888,97 €	41.888,97 €	-	€	35.806,86 €	35.806,86 €	
2021	5	6	1.995,08 €	80.164,00 €	82.159,07 €	9.490,11 €	72.668,97 €		- €	82.159,07 €	9.490,11 €	72.668,97 €	72.668,97 €	-	€	59.728,59 €	59.728,59 €	
2022	6	7	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	81.757,22 €	81.757,22 €	
2023	7	8	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	78.612,71 €	78.612,71 €	
2024	8	9	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	75.589,15 €	75.589,15 €	
2025	9	10	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	72.681,87 €	72.681,87 €	
2026	10	11	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	69.886,41 €	69.886,41 €	
2027	11	12	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	67.198,48 €	67.198,48 €	
2028	12	13	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	64.613,92 €	64.613,92 €	
2029	13	14	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	62.128,77 €	62.128,77 €	
2030	14	15	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	59.739,20 €	59.739,20 €	
2031	15	16	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	57.441,54 €	57.441,54 €	
2032	16	17	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	55.232,25 €	55.232,25 €	
2033	17	18	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	53.107,93 €	53.107,93 €	
2034	18	19	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	51.065,32 €	51.065,32 €	
2035	19	20	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	49.101,27 €	49.101,27 €	
2036	20	21	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	47.212,76 €	47.212,76 €	
2037	21	22	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	45.396,88 €	45.396,88 €	
2038	22	23	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	43.650,85 €	43.650,85 €	
2039	23	24	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	41.971,97 €	41.971,97 €	
2040	24	25	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	40.357,66 €	40.357,66 €	
2041	25	26	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	38.805,45 €	38.805,45 €	
2042	26	27	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	37.312,93 €	37.312,93 €	
2043	27	28	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	35.877,82 €	35.877,82 €	
2044	28	29	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €		- €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	103.448,97 €	-	€	34.497,90 €	34.497,90 €	
2045	29	30	1.995,08 €	110.944,00 €	112.939,07 €	9.490,11 €	103.448,97 €	130.954,79 €	- €	243.893,86 €	9.490,11 €	234.403,75 €	234.403,75 €	-	€	75.161,90 €	75.161,90 €	
SKUPAJ			55.429,52 €	3.060.085,21 €	3.115.514,73 €	262.164,26 €	2.853.350,48 €	130.954,79 €	744.430,88 €	3.246.469,52 €	1.006.595,14 €	2.984.305,26 €	-	2.239.874,38 €	702.275,68 €	1.672.605,12 €	-	970.329,44 €

Tabela 20: Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	IZRAČUN DONOSNOSTI KAPITALA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA									NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)
			PRILIVI				ODLIVI					
			PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno- ekonomske koristi	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Ostanek vrednosti	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali virji financiranja (privatni partnerji)	Odpločilo kredita in obresti	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	Skupaj odlivi	
2016	0	1	273,65 €	76.301,46 €	- €	76.575,11 €	435.886,33 €	- €	- €	1.186,26 €	437.072,59 €	- 360.497,48 €
2017	1	2	1.094,61 €	18.902,00 €	- €	19.996,61 €	- €	- €	- €	4.745,05 €	4.745,05 €	15.251,56 €
2018	2	3	1.094,61 €	48.482,00 €	- €	49.576,61 €	- €	- €	- €	4.745,05 €	4.745,05 €	44.831,56 €
2019	3	4	1.094,61 €	124.195,85 €	- €	125.290,46 €	454.137,99 €	- €	- €	4.745,05 €	458.883,04 €	- 333.592,58 €
2020	4	5	1.995,08 €	49.384,00 €	- €	51.379,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	41.888,97 €
2021	5	6	1.995,08 €	80.164,00 €	- €	82.159,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	72.668,97 €
2022	6	7	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2023	7	8	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2024	8	9	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2025	9	10	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2026	10	11	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2027	11	12	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2028	12	13	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2029	13	14	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2030	14	15	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2031	15	16	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2032	16	17	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2033	17	18	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2034	18	19	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2035	19	20	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2036	20	21	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2037	21	22	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2038	22	23	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2039	23	24	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2040	24	25	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2041	25	26	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2042	26	27	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2043	27	28	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2044	28	29	1.995,08 €	110.944,00 €	- €	112.939,07 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	103.448,97 €
2045	29	30	1.995,08 €	110.944,00 €	130.954,79 €	243.893,86 €	- €	- €	- €	9.490,11 €	9.490,11 €	234.403,75 €
SKUPAJ			55.429,52 €	3.060.085,21 €	130.954,79 €	3.246.469,52 €	890.024,32 €	- €	- €	262.164,26 €	1.152.188,58 €	2.094.280,94 €

