

INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

Naziv investicijskega projekta

KOMUNALNA IN PROMETNA OPREMA ZA POSELITVENO OBMOČJE PLANINA-STRANE



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

Župan
Tadej Beočanin

Datum izdelave:
December 2024



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

SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

NAZIV PROJEKTA	KOMUNALNA IN PROMETNA OPREMA ZA POSELITVENO OBMOČJE PLANINA-STRANE	
INVESTITOR	OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina	
Predmet ukrepa	novogradnja manj zahtevnih in enostavnih gradbeno inženirskih objektov	
Namen projekta	<p>Osnovni namen izvedbe projekta komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko opremiti stavbna zemljišča na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini v Občini Ajdovščina, namenjena gradnji 23ih individualnih stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel. Z realizacijo projekta se bo na območju novega zaselka Strane na Planini in posledično v Občini Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji. Zagotovili se bodo ustrezni pogoji za razvoj podeželskega območja občine ter tudi trajnostni in učinkovit razvoj trajnostne izrabe prostora. Presevalo se bo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.</p>	
Cilji projekta	<p>Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v načrtovanem obdobju celovito urediti komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini v Občini Ajdovščina, skupne površine urejanja 1,95 ha, ter s tem omogočiti privatnim/zasebnim investitorjem (lastnikom gradbenih parcel), ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi, gradnjo 23ih stanovanjskih objektov.</p> <p>Specifični cilji projekta so:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ novogradnja komunalne kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m, ⇒ novogradnja padavinske kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m, ⇒ novogradnja vodovoda, skupne dolžine 953,6 m, ⇒ novogradnja biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE, ⇒ novogradnja SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP), ⇒ novogradnja cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m², ⇒ novogradnja razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m, ⇒ novogradnja telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m, ⇒ novogradnja javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter ⇒ novogradnja ograje, višine 2,0 m. <p>Kazalniki učinka projekta ob zaključku so:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Število gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov na območju novega zaselka Strane na Planini: 23 gradbenih parcel ⇒ Novo opremljene površine novega zaselka Strane na Planini (v ha): 1,95 ha 	
Lokacija	Občina:	Občina Ajdovščina
	Naselje:	Planina
	Poselitveno območje:	Planina-Strane
Časovni načrt	Začetek operacije (sklep o potrditvi DIIP)	12/2024
	Izvedba del in pridobitev uporabnega dovoljenja	04/2025-07/2026
	Predaja izvedenih del namenu (v upravljanje)	08/2026
	Zaključek projekta (finančni zaključek)	09/2026
Vrednost projekta	Neto vrednost (brez DDV)	1.778.333,49 EUR
	Vrednost projekta z nepovračljivim DDV (v EUR brez DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivega DDV)	2.069.360,51 EUR
Viri financiranja	Lastni viri Občine Ajdovščina	1.898.474,60 EUR
	Ostali viri: Elektro Primorska d.d.	126.168,10 EUR
	Ostali viri: Operater TK omrežja	44.717,81 EUR
Datum izdelave	December 2024	

Kazalo vsebine

0	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA IN IZVAJALCA GJS, NAMENA IN CILJEV PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	1
0.1	UVODNO POJASNILO	1
0.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA	2
0.3	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	4
0.4	PREDSTAVITEV IZVAJALCA GOSPODARSKIH JAVNIH SLUŽB (GJS) V OBČINI AJDOVŠČINA	5
0.5	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	6
0.6	POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	7
0.7	NASTALE SPREMEMBE DO IZDELAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	8
1	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	9
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	9
1.2	STROKOVNE PODLAGE TER ZAKONODAJNI IN INSTITUCIONALNI OKVIR	9
1.3	KRATKA PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH SCENARIJEV TER UTEMELJITEV IZBORA OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE	11
1.3.1	Scenarij »brez investicije«	11
1.3.2	Scenarij »z investicijo«	12
1.3.3	Izbor optimalnega scenarija izvedbe	13
1.4	PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH NA INVESTICIJSKEM PROJEKTU	14
1.5	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	14
1.6	OČENJENA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER FINANČNA KONSTRUKCIJA	14
1.7	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	15
2	PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR	17
2.1	INVESTITOR IN NOSILEC PROJEKTA	17
2.2	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	18
2.3	UPRAVLJAVEC IN LASTNIK INFRASTRUKTURE	18
2.4	IZVAJALEC GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE (GJS) – NAJEMNIK IN VZDRŽEVALEC INFRASTRUKTURE	19
2.5	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR	19
3	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	21
3.1	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	21
3.1.1	Obstoječe stanje stanovanj in stanovanjskih stavb ter njihova gradnja v Občini Ajdovščina	21
3.1.2	Analiza obstoječega stanja na poselitvenem območju zaselka Strane na Planini	22
3.2	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	23
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	25
4.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	25
4.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	26

4.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi ...	26
4.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU	27
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJNEGA TRGA	31
5.1	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	31
5.2	ANALIZA CILJNEGA TRGA	32
5.3	MREŽNI UČINEK.....	32
6	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	33
6.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	33
6.2	SPLOŠNI PODATKI O PREDVIDENI GRADNJI.....	33
6.3	OPIS PREDVIDENEGA STANJA IN PREDVIDENIH POSEGOV	36
7	ANALIZA ZAPOSLENIH	42
8	OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	43
8.1	NAVEDBA OSNOV IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	43
8.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH	44
8.3	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH	45
9	ANALIZA LOKACIJE	46
9.1	OPIS IN ANALIZA LOKACIJE	46
9.1.1	Makro lokacija	46
9.1.2	Mikro lokacija	46
9.2	PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU POSEGOV TER OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI, KI IZHAJAJO IZ PROSTORSKIH AKTOV... ..	48
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, VPLIVA NA OKOJSKE CILJE SKLADNO Z NAČELOM »DNSH« TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA.....	49
10.1	VARSTVO OKOLJA IN VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	49
10.2	PRISPEVEK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA K UPORABI »NAČELA, DA SE NE ŠKODUJE BISTVENO« (DNSH) V SMISLU 17. ČLENA UREDBE (EU) ŠT. 2020/852	53
10.3	PRISPEVEK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA K TRAJNOSTNEMU RAZVOJU, NEDISKRIMINATORNOSTI, ENAKIM MOŽNOSTIM, ENAKOST SPOLOV IN DOSTOPNOSTI (HORIZONTALNA NAČELA).....	55
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	58
11.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	58
11.2	DINAMIKA INVESTIRANJA	59
11.3	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	59
11.3.1	Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta.....	59
11.3.1.1	Investitor in kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta	59
11.3.1.2	Zmogljivosti investitorja za izvedbo projekta	61
11.3.2	Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del	64
11.3.3	Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov	65

11.3.4	Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije	65
11.3.5	Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem	66
11.3.6	Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev projekta in način spremljanja	67
11.3.7	Vrednotenje investicijskega projekta	69
11.3.7	Sklep analize izvedljivosti.....	69
12	NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	70
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA/ASK) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	71
13.1	EKONOMSKA DOBA	71
13.2	PROJEKCIJA PRIHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI	71
13.2.1	Enkratni prihodki.....	71
13.2.2	Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta	71
13.3	PROJEKCIJA ODHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI	77
13.3.1	Investicijski/kapitalski stroški (enkratni odhodki).....	78
13.3.2	Odhodki/stroški iz poslovanja.....	78
13.3.2.1	Operativni odhodki/stroški iz obratovanja.....	78
13.3.2.2	Stroški nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo	80
13.3.2.3	Stroški amortizacije	80
13.4	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN ODHODKOV PROJEKTA NA PODLAGI ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (EKONOMSKE ANALIZE).....	81
13.4.1	Davčni popravki.....	82
13.4.2	Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)	82
13.4.3	Popravek zaradi eksternalij.....	82
13.5	PREOSTALA VREDNOST NALOŽBE/PROJEKTA.....	84
14	PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	85
14.1	PREDPOSTAVKE ZA IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	85
14.2	FINANČNA ANALIZA.....	86
14.2.1	Finančna analiza denarnih tokov projekta	86
14.2.2	Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta.....	90
14.2.3	Sklep finančne analize.....	91
14.3	EKONOMSKA ANALIZA	91
14.3.1	Ekonomska analiza denarnih tokov projekta.....	91
14.3.2	Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta	94
14.3.3	Sklep ekonomske analize.....	94
15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	95
15.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	95
15.1.1	Občutljivost FIRR in FNPV na spremembo ključnih spremenljivk	95
15.1.2	Občutljivost EIRR in ENPV na spremembo ključnih spremenljivk	96
15.1.3	Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke	96
15.1.4	Rezultati in sklep analize občutljivosti	97
15.2	ANALIZA TVEGANJ.....	97
15.2.1	Upravljanje in zmanjševanje tveganj (matrika tveganj)	97

15.2.2	Točkovanje in rangiranje vrste tveganj	107
15.2.3	Rezultati in sklep analize tveganj	107
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	108

Kazalo tabel

Tabela 1:	Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.	3
Tabela 2:	Predstavitev scenarija »brez investicije«.	11
Tabela 3:	Predstavitev scenarija »z investicijo«.	12
Tabela 4:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.	14
Tabela 5:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.	15
Tabela 6:	Zbirni prikaz rezultatov projekta.	15
Tabela 7:	Kazalniki stanovanjskega standarda v Občini Ajdovščina v letih 2011, 2015, 2018 in 2021.	21
Tabela 8:	Gradnja stavb in stanovanj ter izdana gradbena dovoljenja v Občini Ajdovščina v obdobju od 2018-2023.	22
Tabela 9:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 12/2024, v EUR.	44
Tabela 10:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.	45
Tabela 11:	Vplivi projekta na okolje.	50
Tabela 12:	Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH) z oceno vpliva projekta k doseganju okoljskih ciljev...54	
Tabela 13:	Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe.	56
Tabela 14:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.	58
Tabela 15:	Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov v tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.	59
Tabela 16:	Finančni podatki Občine Ajdovščina za obdobje 2018-2023.	63
Tabela 17:	Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.	65
Tabela 18:	Ciljne vrednosti fizičnih ter finančnih in ekonomskih kazalnikov za spremljanje projekta.	68
Tabela 19:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.	70
Tabela 20:	Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova dviga omrežnine za Oskrbo s pitno vodo in za Odvajanje in čiščenje odpadnih voda, v EUR brez DDV in z DDV.	72
Tabela 21:	Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Oskrbo s pitno vodo, v EUR brez DDV.	73
Tabela 22:	Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Odvajanje odpadne vode, v EUR brez DDV.	74
Tabela 23:	Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Čiščenje odpadne vode, v EUR brez DDV.	75
Tabela 24:	Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine), odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez omrežnine) ter smetarine, v EUR brez DDV in z DDV.	76
Tabela 25:	Prikaz ocene dodatnih prihodkov občine iz naslova od komunalnega prispevka, v EUR.	77
Tabela 26:	Prikaz dodatnih operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, ekološkega otoka ipd., v EUR brez DDV in z DDV.	79
Tabela 27:	Prikaz dodatnih operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema, čistilne naprave ter meteorne kanalizacije, v EUR brez DDV in z DDV.	80
Tabela 28:	Prikaz stroškov letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta, v stalnih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.	81
Tabela 29:	Prikaz konverzijskih faktorjev za posamezne odhodke/stroške v okviru projekta.	82
Tabela 30:	Prikaz investicijskih stroškov glede na vrsto stroška po letih, ki je podlaga za izvedbo popravka cen, ter prikaz izračuna investicijske vrednosti projekta po izvedbi popravka cen, stalne cene, v EUR brez DDV.	82
Tabela 31:	Izračun preostale vrednosti naložbe v okviru finančne in ekonomske analize, stalne cene, v EUR.	84
Tabela 32:	Finančni oziroma realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z nepovračljivim DDV.	88
Tabela 33:	Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z nepovračljivim DDV.	89

Tabela 34: Finančni oziroma realni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z nepovračljivim DDV.	90
Tabela 35: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.	90
Tabela 36: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	93
Tabela 37: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.	94
Tabela 38: Analiza občutljivosti FIRR in FNPV na spremembo ključnih spremenljivk.	95
Tabela 39: Analiza občutljivosti EIRR in ENPV na spremembo ključnih spremenljivk.	96
Tabela 40: Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize.	96
Tabela 41: Legenda matrike tveganj.	98
Tabela 42: Stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja (kombinacija naštetih dejavnikov tveganj).	98
Tabela 43: Matrika tveganj projekta z identifikacijo tveganj in ukrepi za njihovo zmanjšanje.	99
Tabela 44: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.	107

Kazalo slik

Slika 1: Zemljevid Občine Ajdovščina.	4
Slika 2: Prikaz območja urejanja novega zaselka Strane na Planini v Občini Ajdovščina.	23
Slika 3: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.	46
Slika 4: Prikaz območja novega zaselka Strane na Planini.	47
Slika 5: Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).	60

Seznam uporabljenih kratic in okrajšav

AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
ASK	Analiza stroškov in koristi
CBA	Cost Benefit Analysis
CF	Konverzijski faktor
CP	Ciljna politika
CO ₂	Ogljikov dioksid
ČN	Čistilna naprava
DDV	Davek na dodano vrednost
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DGD	Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja
DNSH	Načelo, da se ne škoduje bistveno (»Do No Significant Harm«)
DZO	Dokazilo o zanesljivosti
EA	Economic Appraisal
EAV	Economic Appraisal Vademecum 2021-2027, General Principles and Sector Applications
EIRR	Ekonomska interna stopnja donosa
eK/S	Ekonomski količnik relativne koristnosti
ENPV	Ekonomska neto sedanja vrednost
ERNPV	Ekonomska relativna neto sedanja vrednost
EU	Evropska unija
EUP	Enota urejanja prostora
FIRR	Finančna interna stopnja donosa
FIRR/K	Finančna interna stopnja donosa lastnega kapitala
fK/S	Finančni količnik relativne koristnosti
FNPV	Finančna neto sedanja vrednost
FNPV/K	Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala
FRNPV	Finančna relativna neto sedanja vrednost
GD	Gradbeno dovoljenje
GIS	Geografski informacijski sistem
GJS	Gospodarska javna služba
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
Guide CBA	Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020
GZ-1	Gradbeni zakon
ha	Hektar
ID	Investicijska dokumentacija
IKT	Informacijsko-komunikacijska tehnologija
IP	Investicijski program
IRR	Interna stopnja donosa
IZP	Idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev
JN	Javno naročilo
JR	Javna razsvetljava
k.o.	Katastrska občina
KRZS	Kohezijska regija zahodna Slovenija
KSD	Komunalno stanovanjska družba
m	Tekoči meter
m ²	Metri kvadratni
MF	Ministrstvo za finance
NN	Nizkonapetostni elektroenergetski vod
NPV	Neto sedanja vrednost
NRP	Načrt razvojnih programov
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
OVE	Obnovljivi viri energije
PD	Projektna dokumentacija

PE	Populacijska enota
PEKP 21-27	Program evropske kohezijske politike v odboju 2021-2027 v Sloveniji
PID	Projekt izvedenih del
PMO	Priključna merilna omara
PN	Prednostna naloga
PVO	Poročilo o vplivih na okolje
PZI	Projekt za izvedbo gradnje
RD	Razpisna dokumentacija
ReSPR50	Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050
RKO	Razdelilna kabelska omara
RS	Republika Slovenija
SDS	Socialna diskontna stopnja
SLO	Slovenija
SN	Srednjenapetostni elektroenergetski vod
SPRS2050	Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050
SRS2030	Strategija razvoja Slovenije 2030
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
TK	Telekomunikacijski vod
TP	Transformatorska (trafo) postaja
TPG	Toplogredni plini
UD	Uporabno dovoljenje
UE	Upravna enota
UEM	Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
UMAR	Urad za makroekonomske analize in razvoj
VN	Varnostni načrt
VZD	Varstvo in zdravje pri delu
ZDDV-1	Zakon o davku na dodano vrednost
ZFisP	Zakon o fiskalnem pravilu
ZFO-1	Zakon o financiranju občin
ZGJS	Zakon o gospodarskih javnih službah
ZIPRS	Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije
ZJF	Zakon o javnih financah
ZJN-3	Zakon o javnem naročanju
ZLS	Zakon o lokalni samoupravi
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
ZVO-2	Zakon o varstvu narave

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

o.1 Uvodno pojasnilo

Investicijski program (IP) »Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane« obravnava izvedbo investicijskega projekta, ki predvideva **komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko opremiti poselitveno območje novega zaselka Strane na Planini, skupne površine 1,95 ha**. V okviru posegov je predvidena novogradnja:

- ⇒ komunalne (fekalne) kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m,
- ⇒ padavinske (meteorne) kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m,
- ⇒ vodovoda, skupne dolžine 953,6 m,
- ⇒ biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE,
- ⇒ SN kableske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP),
- ⇒ cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m²,
- ⇒ razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m,
- ⇒ telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m,
- ⇒ javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter
- ⇒ ograje, višine 2,0 m.

Posegi v prostor so opredeljeni kot **novogradnja manj zahtevnih in enostavnih gradbeno inženirskih objektov**. Projekt z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne in ostale infrastrukture predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je z ekonomskega vidika njegova izvedba upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno, prometno, energetska, TK omrežje. **Investicija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje**. Instalacijsko se bo vsa na novo zgrajena komunalna, prometna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana investicija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Z njeno izvedbo se bo celovito komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko uredilo/opremilo območje novega zaselka Strane na Planini.

Za izvedbo projekta je bilo dne 24.07.2024 pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-322/2023-6201-23. Predmet gradbenega dovoljenja so bili le gradbeno inženirski objekt, ki so klasificirani po zahtevnosti objekta kot manj zahtevni objekti in kot nezahtevni objekti (komunala in padavinska kanalizacija, vodovod, čistilna naprava, SN kabelska kanalizacija in cestna mreža poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto). Za izvedbo enostavnih objektov (elektro vod, telekomunikacijski vod, javna razsvetljava in ograjo) gradbeno dovoljenje ni potrebno. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.

Gre za investicijo, ki je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči, saj se ne nanaša na nobeno gospodarsko dejavnost, temveč sodi pod področje gospodarskih javnih služb Občine Ajdovščina.

Po zaključku projekta bo vsa izvedena komunalna in ostala infrastrukturo v lasti Občine Ajdovščina, ki jo bo prevzela v upravljanje, in jo bo preko pogodbe izročila v najem (del, ki se nanaša na izvedbo kanalizacije, vodovoda in biološke čistilne naprave) in vzdrževanje javnemu podjetju Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, s sedežem na Goriški cesti 23b, 5270 Ajdovščina.

Po izvedbi projekta bodo na novo urejenem območju novega zaselka Strane na Planini lahko zasebni investitorji pričeli z gradnjo lastnih stanovanjskih objektov, saj bodo vzpostavljeni vsi potrebni pogoji.

Investicijski program (IP) v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) obravnava podrobno razčlenjen optimalen scenarij »z investicijo«, ki predvideva komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijske ureditve novega zaselka Strane na Planini. Scenarij »z investicijo« je bil v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) opredeljen in izbran kot optimalen scenarij izvedbe operacije. Investicijski program (IP) vsebuje vse obvezne vsebine določene v točki 4 13. člena predhodno navedene uredbe.

Investicijski program (IP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

o.2 Predstavitev investitorja

Investitor oziroma **nosilec** obravnavanega projekta je **Občina Ajdovščina**. Občina Ajdovščina je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi (ZLS) 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 2022, zaključila pa ga bo konec leta 2026. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu, nalogam občinske uprave in organizacijskim procesom. Njeno delo je javno. Predstojnik občinske uprave je župan, ki usmerja in nadzira njeno delo. Delo občinske uprave pa neposredno vodi direktor občinske uprave. Občinska uprava, ki šteje več kot 40 oseb, obsega:

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

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

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.

Tabela 1: Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.

občina	OBČINA AJDOVŠČINA
površina	245,2 km ²
središče občine (sedež)	Ajdovščina
število krajevnih skupnosti	28
krajevne skupnosti	Ajdovščina, Batuje, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače-Malovše, Kamnje-Potoče, Lokavec, Otlica-Kovk, Male Žablje, Plače, Planina, Podkraj, Predmeja, Selo, Skrilje, Šmarje, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže
število naselij v občini	45
naselja	Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže
število prebivalcev v občini (2024)	19.891
gostota naseljenosti občine (2024)	81,1 prebivalcev na km ²
število gospodinjstev v občini (2021)	7.379
povprečna velikost gospodinjstva (2021)	2,6 prebivalcev na gospodinjstvo
število družin v občini (2021)	5.513
indeks staranja prebivalstva občine (2024)	123,5
povprečna starost preb. občine (2024)	43,1 let
naravni prirast občine (2023)	4
skupni prirast občine (2023)	83

Vir: SURS, 12/2024.

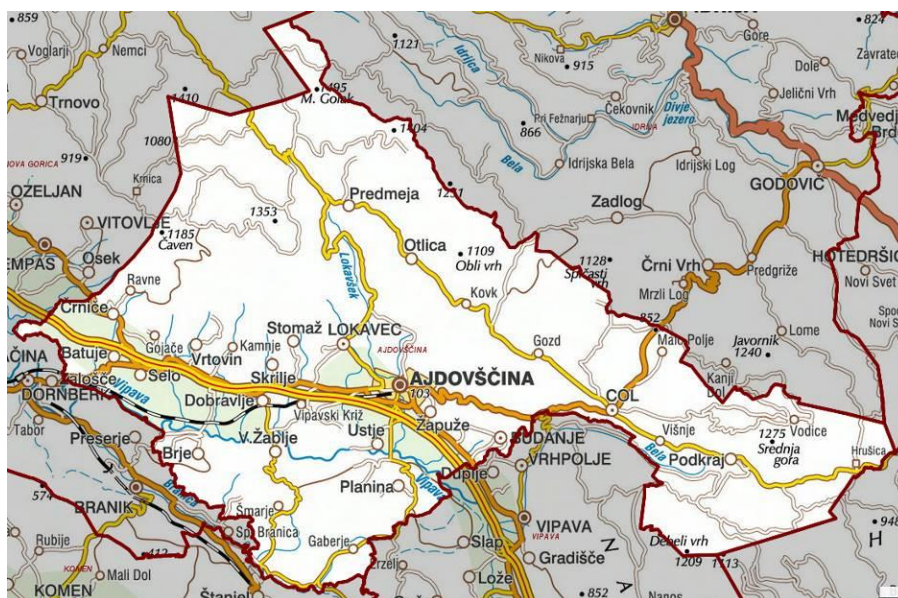
Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije (Goriške statistične regije). Ustanovljena je bila leta 1994 ter predstavlja gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline. Leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italiji, v osrednjo Slovenijo. Občina Ajdovščina je razdeljena na 28 krajevnih skupnosti, ki zajemajo 45 naselij. Občina je s 245,4 km² po svoji površini ena izmed večjih občin v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča na 18 mesto po površini. Zanj je značilna podpovprečna naseljenost (81,1 prebivalca na km²).

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. Danes v občini živi 19.891 prebivalcev, in sicer 10.237 moških in 9.654 žensk. Ti tvorijo 7.379 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,6 oseb. Število prebivalcev občine narašča predvsem zaradi visokega naravnega prirasta in selitvenega prirasta s tujino. Skupni prirast prebivalstva Občine Ajdovščina je od leta 2010 do leta 2020 bil skoraj vsako leto pozitiven, z izjemo leta 2012 in 2013, ko je bil negativen predvsem zaradi selitve prebivalcev občine v druge občine v Sloveniji. V letih 2021 in 2022 pa je bil naravni prirast občine po mnogih letih negativen (-6 prebivalcev v letu 2021; -17 prebivalcev v letu 2022), zmanjšal pa se je tudi selitveni prirast s tujino ter selitveni prirast med občinami. V letu 2023 je občina ponovno zaznala pozitiven naravni prirast (+4 prebivalcev). Posledično je bil skupni prirast prebivalcev v letu 2021 veliko nižji kot v preteklih letih (21 prebivalcev) oziroma v letu 2022 je znašal skupni prirast 88 prebivalcev in v letu 2023 83 prebivalcev (na račun ponovno višjega selitvenega prirasta s tujino). Starostna struktura prebivalstva je za slovenske razmere še razmeroma

dobra. Povprečna starost prebivalstva občine znaša 43,1 let, kar je nižje kot povprečje regije (45,8 let) in povprečje države (44,2 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 123,5, in je nižji od povprečja regije (168,9) in povprečja države (147,8).

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 naselij 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: Zemljevid Občine Ajdovščina.



Vir: GIS Občine Ajdovščina.

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

0.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Podjetje NI-BO Robert Likar s.p. s sedežem na Vipavski ulici 17, 5270 Ajdovščina je bilo ustanovljeno v letu 2011. V okviru podjetja delujejo strokovnjaki in zunanji svetovalci z ekonomskega in tehničnega področja z dolgoletnimi izkušnjami na področju prijav oziroma pridobivanja EU sredstev, koordiniranja in spremljanja odobrenih projektov, v okviru

različnih evropskih programov ter vrsto pridobljenih in uspešno izvedenih projektov. Posameznim partnerjem zagotavljajo tako popolno storitev od pridobivanja in izdelovanja projektne, prijavnne in investicijske dokumentacije, do pomoči pri pripravi razpisne dokumentacije za izvedbo javnih naročil in vodenju postopkov javnega naročanja, 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. investicijske dokumentacije, poslovnih načrtov, študij izvedljivosti, strategij ipd.

Podjetje je v zadnjih letih razširilo svojo dejavnost in svojim strankam nudi tudi storitve s področja energetike in s področja preventive in sanacije radona. Na področju energetike za svoje stranke opravlja tako poenostavljene kot tudi razširjene energetske preglede. Na področju »radona« 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.

o.4 Predstavitev izvajalca gospodarskih javnih služb (GJS) v Občini Ajdovščina

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

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

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

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

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

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

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

KSD d.o.o. Ajdovščina aktivno skrbi za profesionalen in občanom prijazen dostop do storitev javne gospodarske službe. Cilj KSD d.o.o. Ajdovščina je zagotoviti občanom čim 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 projekta **komunalno, prometno, energetsko in telekomunikacijsko opremiti stavbna zemljišča na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, namenjena **gradnji 23ih individualnih stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel**. Z realizacijo projekta se bo na območju novega zaselka Strane na Planini in posledično v Občini Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji. Zagotovili se bodo ustrezni pogoji za razvoj podeželskega območja občine ter tudi trajnostni in učinkovit razvoj trajnostne izrabe prostora. Presevalo se bo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v načrtovanem obdobju **celovito urediti komunalno, prometno, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, **skupne površine urejanja 1,95 ha**, ter s tem **omogočiti** privatnim/zasebnim investitorjem (lastnikom gradbenih parcel), ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi, **gradnjo 23ih stanovanjskih objektov**.

Specifični cilji projekta so:

- ⇒ novogradnja komunalne kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m,
- ⇒ novogradnja padavinske kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m,
- ⇒ novogradnja vodovoda, skupne dolžine 953,6 m,
- ⇒ novogradnja biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE,
- ⇒ novogradnja SN kableske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP),
- ⇒ novogradnja cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m²,
- ⇒ novogradnja razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m,
- ⇒ novogradnja telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m,
- ⇒ novogradnja javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter
- ⇒ novogradnja ograje, višine 2,0 m.

Kazalniki učinka projekta **ob zaključku** so:

- ⇒ Število gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov na območju novega zaselka Strane na Planini: 23 gradbenih parcel
- ⇒ Novo opremljene površine novega zaselka Strane na Planini (v ha): 1,95 ha

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

0.6 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije

Do izdelave investicijskega programa (IP) je bil decembra 2024 izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane. Izdelan je bil skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). Skladno z Uredbo je odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta.

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) se je izhajalo iz dejstva, da je investicija smiselna predvsem z vidika zagotavljanja ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih površin za gradnjo stanovanjskih objektov na območju novega zaselka Strane na Planini. Osnovni namen in cilji projekta, kakor tudi predvidene aktivnosti in posegi v okviru projekta so tako v DIIP kot tudi v tem dokumentu (IP) identični, zato jih tu ponovno ne navajamo. Ravno tako je identičen tehnični opis izvedbe projekta, zato ga tu ponovno ne navajamo.

V okviru DIIP je bila predvidena novogradnja manj zahtevnih in enostavnih gradbeno inženirskih objektov, z izgradnjo katerih se bo komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko opremilo poselitveno območje novega zaselka Strane na Planini, skupne površine 1,95 ha. V okviru posegov je bila predvidena novogradnja komunalne kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m, padavinske kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m, vodovoda, skupne dolžine 953,6 m, biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE, SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP), cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m², razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m, telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m, javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter ograje, višine 2,0 m.

Kazalniki učinka ob zaključku projekta:

- ⇒ Število gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov na območju novega zaselka Strane na Planini: 23 gradbenih parcel
- ⇒ Novo opremljene površine novega zaselka Strane na Planini (v ha): 1,95 ha

V okviru DIIP sta bila opredeljena naslednja scenarija izvedbe projekta:

- ⇒ Scenarij »brez investicije« (izhodiščni scenarij)
- ⇒ Scenarij »z investicijo« (izgradnja komunalne, prometne in ostale infrastrukture na območju novega zaselka Strane na Planini)

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

Vrednost investicijskega projekta izbranega optimalnega scenarija v okviru DIIP, t.j. scenarija »z investicijo«, je znašala po stalnih cenah 1.700.655,65 EUR brez DDV oziroma 1.979.384,05 EUR z nepovračljivim DDV; po tekočih cenah 1.778.333,49 EUR brez DDV oziroma 2.069.360,51 EUR z nepovračljivim DDV.

V DIIP je bilo predvideno financiranje investicijskega projekta z lastnimi proračunskimi sredstvi Občine Ajdovščina v višini 1.898.474,60 EUR ter iz ostalih virov, in sicer iz virov Elektro Primorska d.d. v višini 126.168,10 EUR ter od operaterja telekomunikacijskega omrežja v višini 44.717,81 EUR.

Predviden čas izvedbe projekta je bil od decembra 2024 (sklep o potrditvi DIIP) pa do 30.09.2026, ko je predviden finančni zaključek projekta.

Na podlagi DIIP se je ugotovilo, da je izvedba investicijskega projekta upravičena ter da je smiselno nadaljevati s pripravo nadaljnje projektne in investicijske dokumentacije ter z izvajanjem predvidenih aktivnosti v okviru projekta »Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane«.

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

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

0.7 Nastale spremembe do izdelave investicijskega programa

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

1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

1.1 Investicijska namera in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe projekta **komunalno, prometno, energetsko in telekomunikacijsko opremiti stavbna zemljišča na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, namenjena **gradnji 23ih individualnih stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel**. Z realizacijo projekta se bo na območju novega zaselka Strane na Planini in posledično v Občini Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji. Zagotovili se bodo ustrezni pogoji za razvoj podeželskega območja občine ter tudi trajnostni in učinkovit razvoj trajnostne izrabe prostora. Presevalo se bo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v načrtovanem obdobju **celovito urediti komunalno, prometno, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, **skupne površine urejanja 1,95 ha**, ter s tem **omogočiti** privatnim/zasebnim investitorjem (lastnikom gradbenih parcel), ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi, **gradnjo 23ih stanovanjskih objektov**.

Specifični cilji projekta so:

- ⇒ novogradnja komunalne kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m,
- ⇒ novogradnja padavinske kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m,
- ⇒ novogradnja vodovoda, skupne dolžine 953,6 m,
- ⇒ novogradnja biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE,
- ⇒ novogradnja SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP),
- ⇒ novogradnja cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m²,
- ⇒ novogradnja razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m,
- ⇒ novogradnja telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m,
- ⇒ novogradnja javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter
- ⇒ novogradnja ograje, višine 2,0 m.

Kazalniki učinka projekta **ob zaključku** so:

- ⇒ Število gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov na območju novega zaselka Strane na Planini: 23 gradbenih parcel
- ⇒ Novo opremljene površine novega zaselka Strane na Planini (v ha): 1,95 ha

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

1.2 Strokovne podlage ter zakonodajni in institucionalni okvir

Strokovne podlage

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane, ki ga je decembra 2024 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p.
- ⇒ Gradbeno dovoljenje št. 351-322/2023-6201-23, ki ga je dne 24.07.2024 izdala UE Ajdovščina.
- ⇒ Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP): Komunalna in prometna infrastruktura za poselitveno območje Planina-Strane v občini Ajdovščina, ki jo je izdelalo podjetje Ekologika d.o.o.

- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD): Komunalna in prometna infrastruktura za poselitveno območje Planina-Strane v občini Ajdovščina, ki jo je izdelalo podjetje Ekologika d.o.o. (številka projekta: PRO K 2006 (februar 2021) – avgust 2023 ter dopolnitev april 2024).

Zakonodajni in institucionalni okvir (pravne in programske podlage)

- ⇒ Delegirana uredba Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3. marca 2014 o dopolnitvah Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, spremenjena z Delegirano uredbo Komisije (EU) št. 2015/616 z dne 13. februar 2015 in Delegirano uredbo Komisije (EU) št. 2019/886 z dne 12. februar 2019 (v nadaljevanju: *Delegirana uredba Komisije (EU) št. 480/2014*).
- ⇒ Economic Appraisal Vademecum 2021-2027, General Principles and Sector Applications (European Commission, 20.09.2021; v nadaljevanju: *EAV*).
- ⇒ Izvedbena uredba Komisije (EU) št. 2015/207 z dne 20. januarja 2015 o določitvi podrobnih pravil za izvajanje Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z vzorci za poročilo o napredku, predložitev informacij o velikem projektu, skupni akcijski načrt, poročila o izvajanju za cilj „naložbe za rast in delovna mesta“, izjavo o upravljanju, revizijsko strategijo, revizijsko mnenje in letno poročilo o nadzoru ter metodologijo, ki se uporabi pri izvajanju analize stroškov in koristi, in v skladu z Uredbo (EU) št. 1299/2013 Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z vzorcem za poročila o izvajanju za cilj „evropsko teritorialno sodelovanje“, spremenjena z Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2018/277 z dne 23. februar 2018, Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2019/256 z dne 13. februar 2018 in Izvedbeno uredbo Komisije (EU) št. 2021/436 z dne 03. marec 2021 (v nadaljevanju: *Izvedbena uredba Komisije (EU) št. 2015/207*).
- ⇒ Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNŠPP, 133/23 in 85/24-ZAID-A; v nadaljevanju: *GZ-1*).
- ⇒ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014; v nadaljevanju: *Guide CBA*).
- ⇒ Metodologija za zeleno proračunsko načrtovanje, ki jo je avgusta 2023 izdelalo Ministrstvo za finance RS in je bila dne 21.09.2023 potrjena na Vladi RS.
- ⇒ Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.; v nadaljevanju: *OPN Občine Ajdovščina*).
- ⇒ Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini (Uradni list RS, št. 80/09 in 67/21; v nadaljevanju: *OPPN*).
- ⇒ Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 67/18).
- ⇒ Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/21).
- ⇒ Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 28/21).
- ⇒ Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03).
- ⇒ Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).
- ⇒ Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 50/07, 61/08, 99/09-ZIPRS1011, 3/13, 81/16, 11/22, 96/22, 105/22-ZZNŠPP, 149/22, 106/23 in 88/24).
- ⇒ Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23).
- ⇒ Priloga: DNSH – Tehnična merila za izbor projektov v okviru PEKP 21-27 za izpolnjevanje načela, da se ne škoduje bistveno.
- ⇒ Program evropske kohezijske politike za obdobje 2021-2027 v Sloveniji (PEKP 21-27), različica 4.2.2, december 2022, potrjen s strani Evropske komisije 12.12.2022 (v nadaljevanju: *PEKP 21-27*).
- ⇒ Regionalni razvojni program Severnoprimske (Goriške) regije 2021-2027, sprejet in potrjen na sejah Razvojnega sveta regije in Sveta regije dne 21.06.2022.

- ⇒ Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) (Uradni list RS, št. 72/23; v nadaljevanju: ReSPR50).
- ⇒ Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030, junij 2017.
- ⇒ Strategija razvoja Slovenije 2030, RS Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, 2017 (v nadaljevanju: SRS2030).
- ⇒ Tehnične smernice za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (Uradni list EU, št. C 58/1 z dne 18.02.2021).
- ⇒ Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20, 112/22 in 92/24).
- ⇒ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16; v nadaljevanju: UEM).
- ⇒ Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22-ZVO-2).
- ⇒ Uredba o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 87/12, 109/12, 76/17, 78/19 in 44/22-ZVO-2).
- ⇒ Uredba (EU) št. 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088 ter popravkom Uredbe (EU) št. 2020/852 z dne 11.05.2023 in popravkom Uredbe (EU) št. 2020/852 z dne 15.02.2024 (v nadaljevanju: Uredba (EU) št. 2020/852).
- ⇒ Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (Uradni list RS, št. 13/11-UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21-ZDOsk, 3/22, 29/22-ZUOPDCE, 40/23-ZDavPR-B, 122/23 in 10/24; v nadaljevanju: ZDDV-1).
- ⇒ Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (ZIPRS2425) (Uradni list RS, št. 123/23, 12/24 in 104/24-ZIPRS2526; v nadaljevanju: ZIPRS2425).
- ⇒ Zakon o financiranju občin (ZFO-1) (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15-ZUUJFO, 71/17, 21/18-popr., 80/20-ZIUOOPE, 189/20-ZFRO, 207/21 in 44/22-ZVO-2; v nadaljevanju: ZFO-1).
- ⇒ Zakon o fiskalnem pravilu (ZFisP) (Uradni list RS, št. 55/15, 177/20-popr. in 129/22; v nadaljevanju: ZFisP).
- ⇒ Zakon o gospodarskih javnih službah (ZGJS) (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98-ZZLPP0, 127/06-ZJZP, 38/10-ZUKN in 57/11-ORZGJS40; v nadaljevanju: ZGJS).
- ⇒ Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11-UPB, 14/13-popr., 101/13, 55/15-ZFisP, 96/15-ZIPRS1617, 13/18, 195/20-odl. US, 18/23-ZDU-10 in 76/23; v nadaljevanju: ZJF).
- ⇒ Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22-odl. US, 100/22-ZNUZSZS, 28/23 in 88/23-ZOPNN-F; v nadaljevanju: ZJN-3).
- ⇒ Zakon o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07-UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20-ZIUZEOP-A, 80/20-ZIUOOPE, 62/24-odl. US in 102/24-ZLV-5; v nadaljevanju: ZLS).
- ⇒ Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3).
- ⇒ Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE in 23/24; v nadaljevanju: ZVO-2).

1.3 Kratka predstavitev upoštevanih scenarijev ter utemeljitev izbora optimalnega scenarija izvedbe

1.3.1 Scenarij »brez investicije«

Tabela 2: Predstavitev scenarija »brez investicije«.

Scenarij »brez investicije«	Investicija se ne bo izvedla
Vrsta posega	Ohranitev obstoječega stanja
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno. Ne bo se uredilo/komunalno in prometno opremilo novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini. Območje še vedno ne bo razpolagalo s komunalno, prometno in ostalo infrastrukturo, ki bi omogočila stanovanjsko gradnjo.

Vsebinski vidik	Scenarij »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja in obstoječe problematike pomanjkanja komunalno in prometno opremljenih, urejenih površin za stanovanjsko gradnjo, predvsem pa na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini. Gradbene parcele, ki jih je občina na javni dražbi prodala zasebnim investitorjem, bodo tako še vedno komunalno, prometno, energetske ipd. neopremljena ter na njih še ne bo možno s strani zasebnih investitorjev pridobiti gradbena dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov. S tem tudi občina ne bo izpolnila svoje zaveze o komunalni in drugi ureditvi območja na javni dražbi.
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Ajdovščina.
Slabosti	Nadaljnje pomanjkanje ustrezno komunalno in prometno opremljenih poselitvenih območij namenjenih stanovanjski gradnji, kar bo vplivalo na večji število selitev prebivalcev iz občine, saj ne bodo imeli možnosti stanovanjske gradnje na območju in bodo iskali druge rešitve, drugo ponudbo v sosednjih občinah. Negativne učinke scenarija »brez investicije« gre iskati tudi v potencialni izgubi prihodnjih morebitnih investitorjev, saj se bo ustvarilo nezaupanje v občino in njene dane obljube. Scenarij »brez investicije« zagotovo ne pripomore h prostorskemu, okoljskemu, gospodarskemu in ostalemu razvoju kraja, ohranjanju prebivalstva ipd., kar pa tudi ni skladno z razvojno vizijo občine. Tvrstne stroške ni mogoče natančno prikazati, se pa nanašajo na primanjkljaj v občinskem proračunu, zaradi vse manjšega števila delovnih mest v občini, števila obstoječega in občasnega prebivalstva. Scenarij »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev projekta	Scenarij »brez investicije« ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in politikami ter ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.
Gradbeno dovoljenje	Ni potrebno.
Trajanje izvajanja	o mesecev

1.3.2 Scenarij »z investicijo«

Tabela 3: Predstavitev scenarija »z investicijo«.

Scenarij »z investicijo«	Izgradnja komunalne, prometne in ostale infrastrukture na območju novega zaselka Strane na Planini
Vrsta posega	Novogradnja
Zahtevnost objekta	Manj zahtevni in enostavni gradbeno inženirski objekti
Tehnični vidik	Scenarij »z investicijo« zajema izgradnjo komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture na območju novega zaselka Strane na Planini, površine 1,95 ha. Projekt zajema novogradnjo kanalizacije komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, biološke ČN, vodovodnega in hidrantnega omrežja, prometnega omrežja, elektro SN vodov in TP, omrežja javne razsvetljave, elektro NN in TK omrežja ter ograje. Scenarij »z investicijo« z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičen, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno in ostalo omrežje. Instalacijsko se bo vsa na novo zgrajena komunalna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Projekt bo prispeval k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Za izvedbo projekta je že pridobljeno gradbeno dovoljenje.
Vsebinski vidik	Z izvedbo scenarija »z investicijo« se bo zagotovilo na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini nove, komunalno in prometno urejene površine, namenjene stanovanjski gradnji. Z njegovo izvedbo se bo povečalo oziroma izboljšalo komunalno, prometno in ostalo opremljenost območja novega zaselka Strane na Planini, skupne površine 1,95 ha, ter tako omogočilo stanovanjsko gradnjo 23ih stanovanjskih objektov zasebnim investitorjem, ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi; povečalo privlačnost podeželskega območja občine za privabljanje novih prebivalcev, družin in tudi gospodarskih subjektov ter s tem spodbujati nadaljnji razvoj podeželja; uresničila zavezo občine, da bo komunalno, prometno, energetske uredila območje novega zaselka Strane na Planini; prispevalo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine; zagotovilo kakovostne komunalne storitve javne gospodarske službe za vse prebivalcev, obiskovalce in gospodarske subjekte na območju novega zaselka Strane na Planini ter posredno tudi na območju celotne občine po ustreznih gospodarskih cenah; zagotovilo ustrezne pogoje za nadaljnji prostorski, družbeni, gospodarski in demografski razvoj naselja ter občine, saj je bilo to brez urjene komunalne, prometne, energetske in TK infrastrukture do sedaj nemogoče oziroma oteženo, ker sama stanovanjska gradnja še ni mogoča; zagotovilo čisto okolje, zmanjševanje onesnaževanja okolje z izlivi fekalij in drugih odpadnih vod v naravno okolje ter s tem zmanjšati možnost ogrožanja zdravja prebivalcev in uničevanja naravnega okolja ipd. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta urediti ustrezne površine zaselka Strane na Planini, namenjene stanovanjski gradnji

	ter s tem vplivati na hitrejši prostorski in trajnostni razvoj občine ter s tem posredno prispevati k izboljšanju življenjske razmere ter povečati kakovost bivalnega in delovnega okolja, izboljšanju kakovosti bivanja prebivalcev in k izboljšanju njihovega življenjskega standarda. Zagotoviti želi tudi visoko kakovost vseh javnih storitev. Scenarij »z investicijo« občini, naselju Planina oziroma novemu zaselku Strane na Planini in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektni vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj naselja. Le-ta nedvomno pripomore k napredku naselja in občine ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.
Prednosti	Zagotovljene bodo večje, dodatne dobro prometno dostopne in komunalno opremljene površine za stanovanjsko gradnjo na območju občine ter tako dolgoročno pridobitev 23-ih novih stanovanjskih objektov, kar bo prispevalo k zmanjšanju povpraševanja po stanovanjskih objektih v občini. Z izvedbo projekta se bodo vzpostavili ustrezni pogoji za uresničitev dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti ustrezne površine, namenjene prostorskemu razvoju tudi na njenem podeželju, kar bo posredno vplivalo tudi na same bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. Zagotovljena so proračunska sredstva Občine Ajdovščina. Izdelana je bila sistemska in načrtna celostna rešitev. Potencialni novi investitorji so že znani.
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev projekta	Scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 4.1 ter ciljev Občine Ajdovščina. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.
Gradbeno dovoljenje	DA (gradbeno dovoljenje je pridobljeno)
Trajanje izvajanja	12/2024 (sklep o potrditvi DIIP) – 09/2026 (zaključek projekta)

1.3.3 Izbor optimalnega scenarija izvedbe

Po primerjavi možnih scenarijev izvedbe projekta lahko zaključimo, da le scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 4.1. Primerjava scenarijev pokaže, da je scenarij »z investicijo« razvojno bolj smiseln, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganje javnih sredstev. Hkrati pa scenarij »z investicijo« uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, regionalni, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve. Scenarij »z investicijo« je boljši od scenarija »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja, t.j. Občine Ajdovščina, veliko bolj sprejemljiv. Z izvedbo projekta (scenarij »z investicijo«) se bo pridobilo ustrezno komunalno, prometno, energetska in TK opremljena stavbna zemljišča na območju predvidenega novega zaselka Strane na Planini, na katerih bo v prihodnje mogoča stanovanjska gradnja. **Scenarij »z investicijo« je boljši od scenarija »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja veliko bolj sprejemljiv.** Scenarij »z investicijo« omogoča tudi uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajen z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot scenarij »brez investicije«.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba projekta pod scenarijem »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da scenarij »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržen način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v okviru scenarija »z investicijo«. **Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejši, optimalni scenarij izvedbe izkazal scenarij »z investicijo«, scenarij »brez investicije« pa je prepoznan kot neprimeren oziroma neustrezen.** Namreč le s pristopom k izvedbi scenarija »z investicijo« se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v tem dokumentu. **Zaradi navedenega v nadaljevanju tega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo scenarij »z investicijo«, saj je optimalnejši s prostorskega, družbenega, socialnega, ekonomskega in tudi okoljskega vidika kot scenarij »brez investicije«.**

1.4 Podatki o odgovornih osebah na investicijskem projektu

Odgovorna oseba investitorja	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Peter Kete, univ. dipl. inž. grad. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, u.d.i.s., IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani upravljavca in lastnika izvedene infrastrukture	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani izvajalca gospodarske javne službe	Luka Jejčič, direktor KSD d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina

1.5 Predvidena organizacija izvedbe investicijskega projekta

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje in koordinacije VZD). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah (ZJF) ter veljavnim Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS).

Prilagojeno, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna/delovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostali oddelki in službami občine) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije ter nad izvedbo del, je in bo še naprej vodil Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostali oddelki in službami na Občini Ajdovščina. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina in na terenu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje in koordinacije VZD so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje projekta najeti zunanji izvajalci. Podrobnejša razčlenitev aktivnosti in organizacija izvedbe investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 11.3 tega dokumenta.

1.6 Ocenjena vrednost investicijskega projekta ter finančna konstrukcija

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

	STALNE CENE	TEKOČE CENE
VREDNOST PROJEKTA BREZ DDV	1.700.655,65 €	1.778.333,49 €
VREDNOST PROJEKTA Z DDV (vključno DDV po 76.a členu)	2.074.799,90 €	2.169.566,87 €
VREDNOST PROJEKTA Z nepovračljivim DDV	1.979.384,05 €	2.069.360,51 €

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

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

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

VIRI FINANCIRANJA	Viri po letih			SKUPAJ	
	do vključno 2024	2025	2026	v EUR z DDV	%
Lastni viri OBČINE AJDOVŠČINA	38.004,32 €	782.576,09 €	1.077.894,19 €	1.898.474,60 €	91,7%
Ostali viri: Elektro Primorska	- €	49.780,27 €	76.387,83 €	126.168,10 €	6,1%
Ostali viri: Operater TK omrežja	- €	17.643,64 €	27.074,17 €	44.717,81 €	2,2%
SKUPAJ viri financiranja	38.004,32 €	850.000,00 €	1.181.356,19 €	2.069.360,51 €	100,0%

1.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Upravičenost izvedbe projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (Analizo stroškov in koristi) ter zanj izračunali pripadajoče dinamične in statične kazalnike upravičenosti le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate (rezultate na podlagi ASK) bo prinesel projekt. Finančno in ekonomsko analizo upravičenosti izvedbe projekta smo opravili za scenarij »z investicijo«, saj je bil scenarij »z investicijo« v okviru primerjave možnih scenarijev izvedbe projekta prepoznan za najprimernejši oziroma optimalen scenarij izvedbe projekta (poglavje 1.3 IP).

Tabela 6: Zbirni prikaz rezultatov projekta.

Finančni in ekonomski kazalniki	Ciljna vrednost
Vrednost projekta po stalnih cenah z nepovračljivim DDV	1.979.384,05 EUR
Vrednost projekta po tekočih cenah z nepovračljivim DDV	2.069.360,51 EUR
Finančna neto sedanja vrednost (FNPV)	-1.947.923,66 EUR
Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala (FNPV/K)	-1.787.436,55 EUR
Finančna interna stopnja donosa (FIRR)	<0,0% (ni izračunljiva)
Finančna interna stopnja donosa lastnega kapitala (FIRR/K)	<0,0% (ni izračunljiva)
Finančni koeficient relativne koristnosti (f K/S)	0,5271
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)	2.483.974,99 EUR
Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)	18,97%
Ekonomski koeficient relativne koristnosti (e K/S)	2,3593

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

Predmetni projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim

koristim upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1 ($e K/S > 1$), ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna ($ENPV > 0,0$ EUR), istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje ($EIRR > SDS = 3,0\%$).

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane«.

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

Investicijski program (IP) je pokazal upravičeno izvedbo projekta »Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju celovitega prostorskega, okoljskega, družbenega in gospodarskega razvoja ter da zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.

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

2.1 Investitor in nosilec projekta

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	http://www.ajdovscina.si
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	
Vodja projekta	Peter Kete, univ. dipl. inž. grad. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije
Telefon	+386 (0)5 365 91 31 +386 (0)41 311 014
E-mail	peter.kete@ajdovscina.si
Žig in podpis	

2.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

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

2.3 Upravljavec in lastnik infrastrukture

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	http://www.ajdovscina.si
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	

2.4 Izvajalec gospodarske javne službe (GJS) – najemnik in vzdrževalec infrastrukture

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

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

Odgovorna oseba investitorja/lastnika	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina Podpis in žig
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Peter Kete, univ. dipl. inž. grad. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina Podpis in žig

Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	<p>Robert Likar, u.d.i.s., IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina</p>  <p>Podpis in žig</p>
Odgovorna oseba s strani upravljavca in lastnika izvedene infrastrukture	<p>Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>
Odgovorna oseba s strani izvajalca gospodarske javne službe	<p>Luka Jejčič, direktor KSD d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina</p> <p>Podpis in žig</p>

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

3.1 Analiza obstoječega stanja

3.1.1 Obstoječe stanje stanovanj in stanovanjskih stavb ter njihova gradnja v Občini Ajdovščina

Z naraščanjem števila prebivalcev Občine Ajdovščina se povečuje tudi povpraševanje po stanovanjskih enotah in zazidljivih stavbnih zemljiščih za stanovanjsko gradnjo na območju občine. Občina Ajdovščina se zaveda, da so površine za gradnjo omejene, zato strmi k učinkovitemu urejanju površin za gradnjo z optimalnim in skrbno načrtovanim komunalnih in prometnih opremljanjem posameznega območja, kar bo prispevalo k širitvi poselitvenih območij v občini.

Po podatkih SURS je bilo leta 2021 na območju občine Ajdovščina 7.322 stanovanj, od tega je bilo 5.995 stanovanj naseljenih in 131 počitniških stanovanj. Nenaseljenih stanovanj je bilo 1.196 stanovanj. Od naseljenih stanovanj je bilo kar 5.022 lastniških stanovanj, v katerih je prebivalo 16.616 prebivalcev občine, 359 najetih stanovanj, v katerih je prebivalo 959 prebivalcev, in 614 stanovanj z drugim tipom lastništva, v katerih je prebivalo 1.587 prebivalcev. Iz podatkov tudi vidimo, da število stanovanj v opazovanem obdobju narašča, in sicer predvsem narašča število lastniških stanovanj. Največ stanovanj na območju Občine Ajdovščina je bilo zgrajenih pred letom 1919 (2.101 / 29% vseh stanovanj v občini) ter med leti 1971 in 1990 (2.360 stanovanj / 32% vseh stanovanj v občini). Stanovanja so v večji meri 3 in 4 sobna (3.867 / 52,8% vseh stanovanj) ter v manjši meri 2 sobna (1.201 / 16,4% vseh stanovanj) oziroma 5 sobna (907 / 12,3% vseh stanovanj).

Tabela 7: Kazalniki stanovanjskega standarda v Občini Ajdovščina v letih 2011, 2015, 2018 in 2021.

Leto	2011	2015	2018	2021
Število stanovanj	7.266	7.202	7.264	7.322
Število stanovanj na 1.000 prebivalcev	383,7	380,0	380,0	372,0
Število naseljenih stanovanj	5.698	5.818	5.856	5.995
Število počitniških stanovanj	141	134	138	131
Povprečna uporabna površina [m ²] stanovanja	87,4	89,7	93,6	95,3
Povprečna uporabna površina [m ²] naseljenega stanovanja	90,4	93,2	96,8	98,8
Povprečna uporabna površina [m ²] na stanovalca	27,6	28,8	30,0	30,7
Povprečno število oseb v stanovanju	3,2	3,2	3,2	3,2
Delež tri ali večsobnih stanovanj [%]	72,3	74,0	75,0	76,0
Delež novih stanovanj, grajenih po letu 2005 [%]	4,3	6,3	7,6	8,8
Delež naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture [%]	5,4	5,1	4,6	4,7
Delež naseljenih stanovanj z manj kot 10 m ² uporabne površine na osebo [%]	3,0	2,5	2,3	2,8
Stanovanja po tipu lastništva	5.698	5.818	5.856	5.995
Lastniška stanovanja	4.671	4.990	4.992	5.022
Najeta stanovanja	358	309	280	359
Stanovanja z drugimi tipi lastništva	669	519	584	614

Vir: SURS, 12/2024.

Na območju Občine Ajdovščina je stanovanjska gradnja v zadnjih letih zelo intenzivna. Iz podatkov vidimo, da je bilo od leta 2021 do vključno leta 2023 zgrajenih kar 311 stanovanj. Ravno tako se je od leta 2021 naprej povečalo število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanj.

Tabela 8: Gradnja stavb in stanovanj ter izdana gradbena dovoljenja v Občini Ajdovščina v obdobju od 2018-2023.

Stanovanjska gradnja	Leto					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Število dokončanih stanovanj	38	30	33	144	93	74
Površina dokončanih stanovanj (m ²)	5.392	4.251	5.525	12.891	10.837	9.395
Število dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev	2,0	1,5	1,7	7,3	4,7	3,7
Povprečna površina dokončanih stanovanj (v m ²)	142	142	167	90	117	127
Izdana gradbena dovoljenja za stanovanjske stavbe						
Število stavb	42	38	42	49	74	35
Površina stavb (m ²)	12.056	9.619	23.171	31.417	24.066	24.237
Število stanovanj v stavbah	42	38	139	97	99	139
Površina stanovanj v stavbah (m ²)	6.141	6.539	12.193	12.904	15.265	16.294
Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev	4,1	4,0	4,5	5,4	7,6	6,9
Povprečna površina stanovanj, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja (m ²)	146	172	88	133	154	115
Povprečna površina stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja (m ²)	325	437	455	431	311	364
Delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe [%]	53,8	49,4	47,7	46,2	49,7	25,5

Vir: SURS, 12/2024.

3.1.2 Analiza obstoječega stanja na poselitvenem območju zaselka Strane na Planini

Občina Ajdovščina načrtuje ureditev ter izgradnjo komunalne, prometne in ostale infrastrukture za poselitveno območje zaselka Strane na Planini pri Ajdovščini. Območje pozidave predstavlja valovito rahlo razgibano ravan vrh strmega pobočja naselja Dolenje v kulturni krajini, v kateri se izmenjujejo valoviti reliefni travniki z živicami in gozdnimi strminami. Obravnavano območje zaselka Strane leži na južnem delu Občine Ajdovščina na severnem delu planote, ki se dviguje nad reko Vipavo in njeno dolino. Območje se nahaja med 210 in 196 m nadmorske višine. Teren položno vpada proti zahodu. Najbližja naselja sta Štrancarji na jugu in Tevče na zahodu.

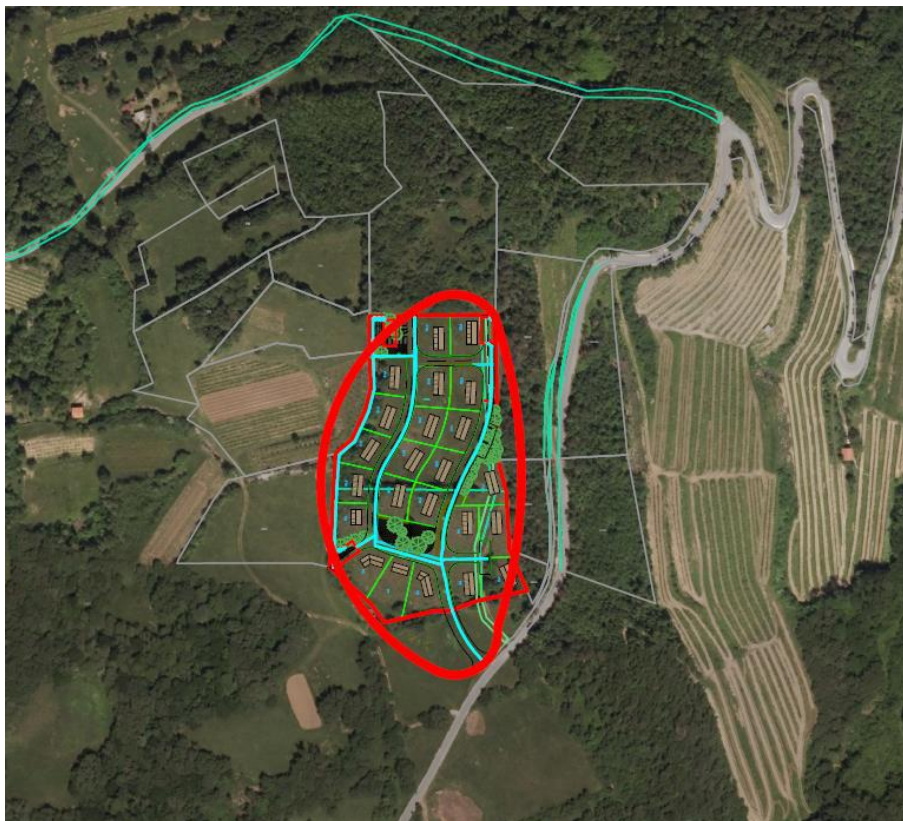
Območje urejanja obsega parcele št. 1220/105, 1220/106, 1220/107, 1220/108, 1220/109, 1220/110, 1220/111, 1220/125, 1220/124, 1220/122, 1220/87, 1220/101, 1220/123, 1220/121, 1220/119, 1220/117, 1220/115, 1220/113, 1220/112, 1220/114, 1220/116, 1220/118, 1220/120, 1220/86 in 1220/104 vse k.o. 2399 Planina. Skupna površina območja urejanja znaša 19.574 m². Na območju velja Odlok o OPPN za območje zaselka Strani na Planini (Uradni list RS, št. 80/09 in 67/21). Območje sodi pod EUP TE-21. Osnovna namenska raba območja je SS-stanovanjske površine. Podrobnejša namenska raba območja so stanovanjske površine (18.336 m²), druga kmetijska zemljišča (1.035 m²) in v manjši meri gozdna zemljišča (202 m²). Po dejanski rabi sodi območje v večji meri pod območje kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov (19.432 m²) in pod gozdna zemljišča (142 m²).