14.3.1 Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 21: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

DINAMIČNI KAZALNIKI	Vrednost
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - ENPV	970.329,44 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - EIRR	14,44%
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - ENPV(K)	832.991,77 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA - EIRR(K)	11,63%
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	7,85%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	1,38 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	3,225
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	13
STATIČNI KAZALNIKI	Vrednost
Vrednost del na m2 površine poslovne cone	15,63 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m2 površine poslovne cone	2,30 EUR

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri 4% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **970.329,44 EUR**, kar pomeni, da je investicijski projekt donosen, saj prinaša investitorju in upravljavcu ter izvajalcu GJS absolutni donos. **Ekonomska interna stopnja donosa** je **pozitivna** in znaša **14,44%**. Pozitivna in višja od 4% diskontne stopnje je tudi modificirana interna stopnja donosa (7,85%), kar le še potrjuje upravičeno izvedbo projekta, saj je s širšega družbeno-ekonomskega vidika donosen. **Ekonomska neto sedanja vrednost kapitala** je pri 4% diskontni stopnji pozitivna in znaša **832.991,77 EUR**, kar pomeni, da investicijski projekt prinaša na vložen lastni kapital določen donos, kar nam pove tudi pozitivna ekonomska interna stopnja donosa kapitala, ki znaša 11,63%. **Doba vračanja** vloženih sredstev po

ekonomski analizi znaša **13 let**, kar pomeni, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno-ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi. **Ekonomska relativna neto sedanja vrednost** je pozitivna in znaša **1,38 EUR**, kar pomeni, da na vsak vložen EUR nam projekt prinaša 1,38 EUR donosa. Da so po ekonomsko analizi vse koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, višje od vseh stroškov, nam pove **ekonomski koeficient K/S**, ki je višji od 1, in sicer znaša **3,225** (na vsako enoto stroškov projekt prinaša 3,225 enot koristi).

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po ekonomski analizi pa vidimo, da bo izvedba projekta prinesla bruto dobiček na m² površine poslovne cone. Iz izračuna tudi vidimo, da po ekonomski analizi znaša vrednost del na m² površine poslovne cone 15,63 EUR, kar pa je nižje kot pri finančni analizi.

14.3.2 Sklep ekonomske analize

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

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

15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

15.1 Analiza občutljivosti

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

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

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

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

15.1.1 Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 22: Analiza občutljivosti neto sedanje vrednosti investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.

Ključne spremenljivke	FINANČNA ANALIZA						EKONOMSKA ANALIZA					
	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
Investicijska vlaganja	- 923.934,78 €	- 845.564,18 €	-8,5%	- 1.002.305,38 €	8,5%	NI KRITIČNA	970.329,44 €	903.806,86 €	-6,9%	1.036.852,01 €	6,9%	NI KRITIČNA
Diskontna stopnja	- 923.934,78 €	- 930.227,13 €	0,7%	- 917.684,75 €	-0,7%	NI KRITIČNA	970.329,44 €	891.140,12 €	-8,2%	1.055.956,38 €	8,8%	NI KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja	- 923.934,78 €	- 927.068,50 €	0,3%	- 920.801,07 €	-0,3%	NI KRITIČNA	970.329,44 €	973.513,90 €	0,3%	967.144,97 €	-0,3%	NI KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	- 923.934,78 €	- 906.778,19 €	-1,9%	- 941.091,38 €	1,9%	NI KRITIČNA	970.329,44 €	957.572,32 €	-1,3%	983.086,56 €	1,3%	NI KRITIČNA
Število potencialnih novih delovnih mest	- 923.934,78 €	- 923.934,78 €	0,0%	- 923.934,78 €	0,0%	NI KRITIČNA	970.329,44 €	1.060.570,08 €	9,3%	880.088,80 €	-9,3%	NI KRITIČNA

Iz tabele 22 je razvidno, da je tako finančna kot tudi ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% spreminja za manj kot 10%. Najbolj značilen vpliv na spremembo finančne neto sedanje vrednosti ima sprememba višine investicijskih vlaganj. Najbolj značilen vpliv na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti pa ima sprememba števila potencialnih

novih delovnih mest. Zelo močan, malo manjši vpliv na ekonomsko neto sedanjo vrednost pa ima tudi sprememba diskontne stopnje. Nobena ključna spremenljivka ni kritična.