Odlok o OPPN za območje zaselka Strane na Planini je bil prvotno sprejet leta 2009 na pobudo zasebnega investitorja. Zasebni investitor zaradi krize na nepremičninskem trgu projekta ni nadaljeval, zato je obravnavana zemljišča kupila Občina Ajdovščina. Ker prvotne rešitve na območju OPPN ne ustrezajo današnjim potrebam, je leta 2020 občina pričela s postopkom spremembe in dopolnitev OPPN. S prostorskim aktom je načrtovana ureditev stanovanjskega območja z 23 gradbenimi parcelami za individualne stanovanjske objekte in vso potrebno infrastrukturo za funkcioniranje območja.

Predvideno območje zajema 1,95 ha veliko površino stavbnih zemljišč zahodno od občinske ceste Dolenje–Štrancarji. Območje je v naravi kmetijska površina–travniki, ki na vzhodni strani meji na gozdne površine. Teren blago pada proti zahodu. Znotraj območja in v neposredni bližini ni površinskega odvodnika ali vodotoka. Predvideno območje novega zaselka Strane na Planini še ni komunalno urejeno. Na območju še ni zgrajene gospodarske javne infrastrukture, t.j. prometne, vodovodne, kanalizacijske, energetske in telekomunikacijske infrastrukture. Na obravnavanem območju je

predvidena gradnja 23 prostostojećih eno ali dvostanovanjskih hiš s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Maksimalna višina osnovne stavbe nad terenom bo znašala 8,5 m (P+1+M). Predvidena je tudi ureditev okolice stavb in skupnih zelenih površin ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov. Dostop na območje se izvede z lokalne ceste LC 001 120 Dolenje-Planina ter zgradi notranje prometno omrežje s parkirišči za obiskovalce.

Slika 2: Prikaz območja urejanja novega zaselka Strane na Planini v Občini Ajdovščina.



Vir: DGD projektna dokumentacija, 04/2024.

Vseh 23 gradbenih parcel na območju urejanja novega zaselka Strane na Planini je danes (z izjemo parcele št. 1220/104 vse k.o. 2399 Planina, ki je v lasti Občine Ajdovščina) že v privatni lasti, saj je Občina Ajdovščina konec leta 2023 izvedla Javno dražbo za prodajo nepremičnin – stavbnih zemljišč na območju. V okviru javne dražbe se je občina tudi zavezala, da bo območje zaselka Strane na Planini komunalno, prometno in energetska opremila, da bodo lahko novi lastniki gradbenih parcel na njih gradili svoje prostostoječe individualne eno ali dvodružinske stanovanjske stavbe, skladno z Odlokom OPPN za območje zaselka Strane na Planini (Uradni list RS, št. 80/09 in 67/21).

3.2 Razlogi za investicijsko namero

Občina Ajdovščina se zaveda, da je površina, ki je namenjena gradnji na območju občine zelo omejena, kar pomeni, da je optimalna in učinkovita pozidava območja ključna za širitev poselitvenih območij, za nadaljnji družbeni, gospodarski, prostorski in okoljski razvoj območja občine. Učinkovito urejanje površin za gradnjo ter optimalno načrtovanje komunalne opreme in druge javne infrastrukture pa tudi pomembno prispeva h kvaliteti življenja prebivalcev ter stroškovni vzdržnosti javnih storitev. Kvaliteta življenja prebivalcev je odvisna od samega okolja v katerem živijo. Z ureditvijo javne in ostale infrastrukture tudi na podeželskem območju občine vpliva na povečanje prijaznosti okolja za bivanje. Dolgoročno se tako lahko pričakuje povečanje števila prebivalcev tudi na podeželju in ne samo v mestu Ajdovščina.

Poleg tega je na območju občine že daljše obdobje povečano povpraševanje po zazidljivih stavnih zemljiščih, saj kljub rasti stanovanjskega sklada občine, še vedno primanjkuje ustrezno število stanovanj kot tudi zazidljivih, komunalno opremljenih stavnih zemljišč.

Eno izmed območij stavbnih zemljišč, kjer je predvidena po OPPN stanovanjska gradnja, je tudi območje novega zaselka Strane na Planini, površine 1,95 ha. Kot izhaja iz predhodnega poglavja, **območje novega zaselka Strane na Planini še ni opremljeno s komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo, kar je temeljni razlog za investicijsko namero. S komunalno, prometno in ostalo ureditvijo območja bodo lahko zasebni lastniki gradbenih parcel pričeli s pridobivanje gradbenih dovoljenj ter z gradnjo lastnih stanovanjskih objektov.**

Z izvedbo predmetnega projekta se bo **zadovoljilo večje število potreb prebivalcev in občine**, in sicer:

- ⇒ **potrebo po uresničitvi zaveze občine, da bo komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijsko uredila/opremila območje novega zaselka Strane na Planini;**
- ⇒ **potrebo po zagotavljanju komunalne, prometne, energetske in TK opremljenosti območja za zasebno gradnjo stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel;**
- ⇒ potrebo po zagotavljanju kakovostnih komunalnih storitev javne gospodarske službe za vse prebivalcev, obiskovalce in gospodarske subjekte na območju novega zaselka Strane na Planini ter posredno tudi na območju celotne občine po ustreznih gospodarskih cenah;
- ⇒ potrebo po zagotavljanju učinkovitega odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter tako izboljšati kakovost površinskih in podzemnih voda;
- ⇒ potrebo po zagotavljanju ustrezne oskrbe s pitno vodo;
- ⇒ potrebo po zagotavljanju zdravega življenjskega okolja vsem prebivalcem novega zaselka Strane, njegove okolice in celotne občine po zdravem življenjskem okolju,
- ⇒ potrebo po zagotavljanju ustreznih pogojev za nadaljnji prostorski, družbeni, gospodarski in demografski razvoj naselja ter občine, saj je bilo to brez urjene komunalne, prometne, energetske in TK infrastrukture do sedaj nemogoče oziroma oteženo, ker sama stanovanjska gradnja še ni mogoča;
- ⇒ potrebo po zagotavljanju čistega okolja, zmanjševanju onesnaževanja okolje z izlivi fekalij in drugih odpadnih vod v naravno okolje ter s tem zmanjšati možnost ogrožanja zdravja prebivalcev in uničevanja naravnega okolja;
- ⇒ potrebo po izboljšanju življenjskih razmer ter povečanju kakovosti bivalnega in delovnega okolja;
- ⇒ potrebo po izboljšanju kakovosti bivanja prebivalcev in njihovega življenjskega standarda; ter
- ⇒ potrebo po zagotovitvi visoke kakovosti vseh javnih storitev.

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

4.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe projekta **komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko opremiti stavbna zemljišča na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, namenjena **gradnji 23ih individualnih stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel**. Z realizacijo projekta se bo na območju novega zaselka Strane na Planini in posledično v Občini Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji. Zagotovili se bodo ustrezni pogoji za razvoj podeželskega območja občine ter tudi trajnostni in učinkovit razvoj trajnostne izrabe prostora. Presevalo se bo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v načrtovanem obdobju **celovito urediti komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, **skupne površine urejanja 1,95 ha**, ter s tem **omogočiti** privatnim/zasebnim investitorjem (lastnikom gradbenih parcel), ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi, **gradnjo 23ih stanovanjskih objektov**.

Specifični cilji projekta so:

- ⇒ novogradnja komunalne kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m,
- ⇒ novogradnja padavinske kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m,
- ⇒ novogradnja vodovoda, skupne dolžine 953,6 m,
- ⇒ novogradnja biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE,
- ⇒ novogradnja SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP),
- ⇒ novogradnja cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m²,
- ⇒ novogradnja razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m,
- ⇒ novogradnja telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m,
- ⇒ novogradnja javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter
- ⇒ novogradnja ograje, višine 2,0 m.

Kazalniki učinka projekta **ob zaključku** so:

- ⇒ Število gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov na območju novega zaselka Strane na Planini: 23 gradbenih parcel
- ⇒ Novo opremljene površine novega zaselka Strane na Planini (v ha): 1,95 ha

Splošni cilji projekta so:

- ⇒ povečati oziroma izboljšati komunalno, prometno in ostalo opremljenost območja novega zaselka Strane na Planini, skupne površine 1,95 ha, ter tako omogočiti stanovanjsko gradnjo 23ih stanovanjskih objektov zasebnim investitorjem, ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi;
- ⇒ povečati privlačnost podeželskega območja občine za privabljanje novih prebivalcev, družin in tudi gospodarskih subjektov ter s tem spodbujati nadaljnji razvoj podeželja;
- ⇒ uresničiti zavezo občine, da bo komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko uredila/opremlila območje novega zaselka Strane na Planini;
- ⇒ zagotoviti komunalno, prometno, energetska in TK opremljenost območja zaselka Strane za gradnjo stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel;

- ⇒ zagotoviti kakovostne komunalne storitve javne gospodarske službe za vse prebivalcev, obiskovalce in gospodarske subjekte na območju novega zaselka Strane na Planini ter posredno tudi na območju celotne občine po ustreznih gospodarskih cenah;
- ⇒ prispevati k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturi opremljenosti občine;
- ⇒ zagotoviti učinkovito odvajanje in čiščenje odpadnih voda ter tako izboljšati kakovost površinskih in podzemnih voda;
- ⇒ zagotoviti ustrezno oskrbo s pitno vodo;
- ⇒ zagotoviti ustrezno prometno varnost območja;
- ⇒ zagotoviti zdravo življenjsko okolje vsem prebivalcem novega zaselka Strane, njegove okolice in celotne občine po zdravem življenjskem okolju,
- ⇒ zagotoviti ustrezne pogoje za nadaljnji prostorski, družbeni, gospodarski in demografski razvoj naselja ter občine, saj je bilo to brez urjene komunalne, prometne, energetske in TK infrastrukture do sedaj nemogoče oziroma oteženo, ker sama stanovanjska gradnja še ni mogoča;
- ⇒ zagotoviti čisto okolje, zmanjševanje onesnaževanja okolje z izlivi fekalij in drugih odpadnih vod v naravno okolje ter s tem zmanjšati možnost ogrožanja zdravja prebivalcev in uničevanja naravnega okolja;
- ⇒ izboljšati življenjske razmere ter povečati kakovost bivalnega in delovnega okolja;
- ⇒ izboljšati kakovosti bivanja prebivalcev in njihovega življenjskega standarda; ter
- ⇒ zagotoviti visoko kakovost vseh javnih storitev.

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

4.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

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

Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina

Investicijski projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi ter je bil s potrditvijo DIIP-a (12/2024) vključen v **Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina** za obdobje 2023-2026 ter v Proračunu Občine Ajdovščina za čas trajanja projekta.

Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030

Strategija razvoja občine je temeljni dolgoročni planski dokument in predstavlja osnovo za njen gospodarski, prostorski in družbeni razvoj. Razvoj občine je v preteklih desetletjih opredeljevala industrija. Občina in njene dejavnosti so z njo doživljale vzpone, pa tudi padce ob težavah večine gospodarskih stebrov. Zato smo danes pred pomembnim izzivom: bolj kot kadarkoli prej potrebujemo jasno odločitev, kako zastaviti bodoči razvoj. Občina Ajdovščina so namreč njeni ljudje, gospodarstvo in okolje, ki si želijo gospodarsko močne občine, s kvalitetnimi delovnimi mesti, ki bo nudila vso potrebno infrastrukturo za kvalitetno bivanje. Osnova za razvoj visoke bivanjske kvalitete je ravno geografski položaj, pestro naravno in kulturno okolje. Vizija Občine Ajdovščina je **»Občina Ajdovščina bo leta 2030 prepoznavno, učinkovito, konkurenčno, zeleno in življenju prijazno gospodarsko, politično in kulturno središče Vipavske doline z visoko bivanjsko kvaliteto v mestu in na podeželju.«** Vizijo bo občina uresničevala preko 5 razvojnih prioritiet. Izvedba projekta bo pripomogla k zasledovanjem ciljev dveh razvojnih prioritiet, in sicer:

Prioriteta	Cilj	Ukrep	Kazalnik
Neposredno Prioritete 2: Trajnostna	Cilj 2: Trajnostno urejanje prostora	Opremljanje površin za gradnjo	Površina: +1,95 ha

Trajnostna in učinkovita raba naravnih virov, varovanje okolja, prilaganje na podnebne spremembe in nizkoogljična družba.	(učinkovito urejanje in opremljanje površin za gradnjo)	Večanje pozidanosti stavbnih zemljišč	Delež pozidanosti zemljišč: +0,10%
Posredno Prioritete 3: Družbeno odgovorna Vključujoča, zdrava, aktivna, kulturna in na znanju temelječa družba.	Cilj 1: Aktivno mesto in vitalno podeželje.	Revitalizacija podeželja	Gostota prebivalcev podeželskih naselij: + 1 prebivalca/km ²
	Cilj 4: Povečanje števila stanovanjskih enot	Izgradnja lastniških stanovanjskih enot (stanovanja in hiše)	Število stanovanjskih enot: +23

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

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

- ⇒ Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS2030);
- ⇒ Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS2050);
- ⇒ Program evropske kohezijske politike za obdobje 2021-2027 v Sloveniji (PEKP 21-27);
- ⇒ Regionalni razvojni program Severnoprimske (Goriške) regije 2021-2027.

Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)

SRS2030 je krovni razvojni dokument Republike Slovenije, ki temelji na usmeritvah Vizije razvoja Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, državni, evropski in globalni ravni. Le-ta vključuje tudi cilje trajnostnega razvoja za uresničevanje globalnega razvojnega načrta Agende za trajnostni razvoj do leta 2030, ki je bila sprejeta v okviru OZN (Agenda 2030). Osrednji strateški cilj SRS2030: Slovenija, država kakovostnega življenja za vse, t.j. zagotoviti kakovostno življenje za vse, ki se ga bo uresničilo z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. S petimi strateškimi usmeritvami in dvanajstimi medsebojno povezanimi razvojnimi cilji postavlja nova dolgoročna razvojna strategija temelje razvoja Slovenije. Z vključevanjem ciljev trajnostnega razvoja Organizacije združenih narodov pa Slovenijo uvršča med države, ki so prepoznale pomen globalne odgovornosti do okolja in družbe. SRS2030 opredeljuje 5 strateških usmeritev, ki bodo pripomogle k višji kakovosti življenja ljudi:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje in
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Že iz navedenega vidimo, da bomo z izvedbo projekta, prispevali k doseganju osrednjega cilja SRS2030. Projekt je s predvideno komunalno ureditvijo območja ter posledično z zmanjševanjem obremenjevanja okolja z odpadnimi vodami ter z izgradnjo učinkovitega kanalizacijskega sistema odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter vodovodnega in prometne omrežja, v skladu s 4 strateško usmeritev SRS t.j. »Ohranjeno zdravo naravno okolje«. Projekt bo pripomogel k neposrednemu in posrednemu doseganju naslednjih razvojnih ciljev SRS2030: zdravo in aktivno življenje,

trajnostno upravljanje naravnih virov ter učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve. Pripomoglo pa se bo tudi k pospeševanju prehoda v nizkoogljično krožno gospodarstvo. Občina Ajdovščina bo z izvedbo projekta zasledovala navedene cilje iz SRS2030, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obravnavanega projekta skladni z razvojnimi prioritetami in cilji SRS2030.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS2050)

SPRS2050 je strateški prostorski akt, ki ga je 28.06.2023 z resolucijo sprejel Državni zbor RS in je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 72/23 (Resolucija o strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050–ReSPRS2050). Pripravo SPRS2050 je vodilo Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev.

Strategija podpira razvojno paradigmo prostorske kohezije, s katero se zagotavlja uravnotežen, skladen in trajosten razvoj vseh območij v državi z upoštevanjem in rabo njihovih endogenih prostorskih potencialov (virov). Prostorska kohezija povezuje tri razsežnosti prostora: fizično, gospodarsko in socialno-kulturno. Uveljavlja prostorski pristop na vseh ravneh načrtovanja. Poudarja potrebo po sodelovanju deležnikov in državljanov ter njihovo aktivno vključevanje v participativnem procesu urejanja prostora z namenom krepitev prostorske učinkovitosti, kakovosti prostora in prostorske identitete. V okviru SPRS2050 je opredeljenih 5 strateških ciljev, in sicer:

1. Vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtralno družbo
2. Doseči mednarodno konkurenčnost slovenskih mest
3. Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih
4. Okrepiti prostorsko identiteto
5. Izboljšati odpornost in prilagodljivost prostora na spremembe

Z zasledovanjem navedenih ciljev naj bi se krepila prostorska učinkovitost rabe virov, povezanost prostora, konkurenčnost posameznih območij in skladen regionalni razvoj, izboljšala naj bi se prostorska kakovost, t.j. kakovost bivalnega in naravnega okolja, dostopnost stanovanj, storitev in spodbujalo naj bi se socialno vključenost. Prispevalo pa naj bi se tudi k krepitevi prostorske identitete s krepitevijo lokalnega znanja, pripadnosti in vizije skupnosti ter s krepitevijo prepoznavnosti Slovenije kot države z visoko kakovostjo ohranjenih naravnih in kulturnih prvin krajine. Uresničevanje strateških ciljev SPRS2050 naj bi posledično prispevalo k uresničevanju ciljev SRS2030.

Izvedba projekta prispeva k uresničevanju strateškega cilja 3 »Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih«, katerega namen je ustvariti privlačna, zelena, okoljsko kakovostna, zdrava in varna mesta in druga naselja, in sicer prednostne naloge za dosego cilja P6 »Povečati privlačnost in kakovost bivanja v slovenskih mestih« in prednostne naloge cilja P7 »Spodbujati celovito prenavo vseh naselij v državi«. Izvedba projekta bo prispevalo k povečanju privlačnosti okolja in posledično k povečanju kakovostni bivanja, saj bo območje ustrezno urejeno in pokrito z javno komunalno infrastrukturo za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda. Skladno s SPRS2050 se bo podeželsko naselje uredilo tako, da bo upoštevalo potrebe po bivanju, komunalni in informacijsko-komunikacijski opremljenosti ter opremljenosti z infrastrukturo elektronskih komunikacij, razvoju primarnih dejavnosti in z njimi povezanih dopolnilnih dejavnosti ter drugih gospodarskih dejavnosti, pomembnih za krepitev lokalne zaposlenosti.

Program evropske kohezijske politike za obdobje 2021-2027 v Sloveniji (PEKP 21-27)

Evropska kohezijska politika je glavna naložbena politika EU. Z njeno pomočjo smo v Sloveniji uresničili že številne projekte, ki so bistveno prispevali k hitrejšemu razvoju naše države. V obdobju hitrih sprememb, ki jih narekuje zelena in digitalni prehod, so za Slovenijo ključnega pomena ukrepi v smeri večje odpornosti gospodarstva in družbe, izkoriščanja novih priložnosti ter pospešitve prehoda v visoko produktivno, nizkoogljično in krožno gospodarstvo, s končnim ciljem kakovostnega življenja za vse. Ključni izzivi Slovenije, ki jih bomo naslovili s sredstvi evropske kohezijske politike, so:

- ⇒ pospeševanje rasti produktivnosti,
- ⇒ pospeševanje prehoda v nizkoogljično krožno gospodarstvo,
- ⇒ vključujoč družbeni razvoj in medgeneracijska solidarnost,
- ⇒ pravičen prehod na podnebno nevtralno in krožno gospodarstvo

Slovenija bo v finančnem obdobju 2021-2027 zasledovala 6 ciljev politik in v tem okviru 10 prednostnih nalog. Cilji politik (CP) so:

- ⇒ CP 1: Konkurenčnejša in pametnejša Evropa s spodbujanjem inovativne in pametne gospodarske preobrazbe ter regionalne povezljivosti na področju IKT.
- ⇒ CP 2: Bolj zelena, nizkoogljična Evropa, ki je odporna in prehaja na gospodarstvo z ničelnim ogljičnim odtisom s spodbujanjem čistega in pravičnega energetskega prehoda, zelenih in modrih naložb, krožnega gospodarstva, blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje ter preprečevanja in obvladovanja tveganj ter trajnostne mestne mobilnosti.
- ⇒ CP 3: Bolj povezana Evropa z izboljšanjem mobilnosti.
- ⇒ CP 4: Bolj socialna in vključujoča Evropa za izvajanje evropskega stebra socialnih pravic.
- ⇒ CP 5: Evropa, ki je bližje državljanom, in sicer s spodbujanjem trajnostnega in celostnega razvoja vseh vrst območij ter lokalnih pobud
- ⇒ CP 6: Evropa za pravičen prehod

Predmetni projekt bo posredno prispeval k doseganju ciljne politike 5 (CP5), in sicer prednostne naloge 9 (PN9): Trajnostni razvoj lokalnih območij, specifičnega cilja RSO5.2: Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega lokalnega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti na območjih, ki niso mestna območja, saj se bo na območju podeželskega naselja Planina prispevalo k razvoju lokalnega območja in boljši izkoriščenosti območja za stanovanjsko gradnjo. Posredno se bo prispevalo tudi k doseganju ciljev politike CP2: Bolj zelena, nizkoogljična Evropa, ki je odporna in prehaja na gospodarstvo z ničelnim ogljičnim odtisom s spodbujanjem čistega in pravičnega energetskega prehoda, zelenih in modrih naložb, krožnega gospodarstva, blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje ter preprečevanja in obvladovanja tveganj ter trajnostne mestne mobilnosti, saj se bo gradnjo izvedlo skladno z načelom DNSH in smernicami za prilagajanje infrastrukture na podnebne spremembe. Iz vsega navedenega vidimo, da projekt zasleduje ciljne politike in je usklajen z PEKP 21-27.

Regionalni razvojni program Severnoprimorske (Goriške) razvojne regije 2021-2027

RRP Severne Primorske (Goriške) razvojne regije za obdobje 2021-2027 predvideva kot ključni strateški razvojni cilj regije »Povečati razvitost regije v primerjavi z regijami KRZS ter razvojno dohitevati evropske in obmejne, italijanske regije«. Uresničevanje tega cilja predpostavlja:

- ⇒ trajnostni gospodarski razvoj v smeri zelenega prehoda ob upoštevanju regionalnih potencialov in izkoriščanju priložnosti v mednarodnem prostoru;
- ⇒ večjo usmerjenost gospodarstva v trajnostna delovna mesta, ki bodo prinašala višjo dodano vrednost, zanimiva za izobražene mlade;
- ⇒ izboljšano dostopnost regije in njeno notranjo trajnostno povezanost ter odprtost navzven v mednarodni prostor s prometno in IKT-tehnologijo;
- ⇒ dvig kakovosti življenja s pestrejšo ponudbo storitev, ustrezno dostopno vsem prebivalcem in tudi obiskovalcem;
- ⇒ dvig socialne vključenosti vseh prebivalcev;
- ⇒ trajnostno upravljanje s prostorom in viri v skrbi za sedanje in prihodnje prebivalce ter obiskovalce regije;
- ⇒ ohranitev vitalnosti oddaljenejših, demografsko ogroženih območij in s tem celotne regije;
- ⇒ krepitev celostnega in uravnoteženega razvoja mest in podeželja;
- ⇒ krepitev čezmejnega in mednarodnega sodelovanja in povezovanja;
- ⇒ izboljšanje prostorske kohezije.

Razvojni cilji regije oziroma razvojne prioritete regije so:

1. Regija za ljudi
2. Bolj pametna regija
3. Bolj zelena regija
4. Bolj povezana regija – dostopna, trajnostno mobilna, notranje povezana in vpeta v mednarodne povezave
5. Učinkovito upravljanje razvoja regije

Razvojna specializacija Severne Primorske (Goriške) razvojne regije, kot je opredeljena v RRP, poudarja sinergijo med družbenimi in naravnimi dejavniki ter trajnostno izrabo prostora. Projekt je skladen s to specializacijo regije na več načinov, in sicer:

- ⇒ trajnostni razvoj in zelene tehnologije: projekt podpira trajnostno naravnost regije, saj izboljšuje čiščenje odpadnih vod in zmanjšuje energetske porabe, kar je skladno z usmeritvami za zeleni prehod in zmanjšanje emisij TPG do leta 2050;
- ⇒ pametno upravljanje in infrastruktura: ureditev odvajanja in čiščenja odpadnih voda na območju novega zaselka Strane izboljšuje kakovost življenja ter spodbuja ohranjanje poselitve in kulturne krajine;

Projekt je torej skladen z razvojno specializacijo regije, saj prispeva k trajnostnemu razvoju, pametnemu upravljanju, gospodarski rasti ter izboljšanju življenjskega okolja prebivalcev. Projekt je usklajen z razvojno prioriteto »Bolj zelena regija«, katere cilj je trajnostno upravljanje naravnih virov, krepitev prilagajanja podnebnim spremembam in varstvo pred naravnimi nesrečami ter ohranjanje biotske raznovrstnosti. Z doseganjem ciljev v okviru te razvojne prioritete se bo omogočilo takšne okoljski, družbeni in gospodarski razvoj regije, ki bo tudi našim znancem omogočal vsaj enako, če ne boljše kakovost življenja. Projekt je skladen z aktivnostmi vezanimi na spodbujanje trajnostnega upravljanja naravnih virov, s krepitvijo prilagajanja podnebnim spremembam in varstvom pred naravnimi nesrečami, ohranjanjem biotske raznovrstnosti. Projekt je usklajen z ukrepom 5.3.1 »Bolj trajnostno upravljanje naravnih virov in zagotavljanje javnih dobrih«, ki je usmerjen v količinsko in kakovostno ohranjanje naravnih virov, ki so ključni za ohranjanje zdravega življenjskega prostora, pridelavo hrane ter izvajanje gospodarskih dejavnosti z visoko dodano vrednostjo in zagotavljanjem kakovostnih delovnih mest, z aktivnostjo »spodbujanje k sanaciji/izgradnji vodovodnih in kanalizacijskih omrežij ter sanaciji/izgradnji čistilnih naprav ter zmanjšanje porabe električne energije«, saj se bo v okviru projekta komunalno opremilo novo stanovanjsko naselje (zgradilo se bo novo javno kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih voda ter zgradilo novo biološko čistilno napravo), kar bo omogočilo učinkovitejše čiščenje odpadnih voda ob istočasni učinkoviti porabi električne energije in posledično zmanjšanje emisij TPG.

Glede na navedeno vidimo, da je projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes na področju celovitega prostorskega, okoljskega, družbene in gospodarskega razvoja tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJNEGA TRGA

5.1 Analiza tržnih možnosti

Ocena oziroma analiza tržnih možnosti projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve javnega sklada, 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.

V obravnavanem investicijskem projektu je težko oceniti tržne možnosti oziroma 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. **Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju oziroma nima tržne komponente, saj gre za vlaganja javno komunalno, prometno in ostalo infrastrukturo občine na območju novega zaselka Strane na Planini. Osnovni namen projekta ni neposredna tržna dejavnost investitorja oziroma lastnika bodoče komunalne, prometne in ostale infrastrukture (Občine Ajdovščina).** Ureditev javne infrastrukture na območju novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini bo omogočila gradnjo novih 23-ih individualnih stanovanjskih objektov.

Sam projekt kot takšen z vidika občine ni dovolj donosen, da bi bil tržno zanimiv. Zato pri obravnavanem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec (nosilec) investicijskega projekta Občina Ajdovščina. Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik, t.j. Občina Ajdovščina, predala novo javno komunalno, prometno in ostalo infrastrukturo v upravljanje in vzdrževanje javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki na območju Občine Ajdovščina opravlja naloge javne gospodarske službe. Javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina ima zaposlen ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljive komunalne, prometne in ostale infrastrukture. **Gre za projekt neprofitnega sektorja**, ki v prihodnosti ne bo nosilcu projekta prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov na odhodki od prodaje blaga in storitev. Projekt bo prinašal le dodatne prihodke iz opravljanja GJS odvajanja in čiščenja odpadne vode, prihodke iz opravljanja GJS oskrbe s pitno vodo ter prihodke iz opravljanja GJS pobiranja smetarine, ki pa ne bodo presežali odhodkov iz obratovanja, kar pomeni, da ne bodo javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina prinašali nobenega presežka prihodkov nad odhodki (zaradi nove investicije v komunalno, prometno in ostalo infrastrukturo; konsolidiran izračun ter prikaz izračuna novih cen po izvedbi investicije je predstavljen v poglavju 13.2.2 tega dokumenta). Cene GJS odvajanja in čiščenja odpadne vode, oskrbe s pitno vodo in smetarine bodo izdelane na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja. Občina Ajdovščina pa bo za delno kritje lastnih stroškov opremljanja novih stanovanjskih površin zaselka Strane na Planini prejela prilive/prihodke od plačila komunalnega prispevka zasebnih investitorjev, ki bodo gradili na območju svoje stanovanjske objekte. Projekt drugih neposrednih prihodkov ne predvideva.

Osnovni namen projekta je komunalna, prometna, energetska in telekomunikacijska ureditev poselitvenega območja novega zaselka Strane na Planini ter s tem pripraviti osnove za stanovanjsko gradnjo na območju. Iz samega osnovnega namena projekta tako izhaja, da **projekt ni namenjen trženju in ustvarjanju dobička/profita investitorja in bodočega lastnika komunalne, prometne in ostale infrastrukture Občine Ajdovščina ter upravljavca in vzdrževalna le-te javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina.** Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani projekt, ki je **širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v javno komunalno, prometno in ostalo infrastrukturo za zagotovitev novih komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijo opremljenih zemljišč za stanovanjsko gradnjo na območju novega zaselka Strane na Planini.** Izvedba projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt ne povrne v svoji življenjski dobi. Rezultati projekta tako niso namenjeni trženju oziroma ustvarjanju dobička, saj sodijo v okvir gospodarske javne službe.

5.2 Analiza ciljnega trga

Glavne ciljne skupine

Investicijski projekt je namenjen obstoječim in potencialnim (prihodnjim) ciljnim skupinam v ožjem in širšem območju zaselka Strane na Planini oziroma na območju celotne Občine Ajdovščina, in sicer:

- ⇒ **obstoječim lastnikom gradbenih parcel**, ki bodo na območju zaselka Strane na Planini gradili lastne stanovanjske objekte;
- ⇒ novim prebivalcem območja (vseh starostnih skupin);
- ⇒ stalnim prebivalcem (vseh starostnih skupin);
- ⇒ obiskovalcem območja;
- ⇒ vsem potencialnim koristnikom/uporabnikom komunalno in prometno opremljenih površin.

Neposredni in posredni uporabniki

Med neposredne uporabnike lahko štejemo že obstoječe lastnike gradbenih parcel na območju predvidenega novega zaselka Strane na Planini, ki so na javni dražbi od občine kupili gradbene parcele za gradnjo stanovanjskih objektov. Posredni uporabniki so lahko vsi potencialni koristniki novih, komunalno in prometno opremljenih površin zaselka Strane.

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 družbeno, socialno, delovno, kulturno, bivanjsko pa tudi vzgojno in izobraževalno okolje primerno in privlačno.

5.3 Mrežni učinek

Mrežni učinek projekta ne obstaja, saj uporaba novozgrajene komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ne bo uporabljena drugod.

6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

6.1 Vrsta investicijskega projekta

Investitor, Občina Ajdovščina, namerava v okviru investicijskega projekta komunalno, prometno, energetsko in telekomunikacijsko opremiti poselitveno območje novega zaselka Strane na Planini, skupne površine 1,95 ha. V okviru posegov je predvidena novogradnja:

- ⇒ komunalne (fekalne) kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m,
- ⇒ padavinske (meteorne) kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m,
- ⇒ vodovoda, skupne dolžine 953,6 m,
- ⇒ biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE,
- ⇒ SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP),
- ⇒ cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m²,
- ⇒ razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m,
- ⇒ telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m,
- ⇒ javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter
- ⇒ ograje, višine 2,0 m.

Posegi v prostor so opredeljeni kot **novogradnja manj zahtevnih in enostavnih gradbeno inženirskih objektov**. Projekt z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne in ostale infrastrukture predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je z ekonomskega vidika njegova izvedba upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno, prometno, energetsko, TK omrežje. **Investicija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje**. Instalacijsko se bo vsa na novo zgrajena komunalna, prometna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana investicija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Z njeno izvedbo se bo celovito komunalno, prometno, energetsko in telekomunikacijsko uredilo/opremilo območje novega zaselka Strane na Planini.

Za izvedbo projekta je bilo dne 24.07.2024 pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-322/2023-6201-23. Predmet gradbenega dovoljenja so bili le gradbeno inženirski objekt, ki so klasificirani po zahtevnosti objekta kot manj zahtevni objekti in kot nezahtevni objekti (komunala in padavinska kanalizacija, vodovod, čistilna naprava, SN kabelska kanalizacija in cestna mreža poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto). Za izvedbo enostavnih objektov (elektro vod, telekomunikacijski vod, javna razsvetljava in ograjo) gradbeno dovoljenje ni potrebno. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.

V nadaljevanju je tehnično-tehnološki del predstavljen na podlagi izdelanega tehničnega poročila v okviru izdelane DGD projektne dokumentacije.

6.2 Splošni podatki o predvideni gradnji

naziv	novogradnja komunalne, prometne in ostale infrastrukture za stanovanjsko sosesko Strane na Planini
vrsta posega	novogradnja komunalne, prometne in ostale infrastrukture
lokacija	nova soseska Strane na Planini, Občina Ajdovščina
predvideni posegi	novogradnja prometne infrastrukture (javne ceste in drugih prometnih površin) novogradnja fekalne kanalizacije novogradnja čistilne naprave novogradnja padavinske kanalizacije novogradnja javnega vodovoda

	novogradnja SN voda s trafo postajo (elektroenergetsko omrežje) novogradnja telekomunikacijskega omrežja novogradnja kabelskega razdelilnega elektroenergetskega omrežja in javne razsvetljave novogradnja ograje
novogradnja prometne infrastrukture (javna cesta in javna parkirišča) cestna mreža poselitvenega območja z navezavo na lokalno cesto	
klasifikacija objekta	CC-SI 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne poti
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	manj zahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104, 1220/94, 1220/90 in 1220/96 vse k.o. 2399 Planina
površina	4.300 m² prometnih površin
kratek opis posegov	izvedlo se bo notranje prometno omrežje s parkirišči za obiskovalce na javnih površinah; prosti profil ceste bo širine 7,5 m (dvosmerno vozišče – 2x2,75 m), hodnik za pešce (1x1,2 m) in utrjena bankina (1x0,75 m); interna ceste se bo navezala na lokalno cesto LC 001 120 Dolenje-Planina
novogradnja fekalne kanalizacije	
klasifikacija objekta	CC-SI 22231 Cevododi za odpadno vodo – kanalizacijsko omrežje za odpadne vode
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	manj zahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104, 1220/111, 1220/110, 1220/109, 1220/108 in 1220/107 vse k.o. 2399 Planina
kapaciteta	premer cevi 250 mm
skupna dolžina	416,8 m
kratek opis posegov	komunalne odpadne vode bodo od posameznih hišnih priključkov vodene v predvideno kanalizacijo in nato v novo čistilno napravo; prečiščene vode bodo vodene v ponikanje; celotno omrežje fekalne kanalizacije bo sestavljeno iz štirih kanalov z oznakami K1 (dolžine 118,82 m), K1.1 (dolžine 231,24 m), K1.1.1 (dolžine 39,85 m) ter K1.1.2 (dolžine 26,91 m); na parceli št. 1220/104 k. o. 2399 Planina so predvidena tri ponikovalna polja; ponikovalno polje 1 je predvideno v jugozahodnem delu kompleksa, ponikovalno polje 2 v severozahodnem delu kompleksa, ob novi ČN, ponikovalno polje 3 pa v severovzhodnem delu kompleksa Strane;
novogradnja čistilne naprave (ČN)	
klasifikacija objekta	CC-SI 22232 Čistilne naprave
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	nezahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104 k.o. 2399 Planina
kapaciteta	150 PE
kratek opis posegov	v severozahodnem delu zaselka Strane se bo na parceli št. 1220/104 k.o. 2399 Planina postavilo novo ČN kapacitete 150 PE; prečiščene vode iz ČN bodo vodene v ponikovalno polje 2, ki bo ob ČN;
novogradnja padavinske (meteorne) kanalizacije	
klasifikacija objekta	CC-SI 22231 Cevododi za odpadno vodo – kanalizacijsko omrežje za odpadne vode
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	manj zahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104, 1220/111, 1220/110, 1220/109, 1220/108 in 1220/107 vse k.o. Planina
kapaciteta	premer cevi 315 mm in 500 mm
skupna dolžina	603,4 m
kratek opis posegov	padavinske vode iz utrjenih javnih znanjih površine (ceste, parkirne površine), bodo vodene v padavinsko kanalizacijo preko cestnih požiralnikov in kanalet; padavinske vode z gradbenih parcel (utrjene zunanje površine in strehe) se bo najprej prestrezalo v zadrževalnike, ki bodo umeščeni na vseh 23 gradbenih parcelah, viški pa bodo vodeni v padavinsko kanalizacijo in nato v ponikovalna polja; meteorno kanalizacijsko omrežje bo sestavljeno iz 15 kanalov: P1-1 do P1-7 bo dolžine 73,5 m in izveden s cevmi 315 mm; P1.1-1 do P1.1-2 bo dolžine 27,0 m, izveden s cevmi 315 mm; P1.1-2 do P1-7 bo dolžine 14,0 m in izveden s cevmi 315 mm; P1-7 do P1-8 bo dolžine 18,6 m in izveden s cevmi 315 mm; P1-8 do P1-9 bo dolžine 14,5 m in izveden s cevmi 315 mm; P1-9 do LO-1 bo dolžine 11,2 m in izveden s cevmi 315 mm; P3-1

	do P3-3 bo dolžine 32,6 m in izveden s cevmi 315 mm; P3-3 do P3-6 bo dolžine 57,3 m in izveden s cevmi 315 mm; P3-6 do LO-3 bo dolžine 46,2 m in izveden s cevmi 315 mm; P2-1 do P2-6 bo dolžine 54,9 m in izveden s cevmi 315 mm; P2-6 do P2-10 bo dolžine 55,6 m in izveden s cevmi 315 mm; P2-10 do P4-7 bo dolžine 24,2 m in izveden s cevmi 315 mm; P4-1 do P4-3 bo dolžine 57,5 m in izveden s cevmi 315 mm; P4-3 do P4-7 bo dolžine 77,5 m in izveden s cevmi 315 mm; P4-7 do P4-12 bo dolžine 38,8 m in izveden s cevmi 500 mm;
novogradnja javnega vodovoda	
klasifikacija objekta	CC-SI 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevodovi za tehnološko vodo
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	manj zahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104, 1220/90, 1220/96, 2161/26, 1220/37, 1220/36, 1220/33, 2161/25, 2161/14, 1421/67, 2161/24, 2161/23, 904/2, 917/2 in 2161/28 vse k.o. 2399 Planina
kapaciteta	premer cevi DN100 mm
skupna dolžina	953,6 m
kratek opis posegov	oskrbovalni vodovod za oskrbo s sanitarno in požarno vodo za zaselek Strane bo zgrajen od obstoječega glavnega voda za zaselek Štrancarji do cestnega odcepa za Strane kot odcep V1, dolžine 485,28 m, s cevmi DN 100 mm; nato bo vodovod izveden v novi cesti v zaselku do priključkov za posamezne objekte; izvedeni bodo trije kraki, z oznakami V2 (dolžina 239,78 m), V3 (dolžina 198,91 m) in V4 (dolžina 29,63 m), vsi s cevmi DN 100 mm.
novogradnja SN voda s trafo postajo (elektroenergetsko omrežje)	
klasifikacija objekta	CC-SI 22241 Lokalni distribucijski elektroenergetski vodi
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	nezahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104, 2161/26, 1421/75, 1220/37, 1220/36, 2161/25, 1421/67, 1421/71, 2161/23, 904/2, 917/2, 2161/28, 2160, 2157/1 in 886/1 k.o. 2399 Planina
skupna dolžina	1.042,3 m
kratek opis posegov	izvedlo se bo podzemno elektro omrežje s priključenjem na novozgrajeno TP Strane na parceli št. 1220/104 k.o. 2399 Planina preko SN 20 kV napajalnega kabla, dolžine 1.042,3 m; nova trafo postaja (TP Strane) bo locirana na vzhodnem delu novega zaselka;
novogradnja telekomunikacijskega omrežja	
klasifikacija objekta	CC-SI 22242 Lokalna dostopovna komunikacijska omrežja
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	enostavni objekt (ni predmet gradbenega dovoljenja)
skupna dolžina	962,5 m
novogradnja kablanskega razdelilnega elektroenergetskega omrežja in javne razsvetljave	
klasifikacija objekta	CC-SI 22241 Lokalni distribucijski elektroenergetski vodi
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	enostavni objekt (ni predmet gradbenega dovoljenja)
skupna dolžina	390,6 m razdelilnega elektro voda 426,3 m javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji
novogradnja ograje	
klasifikacija objekta	CC-SI 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	enostavni objekt (ni predmet gradbenega dovoljenja)
višina ograje	2,0 m

6.3 Opis predvidenega stanja in predvidenih posegov

Območje predvidenega zaselka Strane na Planini zajema 1,95 ha veliko površino zemljišč zahodno od občinske ceste Dolenje–Štrancarji. Območje je v naravi kmetijska površina–travniki, ki na vzhodni strani meji na gozdne površine. Teren blago pada proti zahodu. Znotraj območja in v neposredni bližini ni površinskega odvodnika ali vodotoka. Predlagana pozidava predvideva 23 stavbnih parcel velikosti 500–700 m² namenjenih individualni stanovanjski gradnji z dostopnimi potmi, rastlinsko čistilno napravo in površino za druženje.

Na območju je predvidena prometna, energetska, telekomunikacijska, vodovodna in kanalizacijska infrastruktura. Kanalizacijski sistem je predviden v ločenem sistemu. Komunalna kanalizacija se privede na novo rastlinsko čistilno napravo (ČN), medtem ko se padavinska kanalizacija odvaja v sistem ponikovalnih pol. Dovozna cesta novega zaselka Strane se bo prometno priključevala na kategorizirano lokalno cesto LC 001 120 Dolenje-Planina. Javna cesta, katera bo omogočala dvosmerni promet, in hodniki za pešce so predvideni na javni površini. Na severozahodnem delu območja urejanja je predviden skupnostni prostor za čistilno napravo (ČN), ponikovalnice, ekološki otok ter parkirišča za obiskovalce. Dopusča se možnost kasnejše ureditve otroškega igrišča. Na vzhodnem delu območja se ob dostopni cesti umesti transformatorsko postajo (TP) in parkirišča za obiskovalce. Pri ureditvi zunanjih zelenih površin se bo v največji možni meri ohranilo pas obstoječih dreves in grmovnic oziroma se bo zasadilo avtohtone rastlinske vrste, ob cestnem robu pa se bo uredilo travnato brežino. Predvidena prometna in komunalna infrastrukturna ureditev vključuje novogradnjo naslednje prometne, komunalne in ostale infrastrukture:

- ⇒ komunalne (fekalne) kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m,
- ⇒ padavinske (meteorne) kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m,
- ⇒ vodovoda, skupne dolžine 953,6 m,
- ⇒ biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE,
- ⇒ SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP),
- ⇒ cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m²,
- ⇒ razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m,
- ⇒ telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m,
- ⇒ javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter
- ⇒ ograje, višine 2,0 m.

Izvedba vse predvidene infrastrukture je potrebna za priključevanje poselitve na gospodarsko javno infrastrukturo.

Predmet gradbenega dovoljenja so bili le gradbeno inženirski objekti, ki so klasificirani po zahtevnosti objekta kot manj zahtevni objekti in kot nezahtevni objekti (komunalna in padavinska kanalizacija, vodovod, čistilna naprava, SN kabelska kanalizacija in cestna mreža poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto). Za izvedbo enostavnih objektov (elektro vod, telekomunikacijski vod, javna razsvetljava in ograjo) gradbeno dovoljenje ni potrebno.

Ceste

Za predvideno poselitveno območje je predvidena priključitev na kategorizirano občinsko cesto z izgradnjo cestnega priključka na kategorizirano lokalno cesto LC 001 121 Dolenje–Planina. Za dostop do posameznih objektov je predvidena izgradnja cestnega omrežja znotraj poselitvenega območja, ki z izgradnjo pločnika omogoča varno pot tudi pešcem. Predviden dostop na območje bo izveden z lokalne ceste LC 001 120 Dolenje-Planina. Zgradilo se bo notranje prometno omrežje s parkirišči za obiskovalce. Priključek s to cesto bo izveden tako, da se bo zagotovilo preglednostni trikotnik za priključitev neprednostne ceste na prednostno.

Prosti profil dostopne ceste bo v širino meril 7,50 m (vozišče: 2 x 2,75 m + hodnik za pešce: 1 x 1,2 m + utrjena bankina: 1 x 0,75 m). Prosti profil notranje ceste v naselju bo meril 6,5 m (vozišče: 5 m + bankine: 2 x 0,75 m) in bo omogočal dvosmerni promet. Služil bo tudi kot dostop do kmetijskih zemljišč na jugozahodnem delu območja. Stranska cesta na jugozahodnem delu območja bo merila 3,0 m in bo služila kot povezava med notranjo cesto in obstoječo javno poljsko potjo.

Parkirne površine za potrebe stanovalcev in njihovih obiskovalcev bodo zagotovljene znotraj gradbenih parcel. Dodatne parkirne površine namenjene javnemu parkiranju so predvidene na parkirišču ob skupnostnem prostoru. Odtekanje vode s ceste se z novimi zasebnimi priključki ne bo smelo ovirati. Priključki bodo morali biti urejeni tako, da se bo preprečilo odtok površinskih voda na vozišče javne ceste. Zasebni priključki bodo morali biti urejeni tako, da bo zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno.

Na prometnih površinah so predvideni dvostranski ali enostranski hodniki za pešce širine 1,2 m v kombinaciji z utrjenimi bankinami. Vse površine namenjene pešcem bodo tlakovane oziroma asfaltirane.

Vodovod

Predvidena je gradnja vodovoda (priključitev na obstoječi vodovod) in sekundarni vodovod, ki bo omogočal vodooskrbo za predvideno poselitveno območje, tako za posamezne stanovanjske objekte, kot predvideno biološko čistilno napravo. Predvidena je izvedba novega vodovodnega omrežja za oskrbo novega zaselka (s sanitarno in požarno vodo) s priključitvijo na oskrbovalni vodovod od glavnega voda za zaselek Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane iz obstoječega rekonstruiranega vodohrana Boršt. Zgradilo se bo nov oskrbovalni vodovod od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane. Predvidena je izgradnja priključka za morebitno širitev zaselka ter izgradnja vodovodnih priključkov posameznih objektov ter oprema merilnih mest z vodomernimi garniturami. Požarna zaščita predvidenih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem in z ustreznim številom hidrantov. Dovod vode bo zagotavljal vsaj 10 l/s (cev DN100).

Odmik objektov od javne vodovodne linije bo minimalno 2,0 m. Pred začetkom posegov v prostor bo potrebno zakoličiti obstoječe vode. Po izgradnji novega javnega vodovoda ali druge infrastrukture v varovalnem pasu vodovoda bo potrebno dejansko izvedene vode geodetsko posneti in digitalni posnetek dostaviti upravljavcu javnega vodovoda. Poleg tega bo potrebno izvesti tlačni preizkus. Po končani tlačni preizkušnji vseh odsekov, se bo cevovod kompletiralo z vsemi armaturami in spojnimi vari tako, da bo v celotni dolžini povezan. Po zaključku gradnje je treba vodovode in priključke dezinficirati.

Trasa sekundarnega vodovoda bo večinoma potekala v javnih površinah, cestah, vzporedno s traso kanalizacije. V 1. fazi so predvideni samo nastavki vej sekundarnega vodovoda. Karakteristike nastavkov sekundarnega vodovoda:

CEV	Dolžina (m)	DN cevi	Material cevi
V1	485,28	100	NL-DN100
V2	239,78	100	NL-DN100
V3	198,91	100	NL-DN100
V4	29,63	100	NL-DN100
SKUPAJ	953,60		

Posamezne objekte pa bo možno priključiti preko posamezne vodomerne garniture (DN20), prirejene za daljinsko odčitavanje, vgrajene v vodomerni jašek, za vsak objekt posebej. Vodomerni jašek za posamezni hišni vodomerni bo moral biti dimenzij min. 60 x 60 cm. Po možnosti naj bo jašek v zelenici na začetku parcele. Dovodna cev mora biti kovinska pocinkana ter izolirana s trdo PVC izolacijo ali pa PE-HD cev 12 bar v zaščitni cevi. Pred priključitvijo si bo moral posameznih privatni/zasebnih investitor zagotoviti dovoljenje KSD d.o.o. Ajdovščina za prikljop vode, za kar je pogoj veljavno gradbeno dovoljenje.

Komunalna (fekalna) in padavinska kanalizacija

Predvidena je izgradnja ločenega kanalizacijskega sistema, ki komunalno odpadno vodo vodi na čiščenje v novo biološko čistilno napravo, padavinsko vodo pa vodi na ponikanje (ponikalna polja). V sklopu kanalizacijskega sistema je predvideno izvedba ločenega javnega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih komunalnih voda in padavinskih voda.

Komunalne odpadne vode iz gradbenih parcel se bodo preko hišnih priključkov stekale v javno fekalno kanalizacijo ter nato v novo ČN kapacitete 150 PE. Očiščena komunalna odpadna voda bo nato ponikala. Trasa komunalne kanalizacije je predvidena v cestnem telesu z predpisanimi odmiki od ostalih komunalnih vodov.

Skupna dolžina komunalne (fekalne) kanalizacije bo 416,82 m. Kanalizacijo bodo sestavljali posamezni kanali, označeni z K1 do K1.1.2. Dolžine predvidenih komunalnih kanalov bodo:

Kanal	Dolžina (m)
K1	118,82
K1.1	231,24
K1.1.1	39,85
K1.1.2	26,91
SKUPAJ	416,82

Padavinske vode iz utrjenih javnih zunanjih površin (cestne, parkirne, pohodne) se bodo odvajale v javno padavinsko kanalizacijsko omrežje. Padavinske vode se bo zajemalo s cestnimi požiralniki in kanaletami, ki se jih bo vodilo v kanalizacijo ter nato v posamezno ponikalno polje. Predvidena je izvedba treh ponikovalnih polj. Pred ponikanjem se bo vgradilo lovilce olj in maščob.

Padavinske vode iz gradbenih parcel (utrjenih zunanjih površin in streh) se bo najprej prestrezalo v zadrževalnikih za potrebe posamezne zazidalne enote. Viške vode se bo preko priključkov odvajalo v javno padavinsko kanalizacijsko omrežje ter nato v posamezna ponikalna polja. Trasa padavinske kanalizacije je predvidena v cestnem telesu z predpisanimi odmiki od ostalih komunalnih vodov. Skupna dolžina padavinske (meteorne) kanalizacije bo 603,4 m. Kanalizacijo bodo sestavljali posamezni kanali, katerih dolžine in premeri so predvideni:

Padavinski kanal (odsek)	Dolžina (m)	Premer (mm)
P1-1 do P1-7	73,5	315
P1.1-1 do P1.1-2	27,0	315
P1.1-2 do P1-7	14,0	315
P1-7 do P1-8	18,6	315
P1-8 do P1-9	14,5	315
P1-9 do LO-1	11,2	315
P3-1 do P3-3	32,6	315
P3-3 do P3-6	57,3	315
P3-6 do LO-3	46,2	315
P2-1 do P2-6	54,9	315
P2-6 do P2-10	55,6	315
P2-10 do P4-7	24,2	315
P4-1 do P4-3	57,5	315
P4-3 do P4-7	77,5	315
P4-7 do P4-12	38,8	500
SKUPAJ	603,4	

Za posamezno ponikalno polje je predvidena izvedba jarka, širine 8,5 m in globine 3,0 m. V jarek se bo nasulo vsaj 0,1 m čiste frakcije 8-32 mm (boljše 16-32 mm), nanjo položilo deset vzporednih drenažnih cevi, premera 0,63 (svetli premer 0,53) m in obsulo z vsaj še 20 cm nad cevjo. Na stiku raščenege terena, brežin in na vrhu nasutja se bo kot ločilni sloj med nasutjem in okoliškim terenom položilo filc, ki bo preprečil morebitno izpiranje finih delcev v ponikovalno polje. Posamezno ponikovalno polje bo dolžine 17,0 m in širine 8,5 m, v katerega bo položenih 10 drenažnih cevi, dolžine 16,5 m. Za varovanje pred preplavljanjem se bo izvedlo prelivno drenažno cev fi 200 mm, ki se jo bo vodilo na koti, ki je nižja od najnižjega vtoka v padavinsko kanalizacijo dolvodno in obsulo enako kot ponikovalno polje. Površino nad ponikovalnim poljem se bo zasulo z materialom od izkopa in zatravilo ali kako drugače kultiviralo.

Vgradilo se bo revizijske jaške za potrebe čiščenja in periodičnega pregleda. Le-ti bodo tipski in montažni. Jaški bodo sestavljeni iz baze DN 1.000 mm, telesa jaška in AB talno in krovno ploščo ter LTŽ povoznimi pokrovi premera 600 mm (z odprtini za zračenje) in nosilnosti 400 kN (pokrov jaška mora biti skladen s SIST EN 124). Nasip okoli jaška se bo zaključilo tako, da se bo pri montaži doseglo odmik krovne plošče od samega telesa jaška 5 cm. Kote pokrovov bo treba prilagoditi niveleti vozišča. Stiki posameznih elementov revizijskega jaška bodo izvedeni vodotesno.

Biološka čistilna naprava (ČN)

Za naselje novih stanovanjskih objektov Planina - Stanice se bo zgradilo novo biološko čistilno napravo (ČN). V naselju bosta zgrajeni ločeni fekalna in meteorna kanalizacija. Biološka ČN z aktivnim blatom bo zgrajena s prefabriciranimi

betonskimi elementi in bo imela maksimalno kapaciteto 150 PE, odlično pa bo delovala tudi pri 70% obremenitvi, tj. 105 PE. ČN bo imela dva vzporedna biološka bazena.

Tehnologija čiščenja:

V okviru ČN bodo zgrajeni sledeči objekti za mehansko biološki postopek čiščenja:

- črpališče
- Imhofov dvoetažni usedalnik,
- ozračen biološki bazen (aerobna stabilizacija blata),
- naknadni usedalnik.

Odpadna voda bo pritekala po kanalizaciji gravitacijsko v črpališče z dvema potopnima centrifugalnima črpalkama s sekači. Iz črpališča se bo odpadna voda prečrpavala v Imhofov usedalnik. V zgornjem delu Imhofovega usedalnika se bo iz odpadne vode izločilo grobe usedljive delce (primarno blato) ter plavajoče snovi (maščobe). Primarno blato se bo skozi reže na dnu zgornjega dela usedalnika izločalo v spodnji del usedalnika in se tam anaerobno stabiliziralo. V Imhofov usedalnik se bo prečrpavalo tudi presežno biološko blato iz naknadnega usedalnika. Maščobe, ki se bodo nabirale na gladini vode, se bo zadržalo s pomočjo potopne stene pred iztokom iz objekta in se jih bo občasno posnelo. Bistvena prednost uporabe Imhofovega dvoetažnega usedalnika je/bo v tem, da bo pritekla v nadaljnje faze čiščenja relativno sveža nepregnjata voda, kar bo omogočilo intenzivno biološko razgradnjo. Tako mehansko prečiščena odpadna voda odteka naprej v dva vzporedna aeracijska bazena, kjer se bo pričelo biološko razkrajanje efluenta s pomočjo vpihovanja zraka. Ozračen biološki bazen bosta opremljena z elementi za ozračevanje, kateri so povezani preko zračnih vodov s puhaloma, ki se bosta nahajala v bivalnem kontejnerju. Vkllop - izklop puhal in s tem vpihovanje zraka bo regulirano časovno stikalo, s tem se bo reguliralo koncentracijo kisika v odpadni vodi. S čiščenjem, ki se ga bo izvajalo v ozračenem biološkem bazenu, se bo doseglo popolno nitrifikacijo in delno denitrifikacijo efluenta. Tako ozračen in biološko razkrojena odpadna voda bo odtekala iz dveh ozračenih bioloških bazenov v dva naknadna usedalnika. V naknadnem usedalniku se bo biološko blato ločilo od očiščene vode in se usedalo na dno usedalnika. Od tu se bo blato s potopno črpalko v prvem naknadnem usedalniku prečrpavalo kot povratno blato v biološki bazen, s potopno črpalno v drugem naknadnem usedalniku pa kot odvečno blato v Imhofov usedalnik. Očiščena voda bo odtekala preko revizijskega jaška po kanalizacijski cevi v ponikovalna polja. Čistilna naprava bo imela eno linijo mehanskega čiščenja in dve liniji biološkega čiščenja. Čistilna naprava je zasnovana tako, da bo obratovala samodejno in bo potrebovala minimalno energije za obratovanje. Vzdrževanje naprave ne bo zahtevno. Potrebna bo občasna kontrola delovanja naprave in štirikrat letno praznjenje usedlega pregnitega blata iz Imhofovega usedalnika. Pregnjato blato se bo odpeljalo na večjo čistilno napravo.

Objekti ČN

- Črpališče bo izvedeno v jašku iz betonskih cevi premera 120 cm, postavljenim na betonsko temeljno ploščo. Na jašku bo betonska plošča, postavljena na betonsko cev z lahkim pokrovom dimenzije 900 x 600 mm. Za prečrpavanje odpadne vode bosta instalirani dve potopni centrifugalni črpalki DN50 s sekači. Ena črpalka bo delovna, druga bo rezervna. Delovna in rezervna črpalka se bosta tedensko menjali. Obratovanje črpališča bo avtomatsko in se bo reguliralo z zveznim merilcem nivoja. Poleg tega bo v črpališču vgrajeno plovno stikalo, ki bo signaliziralo visok nivo odpadne vode v črpališču in vključilo alarm ter plovno stikalo, ki bo varnostno izklopilo črpalke v primeru nizkega nivoja odpadne vode v črpališču.
- Imhofov dvoetažni usedalnik (emšerka) je naprava, ki bo služila istočasnemu usedanju in gnitju blata. Zgornji del bo služil kot usedalnik, spodnji del pa kot gnilišče. Prednost emšerke pred greznico je, da je zaradi krajšega zadrževalnega časa iztok iz usedalnika svež. Imhofov usedalnik je predviden tudi kot prostor za presežno biološko blato, ki se črpa iz naknadnih usedalnikov. Dno usedalnika bo oblikovano tako, da bo usedlo blato zdrsnilo v gnilišče. Potreben naklon dna je 1,5 : 1. Na stikih so predvidene reže, skozi katere bo blato zdrsnilo v gnilišče. Reže so oblikovane tako, da dvigajoči se plinski mehurčki ne morejo v usedalnik. Pred iztokom iz usedalnika bo potopna stena, ki bo zadržala plavajoče gošče, ki se bodo občasno prelivale v gnilišče. V spodnjem delu emšerke (gnilišče) bo potekalo anaerobno gnitje blata. Najvišji nivo blata v gnilišču bo smel biti 45 cm pod najnižjo točko dna usedalnika. Blato iz gnilišča se bo odstranjevalo najmanj štirikrat letno, vendar ne več kot polovico blata.
- V ozračenem biološkem bazenu bo potekal ob prisotnosti aerobnih bakterij proces nitrifikacije dušikovih spojin in oksidacije preostalih ogljikovih spojin s pomočjo kisika iz zraka, ki se ga bo vpihovalo v ozračen

biološki bazen. Odpadna voda iz imhofovega usedalnika se bo prelivala v dva ozračena biološka bazena. Na dnu bazenov bodo nameščeni membranski prezračevalni elementi, ki bodo preko zračnih vodov povezani s puhalji, ki bosta nameščena v bivalnem kontejnerju. Izbrani puhalji bosta rotacijskega tipa. Eno puhalo bo delovno, drugo bo rezervno in se bosta tedensko menjali. Puhalo se bo vklapljalno skladno s programom. Z dovajanjem kisika v ozračen biološki bazen se bo sprožilo nitrifikacijo efluenta. Obratovanje puhala bo nastavljeno v odvisnosti od dotoka odpadne vode na čistilno napravo. V času mirovanja puhala se bo v odpadni vodi sprožil proces denitrifikacije. Ko puhalo ne bo obratovalo, bosta delovali črpalki v naknadnih usedalnikih, ki bosta omogočili pretok odpadne vode preko bioloških bazenov. Iz naknadnih usedalnikov bo dotekalo v biološka bazena povratno blato in s tem se bo zagotavljalo nitrato za razkroj. Interna recirkulacija bo izvedena tako, da bo preprečeno vnašanje kisika v povratno blato in bo znašala glede na zahtevano izločanje dušika od 100% do 200% nazivnega pretoka. Tako biološko očiščena odpadna voda, kjer se bo z izvajanjem nitrifikacije in denitrifikacije postopno izločalo dušik, bo odtekala iz dveh bioloških bazenov v dva naknadna usedalnika.