15.1.2 Rezultati in sklep analize občutljivosti

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

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

15.2 Analiza tveganj

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

Vrste tveganj, ki se pojavljajo pri izvedbi projekta, so:

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

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

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

15.2.1 Opis faktorjev tveganja

TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA

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

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

FT3: Tretji faktor tveganja je povezan s **tveganjem pridobivanja soglasij**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s pridobivanjem soglasij so: merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo izvajala operacija, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, lokacija

operacije ipd. Tako npr. veliko število soglasij, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo operacije (investicijskega projekta) pomeni višje tveganje (3) kot če gre za manjše število soglasij (1). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.

FT4: Četrty faktor tveganja je povezan s skladnostjo projekta s **tveganjem usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami investitorja in države**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami, prejme oceno 0. V obratnem primeru prejme oceno 3.

FT5: Peti faktor tveganja je povezan s **tveganji zaradi nestabilnosti političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta** (npr. vpliv na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev ipd.). Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, projekt prejme oceno 0; v najslabšem obratnem primeru prejme oceno 3.

TVEGANJE V ČASU IZGRADNJE

FT6: Šesti faktor tveganja je povezan s **tveganjem gradnje objektov oz. infrastrukture**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana z gradnjo objekta oz. infrastrukture so: izvedba postopka javnega naročanja in oddaje del izvajalcu, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt/infrastruktura, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z gradnjo takih objektov/infrastrukture in da ima veliko število podizvajalcev, da predvidevamo nezanesljivost projektnega izvajalca, prejme oceno 3.

FT7: Sedmi faktor tveganja je povezan s **tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema objekta oz. infrastrukture**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje so: vrsta objekta oz. infrastrukture (objekt z vplivi na okolje, objekt, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, nadzor nad poskusnim obratovanjem, tehnični pregled, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben tudi dejavnik pravočasnosti izvedbe investicijskega projekta in tehničnega prevzema objekta/infrastrukture in pridobitev uporabnega dovoljenja. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.

FT8: Osmi faktor tveganja je povezan z **oceno tveganja financiranja investicijskega projekta**. Če ima investitor zadostne finančne vire, da lahko sam nadomešča nižje prihodke investicijskega projekta ali izgubo virov financiranja, da ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru prejme oceno 3.

TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA

FT9: Deveti faktor tveganja je povezan s **poslovnim tveganjem**. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: povpraševanje po komunalno opremljenih zemljiščih v poslovnih conah, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega investicijskega projekta, prejme oceno 3. V primeru, da je objekt/infrastruktura javnega, družbenega pomena in se v njem opravlja nepridobitna dejavnost, prejme oceno 0.

FT10: Deseti faktor tveganja je povezan z **oceno tveganja upravljanja, obratovanja, vzdrževanja objekta oz. infrastrukture in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi**. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja infrastrukture, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta (dvig zaposlitvenih možnosti v občini, razvoj gospodarskih dejavnosti, izboljšati kakovost življenja tamkajšnjih prebivalcev). V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3.

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

15.2.2 Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja

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

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

15.2.3 Rezultati in sklep analize tveganj

Tabela 23: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Maksimalna možno število točk	Investicijski projekt varianta "z investicijo"	
			Ocena tveganja	Rezultat
FT1 tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	2	6	1,0	2,0
FT2 tveganje pridobivanja dokumentacije	2	6	0,5	1,0
FT3 tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	2	6	0,5	1,0
FT4 tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo	1	3	0,0	0,0
FT5 splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	1	3	0,0	0,0
Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja		24		4,0
FT6 tveganje izvedbe projekta	3	9	2,0	6,0
FT7 tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta oz. infrastrukture	3	9	2,0	6,0
FT8 tveganje financiranja investicijskega projekta	3	9	1,0	3,0
Tveganje v času izgradnje		27		15,0
FT9 poslovna tveganja	3	9	1,5	4,5
FT10 tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	1,0	3,0
FT11 okoljska tveganja	3	9	1,0	3,0
Tveganje v času obratovanja		27		10,5
Skupaj število točk		78		29,5
STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)				37,8%

Iz izračuna **stopnje tveganja** izhaja, da investicijski projekt, ocenjen po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega **37,8%** vseh možnih točk, kar je še vedno dokaj **nizka stopnja tveganja**.