- Naknadni usedalnik bo namenjen usedanju biološkega blata. Naknadni usedalnik bo usedalnik s horizontalnim dotokom, trapeznega prereza. Naklon sten bo 1,5 : 1 zaradi ugodnega zdrsa blata na dno usedalnika. V naknadnem usedalniku se bo biološko blato ločilo od očiščene vode s pomočjo gravitacije. Blato se bo zbiralo v konusu usedalnika, kjer bo nameščena potopna centrifugalna črpalka. Črpalka bo črpala usedlo biološko blato delno v biološki bazen kot povratno blato in delno v Imhofov usedalnik kot odvečno blato. Razmerje med količino povratnega in odvečnega blata se bo reguliralo ročno s pripiranjem ventila za odvečno blato v odvisnosti od količine blata v biološkem bazenu. Zgrajena bosta dva naknadna usedalnika, po eden za vsakim biološkim bazenom. Očiščena voda bo odtekala iz naknadnih usedalnikov preko revizijskega jaška po kanalizaciji v ponikanje.
- Kontejner za namestitev opreme: V montažnem kontejnerju brez dna, dimenzije 300 x 250 x 260/255 cm, postavljenim na temeljno ploščo, bosta nameščeni dve puhalji, elektro komandna omara in pisalna miza.

Priključki na infrastrukturo: Biološka ČN bo potrebovala trofazni električni priključek, priključna moč cca 7 kW. Izvedlo se bo priključek na vodovodno omrežje, in sicer samo vodomerni jašek, v katerem bo nameščena krogelna pipa s priključkom za gumijev cev. Voda se bo uporabljala ob posegih na ČN, da se določeni elementi naprave operejo, ravno tako pa delavci, ki izvajajo poseg, lahko poskrbijo za minimalno osebno higieno. Okolica ČN bo nasuta z gramozom in utrjena. ČN bo ograjena z ograjo z vrati za osebni prehod in z vrati za dovoz komunalnega vozila (vakuumska cisterna), s katero se bo odvažalo vsebino usedalnika – umirjevalnega jaška in Imhofovega usedalnika. Do ČN bo od javne ceste makadamski plato.

Obratovanje čistilne naprave bo vodeno s pomočjo mikroprocesorja, tako da bo ČN delovala avtomatsko. Predvidena sta dva režima obratovanja, dnevni in nočni režim. Na mikroprocesor bo priključen LTE modem, preko katerega se bo prenašala vizualizacija na dislocirani računalnik – lahko se bo omejeno posegalo tudi v delovanje naprave preko dislociranega računalnika. Preko LTE modema se bodo javljali tudi alarmi v primeru napake v delovanju katerega od elementov strojne opreme. Alarmi (SMS) se bodo javljali na eno ali več predvidenih telefonskih števil v mobilni ali fiksni telefoniji. Na ČN bo potrebno izvesti dvakrat tedensko vizualne pregled s strani za delovanje naprave usposobljenega delavca.

Poskusno obratovanje: S poskusnim obratovanjem biološke ČN bo potrebno preskusiti delovanje vgrajenih instalacij in opreme ter ugotoviti kvaliteto opravljenih del in vgrajenega materiala. Poskusno obratovanje naj traja 6 mesecev. Če v tem času ne bodo doseženi predpisani tehnološki parametri, je obveza projektanta in izvajalca skupaj z nadzorom ugotoviti vzrok in odpraviti napake v naslednjih šestih mesecih.

Elektroenergetski SN kablovod, nova trafo postaja (TP) in ostali elektro vodi

Za predvideno poselitveno območje je predvidena izgradnja SN voda, ki bo območje oskrboval z električno energijo. Za pretvorbo iz srednje na nizko napetost je predvidena izgradnja transformatorske postaje, iz nje pa nizkonapetostno omrežje do posameznih objektov in čistilne naprave. Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja ureditvenega območja zaselka Strane je predvidena nova transformatorska postaja TP Strane, ki bo locirana na vzhodnem robu znotraj območja novega zaselka. Novo predvideni SN 20 kV napajalni kablovod za napajanje nove TP Strane se bodo preko betonskega droga K12 (ob severozahodnem vogalu parcele št. 886/1 k.o. 2399 Planina), v kabelski kanalizaciji z

začetkom na parceli številka 886/1 k.o. 2399 Planina preko lokalne ceste do parcele št. 2161/32 k.o. 2399 Planina in dalje po parcelah št. 1220/15, 1220/16 in 1220/29 vse k.o. 2399 Planina, ter postavitve transformatorske postaje TP Strane. Dolžina povezovalnega SN kablovoda bo znašala 1.042,3 m. Na odcepu za morebitno nadaljnjo širitev zaselka je predviden kabelsko jašek in kabelska kanalizacija. Znotraj območja novega zaselka je predvidena izgradnja NN kabelskega omrežja za potrebe napajanja merilno priključnih omar PMO posameznih objektov. Vse PMO omare bodo napajane iz nove TP Strane. Omrežje bo izvedeno v podzemni izvedbi.

Do TP bo zagotovljen dostop s tovornim vozilom nosilnosti najmanj 10 ton in širine najmanj 3 m ter zadosten manipulativni prostor. TP bo na vedno dostopnem mestu. Nova TP Strane se bo napajala z električno energijo iz razdelilne transformatorske postaje RTPN03-RTP AJDOVŠČINA 110/20 KV, SN izvod JB04 DV PLANINA. Kratkostična moč na zbiralkah 20 kV bo znašala 350 MVA, velikost toka enopolnega zemeljskega kratkega stika pa bo 150 A. Na odcepnem betonskem drogu K12 (ob severozahodnem vogalu parcele št. 886/1 k.o. 2399 Planina, mesto navezave na SN 20 kV omrežje) je predvideno ločilno stikalo s prigradenimi ozemljilnimi noži in odvodniki prenapetosti oziroma v dogovoru z Elektro Primorsko d.d., DE Nova Gorica. Za SN 20 kV kablovod se bo zgradilo kabelsko kanalizacijo (cev PEHD fi 160 mm oziroma 1x PEHD fi 160 mm + 1x PEHD fi 110 mm - v dogovoru z Elektro Primorsko d.d., DE Nova Gorica). Kabelska kanalizacija bo pod povoznimi površinami dodatno mehansko zaščitena - obbetonirana. Na lomih trase kabelske kanalizacije so predvideni kabelski jaški, dimenzij minimalno 1,5 m x 1,5 m, z litoželeznim pokrovom ustrezne nosilnosti oziroma 1,2 x 1,2 m na ravnih odsekih, do medsebojne razdalje 70-100 m. Na območju predvidene pozidave je predvidena postavitve zadostnega števila razdelilnih kabelskih omar (RKO), iz katerih se bo izvedlo NN priključke do priključno merilnih omar (PMO) posameznih objektov. RKO morajo biti javno dostopne. Za NN razvode je predvidena zadostna kapaciteta cevi kabelske kanalizacije (PEHD fi 160 mm). Kabelski jaški za NN razvod so predvideni na lomih trase, odcepih ter na medsebojnih razdaljah do 50 m. NN napajalne kablovode od nove TP do predvidenih RKO bo potrebno ustrezno dimenzionirati glede na predviden odjem. NN vode se bo uredilo v skladu s tipizacijo omrežnih priključkov. Priključno merilne omare (PMO) posameznih objektov se predvidi na vedno dostopnem mestu, v skladu s tipizacijo merilnih mest.

Ravnanje s komunalnimi odpadki (ekološki otok)

Na novem poselitvenem območju Strane je predvidena izgradnja ekološkega otoka, ki bo omogočal urejeno ločevanje in zbiranje odpadkov. Ravnanje s komunalnimi odpadki je v upravljanju podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina. Ekološki otok (zbiravnica ločenih frakcij komunalnih odpadkov) je predviden na severu območja ob predvideni biološki ČN. Omogočen bo dostop s smetarskim vozilom. Velikost ekološkega otoka bo 8,6 m x 4,0 m, z vhodom širine 1,46 m na krajši stranici.

Križanja komunalnih, energetskega, prometnih in ostalih infrastrukturnih ureditev

Ker se na območju posegov nahaja nekaj obstoječih komunalnih in ostalih infrastrukturnih vodov, je potrebno pred pričetkom gradnje obvestiti upravljavce posameznih vodov in zakoličiti mikrolokacije križanj in vzporednih potekov obstoječih vodov. Pred izvedbo del je potrebno preveriti in zakoličiti mikrolokacijo križanj in vzporednega poteka, komunalnega in energetskega omrežja po podatkih in nadzoru upravljavcev.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

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

Neposredna delovna mesta

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

Posredna delovna mesta

Posredna delovna mesta so delovna mesta v času izvajanja del in ostalih storitev. Ker bodo projekt v večji meri izvajali domači izvajalci, bo njegova izvedba vplivala na produkcijo potrebnih materialov ter na povečanje storitvene dejavnosti v Sloveniji, kar pa bo dvignilo dodano vrednost domačega gospodarstva, zagotovilo dodatna sredstva za zaposlene v dejavnostih in pripomoglo k ohranjanju in odpiranju novih delovnih mest.

Vzporedna delovna mesta

Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani projekt. To so predvsem obstoječi pa tudi novi, potencialni nosilci obrtnih, proizvodnih, storitvenih in trgovskih dejavnosti, ki bodo gradili svoje stanovanjske objekte na območju nove stanovanjske soseske Strane na Planini. S tem se pričakuje tudi morebitno ustvarjanje novih delovnih mest. Zaradi boljšega zagotavljanja komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijsko opremljenih stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo na območju Občine Ajdovščina je dolgoročno pričakovati povečanje števila prebivalcev, obenem pa bo zaradi izboljšanja bivanjskih pogojev omogočen tudi razvoj krajev. Menimo, da bo obravnavani projekt vplival na potencialno povečanje vzporednih delovnih mest ter posredno na gospodarski, okoljski in družbeni razvoj. Menimo, da bo obravnavani projekt najbolj vplival na povečanje vzporednih delovnih mest.

8 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

8.1 Navedba osnov in izhodišča za oceno vrednosti investicijskega projekta

Osnove za izračun vrednosti investicijskega projekta so bile naslednje:

⇒ **Investicijski stroški projekta zajemajo:**

⇒ stroške gradnje nepremičnin (novogradnje), ki zajemajo:

- stroške izvedbe komunalnih/fekalnih kanalov,
- stroške izvedbe meteorne (padavinske) kanalizacije,
- stroške izvedbe ponikovalnih polj,
- stroške izvedbe vodovoda
- stroške izvedbe čistilne naprave (tehnologije, elektro in gradbenih del)
- stroške ureditve cestišča (zunaj in znotraj območja),
- stroške izvedbe SN elektro vodov in trafo postaje (TP),
- stroške izvedbe NN elektro omrežja,
- stroške izvedbe javne razsvetljave,
- stroške izvedbe TK omrežja ter
- stroške nepredvidenih del.

Stroški gradnje nepremičnin (novogradnje) so dobljeni na podlagi ocene vrednosti novogradnje, izdelane v okviru DGD projektne dokumentacije.

⇒ stroške storitev zunanjih izvajalcev, ki zajemajo:

- stroške izdelave investicijske dokumentacije, ki so dobljeni na podlagi pridobljene ponudbe in izdane naročilnice;
- stroške izdelane projektne dokumentacije, ki so dobljeni na podlagi pridobljene ponudbe in sklenjene pogodbe;
- stroške nadzora na gradnjo, ki so ocenjeni v višini 2,5% od vrednosti stroškov gradnje nepremičnin, ter
- ostale stroške (stroške geodetskega načrta, izdelave varnostnega načrta, koordinacije VZD ipd.), ki so dobljeni na podlagi že izdanih naročilnic in prejetih računov ter na podlagi ocene strokovnih služb občine.

⇒ V izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1, in je za občino nepovračljivi in predstavlja investicijski strošek projekta.

⇒ V izračunu je upoštevano in posebej prikazano, da je 22,0% DDV vezan na stroške izvedbe komunalnih/fekalnih kanalov, ponikovalnih polj, vodovoda, čistilne naprave in nepredvidenih del obračunan kot DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost), kar pomeni, da ne predstavlja izdatka/stroška za občino oziroma ne predstavlja investicijskega stroška projekta.

⇒ Dinamika nastajanja investicijskih stroškov je opredeljena na podlagi predvidenega časovnega načrta, ki je predstavljen v poglavju 11.1 tega dokumenta. Predstavitev dinamike nastajanja investicijskih stroškov projekta po tekočih cenah je predstavljena v poglavju 11.2 tega dokumenta.

⇒ Predračunske cene so na ravni: 12/2024.

⇒ Preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:

- ⇒ za vse stroške, ki so nastali in bodo nastali do konca leta 2024, ter za stroške, za katere so že sklenjene pogodbe oziroma izdane naročilnice, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
- ⇒ za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letih 2025 in 2026 ter za katere se še ni pridobilo ponudb oziroma podpisalo pogodb, se je njihove vrednosti preračunalo iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi

podatkov o predvideni inflaciji v skladu z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2024, ki jo je septembra 2024 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2024 povprečno inflacijsko stopnjo (2,1%), za leto 2025 3,3% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2026 2,3% povprečno inflacijsko stopnjo; predračunske cene so: 11/2024, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2025 revalorizirali s faktorjem 1,0330, ter vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajale v letu 2026 s faktorjem 1,05676.

8.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov **po stalnih cenah** znaša 1.700.655,65 EUR brez DDV oziroma 2.074.799,90 EUR z DDV. **Vrednost projekta z nepovračljivim DDV** (t.j. dejanski investicijski stroški/izdatki projekta brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1) po stalnih cenah znašajo 1.979.384,05 EUR.

Tabela 9: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 12/2024, v EUR.

Vrsta stroška (stalne cene = 12/2024)	Dinamika po letih			SKUPAJ brez DDV	DDV			SKUPAJ z nepovračljivim DDV
	do vključno 2024	2025	2026		Nepovračljivi DDV	DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivi DDV	Skupaj DDV	
STROŠKI GRADNJE NEPREMIČNIN (NOVOGRADNJA)	- €	656.359,03 €	947.643,37 €	1.604.002,40 €	257.464,68 €	95.415,85 €	352.880,53 €	1.861.467,08 €
Stroški izvedbe komunalnih/fekalnih kanalov	- €	72.523,20 €	48.348,80 €	120.872,00 €	- €	26.591,84 €	26.591,84 €	120.872,00 €
Stroški izvedbe meteorne (padavinske) kanalizacije	- €	96.544,00 €	96.544,00 €	193.088,00 €	42.479,36 €	- €	42.479,36 €	235.567,36 €
Stroški izvedbe ponikovalnih polj	- €	7.800,00 €	11.700,00 €	19.500,00 €	- €	4.290,00 €	4.290,00 €	19.500,00 €
Stroški izvedbe vodovoda	- €	31.468,80 €	20.979,20 €	52.448,00 €	- €	11.538,56 €	11.538,56 €	52.448,00 €
Stroški izvedbe ČN (tehnologija, elektro in gradbena dela)	- €	- €	95.070,00 €	95.070,00 €	- €	20.915,40 €	20.915,40 €	95.070,00 €
Stroški ureditve cestišča (znotraj in zunaj območja)	- €	278.603,00 €	278.603,00 €	557.206,00 €	122.585,32 €	- €	122.585,32 €	679.791,32 €
Stroški izvedbe SN vodov in TP	- €	79.000,00 €	118.500,00 €	197.500,00 €	43.450,00 €	- €	43.450,00 €	240.950,00 €
Stroški izvedbe NN omrežja	- €	49.400,00 €	74.100,00 €	123.500,00 €	27.170,00 €	- €	27.170,00 €	150.670,00 €
Stroški izvedbe javne razsvetljave	- €	19.200,00 €	44.800,00 €	64.000,00 €	14.080,00 €	- €	14.080,00 €	78.080,00 €
Stroški izvedbe TK omrežja	- €	14.000,00 €	21.000,00 €	35.000,00 €	7.700,00 €	- €	7.700,00 €	42.700,00 €
Stroški neprevidenih del	- €	7.820,03 €	137.998,37 €	145.818,40 €	- €	32.080,05 €	32.080,05 €	145.818,40 €
STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	31.151,08 €	40.189,62 €	25.312,55 €	96.653,25 €	21.263,72 €	- €	21.263,72 €	117.916,97 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	- €	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	- €	1.100,00 €	6.100,00 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	28.730,33 €	11.129,67 €	- €	39.860,00 €	8.769,20 €	- €	8.769,20 €	48.629,20 €
Stroški nadzora nad gradnjo	- €	15.869,74 €	22.912,55 €	38.782,29 €	8.532,10 €	- €	8.532,10 €	47.314,39 €
Ostali stroški (geodetski načrt, VN, koordinacija VZD ...)	2.420,75 €	8.190,21 €	2.400,00 €	13.010,96 €	2.862,42 €	- €	2.862,42 €	15.873,38 €
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA (STALNE CENE)	31.151,08 €	696.548,65 €	972.955,92 €	1.700.655,65 €	278.728,40 €	95.415,85 €	374.144,25 €	1.979.384,05 €
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in po	- €	26.314,65 €	69.101,20 €	95.415,85 €	- €	- €	- €	- €
Nepovračljivi 22% DDV (krije občina)	6.853,24 €	126.926,06 €	144.949,10 €	278.728,40 €	- €	- €	- €	- €
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	38.004,32 €	823.474,71 €	1.117.905,02 €	1.979.384,05 €	- €	- €	- €	- €

8.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 1.778.333,49 EUR brez DDV oziroma 2.169.566,87 EUR z DDV. Vrednost projekta z nepovračljivim DDV (t.j. dejanski investicijski stroški/izdatki projekta brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1) po tekočih cenah znašajo 2.069.360,51 EUR.

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

Vrsta stroška (tekoče cene)	Dinamika po letih			SKUPAJ brez DDV	DDV			SKUPAJ z nepovračljivim DDV
	do vključno 2024	2025	2026		Nepovračljivi DDV	DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivi DDV	Skupaj DDV	
STROŠKI GRADNJE NEPREMIČNIN (NOVOGRADNJA)	- €	678.018,88 €	1.001.430,66 €	1.679.449,54 €	269.272,55 €	100.206,35 €	369.478,90 €	1.948.722,09 €
Stroški izvedbe komunalnih/fekalnih kanalov	- €	74.916,47 €	51.093,03 €	126.009,50 €	- €	27.722,09 €	27.722,09 €	126.009,50 €
Stroški izvedbe meteorne (padavinske) kanalizacije	- €	99.729,95 €	102.023,74 €	201.753,69 €	44.385,81 €	- €	44.385,81 €	246.139,50 €
Stroški izvedbe ponikovalnih polj	- €	8.057,40 €	12.364,08 €	20.421,48 €	- €	4.492,73 €	4.492,73 €	20.421,48 €
Stroški izvedbe vodovoda	- €	32.507,27 €	22.169,96 €	54.677,23 €	- €	12.028,99 €	12.028,99 €	54.677,23 €
Stroški izvedbe ČN (tehnologija, elektro in gradbena dela)	- €	- €	100.466,08 €	100.466,08 €	- €	22.102,54 €	22.102,54 €	100.466,08 €
Stroški ureditve cestišča (znotraj in zunaj območja)	- €	287.796,90 €	294.416,23 €	582.213,13 €	128.086,89 €	- €	128.086,89 €	710.300,02 €
Stroški izvedbe SN vodov in TP	- €	81.607,00 €	125.225,94 €	206.832,94 €	45.503,25 €	- €	45.503,25 €	252.336,19 €
Stroški izvedbe NN omrežja	- €	51.030,20 €	78.305,84 €	129.336,04 €	28.453,92 €	- €	28.453,92 €	157.789,96 €
Stroški izvedbe javne razsvetljave	- €	19.833,60 €	47.342,80 €	67.176,40 €	14.778,81 €	- €	14.778,81 €	81.955,21 €
Stroški izvedbe TK omrežja	- €	14.462,00 €	22.191,94 €	36.653,94 €	8.063,87 €	- €	8.063,87 €	44.717,81 €
Stroški neprevidenih del	- €	8.078,09 €	145.831,02 €	153.909,11 €	- €	33.860,00 €	33.860,00 €	153.909,11 €
STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	31.151,08 €	40.983,60 €	26.749,26 €	98.883,95 €	21.754,47 €	- €	21.754,47 €	120.638,42 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	- €	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	- €	1.100,00 €	6.100,00 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	28.730,33 €	11.129,67 €	- €	39.860,00 €	8.769,20 €	- €	8.769,20 €	48.629,20 €
Stroški nadzora nad gradnjo	- €	16.393,44 €	24.213,04 €	40.606,48 €	8.933,43 €	- €	8.933,43 €	49.539,91 €
Ostali stroški (geodetski načrt, VN, koordinacija VZD ...)	2.420,75 €	8.460,49 €	2.536,22 €	13.417,46 €	2.951,84 €	- €	2.951,84 €	16.369,30 €
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA (TEKOČE CENE)	31.151,08 €	719.002,48 €	1.028.179,92 €	1.778.333,49 €	291.027,02 €	100.206,35 €	391.233,37 €	2.069.360,51 €
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in po	- €	27.183,03 €	73.023,32 €	100.206,35 €	- €	- €	- €	100.206,35 €
Nepovračljivi 22% DDV (krije občina)	6.853,24 €	130.997,52 €	153.176,27 €	291.027,02 €	- €	- €	- €	581.000,83 €
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRACLJIVIM DDV	38.004,32 €	850.000,00 €	1.181.356,19 €	2.069.360,51 €	- €	- €	- €	2.069.360,51 €

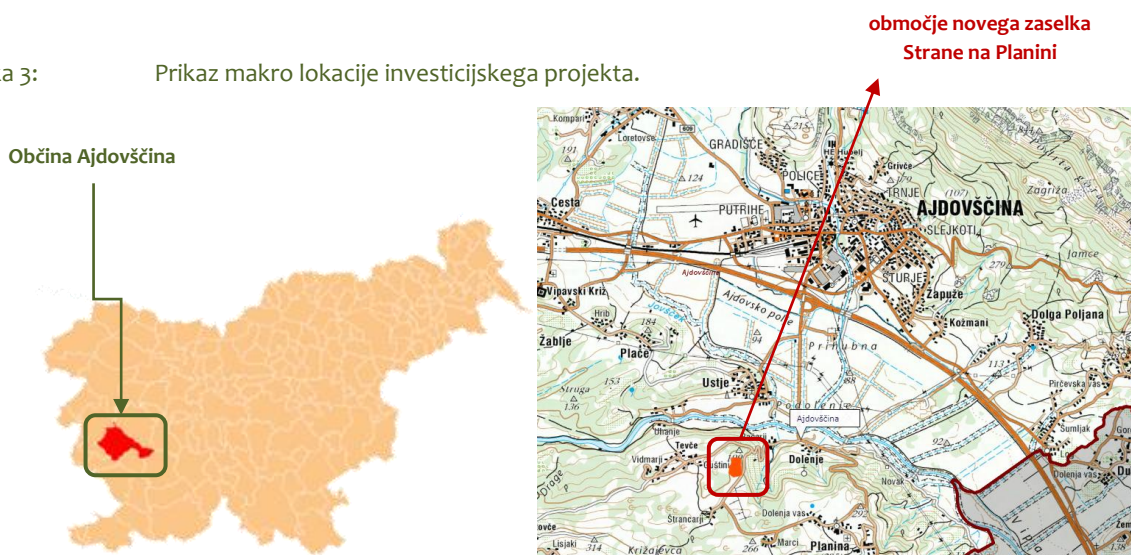
9 ANALIZA LOKACIJE

9.1 Opis in analiza lokacije

9.1.1 Makro lokacija

Kohezijska regija:	Kohezijska regija zahodna Slovenija (KRZS)
Statistična regija:	Goriška statistična regija
Občina:	Ajdovščina
Krajevna skupnost:	Planina
Naselje:	nov zaselek Strane na Planini

Slika 3: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.



Vir: Google Zemljevid in GIS Občine Ajdovščina, 12/2024.

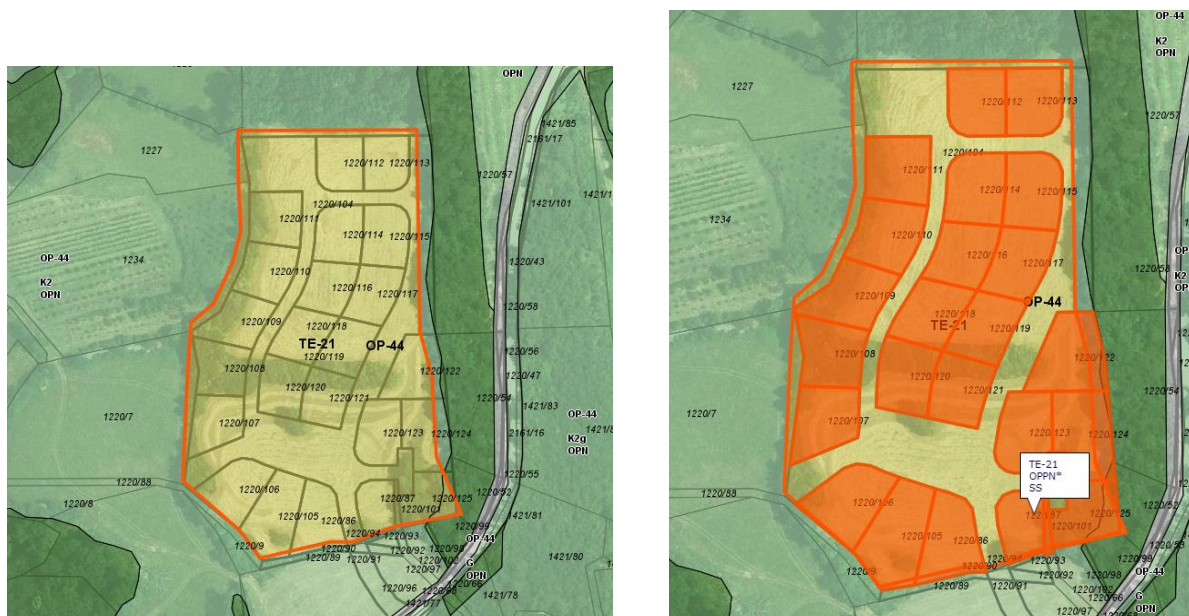
Občina Ajdovščina skladno z Uredbo o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20, 112/22 in 92/24) **leži na obmejnem problemskem območju.**

9.1.2 Mikro lokacija

Občina Ajdovščina načrtuje ureditev ter izgradnjo komunalne, prometne in ostale infrastrukture za poselitveno območje zaselka Strane na Planini pri Ajdovščini. Območje pozidave predstavlja valovito rahlo razgibano ravan vrh strmega pobočja naselja Dolenje v kulturni krajini, v kateri se izmenjujejo valoviti reliefni travniki z živicami in gozdnimi strminami. Obravnavano območje zaselka Strane leži na južnem delu Občine Ajdovščina na severnem delu planote, ki se dviguje nad reko Vipavo in njeno dolino. Območje se nahaja med 210 in 196 m nadmorske višine. Teren položno vpada proti zahodu. Najbližja naselja sta Štrancarji na jugu in Tevče na zahodu. Območje urejanja obsega parcele št. 1220/105, 1220/106, 1220/107, 1220/108, 1220/109, 1220/110, 1220/111, 1220/125, 1220/124, 1220/122, 1220/87, 1220/101, 1220/123, 1220/121, 1220/119, 1220/117, 1220/115, 1220/113, 1220/112, 1220/114, 1220/116, 1220/118, 1220/120, 1220/86 in 1220/104 vse k.o. 2399 Planina. Skupna površina območja urejanja znaša 19.574 m². Na območju velja Odlok o OPPN za območje zaselka Strani na Planini (Uradni list RS, št. 80/09 in 67/21). Območje sodi pod EUP TE-21. Osnovna namenska raba območja je SS-stanovanjske površine. Podrobnejša namenska raba območja so stanovanjske površine (18.336 m²),

druga kmetijska zemljišča (1.035 m²) in v manjši meri gozdna zemljišča (202 m²). Po dejanski rabi sodi območje v večji meri pod območje kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov (19.432 m²) in pod gozdna zemljišča (142 m²). Parcele za gradnjo stanovanjskih objektov so že v privatni lasti. Parcela št. 1220/104 vse k.o. 2399 Planina na območju pa je v lasti Občine Ajdovščina.

Slika 4: Prikaz območja novega zaselka Strane na Planini.



Vir: GIS Občine Ajdovščina, 12/2024.

Posegi za ureditev komunalne, prometne in ostale infrastrukture ter njihovo priključevanje na omrežje javne gospodarske in ostale infrastrukture **za potrebe ureditve novega zaselka Strane na Planini** se bodo izvajali na parcelah št. 1220/104, 1220/94, 1220/90, 1220/96, 1220/111, 1220/110, 1220/109, 1220/108, 1220/107, 2161/26, 1220/37, 1220/36, 1220/33, 2161/25, 2161/14, 1421/67, 2161/24, 2161/23, 904/2, 917/2, 2161/28, 1421/75, 2161/25, 1421/71, 2160, 2157/1, 886/1 vse k.o. 2399 Planina.