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

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta se odvijajo po načrtovanem časovnem načrtu. Izdelana je bila projektna dokumentacija (IDZ za celoten projekta ter PGD in PZI za 1. fazo izvedbe projekta). V pridobivanju je gradbeno dovoljenje za izvedbo 1. faze investicijskega projekta. Izdelana je bila že investicijska dokumentacija, in sicer dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), ki je bil dne 21.04.2016 potrjen na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je pokazal kot optimalno varianto izvedbe oz. izbora varianto »z investicijo«. Investicijski program (IP) je zato v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) izdelana za optimalno varianto »z investicijo«.

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne cone »V Talih«. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Poglaviten, glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju zgraditi ustrezno komunalno infrastrukturo na območju poslovne cone »V Talih«, katere skupna površina znaša cca 5 ha, natančneje 47.638 m². Novozgrajena komunalna infrastruktura bo omogočila razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone »V Talih«. **Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem pospešiti gospodarsko rast in razvoj občine, kar bo posredno vplivalo tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.** Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove, komunalno opremljene poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje proizvodnih, 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. Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predviden investicijski projekt je tudi eden izmed prednostnih projektov v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojni programov Občina Ajdovščina za obdobje 2016-2019.

Investicijski program (IP) je podal naslednje rezultate:

- **Analiza obstoječega stanja in potreb** je pokazala potrebo po izvedbi investicijskega projekta, saj bo le-ta pozitivno vplival na gospodarski razvoj občine, povečanje zaposlitvenih možnosti v občini in posledično na ekonomsko, družbeno, socialno, kulturno in tudi zdravstveno življenje prebivalcev občine, predvsem pa prebivalcev mesta Ajdovščina. **Izvedba projekta bo imela predvsem gospodarsko razvojni učinek**, poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, **ki ga omogoča oz. daje komunalno opremljena in prometno dobro dostopna poslovna cona »V Talih«.** Omogočal bo nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti v Občini Ajdovščina in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za doseg lastnih strateških ciljev, predvsem pa za pospeševanje gospodarskega razvoja in rasti občine. Z izvedbo projekta bo občina pridobila nove, komunalno urejene površine poslovne cone v obsegu cca 5 ha, ki se jih bo ponudilo potencialnih domačim in tujim investitorjem (t.j. podjetnikom). Z oblikovanjem poslovnih con bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja t.j. Občine Ajdovščina, da bi zasledovala sledeče namere v smeri: izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva; ter uresničevanja razvojnih ciljev Občine Ajdovščina na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva.