Parcele št. 1220/104, 1220/94, 1220/90, 1220/96, 2161/26, 1220/37, 1220/36, 1220/33, 2161/25, 2161/14, 1421/67, 2161/24, 2161/23, 904/2, 917/2, 2161/28, 1421/75, 2161/25, 1421/71, 2160, 2157/1 vse k.o. 2399 Planina so v lasti Občine Ajdovščina.

Parcele št. 1220/111, 1220/110, 1220/109, 1220/108, 1220/107 vse k.o. 2399 Planina so v privatni lasti. Za izvedbo predvidenih posegov na predmetnih parcelah se je pridobilo služnostne pravice za izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije. Ravno tako je parcela št. 886/1 k.o. 2399 Planina v privatni lasti in na njej se je pridobilo služnostno pravico za potek priključka na SN omrežje.

Parcele sodijo v enote urejanja prostora EUP pod TE-21, OP-44 in PN-14, katerih osnovna namenska raba je SK–površine podeželskega naselja, SS–stanovanjske površine, PC–površine cest, K1–najboljša kmetijska zemljišča ter K2–druga kmetijska zemljišča. Podrobnejša namenska raba prostora na območju posegov je stanovanjske površine, druga kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, najboljša kmetijska zemljišča, površine cest in površine podeželskega naselja. Dejanska raba parcel, kjer se bodo izvajali posegi pa je kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, javna občinska cestna infrastruktura, gozdna zemljišča, zemljišča z nedoločeno rabo, oljčnik, intenzivni sadovnjak in poseljena zemljišča. Predvideno poselitveno območje Planina Strane ni v območju varovanja kulturne dediščine oz. ni v območju varovanja parcelne številke ali mesta nastanka zemljine, kjer se izvajajo zemeljska dela za nameravani poseg. Območje posega se izvaja izven območja z naravovarstvenimi statusi. Posegi s stališča ohranjanja narave so spremenljivi.

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

Na območjih predvidenih posegov veljata Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.) in Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zaselka Strane na Planini (Uradni list RS, št. 80/09 in 67/21).

Posegi se bodo izvajali na območju z oznako EUP TE-21, OP-44 in PN-14. Osnovna namenska raba površin je SK–površine podeželskega naselja, SS–stanovanjske površine, PC–površine cest, K1–najboljša kmetijska zemljišča ter K2–druga kmetijska zemljišča. Vsi predvideni posegi so skladni z osnovno namensko rabo območja, kar potrjuje tudi že pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-322/2023-6201-23 dne 24.07.2024.

Projektne rešitve so skladne z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskega akta občine ter s projektnimi pogoji. Osnovna namenska raba prostora se po izvedbi projekta ne spremeni. Upoštevana bodo vsa varovanja in omejitve, ki izhajajo iz pridobljenih projektnih pogojev. **Projekt je skladen z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov občine.**

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, VPLIVA NA OKOJSKE CILJE SKLADNO Z NAČELOM »DNSH« TER TRAJNOSTNEA RAZVOJA

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

Pri načrtovanju in izvedbi projekta so bila in bodo upoštewane tudi usmeritve vezane na doseganje okoljskih ciljev. Pri tem se je upoštevalo, da se mora projekt izvajati v skladu z načelom »ne škoduje bistveno«, skladno s Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« (DNSH) v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (2021/C 58/01).

10.1 Varstvo okolja in vplivi investicijskega projekta na okolje

Vsi okoljski vplivi bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih mejah, tako da izvedba projekta na nobeno sestavino okolja ne bo vplivala v takšni meri, da bi bila njena izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je omejeno le na zemljiške parcele, kjer se bodo izvajali posegi v okviru projekta. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Izvedba projekta bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe komunalne, prometne in ostale infrastrukture. V času gradnje bo nekoliko povečan promet z motornimi vozili, povečan nivo hrupa zaradi uporabe gradbenih strojev in raznega orodja, dvigovanje prahu in podobno. Vsi navedeni vplivi bodo občasno povečani, vendar v razumnih merah in v okviru normalnega delovnega časa. V času uporabe ni pričakovati posebnih spremenjenih vplivov na okolico. Izven omenjenega območja vplivov ne bo. Pri pripravi pregleda vplivov projekta na varstvo okolja smo upoštevali:

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

Prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)

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

Tabela 11: Vplivi projekta na okolje.

vplivi	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
ZRAK, VODA IN TLA	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med gradnjo se lahko pojavijo, če izvajalec ne bo poskrbel za preprečevanja vsakršnih emisij, ki se lahko pojavljajo pri delu z gradbeno mehanizacijo, vozili in stroji v okolico. Zaradi gradbene mehanizacije se pričakuje tudi emisije izpušnih plinov. Na površinah, kjer se bodo izvajala gradbena dela, lahko pride do onesnaževanja tal in zraka zaradi emisij transportnih sredstev in gradbenih strojev. Zaradi izvedbe gradbenih del se bodo zlasti na območju zemeljskih izkopov lokalno povečale emisijske koncentracije lebdečih delcev v okoliškem zraku, kar predstavlja začasni negativen vpliv na okolje. Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času izvedbe gradbenih del se bo omejilo z določenimi ukrepi, in sicer z uporabo obstoječih infrastrukturnih 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 zemljinno in ustrezno ravnati z njo po predpisih, ki urejajo ravnanje z gradbenimi odpadki.	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo komunalne in ostale infrastrukture se lahko pojavi, če se le-ta ne bi uporabljala in vzdrževala v skladu z navodili za uporabo in se ne bi primerno vzdrževala. V času uporabe bo prisotno onesnaževanje zraka zaradi dodatnih emisij prometa (povečan promet), in sicer zaradi dodatnih emisij ogljikovega monoksida, dušikovega oksida in organskih spojih. Glede na pričakovane mejne koncentracije snovi, ki so značilne za emisije prometa, ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka in spremljanje stanja v času uporabe niso potrebni. Med uporabo komunalne in ostale infrastrukture se pričakuje izboljššan vpliv na okolico, saj bodo s komunalno ureditvijo preprečeni nenadzorovani izpusti odpadnih voda in tudi meteornih (padavinskih) voda iz območja. Sama fekalna kanalizacija bo grajena vodotesno. Komunalne odpadne vode se bodo vodile v kanalizacijsko omrežje, kar bo preprečilo onesnaževanje in zastrupljanje vode in tal. Med uporabo ustrezno vzdrževane komunalne in ostale infrastrukture onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati.
KULTURNA DEDIŠČINA	Ni vpliva.	Ni vpliva.
MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST	Gradnja ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne meje, škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Gradbena dela v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture se bodo izvajala skladno s pogoji in soglasji upravljavcev in skladno s predpisi. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive. Dela bo potrebno izvajati skladno s projektno dokumentacijo. Vibracije med izvajanjem načrtovane gradnje bodo trenutnega značaja. Glede na predvideno intenzivnost, bodo na zadostni oddaljenosti in ne dosežajo stopnje, ki bi lahko škodljivo vplivale na okoliške zgradbe, napeljave ali povzročale spremembo konfiguracije terena.	Komunalna in ostala infrastruktura ne posega v neposredno bližino drugih objektov. Uporaba nove komunalne in ostale infrastrukture ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne ravni, škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Med uporabo infrastrukture ne bo vpliva na mehansko odpornost sosednjih objektov.
VARNOST PRED POŽAROM	Pri sami gradnji je potrebno upoštevati merila in pogoje, ki onemogočajo in preprečujejo nastanek požara zaradi napak ali vplivov elektro omrežja na gorljive materiale, na možnost povzročitve požara zaradi uporabe električnih orodij pri samem delu, zaradi uporabe vnetljivih snovi, odprtega ognja. Gradbišče bo moralo biti ograjeno in zavarovano in opremljeno z ročnimi in prenosnimi gasilniki z vodo. Zagotovljena bo morala biti tudi intervencijska pot za dostop gasilskih in ostalih intervencijskih vozil. Vpliv na varnost pred požarom sicer ne bo prisoten, ker predvidena gradnja novih komunalnih priključkov nima vpliva na širjenje požara na objekte v okolici nameravane gradnje.	Vpliv na varnost pred požarom bo prisoten v primeru vžiga vozil ali izlita naftnih derivatov. V kolikor bi do požara prišlo, ni ogrožen noben objekt v okolici, zaradi zadostnega odmika od ostalih objektov oziroma zaradi ustrezne požarne zaščite (izvedba hidrantnega omrežja). Ostalih vplivov med obratovanjem ne bo.

HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA	Gradnja upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov. Ravno tako v času gradnje ne bo prisotnega radioaktivnega in elektromagnetnega sevanja. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba komunalne in ostale infrastrukture upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. V času obratovanja radioaktivnega sevanja ne bo, medtem ko bo minimalno (zanemarljivo) elektromagnetno sevanje, saj se bo izvedlo nove elektro priključke. Med uporabo komunalne in ostale infrastrukture ne bo vpliva na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov, temveč se bo higienska in zdravstvena varnost izboljšala.
ZAŠČITA PRED HRUPOM	Hrup bo v času gradnje povečan zaradi delovanja gradbenih strojev in pomožnih naprav na gradbišču. Vir hrupa bo le začasne narave. Na osnovi ocenjene vrednosti gradbišča se predvideva, da emisija hrupa glavnih virov hrupa v času gradbenih del pred najbližjimi objekti ne bo presegla kritične dnevne ravni za območje varstva pred hrupom. Dela se bodo izvajala le v dnevnem času. Zelo hrupna opravila se bo omejilo na najkrajši možni čas.	Komunalna in ostala infrastruktura z emisijskimi hrupa ne sega do drugih obstoječih objektov. Na območju novega zaselka Strane se bodo povečale emisije hrupa že zaradi gradnje posameznih stanovanjskih objektov. Sam objekt, t.j. komunalna in ostala infrastruktura, sicer ne bo povzročala hrupa, ki bi bil večji od predpisanega. Hrup bo zanemarljiv in zaznaven le na območju jaškov. Občasni vir hrupa bo vozilo upravljavca oziroma vzdrževalca sistema, vendar ta zaradi omejenega števila obiskov bo zanemarljiv oziroma ne bo presegal dovoljenih emisij.
ENERGIJA IN OHRANJANJE TOPLOTE	Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje.	Novozgrajena komunalna in ostala infrastruktura ne bo imela vpliva na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje.
RAVNANJE Z ODPADKI	V času gradnje bo vsako gradbišče zavarovano in ne bo dovoljeno niti potrebno odlaganje gradbenih odpadkov in materiala na sosednje parcele. Gradbene odpadke bo potrebno zbirati ločeno v mejah zemljiških parcel predvidenih za gradnjo. Po končani gradnji pa je potrebno vse odvečne gradbene materiale odstraniti na predvidena zbirališča odpadkov in okolico urediti oziroma sanirati poškodovane naravne prvine in grajene elemente.	V času uporabe območja novega zaselka Strane bo v okviru novega ekološkega otoka organizirano ustrezno zbiranje odpadkov, ki bo vključeno v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih in drugih odpadkov v skladu s predpisi. Na območju se bo uredilo ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov ter tudi vzpostavilo/zgradilo zbiralnik za ponovno uporabo odpadkov.
VARNOST PRI UPORABI	Gradnja komunalne in ostale infrastrukture upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo ob dobri praksi gradbenih del do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Gradnja ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Pri izvajanju del na cestah, po katerih promet ne bo popolnoma ustavljen, bo potrebno zagotoviti ustrezno varovanje delovišča v skladu s predpisi. Dela se tudi ne bodo izvajala pri močno zmanjšani vidljivosti (megla, tema ipd.) razen, če bo delovišče primerno osvetljeno z umetno razsvetljavo. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba komunalne in ostale infrastrukture oziroma delovanje območja novega zaselka Strane upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Uporaba komunalne in ostale infrastrukture ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Poleg tega se bo z ureditvijo javne razsvetljave, prometne infrastrukture in ostalih predvidenih vodov povečalo tudi samo varnost pri uporabi območja novega zaselka Strane. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.
PROMETNE POVRŠINE	Vplivi na prometne površine se bodo pojavili v času gradnje zaradi povečanega prometa s tovornimi vozili.	Negativni vpliv na prometne površine v času uporabe ni pričakovati, saj bodo prometne površine urjene skladno s predpisi ter ustrezno vzdrževane.
NARAVA	Pričakovani vplivi na naravo, tako na rastlinsko, živalstvo in njihove življenjske prostore je sprejemljiv. Gradnja bo sicer pomenila uničenje rastlinskih in živalskih vrst ter delov njihovih življenjskih prostorov na lokaciji posegov, kot tudi motnjo vsakodnevnega ritma in obredov prostoživečih živali, vendar vpliv ne bo bistven. Urejeno in ustrezno komunalno, prometno, energetsko in TK opremljeno območje novega zaselka Strane na Planini ne bo imelo vpliva na naravno okolje, saj bo z ustrezno komunalno ureditvijo območja in okolice preprečeno onesnaževanje naravnega okolja, kar posledično pomeni izboljšanje kvalitete naravnega okolja.	

Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

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

- ⇒ Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- ⇒ V času gradnje bo potrebno uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo nemoten pretok voda in preprečeno onesnaževanje, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi bodo zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotok.
- ⇒ Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- ⇒ V času izvajanja gradbenih del je potrebno omejiti eventualno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- ⇒ Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.
- ⇒ Predvideni bodo tudi ukrepi za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjševanje negativnih vplivov predvidenih posegov na okolje. Vse prizadete površine se bo protierozijsko zaščitilo oziroma povrnilo v prvotno stanje.
- ⇒ Območje je zasnovano in načrtovano tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred: zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniščih in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.
- ⇒ Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Tovorna vozila bodo za transport uporabljala predvsem javne ceste, ki so asfaltirane, kar bo nekoliko omililo vpliv hrupa zaradi cestnega transporta. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času ob delavnikih. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

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

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

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

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

Načelo »onesnaževalec plača«

Načelo pomeni, da povzročitelj onesnaževanja plača stroške svojega dejana. Glede na to, da se bodo na območju predvidenih posegov s strani zasebnih investitorjev zgradili novi stanovanjski objekti, bodo le-ti skupaj z Občino Ajdovščina kot lastnico komunalne, prometne in ostale infrastrukture nosili bremena in tveganja onesnaževanja okolja, ki jih bo delovanje oziroma obratovanje novega zaselka Strane na Planini povzročalo. Pri tem so upoštevana vsa

okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljanih del, izvedbo, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

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

Skladno z Uredbo (EU) št. 2019/2088 je potrebno pri izvedbi projekta in v njegovi življenjski dobi zasledovati šest okoljskih ciljev, in sicer:

1. blažitev podnebnih sprememb,
2. prilagajanje podnebnim spremembam,
3. trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov,
4. prehod na krožno gospodarstvo,
5. preprečevanje in nadzor onesnaževanja ter
6. varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

Pri tem se mora projekt izvajati v sledu z načelom »ne škoduje bistveno«, skladno s Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevalje in odpornost (2021/C 58/01).

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

V nadaljevanju je podana ocena vpliva projekta na okoljske cilje, ki je izvedena skladno z Metodologijo o zelenem proračunskem načrtovanju (MF, avgust 2023), z namenom, da se ugotovi oziroma določi oznako projekta glede na njegov vpliv na okoljske cilje. Projekt je lahko označen kot: Ugoden, Mešan, Neugoden, Nevtralen ali Neznani.

Na podlagi ugotovitev iz tabele v nadaljevanju vidimo, da projekt zasleduje vseh šest okoljskih ciljev, ter da bo imel v svoji življenjski dobi pozitiven vpliv na naslednje okoljske cilje (ocena: +1):

- ⇒ trajnostna raba ter varstvo vodnih virov in morskih voda
- ⇒ preprečevanje in nadzorovanje onesnaženosti zraka, vode ali tal

Projekt ne bo imel vpliva na okoljske cilje (nevtralen vpliv: ocena 0):

- ⇒ blažitev podnebnih sprememb
- ⇒ prilagajanje podnebnim spremembam
- ⇒ krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem
- ⇒ varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov

Ugotavljamo, da **ima projekt »Ugoden« vpliv na doseganje okoljskih ciljev**, saj ima pozitiven vpliv na 2 okoljska cilja ter nevtralen vpliv (brez vpliva) na 4 okoljske cilje. Na nobeden okoljski cilj izvedba projekta nima negativnega vpliva oziroma bistveno škodljivega vpliva.

Tabela 12: Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH) z oceno vpliva projekta k doseganju okoljskih ciljev.

Okoljski cilj	Vpliv	Utemeljitev
BLAŽITEV PODNEBNIH SPREMEMB <i>Prispevek projekta k emisijam toplogrednih plinov (TPG)</i>	0	Projekt ne bo povzročal bistvenega škodovanja okoljskemu cilju »Blážitev podnebnih sprememb« v vseh fazah njegovega življenjskega cikla, skladno s Prilogo: DNSH – Tehnična merila za izbor projektov za izpolnjevanje načela, da se ne škoduje bistveno. Sama dejavnost, ki se bo izvajala na območju posegov, ne bo vplivala na povečanje emisij TPG, saj izvedena infrastruktura ne bo namenjena proizvodnji, skladiščenju ali prevozu, temveč priključevanju novih stanovanjskih objektov nanjo. Že pri načrtovanju projekta se je objekt projektiralo skladno z GZ-1 v največji meri kot energetske učinkovito, skladno z vsemi smernicami trajnostne gradnje, kar pomeni, da ne bodo povzročile znatnega povečanja TPG v celotnem življenjskem ciklu projekta. V okviru izvedbe predvidenih del je v minimalnem obsegu lahko predviden nastanek prašnih delcev. Trenutno je območje posegov neurejeno in komunalno neopremljeno, kar pomeni, da se ga bo z ureditvijo vseh komunalnih in ostalih vodov uredilo oziroma se bo stanje izboljšalo. S tem se bo preusmerilo na učinkovito podnebno nevtralnno gospodarstvo. Dejavnost, ki jo podpira ukrep, nima pomembnega predvidljivega vpliva na zastavljeni okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in posrednih učinkov ter ni ugotovljenih bistvenih tveganj za vplive na podnebne spremembe. Pri samem izvajanju projekta pa se bo upoštevalo vso relativno zakonodajo na nivoju EU in Slovenije, vezano na blážitev podnebnih sprememb. Pri načrtovanju se je upoštevalo, da se bo vse posege izvajalo skladno s smernicami energetske učinkovitosti in načeli trajnostne gradnje. Projekt ne bo povzročal znatnega povečanja emisij TPG v vseh fazah njegovega življenjskega cikla, v fazi izvedbe del bo lahko prišlo do povečanja prašnih delcev, kar pa ne bo imelo trajnega negativnega vpliva na okolje. Novogradnja bo prispevala k zmanjšanju emisij TPG z ugodno letno emisijo CO ₂ . Sam projekt v svoji življenjski dobi bo imel na ta okoljski cilj nevtralen vpliv.
PRILAGAJANJE PODNEBNIM SPREMEMBAM <i>Vpliv projekta na podnebje, na trenutno in pričakovano stanje.</i>	0	Izvedba projekta ter predvidene dejavnosti v življenjski dobi projekta ne bodo imele pomembnega/večjega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov projekta v njegovi celotni življenjski dobi. Vpliv na prilagajanje podnebnim spremembam bo minimalen. Vsa izvedena dela in nabavljena oprema bo energetske učinkovita. Predvideni investicijski ukrepi v okviru projekta ne bodo imeli negativnega neposrednega in posrednega vpliva na zastavljeni okoljski cilj. Pri izvedbi del se bo sledilo ciljem trajnostnega razvoja (okoljskim, socialnim in ekonomskim), tako da bo njegova izvedba imela pozitivne učinke na ljudi, naravo in sredstva. Zagotovilo se bo varčno uporabo naravnih virov, predvsem energije in vode. Predvideno je, da v času uporabe nove infrastrukture se ne bo privedlo do povečanja škodljivega vpliva na podnebje, na dejavnost samo ali na ljudi, naravo ali sredstva. Novozgrajena infrastruktura se bo v največji možni meri prilagodila na temperaturne podnebne spremembe. Dejavnost, ki jo projekt podpira, nima pomembnega predvidljivega vpliva na zastavljeni okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in posrednih učinkov ter ni ugotovljenih bistvenih tveganj za vplive na podnebne spremembe. Pri samem izvajanju projekta pa se bo upoštevalo vso relativno zakonodajo na nivoju EU in Slovenije, vezano na blážitev podnebnih sprememb. Projekt ne bo imel škodljivega vpliva na sedanje podnebje in pričakovano prihodnje podnebje, na dejavnosti same ali na ljudi, naravo ali sredstva. Vsa oprema in instalacije bodo energetske varčne. S tem se bo upravljavcu in uporabnikom v največji možni meri zagotovilo čim nižje stroške obratovanja. Sam projekt v svoji življenjski dobi bo imel na ta okoljski cilj nevtralen vpliv.
TRAJNOSTNA RABA TER VARSTVO VODNIH IN MORSKIH VIROV <i>Vpliv projekta na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov.</i>	1	Predviden projekt bo imel manjši pozitiven vpliv na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu projekta. Z izvedbo projekta in posledično ureditve komunalne in ostale infrastrukture na območju posegov se bo pozitivno vplivalo na varovanje zdravih ljudi pred škodljivimi vplivi. Z ureditvijo komunalne in ostale infrastrukture območja se bo stanje na območju izboljšalo . Uredilo se bo odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda, s čimer se bo preprečilo izpuste onesaženih voda v vodotoke. S tem se bo zaščitilo ekosisteme v rekah in podtalnicah, kar bo vplivalo na izboljšanje kakovosti voda v občini. S tem se bo ohranjalo tudi naravno okolje in čistost okoliških vodotokov. Ni ugotovljenih tveganj za poslabšanje okolja, povezanih z ohranjanjem kakovosti vode in vodnih teles. Ugotovilo se je pozitiven vpliv projekta na doseganje tega okoljskega cilja. Projekt ne bo povzročal negativnih vplivov na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov. Sama gradnja in obratovanje ne bo privedla do poslabšanja stanja ali ekološkega potenciala vodnih teles, vključno s površinskimi in podzemnimi vodami (t.j. kakovosti voda). Projekt ne bo škodil dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s podtalnico in površinsko vodo. Projekt bo pozitivno vplival na ta okoljski cilj, saj se bo z njegovo izvedbo zagotovilo ustrezno varovanje zdravih uporabnikov. Ni ugotovljenih tveganj, tako v času gradnje kot tudi v času obratovanja, da bo prišlo do poslabšanja okolja, povezanega z ohranjanjem kakovosti pitne vode in vodnim stresom. Z ureditvijo vseh potrebnih instalacij se bo zagotovilo tudi zmanjšanje emisij padavinskih voda v površinske in podzemne vode.
KROŽNO GOSPODARSTVO, VKLJUČNO S PREPREČEVANJEM ODPADKOV IN RECIKLIRANJEM <i>Skladno projekta s konceptom krožnega gospodarstva.</i>	0	Predviden projekt ne bo imel pomembnega predvidljivega negativnega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v njegovi celotni življenjski dobi. Pri izvedbi del se bo zasledovalo nabavo materiala, katerih embalažo in ostanke je možno reciklirati. Pri izvedbi del se bo zasledovalo cilj, da bo količina gradbenih odpadkov v največji možni meri reciklirana in ustrezno odstranjena. Nastajanje gradbenih odpadkov bo omejeno. Pri gradnji se bo zasledovalo cilj, da bo količina gradbenih odpadkov v največji možni meri reciklirana in ustrezno odstranjena. Z gradbenimi odpadki se bi ravnalo v skladu z vso pristojno zakonodajo in protokoli. Gradbene odpadke se bo ustrezno ločevalo. Izvedba projekta bo zasledovala v čim večji možni meri načelo »nič odpadkov« oziroma bo zahtevala preprečevanje nastajanja odpadkov v čim večji meri. Pri projektiranju in izvedbi se je/bo upoštevalo področno zakonodajo in evropske smernice, predvsem v smeri čim večjega ustreznega recikliranja odpadnih gradbenih materialov. Ravno tako v času obratovanja ne bo prišlo do nastajanja, sežiganja in odlaganja odpadkov. Urejen bo nov ekološki otok. Zaradi navedenega predvideni ukrepi v okviru projekta

		ne bodo imeli negativnega neposrednega ali posrednega vpliva na zastavljeni okoljski cilj v celotnem življenjskem ciklu projekta. Projekt ne bo povzročal bistvene neučinkovitosti pri uporabi virov. Z učinkovitim upravljanjem s prostorom, z ustrezno energetsko učinkovitostjo se bo prispevalo tudi k krožnemu gospodarstvu z bolj učinkovitim upravljanjem s surovinami oziroma odpadki. Projekt ne bo povzročil povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, bistvene neučinkovitosti pri neposredni in posredni rabi naravnih virov v vseh fazah njegovega življenjskega cikla ter ne bo bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva. Projekt ne bo vplival na ta okoljski cilj.
PREPREČEVANJE IN NADZOROVANJE ONESNAŽENOSTI ZRAKA, VODE ALI TAL <i>Vpliv projekta na povečanje emisij, onesnaževanje zraka, vode in tal.</i>	1	Predviden projekt bo imel manjši pozitiven vpliv na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu projekta. Ni bilo ugotovljenih večjih tveganj za vpliv na povečanje onesnaženosti zraka, vode in tal. Do minimalnih vplivov na onesnaževanje zraka, vode in tal na območju posegov bo lahko prišlo v času izvedbe del. Pri izvedbi del se bo zmanjšalo onesnaževanja okolice z odstranitvijo obstoječih in morebitnih novih gradbenih materialov, ki bodo odstranjeni in deponirani skladno z veljavno zakonodajo o ravnanju z gradbenimi odpadki. V okviru projekta se bo komunalno, prometno in energetsko uredilo obstoječe območje. Izvedlo se bo fekalno in meteorno kanalizacijsko omrežje, ki se ga bo priklopilo na novo biološko ČN, s čimer bo preprečen nekontroliran izpust fekalnih in drugih odpadnih komunalnih voda v naravno okolje. Z ureditvijo ustreznega odvajanja padavinske vode in priklopom na meteorno kanalizacijo se bo preprečilo nekontrolirano onesnaževanje vode ter tal in podtalnice. V okviru projekta bodo vgrajeni napredni sistemi za nadzor nad emisijami in odpadnimi vodami, s čimer se bo preprečilo onesnaževanje zraka, vode in tal. Sistem bo opremljen z napravami za sprotno spremljanje kakovosti zraka in vode, kar bo omogočilo hitre reakcije na morebitne onesnaževalne dogodke. Ravno tako v dobi obratovanja bo preprečeno onesnaževanje zraka, vode in tal, saj predvidene dejavnosti na območju ne bodo prispevale k povečanju emisij onesnaževal v zrak, vodo in tla (zemljo). S komunalno in ostalo ureditvijo se bo pripomoglo k učinkovitejšemu upravljanju s prostorom, izboljšanju konkurenčnosti lokacije, izboljšanju sodelovanja med ljudmi in izboljšanju energetske učinkovitosti, kar bo ravno tako pripomoglo k preprečevanju in nadzoru nad onesnaževanjem zraka, vode in tal. V celotnem življenjskem ciklu projekta, predvsem pa v fazi izvedbe, se bo zahtevalo zmanjšanje kakršnega koli škodljivega vpliva na okolje in zdravje ljudi. V času izvajanja del bodo izvedeni vsi ukrepi za zmanjševanje hrupa, prahu in emisij ter upoštevani bodo vsi predpisi s področja onesnaževanja okolja, predvsem zraka, vode in tal. Uporabljene bodo vse najboljše razpoložljive tehnologije, energetsko učinkovita oprema ipd. Ukrepi bo preprečevali onesnaževanja okolja tudi zaradi ustreznega ozaveščanja javnosti z zahtevami o ustreznem ravnanju z odpadki. Z uresničevanjem vseh preventivnih ukrepov v času izvedbe in v času obratovanja projekt ne bo imel negativnih vplivov na okolje oziroma bo preprečeno oziroma ustrezno nadzorovano onesnaževanje zraka, vode in tal, kar bo pozitivno vplivalo na ta okoljski cilj. Ne pričakuje se bistvenega povečanja emisij, ki bi dodatno onesnaževale zrak, vodo in tla, glede na obstoječe stanje. Vpliv projekta na doseganje tega okoljskega cilja bo pozitiven, saj bodo emisije z ustreznimi preventivnimi ukrepi preprečene.
VARSTVO IN OHRANJANJE BIOTSKE RAZNOVRSTNOSTI IN EKOSISTEMOV <i>Vpliv projekta na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov.</i>	0	Projekt ne bo imel vpliva na ta okoljski cilj, ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu. Sama izvedba predvidenih aktivnosti v okviru projekta pa ne bo bistveno škodovala okolju in biotski raznovrstnosti. Ravno tako ni ugotovljenih tveganj za ogrožanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov. Lokacija se nahaja zunaj območja z naravovarstvenim statusom. Po namenski rabi sodi območje predvideno za gradnjo pod SK-površine podeželskega naselja, SS-stanovanjske površine, PC-površine cest, K1-najboljša kmetijska zemljišča ter K2-druga kmetijska zemljišča. Predvideni posegi se ne bodo izvajali na območju, kjer bi lahko sama gradnja ogrozila stanje in odpornost ekosistemov ter habitatov in vrst, t.j. biotsko raznovrstnost. Vsi predvideni posegi v okviru projekta bodo izvedeni v skladu s predpisi s področja varovanja narave in ohranjanja biotske raznovrstnosti. Pri izvedbi del bodo upoštevani vsi slovenski in evropski zakoni, standardi in predpisi vezani na učinkovito rabo naravnih virov. Projekt ni škodljiv za dobro stanje in odpornost ekosistemov ter ni škodljiv za ohranitev statusa habitatov in vrst. Projekt ne bo direktno vplival na ta okoljski cilj, dolgoročno pa bo posredno pozitivno vplivala na ohranitev biotske raznovrstnosti in ekosistemov. Predvideni posegi se bodo izvajali zunaj območja z naravovarstvenim statusom.

10.3 Prispevek investicijskega projekta k trajnostnemu razvoju, nediskriminatornosti, enakim možnostim, enakost spolov in dostopnosti (horizontalna načela)

Presoja vplivov projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omiljitvene ukrepe predmetnega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja, izvedbe in obratovanja.

Tabela 13: Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe.

	V ČASU NAČRTOVANJA	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Učinkovita raba naravnih virov in energije je bila osnovno vodilo projektantov. ▫ Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Komunalno in ostalo infrastrukturo se bo gradil v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen; izvedba del bo potekala s stroji, ki omogočajo maksimalno energetske učinkovitost. ▫ Izvedba vseh del bo skladna z novimi tehnologijami. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Uporaba komunalne in ostale infrastrukture direktno ne vpliva na samo energetske učinkovitost. Izvedena javne razsvetljave in biološka ČN bo minimalno vplivala na porabo električne energije. ▫ Komunalna in ostala infrastruktura bo grajena v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen. ▫ Z izvedbo kanalizacije za odvajanje odpadne vode bo zagotovljeno, da bo komunalna odpadna voda odtekala v novozgrajeno biološko ČN, kjer se bo očistila; odpadne vode tako ne bodo neposredno odtekale v naravo in jo s tem onesnaževale. ▫ Z izvedbo nove komunalne in ostale infrastrukture bo zagotovljena učinkovita raba vode in s tem se bo ohranjalo naravno okolje in čistost okoliških vodotokov. ▫ Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem komunalne infrastrukture; predvidena tehnologija vzdrževanja infrastrukture bo omogočala oziroma zagotavljala racionalno porabo energije in vode.
OKOLJSKA UČINKOVITOST	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. ▫ Načrtovana je priključitev novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture na obstoječo javno komunalno in ostalo infrastrukturo (vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, TK omrežje, cestno omrežje; omrežje javne razsvetljave). 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ V času izvajanja gradbenih del bo gradbišče organizirano v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22-ZVO-2). 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, SN, TK, JR 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). 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Območje novega zaselka Strane bo imelo urejeno odvajanje fekalnih, odpadnih voda (fekalna kanalizacija), ki se bo priključevala na novo biološko ČN. S tem bo urejeno učinkovito odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda. ▫ Območje novega zaselka Strane bo imelo urejeno odvajanje padavinskih voda (meteorološko kanalizacijo). ▫ Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu z obstoječim občinskim režimom, v novem ekološkem otoku. Odpadki sicer pomenijo nov element na območju predvidenih posegov, 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. Poleg tega se bo vzpostavilo zbirnik za ponovno uporabo odpadkov.
TRAJNOSTNA DOSTOPNOST	<ul style="list-style-type: none"> ▫ V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom mikrolokacije in njene okolice v času gradnje in uporabe. ▫ Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na območju novega zaselka Strane na Planini. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Na območju gradnje, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo del (gradbene mehanizacije). ▫ Urejeno bo, da sama izvedba del v največji možni meri ne bo povzročala motenj. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike komunalne in ostale infrastrukture. ▫ Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom komunalne in ostale infrastrukture na območju urejanja novega zaselka Strane na Planini. ▫ Zagotovilo se bo varen peš promet na območjih urejanj, saj se bo ob cesti izvedlo tudi pločnik za pešce, ki bo namenjen vsem uporabnikom.

			<ul style="list-style-type: none"> ▫ Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje okolja, kar posledično pomeni boljše možnosti območja za nadaljnji razvoj (tako prostorski, družbeni, socialni kot tudi gospodarski in okoljski) naselja in občine.
NEDISKRIMINATOST (načelo enakih možnosti)	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Projekt je načrtovan tako, da bo njegova izvedba in uporaba na novo komunalno opremljenem območju novega zaselka Strane na Planini zagotavljala enake možnosti vsem ciljnim skupinam ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike komunalne in ostale infrastrukture. ▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti vsem lastnikom gradbenih parcel na območju novega zaselka Strane na Planini za gradnjo svojih stanovanjskih objektov.
IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI DELOVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA (pozitiven vpliv projekta na okolje, naravo, kulturno dediščino itd. ter sinergična učinkovitost)	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba urejenega območja novega zaselka Strane na Planini pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne in ostale infrastrukture, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljšo zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva. ▫ Zagotovljena bo boljša ponudba komunalno opremljenih stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo na območju občine. ▫ Z ureditvijo območja novega zaselka Strane na Planini se bo ustvarilo možnosti za stanovanjsko gradnjo in prihod novih prebivalcev na območje posegov, kar bo pozitivno vplivalo na boljše počutje in boljše bivalno okolje prebivalcev. ▫ Izkoriščen bo prostorski, družbeni, socialni, gospodarski in tudi okoljski razvojni potencial območja.
ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Projekt sodi v kategorijo tistih, za katere ni potrebno pridobiti posebno študijo o obremenjevanju okolja (ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja). ▫ Načrtovan bo tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oziroma da vpliva sploh ne bo. ▫ Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti območja novega zaselka Strane na Planini. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. <ul style="list-style-type: none"> ▫ V vplivnem območju obravnavanega projekta ni takšnih nepremičnin, na katere bi lahko gradnja in uporaba komunalne in ostale 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 in ostale infrastrukture namenu se bo izvedlo tehnični pregled, da bo le-ta pridobila uporabno dovoljenje. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Strokovno rokovanje in upravljanje s komunalno in ostalo infrastrukturo bo zagotovljeno preko strokovnega osebja izvajalcev GJS. ▫ Izvajala se bodo redna in periodična merjenja emisij v okolje, skladno z zakonom. ▫ Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev (ureditev komunalne in ostale infrastrukture ipd.). ▫ Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oziroma upravljanja komunalne in ostale infrastrukture.

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

11.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

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

- ⇒ **Investicijski projekt se je pričel** z izdelavo in potrditvijo DIIP-a **decembra 2024**.
- ⇒ Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno **julija 2024**.
- ⇒ Izvedba JN gradnje je predvidena od januarja 2025 do marca 2025, ko je predviden tudi podpis gradbene pogodbe.
- ⇒ Izgradnja komunalne, prometne in ostale infrastrukture je predvidena od marca 2025 do **julija 2026**, ko je tudi predvidena **pridobitev uporabnega dovoljenja**.
- ⇒ **Predaja** izvedenih del **namenu** (prenos v uporabo oziroma predaja v upravljanje) **do 31.08.2026**.
- ⇒ **Predviden zaključek celotnega projekta** (zaključek financiranja, t.j. nastajanja upravičenih izdatkov, in vseh aktivnosti v okviru projekta) je **do 30.09.2026**.

Tabela 14: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.

PREDVIDENE AKTIVNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA		ČASOVNI NAČRT	
		Začetek	Zaključek
1	Izdelava investicijske dokumentacije	12/2024	12/2024
1.1	Izdelava in potrditev DIIP	12/2024	12/2024
1.2	Izdelava in potrditev IP	12/2024	12/2024
2	Izdelava projektne dokumentacije in gradbeno dovoljenje	02/2021	12/2024
2.1	Izdelava IZP in DGD projektne dokumentacije	02/2021	05/2024
2.2	Pridobitev gradbenega dovoljenja	07/2024	07/2024
2.3	Izdelava PZI projektne dokumentacije	08/2024	12/2024
3	Izvedba komunalne, prometne in ostale infrastrukture	01/2025	07/2026
3.1	Priprava RD in izvedba JN za izbor izvajalca del	01/2025	03/2025
3.2	Sklep o izbiri izvajalca del in podpis izvajalske pogodbe	03/2025	03/2025
3.3	Uvedba izvajalca v delo	04/2025	04/2025
3.4	Izvedba GOI del	04/2025	06/2026
3.5	Priprava PID dokumentacije, izvedba tehničnega pregleda in pridobitev DZO	06/2026	07/2026
3.6	Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih del	07/2026	07/2026
4	Izvajanje nadzora nad gradnjo in koordinacija VZD	02/2025	07/2026
4.1	Izvedba postopka izbire nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD	02/2025	03/2025
4.2	Izvajanje nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD	04/2025	07/2026
5	Predaja izvedenih del namenu	08/2026	08/2026
6	Zaključek projekta (zaključek financiranja in vseh aktivnosti projekta)	07/2026	09/2026

11.2 Dinamika investiranja

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

Tabela 15: Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov v tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

Dinamika nastajanja investicijskih stroškov	Dinamika po letih			Skupaj z nepovračljivim DDV
	do vključno 2024	2025	2026	
STROŠKI GRADNJE NEPREMIČNIN (NOVOGRADNJA)	- €	800.000,00 €	1.148.722,09 €	1.948.722,09 €
Stroški izvedbe komunalnih/fekalnih kanalov	- €	74.916,47 €	51.093,03 €	126.009,50 €
Stroški izvedbe meteorne (padavinske) kanalizacije	- €	121.670,54 €	124.468,96 €	246.139,50 €
Stroški izvedbe ponikovalnih polj	- €	8.057,40 €	12.364,08 €	20.421,48 €
Stroški izvedbe vodovoda	- €	32.507,27 €	22.169,96 €	54.677,23 €
Stroški izvedbe ČN (tehnologija, elektro in gradbena dela)	- €	- €	100.466,08 €	100.466,08 €
Stroški ureditve cestišča (znotraj in zunaj območja)	- €	351.112,22 €	359.187,80 €	710.300,02 €
Stroški izvedbe SN vodov in TP	- €	99.560,54 €	152.775,65 €	252.336,19 €
Stroški izvedbe NN omrežja	- €	62.256,84 €	95.533,12 €	157.789,96 €
Stroški izvedbe javne razsvetljave	- €	24.196,99 €	57.758,22 €	81.955,21 €
Stroški izvedbe TK omrežja	- €	17.643,64 €	27.074,17 €	44.717,81 €
Stroški neprevidenih del	- €	8.078,09 €	145.831,02 €	153.909,11 €
STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	38.004,32 €	50.000,00 €	32.634,10 €	120.638,42 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	- €	6.100,00 €	- €	6.100,00 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	35.051,00 €	13.578,20 €	- €	48.629,20 €
Stroški nadzora nad gradnjo	- €	20.000,00 €	29.539,91 €	49.539,91 €
Ostali stroški (geodetski načrt, VN, koordinacija VZD ...)	2.953,32 €	10.321,80 €	3.094,19 €	16.369,31 €
SKUPAJ dinamika po letih z nepovračljivim DDV	38.004,32 €	850.000,00 €	1.181.356,19 €	2.069.360,51 €

11.3 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

11.3.1 Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta

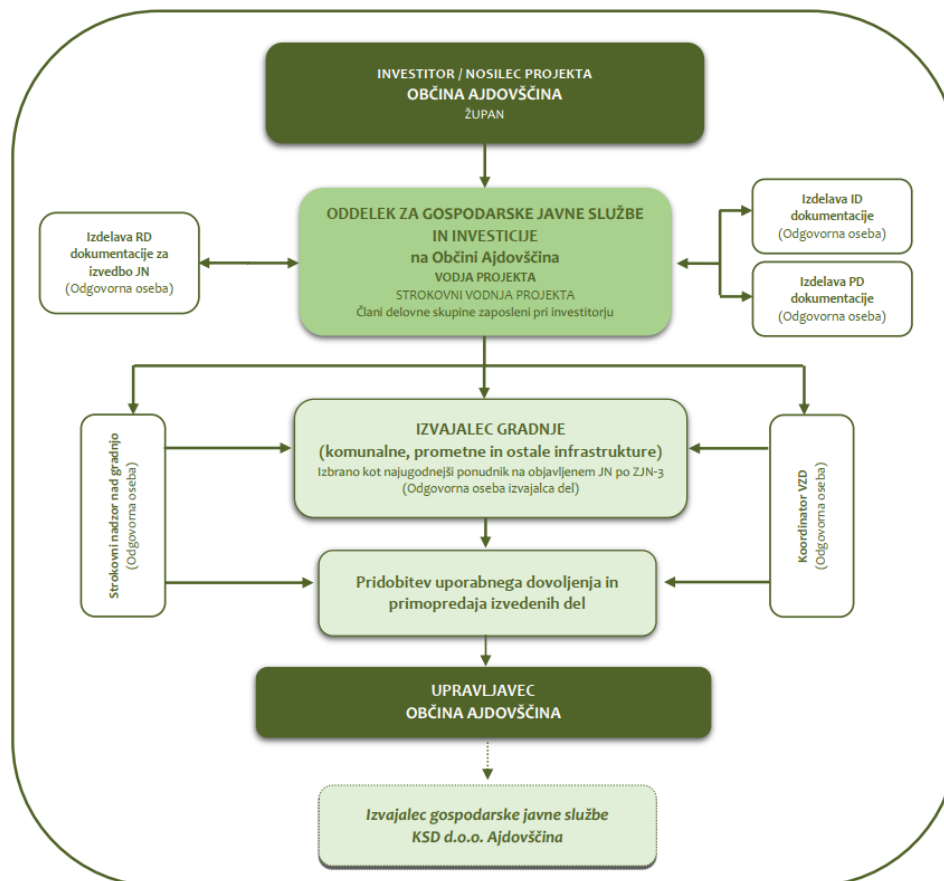
11.3.1.1 Investitor in kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta

Pripravo in izvedbo investicijskega projekta bo vodil investitor in nosilec projekta Občina Ajdovščina v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor je v preteklih letih že pridobil izkušnje pri pripravi in vodenju podobnih projektov. Izvedbo projekta bodo vodile strokovne službe investitorja, in sicer Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostalimi oddelki in službami občine. Te vključujejo in bodo vključevale zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, pri izvajanju gradbenega nadzora in izvajanju koordinacije VZD, pri pripravi dokumentacije za tehnični pregled ter za pridobitev uporabnega dovoljenja. Osnovni podatki o investitorju obravnavanega investicijskega projekta so že podani v poglavju 0.2.

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih

sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije, izvedba strokovnega nadzora gradnje, izdelava varnostnega načrta in koordinacije VZD). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah (ZJF) ter veljavnim Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS).

Slika 5: Kadrovska organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).



Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna/delovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostalimi oddelki in službami občine) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih objektov. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Ajdovščina Tadej Beočanin. Za izvedbo projekta je in bo tudi v prihodnje zadalžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Odgovorni vodja za izvedbo celotnega projekta je Peter Kete, vodja Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Kot vodja projekta je/bo odgovoren za izvedbo celotnega projekta. Njegove naloge so in bodo:

- usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- izvesti vsa predvidena javna naročila v okviru projekta ter ostale postopke za oddajo del skladno z ZJN-3;
- zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta;
- spremljati časovni in finančni načrt, reševati morebitne probleme pri izvedbi investicije ter ocenjevati dosežene rezultate;

- poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno v prostorih Občina Ajdovščina in/ali na terenu;
- izvesti novelacijo investicijske dokumentacije, če je potrebno; ter
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Odgovorna oseba za izvedbo javnega naročila je Irena Štokelj, univ. dipl. prav., strokovna sodelavka VII/2-I v Uradu župana, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina v Uradu župana.

Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije ter nad izvedbo del, t.j. izgradnjo komunalne in ostale infrastrukture, je in bo še naprej vodil Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostalimi oddelki in službami občine. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina in na terenu. Ključne odločitve glede izvajanja projekta bo sprejemal župan Občine Ajdovščina. Za izvedbo projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostalimi oddelki in službami občine. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku 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 in koordinacije VZD so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje projekta najeti zunanji izvajalci. Dela so se in se bodo oddala v skladu z ZJN-3. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. Za pripravo razpisne dokumentacije (RD) za izvedbo javnih naročil (JN) in samo izvedbo JN ter za samo finančno spremljanje projekta in pripravo ustreznih vmesnih in končnih poročil so in bodo zadolženi v Oddelku za gospodarske javne službe in investicije. Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z ZJF ter veljavnim ZIPRS. Potek aktivnosti se bo tedensko oziroma po potrebi usklajeval na operativnih sestankih, kjer bodo prisotni vsi akterji oziroma izvajalci tega projekta v prostorih Občine Ajdovščina in/ali na terenu.

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

11.3.1.2 Zmogljivosti investitorja za izvedbo projekta

1. Tehnična zmogljivost

Za izvedbo projekta je/bo zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostalimi oddelki in službami občine. V oddelku je zaposlena usposobljena ekipa inženirjev potrebnih za izpeljavo projekta (6 zaposlenih od tega 4 inženirji). Javno naročilo bo izvedla usposobljena ekipa pravnikov in ostalih zaposlenih, ki so zaposleni v Uradu župana (2 osebi specializirani za izvedbo postopkov javnega naročanja).

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

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

Znanja s področja komuniciranja in druga znanja	1	/
Znanja s področja vodenja projektov	1	/

Ocenjujemo, da bo za uspešno realizacijo na projektu aktivno sodelovalo 6 oseb z navedenimi izkušnjami, in sicer z ustreznim znanjem, ki so že zaposleni pri investitorju (po 1 oseba s posameznega področja: administrativno ekonomska znanja, gradbeno inženirska znanja, pravna znanja, finančno računovodska znanja, znanja s področja komuniciranja in druga znanja ter znanja s področja vodenja projekta). Kader, ki bo angažiran na projektu, je že zaposlen v upravi Občine Ajdovščina. Odgovorne osebe so s svojimi referencami v preteklosti že uspešno izpeljale vsebinsko enake projekte.

2. Pravna zmogljivost

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

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

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

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

- vodenje postopkov javnih naročil v občinski upravi ter spremljanje in evidentiranje izvedenih javnih naročil;
- svetovanje javnim zavodom in javnemu podjetju v zvezi z javnim naročanjem;
- vodenje evidence javnih naročil v občinski upravi;
- spremljanje zakonodaje s področja dela;
- vodenje in odločanje v zahtevnih upravnih postopkih;
- vodenje najzahtevnejših upravnih postopkov;
- organiziranje medsebojnega sodelovanja in usklajevanja dela in sodelovanja z drugimi organi;
- sodelovanje pri oblikovanju sistemskih rešitev in drugih najzahtevnejših gradiv;
- samostojna priprava zahtevnih analiz, razvojnih projektov, informacij, poročil in drugih zahtevnih gradiv;
- samostojno opravljanje drugih zahtevnejših nalog s področja dela in po naročilu predpostavljenegega.

3. Finančna zmogljivost

Ustava, na podlagi katere je bil sprejet Zakon o fiskalnem pravilu (ZFisP), v drugem odstavku 148. člena določa, da morajo biti vsi prihodki in izdatki proračunov države srednjeročno uravnoteženi brez zadolževanja ali pa morajo prihodki presežati izdatke. Od tega načela se lahko začasno odstopi samo v izjemnih okoliščinah za državo. Institucionalni sektor države zajema tudi občine oziroma občinske proračune. Občina Ajdovščina sodi med srednje

velike občine. Občina Ajdovščina je imela v letu 2022 presežek odhodkov nad prihodki (primanjkljaj) v višini -2.982.696 EUR v bilanci prihodkov in odhodkov, in sicer so prihodki v letu 2023 znašali 30.203.627 EUR, odhodki pa 33.186.323 EUR. Investicijski odhodki so znašali 15.108.469 EUR (45,5% vseh odhodkov občine), v povprečju pa so v obdobju 2018-2023 znašali 10.895.870 EUR letno (41,9% vseh odhodkov občine). Likvidnost poslovanja občine, ki zagotavlja uspešno financiranje in izvedbo projekta, bo Občina Ajdovščina zagotovila tako, da bo s pomočjo likvidnostnega načrta skrbno načrtovala svoje prejeme in izdatke in tako stalno zagotavljala kritje za zapadle obveznosti. Hkrati ima občina v proračunu za leto 2024 in v NRP za obdobje 2024-2027 zagotovljena zadostna sredstva za nemoteno izvedbo projekta. Predmetni projekt, po velikosti, predstavlja za občino večji projekt. V letu 2024 znaša po sprejetem Odloku o rebalansu proračuna Občine Ajdovščina za leto 2024, ki je bil sprejet na 16. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 03.10.2024 (Uradni list RS, št. 85/24) planirana višina prihodkov 39.928.904,93 EUR, planirana višina odhodkov pa 51.316.359,40 EUR, od tega znašajo planirani investicijski odhodki za leto 2024 kar 26.733.376,25 EUR.

Tabela 16: Finančni podatki Občine Ajdovščina za obdobje 2018-2023.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Povprečje 2018-2023
Prihodki	18.545.678 €	20.226.726 €	20.129.570 €	22.997.428 €	45.980.291 €	30.203.627 €	26.347.220 €
Odhodki	23.600.293 €	26.599.499 €	21.151.496 €	21.893.686 €	29.715.595 €	33.186.323 €	26.024.482 €
Proračunski presežek / primanjkljaj	- 5.054.615 €	- 6.372.773 €	- 1.021.926 €	1.103.742 €	16.264.697 €	- 2.982.696 €	322.738 €
Investicijski odhodki	9.885.474 €	11.942.555 €	7.645.570 €	7.466.415 €	13.326.734 €	15.108.469 €	10.895.870 €
% investicijskih odhodkov glede na celotni proračun	41,9%	44,9%	36,1%	34,1%	44,8%	45,5%	41,9%
Domače zadolževanje	4.209.623 €	4.904.163 €	3.589.050 €	- €	- €	- €	2.117.139 €
Dolgoročne obveznosti iz financiranja na dan 31.12.	10.035.195 €	13.755.662 €	15.954.515 €	14.215.526 €	2.732.597 €	14.057.396 €	/
Odplačilo domačega dolga	880.829 €	1.162.321 €	1.390.196 €	1.738.989 €	13.221.918 €	158.130 €	3.092.064 €
% odplačila dolgov glede na prihodke	4,7%	5,7%	6,9%	7,6%	28,8%	0,5%	11,7%
Neto zadolževanje (na račun u financiranja)	3.328.794 €	3.720.467 €	2.198.853 €	- 1.738.989 €	- 13.221.918 €	- 158.130 €	- 978.487 €
Stanje sredstev na računih dne 31.12.	2.859.778 €	228.846 €	1.405.774 €	- 635.247 €	3.813.305 €	672.479 €	/

Vir: Ajpes - Letna poročila in Zaključni računi Občine Ajdovščina.

4. Upravna zmogljivost

Organiziranost občinske uprave, ki je bila s strani Občinskega sveta Občine Ajdovščina sprejeta s sprejemom Odloka o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Občine Ajdovščina januarja 2017 (Uradni list RS, št. 6/17 in 38/19), omogoča fleksibilnost, predvsem pri izvedbi projektnih nalog ter prispeva k učinkovitejšemu delovanju uprave in s tem realizaciji zastavljenih ciljev na strateških in posameznih področjih. Občinska uprava je sestavljena iz notranjih organizacijskih enot, in sicer:

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

V okviru uprave na strokovnih področjih delujejo štiri oddelki, ki opravljajo sorodne in povezane naloge posameznega temeljnega področja delovanja občine—Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve, Oddelek za gospodarske javne službe in investicije, Oddelek za družbene zadeve, Oddelek za okolje in prostor ter Urad župana. Ključna organizacijska enota za izvedbo predmetnega projekta, v sodelovanju z drugimi organizacijskimi enotami občinske uprave, je Oddelek za gospodarske javne službe in investicije.

Oddelek za gospodarske javne službe in investicije deluje kot organizacijska enota v okviru Občinske uprave Občine Ajdovščina. Oddelek za gospodarske javne službe in investicije opravlja naloge s področja:

- vodenja in finančnega spremljanja investicij in zagotavljanja gospodarnosti investicij,
- usklajevanja in nadzora nad investicijami posrednih in neposrednih proračunskih uporabnikov proračuna,

- vodenja in finančnega spremljanja investicij, sofinanciranih iz EU in/ali državnih sredstev,
- razvoja, načrtovanja in pospeševanja gospodarskih javnih služb,
- strokovnega nadzora in financiranja gospodarskih javnih služb,
- vzdrževanja javne komunalne infrastrukture ter drugih objektov in naprav,
- vzdrževanja poslovnih objektov, stanovanj in drugih stavb,
- učinkovite rabe energije,
- načrtovanja in usklajevanja nalog krajevnih skupnosti,
- priprave predpisov in drugih gradiv za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje oddelka,
- planiranja in nadzora nad porabo proračunskih sredstev s svojega delovnega področja,
- državnih pomoči, ki spadajo v delovno področje tega oddelka.

Oddelk za gospodarske javne službe in investicije opravlja tudi druge naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, ekonomsko-finančnega področja, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovno-tehničnih znanj z različnih tehničnih (gradbena, elektro stroka), strokovnih znanj ter druge vrste. Na oddelku je poleg vodje oddelka Petra Kete zaposlenih še 5 osebe.

Občina Ajdovščina se lahko izkaže s številnimi referencami in izvedenimi projekti enake ali sorodne vsebine. **Občina Ajdovščina ima številne izkušnje in znanja za pripravo, vodenje in izvedbo projektov sofinanciranih iz nacionalnih, čezmejnih ter transnacionalnih programov.** V zadnjih 10 letih so uspešno prijaviili ter izvedli preko 30 različnih projektov sofinanciranih iz različnih finančnih virov.

11.3.2 Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del

Izbor izvajalcev gradnje ter ostalih del predvidenih v okviru projekta bo potekal na osnovni veljavne zakonodaje. Razpisna dokumentacija (RD) in sam postopek izbora izvajalcev posameznih del v okviru projekta bo potekal skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Za pripravo RD in izvedbo javnega naročila (JN) bo odgovoren investitor v okviru lastnih kadrovskega zmogljivosti.

Predvidena je izvedba naslednjih javnega naročila (JN) gradnje, in sicer:

- ⇒ JN za izbor izvajalca gradnje komunalne, prometne in ostale infrastrukture.

JN bo izvedeno po odprtem postopku, kar pomeni, da bo odprto za vse zainteresirane ponudnike, ki bodo morali predložiti svoje ponudbe na osnovi podanih zahtev iz RD. Zagotovljena bo optimalna izvedba postopka javnega naročanja, ki bo skladna z ZJN-3. Investitor bo objavil JN skladno s časovnim načrtom v svojem imenu in na svoj račun. JN bo investitor objavil na Portalu javnih naročil RS, na EU portalu ter na spletni strani Občine Ajdovščina. V RD bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov/del in storitev), ki jih bo moral izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev iz RD. Od ponudnikov se bo zahtevalo tudi ustrezne garancije/zavarovanja, tako v fazi izbora najugodnejšega ponudnika (garancija/zavarovanje za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija/zavarovanje za dobro izvedbo del ter garancija/zavarovanje za odpravo pomanjkljivosti v garancijskih dobi).

Ostale storitve so bile in bodo oddane v skladu z veljavno zakonodajo.

Na izvedljivost projekta s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru vpliva tudi sam postopek oddaje javnega naročila in uspešnosti le-tega. Glede na to, da ima investitor izkušnje z izvedbo JN, je z vidika le-tega projekt izvedljiv. Glede na trenutno stanje na trgu oziroma cene primerljivih posegov in storitev, ki se jih namerava

izvajati v okviru tega projekta, investitor predvideva, da z izvedbo JN in z oddajo ostalih naročil ne bo presegal načrtovanih, planiranih sredstev za izvedbo projekta.

Z vidika obsega načrtovanih sredstev je tako projekt izvedljiv pod predpostavko, da bodo ponudbe v okviru predvidenih vrednosti posameznih del in storitev v okviru projekta.

11.3.3 Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov

V spodnji tabeli je predstavljena preveritev izvedljivosti aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.

Tabela 17: Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.

Ključni mejniki	Aktivnosti in čas trajanja aktivnosti	Realno zastavljeni časovni načrt izvedbe (DA/NE)
Prilavljalna dela		
Investicijska dokumentacija (DIIP, IP)	Izdelana je vsa potrebna dokumentacija.	DA
Projektna dokumentacija (IZP, DGD, PZI)	Izdelana je IZP in DGD dokumentacija. Izdelava PZI je predvidena do konca 12/2024.	DA
Gradbeno dovoljenje	GD je pridobljeno in pravnomočno.	DA
Izvedba JN in podpis pogodbe	01/2025-03/2025	DA
Izvedba postopka izbora nadzora nad gradnjo in koordinacija VZD ter podpis pogodbe	02/2025-03/2025	DA
Izvedba projekta		
Izvedba GOI in ostalih del	04/2025-06/2026	DA
Tehnični pregled in PID, DZO dokumentacija	06/2026-07/2026	DA
Uporabno dovoljenje	07/2026 (max 31.07.2026)	DA
Primopredaja izvedenih del	07/2026	DA
Strokovni nadzor gradnje in koordinacija VZD	04/2025-07/2026	DA
Predaja izvedenih del namenu	31.08.2026	DA
Zaključek projekta		
Finančni zaključek in vseh aktivnosti projekta	30.09.2026	DA
Doseganje kazalnikov učinka	30.09.2026	DA
Obdobje obratovanja v ekonomski dobi		
Aktivacija novih osnovnih sredstev	01.10.2026	DA
Spremljanje učinkov v času obratovanja	do 12/2054	DA

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

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

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane, ki ga je decembra 2024 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p.
- ⇒ Idejna zasnova za pridobitev projektne in drugih pogojev (IZP): Komunalna in prometna infrastruktura za poselitveno območje Planina-Strane v občini Ajdovščina, ki jo je izdelalo podjetje Ekologika d.o.o.

- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD): Komunalna in prometna infrastruktura za poselitveno območje Planina-Strane v občini Ajdovščina, ki jo je izdelalo podjetje Ekologika d.o.o. (številka projekta: PRO K 2006 (februar 2021) – avgust 2023 ter dopolnitev april 2024).

Za izvedbo projekta je že pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-322/2023-6201-23, ki ga je dne 24.07.2024 izdala UE Ajdovščina.

V skladu z UEM je za potrebe obravnavanega investicijskega projekta vključno s tem dokumentom (t.j. IP) izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija (DIIP in IP).