- Investicijski projekt bo prispeval k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta.
- Izvedba investicijskega projekta bo s svojimi cilji omogočila doseganje ciljev, strategij, normativov, standardov in zakonskih zahtev tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni, saj je usklajen z njihovimi cilji, smernicami, razvojnimi strategijami in programi.
- **Analiza tržnih možnosti** je pokazala, da investicijski projekt v svoji osnovni naravnosti ni namenjen trženju, zato analiza tržnih možnosti ni potrebna in smiselna. V investicijskem programu so bile definirane ključne skupine uporabnikov oz. potencialnih uporabnikov/koristnikov nove komunalno opremljene in prometno dobro dostopne poslovne cone »V Talih«.
- Predstavitev **tehnično-tehnološkega dela** je predstavljena na podlagi izdelane projektne dokumentacije IDZ za celotni projekta ter PGD projektne dokumentacije za 1. Fazo projekta ter prikazuje usklajenost s potrebnimi akti. Predvidena je **fazna izvedba investicijskega projekta**, in sicer so predvidene dve fazi izvedbe investicijskega projekta.
- **Analiza zaposlenih** je pokazala, da zaradi izvedbe investicijskega projekta ne bo prišlo do nastanka oz. potrebe po odprtju novih delovnih mest pri investitorju/lastniku in upravljavcu Občini Ajdovščina in ne pri najemniku oz. vzdrževalcu in upravitelju (izvajalcu GJS) javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina.
- **Vrednost investicijskega projekta** je podana po stalnih in tekočih cenah. Vrednost investicijskega projekta brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 oz. brez povračljivega DDV znaša po stalnih cenah 890.024,32 EUR, po tekočih cenah pa **907.966,94 EUR**, kar predstavlja **dejanske izdatke/investicijske stroške, ki jih bo imela Občina Ajdovščina z izvedbo investicijskega projekta**.
- **Analiza lokacije** je prikazala primernost izbranega območja za komunalno opremljanje zemljišč oz. poslovnih con ter usklajenost s prostorskimi akti.
- **Analiza vplivov na okolje** ni prikazala negativnih vplivov na okolje. Pokazala pa je pozitivne vplive na okolje, predvsem z vidika okoljske učinkovitosti, učinkovitosti izrabe naravnih virov, trajnostne dostopnosti, izboljšanja bivalnega okolja in zmanjšanja negativnih vplivov na okolje.
- **Časovni načrt izvedbe** je prikazal, da bo 1. Faza investicijskega projekta izvedena v letu 2016, in sicer da bo pridobitev uporabnega dovoljenja za 1. Fazo in primopredaja izvedenih del in predaja namenu do max 30.09.2016; ter da bo 2. Faza investicijskega projekta izvedena v letu 2019, in sicer da bo pridobitev uporabnega dovoljenja za 2. Fazo in primopredaja izvedenih del in predaja namenu do max 30.11.2019. Zaključek operacije – finančni zaključek celotne operacije je predviden do najkasneje 31.12.2019.
- **Analiza izvedljivosti** je pokazala, da so časovni načrt ter sama organizacija izvedbe projekta zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba v predvidenem časovnem roku in v predvidenem obsegu. Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.
- **Finančna konstrukcija** investicijskega projekta je **zaprta z lastnimi, proračunskimi viri Občine Ajdovščina** v višini 907.966,94 EUR.
- Prikazana je projekcija prihodkov in stroškov (odhodkov) investicijskega projekta za ekonomsko dobo 30-ih let obratovanja ter prihodkov (koristi) in stroškov na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi, ki so potrebni za izdelavo finančne in ekonomske (CBA) analize.
- **Rezultati finančne analize** so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (CBA).
- **Rezultati ekonomske analize** so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno-

ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in upravičeno izvesti investicijski projekt »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih«.

- **Analiza občutljivosti** je tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi pokazala, da nobena izmed ključnih spremenljivk nima kritičnega vpliva na spremembo finančnih kot tudi ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta, kar pomeni, da je izvedba investicijskega projekta tudi na podlagi analize občutljivosti ekonomsko upravičena. Nobena izmed ključnih spremenljivk projekta ni kritična.
- **Analiza tveganj** je pokazala, da izvedba investicijskega projekta tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visoke stopnje tveganja ter da je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.

Investicijski program (IP) je prikazal upravičeno izvedbo investicijskega projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih«, v okviru katerega namerava Občina Ajdovščina komunalno opremiti poslovno cono »V Talih«, katere skupna površina znaša cca 5 ha, natančneje 47.638 m². Načrtovani poseg je obravnavan kot novogradnja manj zahtevnega objekta ter obsega izgradnjo komunalne infrastrukture.

Iz opravljene finančne in ekonomske analize smo prišli do sklepa, da je investicijski projekt, kljub finančni nerentabilnosti in neupravičenosti, ekonomsko rentabilen in upravičen za izvedbo, saj bo s prihranki in dodatnimi prihodki in drugimi koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu in občini, pozitivno vplival na gospodarski razvoj ter tudi posredno na družbeni, socialni in okoljski razvoj. Čeprav investicijski projekt ne izkazuje finančne upravičenosti, je naložba v komunalno infrastrukturo širšega družbeno-ekonomskega pomena, zato je ni mogoče gledati in ocenjevati le z ozke finančne perspektive. Ker izračuni kažejo, da so denarne koristi širše družbene skupnosti naložbe večje od denarnih stroškov v ekonomski dobi naložbe, se investitorju predlaga, da se investicijski program potrdi in se odloči za izvedbo investicijskega projekta. Odločitev za izvedbo investicijskega projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« pa je odvisna od investitorja.

PRILOGE

Priloga I: Izjava izdelovalca investicijske dokumentacije

Priloga I

IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

za izvedbo investicijskega projekta:

POSLOVNA CONA AJDOVŠČINA - V TALIH

je izdelan skladno z:

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

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

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

Ajdovščina, maj 2016