Potrebna investicijska dokumentacija (ID)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	Občina Ajdovščina	že izvedeno
Investicijski program (IP)	Občina Ajdovščina	v teku

V skladu z GZ-1 in Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23) bo potrebno izdelati in pridobiti še naslednjo dokumentacijo:

- ⇒ Projekt za izvedbo gradnje (PZI) je namenjen izvajalcu del podati strokovna navodila za izvajanje gradnje.
- ⇒ Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjena pridobitvi uporabnega dovoljenja ter uporabi in vzdrževanju objekta. Zanj njeno izdelavo bo odgovoren izbrani izvajalec del.
- ⇒ Dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO), s katerim se dokazuje, da objekt glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost,, predvidene vplive in druge značilnosti v celoti izpolnjuje bistvene in druge zahteve ter da je objekt skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem in dopustnimi manjšimi odstopanji. Za navedeno bo ravno tako odgovorne izbrani izvajalec del.

Potrebna projektna dokumentacija (PD)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP)	Občina Ajdovščina	že izvedeno
Projekt za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)	Občina Ajdovščina	že izvedeno
Gradbeno dovoljenje (GD)	Občina Ajdovščina	že izvedeno
Projekt za izvedbo gradnje (PZI)	Občina Ajdovščina	v teku (do 12/2024)
Projekt izvedenih del (PID)	Izbrani izvajalec del	06/2026-07/2026
Dokazilo o zanesljivosti (DZO)	Izbrani izvajalec del	06/2026-07/2026
Uporabno dovoljenje (UD)	Izbrani izvajalec del	07/2026

Za izvedbo projekta je potrebno pripraviti še razpisno dokumentacijo (RD) za izvedbo javnega naročila (JN), in sicer:

- ⇒ RD za izvedbo JN za izbor izvajalca gradnje komunalne, prometne in ostale infrastrukture.

Za izdelavo RD bo zadolžen investitor Občina Ajdovščina.

Potrebna razpisna dokumentacija (RD)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
RD za izvedbo JN za izbor izvajalca gradnje	Občina Ajdovščina	01/2025-03/2025

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

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

- ⇒ ali so dela izvedena po pogodbi, predpisih in pravilih stroke;

- ⇒ eventualna odstopanja, morebitne pomanjkljivosti, napake, več dela ipd.;
- ⇒ katera dela je izvajalec dolžan na svoje stroške dodelati, popraviti ali znova izvesti in v kakšnem roku mora to storiti.

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

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

Po zaključku projekta bo vsa izvedena komunalna in ostala infrastrukturo v lasti Občine Ajdovščina, ki jo bo prevzela v upravljanje, in jo bo preko pogodbe izročila v najem (del, ki se nanaša na izvedbo kanalizacije, vodovoda in biološke čistilne naprave) in vzdrževanje javnemu podjetju Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, s sedežem na Goriški cesti 23b, 5270 Ajdovščina. Javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina bo vzpostavilo njeno delovanje ter določilo način in pristojnosti upravljanja in vzdrževanja.

Prometna infrastruktura bo po zaključku del kategorizirana. Upravljavalec le-te bo Občina Ajdovščina, ki ima skladno z Odlokom o Občinskih cestah izbranega vzdrževalca občinskih cest. Vzdrževanje občinskih cest se izvaja kot javna služba, ki jo izvaja podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina. Ostala komunalna in druga infrastruktura (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija, biološka čistilna naprava ter javna razsvetljava) pa bo predana v najem ter upravljanje in vzdrževanju ravno tako javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina.

Glede načina končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter načina in pristojnosti vzdrževanja izvedene infrastrukture v okviru projekta se bo Občina Ajdovščina dogovorila z javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina, ki ima v najemu ter upravlja in vzdržuje komunalno in ostalo infrastrukturo na območju občine. V ta namen javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljive prometne, komunalne in ostale infrastrukture. KSD d.o.o. Ajdovščina bo odgovoren za tekoče vzdrževanje prometne in komunalne infrastrukture ter bo pokrival vse tekoče stroške. Občina Ajdovščina pa bo dolžna kriti stroške večjih tekočih vzdrževalnih del, stroške investicijskega vzdrževanja in ostale stroške, ki jo po pogodbi o izvajanju gospodarskih javnih služb bremenijo. Izvajalec gospodarske javne službe na območju občine javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina bo moral letno poročati Občini Ajdovščina o stanju na prometni, komunalni in ostali infrastrukturi, pripraviti predlog potrebnih vzdrževalnih del ipd. Občina Ajdovščina bo poročilo proučila ter pripravila predloge za morebitne spremembe oziroma potrebne ukrepe. KSD d.o.o. Ajdovščina kot izvajalec gospodarske javne službe ter Občina Ajdovščina kot lastnik in upravljavalec sta dolžna spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe investicijskega projekta oziroma v skladu s predpisi.

Po izvedbi projekta bodo na novo urejenem območju novega zaselka Strane na Planini lahko zasebni investitorji pričeli z gradnjo lastnih stanovanjskih objektov, saj bodo vzpostavljeni vsi potrebni pogoji.

11.3.6 Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev projekta in način spremljanja

Fizični ter finančni in ekonomski kazalniki za spremljanje zastavljenih ciljev in ciljne vrednosti se bodo spremljali za čas trajanja projekta, ob zaključku projekta ter v obravnavani ekonomski dobi projekta na nivoju investitorja, t.j. Občine Ajdovščina.

Tabela 18: Ciljne vrednosti fizičnih ter finančnih in ekonomskih kazalnikov za spremljanje projekta.

Kazalniki spremljanja učinkov in ciljev projekta	Ciljna vrednost
Fizični kazalniki (kazalniki učinka in rezultata)	
Novo opremljene površine novega zaselka Strane na Planini	1,95 ha
Število gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov na območju novega zaselka Strane na Planini	23 gradbenih parcel
Finančni in ekonomski kazalniki	
Vrednost projekta po stalnih cenah z nepovračljivim DDV	1.979.384,05 EUR
Vrednost projekta po tekočih cenah z nepovračljivim DDV	2.069.360,51 EUR
Finančna neto sedanja vrednost (FNPV)	-1.947.923,66 EUR
Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala (FNPV/K)	-1.787.436,55 EUR
Finančna interna stopnja donosa (FIRR)	<0,0% (ni izračunljiva)
Finančna interna stopnja donosa lastnega kapitala (FIRR/K)	<0,0% (ni izračunljiva)
Finančni koeficient relativne koristnosti (f K/S)	0,5271
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)	2.483.974,99 EUR
Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)	18,97%
Ekonomski koeficient relativne koristnosti (e K/S)	2,3593

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

Odgovorna oseba investitorja, predvidena za poročanje, bo za čas trajanja projekta in po njegovi izvedbi pripravila:

Vsebinsko in finančno Poročilo o izvajanju projekta

Poročilo o izvajanju projekta bo pripravljeno skladno s 15. členom UEM. Za čas trajanja izvedbe projekta se bo pripravilo vmesna in letna poročila. V posameznem poročilu bo predstavljen osnovni namen in cilji projekta, vsebinski potek projekta, primerjava med planiranim in dejanskim časovnim načrtom izvedbe projekta, med planiranimi in dejanskimi investicijskimi stroški, med planiranimi in dejanskimi viri financiranja investicijskih stroškov ipd. Ciljna vrednost celotnega projekta v času izdelave tega dokumenta je predstavljena v predhodni tabeli. V okviru poročila se bo ugotovilo odstopanja od kazalnikov, tako fizičnih kot tudi finančnih, ter vzroke in posledice teh odmikov. Predstavilo se bo tudi ukrepe, s katerimi se bo ugotovljene odmike odpravilo. Ob ugotovitvi večjih odstopanj v ključnih spremenljivkah projekta bo potrebno takojšnje ukrepanje. V tem primeru bo potrebno tudi pisno opisati vzroke in posledice ugotovljenih odmikov od načrtovanih fizičnih in finančnih kazalnikov ipd.

Poročilo o izvajanju projekta bo strokovna osnova za odločitev tudi o morebitni novelaciji investicijske dokumentacije (v kolikor je večje odstopanje ključnih spremenljivk projekta) in usklajevanja podatkov v načrtu razvojnih programov veljavnega proračuna občine.

Ob zaključku projekta se bo pripravilo Končno poročilo o izvajanju projekta.

Poročilo o spremljanju učinkov projekta

Poročilo o spremljanju učinkov projekta bo pripravljeno skladno s 16. členom UEM. Poročilo bodo pripravile strokovne službe občine, ki bodo zadolžene za upravljanje in vzdrževanje javne gospodarske infrastrukture izvedene v okviru tega projekta. Le-tega se bo z ostalimi odgovornimi osebami proučilo ter na njegovi podlagi pripravilo predlog za morebitne potrebne ukrepe. Vsebovalo bo analizo in primerjavo letnih stroškov obratovanja in vzdrževanja z vrednostmi, podanimi v zadnji potrjeni investicijski dokumentaciji.

11.3.7 Vrednotenje investicijskega projekta

Učinke izvedbe projekta bo moč neposredno spremljati in jih z doseženimi rezultati tudi vrednotiti na podlagi predhodno predstavljenih kazalnikov (poglavje 11.3.6).

Posredno pa bo pozitiven učinek projekta viden tudi na kvalitetnejših infrastrukturnih pogojih (z zagotovitvijo dobre prometne dostopnosti in opremljenosti novega stanovanjskega zaselka Strane na Planini z ustrežno komunalno in ostalo infrastrukturo) za povečanje privlačnosti okolja občine za gradnjo novih stanovanjskih objektov na območju občine in posledično tudi za povečanje novih naložb v občini, kar bo pozitivno vplivalo na družbeno ekonomski razvoj območja in občine. Navedeno pa bo posledično vplivalo tudi na kvalitetnejše življenjske, bivanjske in delovne pogoje vseh prebivalcev mesta Ajdovščina, okoliških naselij, občine in regije ter tudi nenazadnje države. Vse družbeno ekonomske koristi so podrobneje predstavljene v poglavju 13.4.

11.3.7 Sklep analize izvedljivosti

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

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

12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. V skladu z UEM so predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni po tekočih cenah.

Viri financiranja investicijskega projekta bodo zagotovljeni iz:

- ⇒ lastnih proračunskih sredstev **Občine Ajdovščina** v skupni višini **1.898.474,60 EUR**,
- ⇒ ostalih virov: **Elektro Primorska d.d.**, v skupni višini **126.168,10 EUR**, namenjenih pokrivanju 50% investicijskih stroškov za izvedbo SN elektro vodov in trafo postaje (TP), ter
- ⇒ ostalih virov: **Operater telekomunikacijskega omrežja**, v skupni višini **44.717,81 EUR**, namenjenih pokrivanju celotnih (100%) investicijskih stroškov izvedbe telekomunikacijskega omrežja.

Tabela 19: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

VIRI FINANCIRANJA	Viri po letih			SKUPAJ	
	do vključno 2024	2025	2026	v EUR z DDV	%
Lastni viri OBČINE AJDOVŠČINA	38.004,32 €	782.576,09 €	1.077.894,19 €	1.898.474,60 €	91,7%
Ostali viri: Elektro Primorska	- €	49.780,27 €	76.387,83 €	126.168,10 €	6,1%
Ostali viri: Operater TK omrežja	- €	17.643,64 €	27.074,17 €	44.717,81 €	2,2%
SKUPAJ viri financiranja	38.004,32 €	850.000,00 €	1.181.356,19 €	2.069.360,51 €	100,0%

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

13.1 Ekonomska doba

V okviru finančne in ekonomske analize smo upoštevali ekonomsko dobo 30 let. Referenčno/ekonomsko dobo 30 let smo določili na podlagi tabele 2.1 »European Commission's reference periods by sector« v dokumentu Guide CBA ter na podlagi Priloge 1: Referenčno obdobje iz člena 15(2) Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, ki za področje »Oskrba z vodo in komunalne storitve« določa referenčno obdobje 30 let, ter za področje »Ceste« in »Ravnanje z odpadki« določa referenčno obdobje od 25-30 let.

13.2 Projekcija prihodkov projekta v ekonomski dobi

Predvidevamo, da bo investicijski projekt (njegov rezultat) pri svojem poslovanju lahko investitorju/lastniku, t.j. Občina Ajdovščina, in prihodnjemu upravljavcu, t.j. KSD d.o.o. Ajdovščina, ustvarjal naslednje vrste poslovnih prihodkov:

- ⇒ enkratne prihodke ter
- ⇒ prihodke iz obratovanja investicijskega projekta.

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne prihodke projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi prihodkov v scenariju »z investicijo« s prihodki v scenariju »brez investicije« oziroma kadar projekt zajema nova sredstva se za prihodke upošteva prihodke nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali prihodki zaradi izvedbe projekta. V izračunih nismo upoštevali prihodkov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli projekta.

Izdelalo se je konsolidirano bilanco med Občino Ajdovščina in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina. V izračunih prihodkov so izločeni medsebojni dejavni tokovi med Občino Ajdovščina (investitor/lastnik) in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina (upravljavec in vzdrževalec izvedene infrastrukture).

13.2.1 Enkratni prihodki

Investicijski projekt ne prinaša nobenih enkratnih prihodkov, kar je vidno tudi iz same finančne konstrukcije investicijskega projekta, saj bo le-ta v celoti financiran iz lastnih, proračunskih sredstev Občine Ajdovščina ter delno s strani Elektro Primorske d.d. in s strani operaterja telekomunikacijskih storitev.

13.2.2 Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta

Prihodke iz obratovanja smo prikazovali na podlagi t.i. metode prirasta (inkrementalne metode) in smo v analizo vključili le prihodke, ki se zaradi izvedbe spreminjajo. Pri izračunu dodatnih prihodkov iz obratovanja projekta smo upoštevali vidik lastnika/investitorja (Občina Ajdovščina) in upravljavca (KSD d.o.o. Ajdovščina). Ker lastnik in upravljavec niso isti subjekt, smo izvedli konsolidirano finančno analizo, kar pomeni, da smo izključili denarne tokove med lastnikom in upravljavcem oziroma vzdrževalcem.

Obravnavani projekt bo prinašal naslednje **dodatne prihodke iz obratovanja**:

1. dodatni prihodki iz naslova dviga cene omrežnine za oskrbo s pitno vodo ter za odvajanje in čiščenje odpadnih voda
2. dodatni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter od odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter smetarine
3. dodatni prihodki iz naslova komunalnega prispevka s strani zasebnih investitorjev stanovanjskih objektov

Ostali dodatni prihodki iz obratovanja niso predvideni.

1. **Dodatni prihodki iz naslova dviga cene omrežnine za oskrbo s pitno vodo ter za odvajanje in čiščenje odpadnih voda**

V nadaljevanju je predstavljen izračun prihodkov iz naslova omrežnine ter izračun nove cene omrežnine za Oskrbo s pitno vodo ter za Odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih vod ter posledično izračun dodatnih prihodkov iz navedenih postavk, ki jih bo imelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina. Navedena višina omrežnine predstavlja strošek najemnine javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina, ki ga mora le-ta plačevati Občini Ajdovščina (prihodek občine). V konsolidirani bilanci navedeni denarni tok ima učinek 0,00 EUR, zato smo ga izločili.

Tabela 20: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova dviga omrežnine za Oskrbo s pitno vodo in za Odvajanje in čiščenje odpadnih voda, v EUR brez DDV in z DDV.

Ocena prihodkov iz naslova omrežnine in oskrbe s pitno vodo ter iz naslova odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Prihodki na letni ravni iz naslova omrežnine - odvajanje komunalnih odpadnih voda (v EUR brez DDV)	421.805,00 €	424.826,80 €	3.021,80 €
Prihodki na letni ravni iz naslova omrežnine - čiščenje komunalnih odpadnih voda (v EUR brez DDV)	122.479,00 €	128.420,88 €	5.941,88 €
Prihodki na letni ravni iz naslova omrežnine - oskrbe s pitno vodo (v EUR brez DDV)	388.888,00 €	390.199,20 €	1.311,20 €
Prihodki iz naslova omrežnine kanalizacije, CČN in vodovoda (v EUR brez DDV) - od 01.01.2027 do 31.12.2054 na letni ravni	810.693,00 €	815.026,00 €	4.333,00 €
Prihodki iz naslova omrežnine kanalizacije, CČN in vodovoda (v EUR z 9,5% DDV) - od 01.01.2027 do 31.12.2038 na letni ravni	887.708,84 €	892.453,47 €	4.744,64 €
Prihodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2027 do 31.12.2054) v EUR brez DDV			121.324,00 €
Prihodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2027 do 31.12.2054) v EUR z DDV			132.849,78 €

Iz zgornje tabele vidimo, da bodo dodatni prihodki iz omrežnine začeli nastajati od 01.01.2027, ko bodo aktivirana osnovna sredstva in bo sprejet nov cenik odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter oskrbe s pitno vodo. Dodatni letni prihodki iz omrežnine so ocenjeni na 4.333,00 EUR brez DDV oziroma 4.744,64 EUR z DDV, ki jih bo prejelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina od končnih uporabnikov vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. V ekonomski dobi bodo navedeni prihodki iz obratovanja znašali 121.324,00 EUR brez DDV oziroma 132.849,78 EUR z DDV.

Tabela 21: Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Oskrbo s pitno vodo, v EUR brez DDV.

Oskrba s pitno vodo - omrežnina			
Opis	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Strošek najema za javno infrastrukturo	386.807,00 €	388.118,20 €	1.311,20 €
Strošek zavarovanja javne infrastrukture	2.081,00 €	2.081,00 €	- €
Strošek odškodnin	- €	- €	- €
Stroški nadomestila za zmanjšanje dohodka iz kmetijske dejavnosti	- €	- €	- €
Povračilo za vodno pravico	- €	- €	- €
Finančni odhodki	- €	- €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	388.888,00 €	390.199,20 €	1.311,20 €
Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	- €	- €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	388.888,00 €	390.199,20 €	1.311,20 €

Opis Velikost vodomera	Veljavna cena omrežnine - obstoječe (scenarij "brez investicije": Obstoječe stanje)									Nova cena omrežnine (scenarij "z investicijo": Stanje po investiciji)					Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"		
	Število vodomero	Uredba faktor	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Veljavna cena	Prihodki - obstoječe stanje	Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	Razlika sedanje/obračunske omrežnine / vodomer na mesec	Veljavna cena omrežnine z upoštevanjem razlik	Prihodki - obstoječe stanje	Število vodomero	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Nova cena omrežnine	Prihodki - novo stanje	Razlika v ceni omrežnine	Razlika v prihodkih od omrežnine
1	2	3	4 = 2 x 3	5 = 4 x 12 mesecev	6 = 3 x cena faktor 1	7 = 2 x 6 x 12 mesecev	8	9	10 = 6 + 9	11 = 2 x 10 x 12 mesecev	12	13 = 12 x 3	14 = 13 x 12 mesecev	15 = 3 x nova cena faktor 1	12 = 8 x 11 x 12 mesecev	13 = 11 - 6	12 = 10 - 7
DN ≤ 20	7.305	1	7.305	87.660	3.1635 €	277.316,17 €	3,76 €	0,0000 €	3.1635 €	277.312,41 €	7.328	7.328	87.936	3.1671 €	278.501,97 €	0,0036 €	1.189,56 €
20 < DN < 40	118	3	354	4.248	9.4906 €	13.438,73 €	0,04 €	0,0000 €	9.4906 €	13.438,69 €	118	354	4.248	9.5013 €	13.453,83 €	0,0107 €	15,14 €
40 ≤ DN < 50	38	10	380	4.560	31.6354 €	14.425,76 €	0,01 €	0,0000 €	31.6354 €	14.425,74 €	38	380	4.560	31.6710 €	14.441,97 €	0,0356 €	16,23 €
50 ≤ DN < 65	37	15	555	6.660	47.4531 €	21.069,20 €	0,03 €	0,0001 €	47.4532 €	21.069,22 €	37	555	6.660	47.5065 €	21.092,88 €	0,0533 €	23,66 €
80 ≤ DN < 100	19	50	950	11.400	158.1771 €	36.064,39 €	0,01 €	0,0001 €	158.1772 €	36.064,40 €	19	950	11.400	158.3549 €	36.104,92 €	0,1777 €	40,52 €
100 ≤ DN < 150	7	100	700	8.400	316.3543 €	26.573,76 €	0,00 €	0,0000 €	316.3543 €	26.573,76 €	7	700	8.400	316.7098 €	26.603,63 €	0,3555 €	29,87 €
150 ≤ DN	0	200	0	0	632.7086 €	- €	- €	0,0000 €	632.7086 €	- €	0	0	0	633.4197 €	- €	0,7111 €	- €
Skupaj	7.524		10.244	122.928		388.888,00 €	3,77 €			388.884,23 €	7.547	10.267	123.204		390.199,20 €		1.314,97 €
Skupaj stroški javne infrastrukture				388.888,00 €									390.199,20 €				
Cena Faktor 1 = Stroški javne infrastrukture / število faktorjev na leto				3,1635 €				Cena Faktor 1	3,1635 €				3,1671 €			0,11%	0,0036 €

Osnova za izračun nove vrednosti omrežnine za Oskrbo s pitno vodo je Elaborat o oblikovanju cen obvezne gospodarske javne službe varstva okolja »Oskrba s pitno vodo v Občini Ajdovščina«, ki ga je izdelalo podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina novembra 2023, ter Cenik komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na 10. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 14.12.2023 in velja od 01.01.2024 dalje.

Tabela 22: Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Odvajanje odpadne vode, v EUR brez DDV.

Odvajanje odpadne vode - omrežnina			
Opis	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Strošek najema za javno infrastrukturo	421.668,00 €	424.689,80 €	3.021,80 €
Strošek zavarovanja javne infrastrukture	137,00 €	137,00 €	- €
Strošek odškodnin	- €	- €	- €
Stroški nadomestila za zmanjšanje dohodka iz kmetijske dejavnosti	- €	- €	- €
Finančni odhodki	- €	- €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	421.805,00 €	424.826,80 €	3.021,80 €
Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	- €	- €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	421.805,00 €	424.826,80 €	3.021,80 €

Opis Velikost vodomer	Veljavna cena omrežnine - obstoječe (scenarij "brez investicije": Obstoječe stanje)								Nova cena omrežnine (scenarij "z investicijo": Stanje po investiciji)						Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"			
	Število vodomerov	Uredba faktor	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Veljavna cena	Prihodki - obstoječe stanje	Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	Razlika sedanje/obračunske omrežnine / vodomer na mesec	Veljavna cena omrežnine z upoštevanjem razlik	Prihodki - obstoječe stanje	Število vodomerov	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Nova cena omrežnine	Prihodki - novo stanje	Razlika v ceni omrežnine	Razlika v prihodkih od omrežnine	
1	2	3	4 = 2 x 3	5 = 4 x 12 mesecev	6 = 3 x cena faktor 1	7 = 2 x 6 x 12 mesecev	8	9	10 = 6 + 9	11 = 2 x 10 x 12 mesecev	12	13 = 12 x 3	14 = 13 x 12 mesecev	15 = 3 x nova cena faktor 1	12 = 8 x 11 x 12 mesecev	13 = 11 - 6	12 = 10 - 7	
DN ≤ 20	4.205	1	4.205	50.460	5,5477 €	279.938,45 €	1,51 €	0,0000 €	5,5477 €	279.936,94 €	4.228	4.228	50.736	5,5673 €	282.460,72 €	0,0196 €	2.523,78 €	
20 < DN < 40	77	3	231	2.772	16,6432 €	15.378,31 €	0,01 €	0,0000 €	16,6432 €	15.378,32 €	77	231	2.772	16,7018 €	15.432,46 €	0,0586 €	54,14 €	
40 ≤ DN < 50	25	10	250	3.000	55,4773 €	16.643,19 €	0,00 €	0,0000 €	55,4773 €	16.643,19 €	25	250	3.000	55,6726 €	16.701,79 €	0,1953 €	58,60 €	
50 ≤ DN < 65	30	15	450	5.400	83,2159 €	29.957,74 €	0,02 €	0,0001 €	83,2160 €	29.957,76 €	30	450	5.400	83,5090 €	30.063,23 €	0,2930 €	105,47 €	
80 ≤ DN < 100	16	50	800	9.600	277,3865 €	53.258,21 €	0,04 €	0,0002 €	277,3867 €	53.258,25 €	16	800	9.600	278,3632 €	53.445,74 €	0,9765 €	187,49 €	
100 ≤ DN < 150	4	100	400	4.800	554,7730 €	26.629,10 €	0,02 €	0,0004 €	554,7734 €	26.629,12 €	4	400	4.800	556,7264 €	26.722,87 €	1,9530 €	93,75 €	
150 ≤ DN	0	200	0	0	1.109,5460 €	- €	- €	0,0008 €	1.109,5468 €	- €	0	0	0	1.113,4528 €	- €	3,9060 €	- €	
Skupaj	4.357		6.336	76.032		421.805,00 €	1,42 €			421.803,58 €	4.380	6.359	76.308		424.826,80 €		3.023,22 €	
Skupaj stroški javne infrastrukture					421.805,00 €									424.826,80 €				
Cena Faktor 1					5,5477 €					Cena Faktor 1	5,5477 €					5,5673 €	0,35%	0,0196 €
= Stroški javne infrastrukture / število faktorjev na leto					5,5477 €											5,5673 €	0,35%	0,0196 €

Tabela 23: Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Čiščenje odpadne vode, v EUR brez DDV.

Čiščenje odpadne vode - omrežnina			
Opis	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Strošek najema za javno infrastrukturo	120.538,00 €	126.479,88 €	5.941,88 €
Strošek zavarovanja javne infrastrukture	1.941,00 €	1.941,00 €	- €
Strošek odškodnin	- €	- €	- €
Stroški nadomestila za zmanjšanje dohodka iz kmetijske dejavnosti	- €	- €	- €
Finančni odhodki	- €	- €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	122.479,00 €	128.420,88 €	5.941,88 €
Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	- €	- €	- €
Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture	122.479,00 €	128.420,88 €	5.941,88 €

Opis Velikost vodmera	Veljavna cena omrežnine - obstoječe (scenarij "brez investicije": Obstoječe stanje)										Nova cena omrežnine (scenarij "z investicijo": Stanje po investiciji)				Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"		
	Število vodmerov	Uredba faktor	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Veljavna cena	Prihodki - obstoječe stanje	Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	Razlika sedanje/obračunske omrežnine / vodmer na mesec	Veljavna cena omrežnine z upoštevanjem razlik	Prihodki - obstoječe stanje	Število vodmerov	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Nova cena omrežnine	Prihodki - novo stanje	Razlika v ceni omrežnine	Razlika v prihodkih od omrežnine
1	2	3	4 = 2 x 3	5 = 4 x 12 mesecev	6 = 3 x cena faktor 1	7 = 2 x 6 x 12 mesecev	8	9	10 = 6 + 9	11 = 2 x 10 x 12 mesecev	12	13 = 12 x 3	14 = 13 x 12 mesecev	15 = 3 x nova cena faktor 1	12 = 8 x 11 x 12 mesecev	13 = 11 - 6	12 = 10 - 7
DN ≤ 20	4.208	1	4.208	50.496	1.5945 €	80.517,36 €	1,49 €	0,0000 €	1.5945 €	80.515,87 €	4.231	4.231	50.772	1.6659 €	84.581,06 €	0,0714 €	4.065,19 €
20 < DN < 40	76	3	228	2.736	4,7836 €	4.362,63 €	0,01 €	0,0000 €	4,7836 €	4.362,64 €	76	228	2.736	4,9977 €	4.557,90 €	0,2141 €	195,26 €
40 ≤ DN < 50	25	10	250	3.000	15,9453 €	4.783,59 €	0,00 €	0,0000 €	15,9453 €	4.783,59 €	25	250	3.000	16,6590 €	4.997,70 €	0,7137 €	214,11 €
50 ≤ DN < 65	31	15	465	5.580	23,9179 €	8.897,47 €	0,02 €	0,0000 €	23,9179 €	8.897,46 €	31	465	5.580	24,9885 €	9.295,72 €	1,0706 €	398,26 €
80 ≤ DN < 100	17	50	850	10.200	79,7265 €	16.264,20 €	0,01 €	0,0000 €	79,7265 €	16.264,21 €	17	850	10.200	83,2950 €	16.992,18 €	3,5685 €	727,97 €
100 ≤ DN < 150	4	100	400	4.800	159,4530 €	7.653,74 €	0,00 €	0,0001 €	159,4529 €	7.653,74 €	4	400	4.800	166,5900 €	7.996,32 €	7,1371 €	342,58 €
150 ≤ DN	0	200	0	0	318,9059 €	- €	- €	0,0001 €	318,9058 €	- €	0	0	0	333,1799 €	- €	14,2741 €	- €
Skupaj	4.361	200	6.401	76.812		122.479,00 €	1,49 €			122.477,51 €	4.384	6.424	77.088		128.420,88 €		5.943,37 €
Skupaj stroški javne infrastrukture					122.479,00 €									128.420,88 €			
Cena Faktor 1 = Stroški javne infrastrukture / število faktorjev na leto					1,5945 €	Cena Faktor 1				1,5945 €	1,6659 €				4,48%	0,0714 €	

Osnova za izračun nove vrednosti omrežnine za Odvajanje in čiščenje odpadne vode je Elaborat o oblikovanju cen obvezne gospodarske javne službe varstva okolja »Odvajanje in čiščenje odpadnih voda v Občini Ajdovščina«, ki ga je izdelalo podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina novembra 2023, ter ki je bil sprejet na 10. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 14.12.2023 in velja od 01.01.2024 dalje.

2. Dodatni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter od odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter smetarine

Izračun dodatnih prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo in od odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez upoštevanja nove cene omrežnin) ter smetarine, ki jih bo od končnih uporabnikov prejelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina, je izdelan na podlagi predpostavk o povprečni porabi pitne vode in odpadne vode na uporabnika, število uporabnikov (novih stanovanjskih objektov in povprečnega števila članov gospodinjstva na stanovanjski objekt) ter cenika komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na 10. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 14.12.2023 in velja od 01.01.2024 dalje. Predpostavilo se je tudi, da bodo prihodki pričeli nastajati postopoma, t.j. od leta 2029 naprej, ko bodo zasebni investitorji zaključili s stanovanjsko gradnjo. Predpostavili smo, da bo leta 2029 z gradnjo zaključilo 10 investitorjev, leta 2030 8 investitorjev ter leta 2031 še preostalih 5 investitorjev. Predpostavke in sam izračun prihodkov je predstavljen v spodnji tabeli.

Tabela 24: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine), odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez omrežnine) ter smetarine, v EUR brez DDV in z DDV.

Ocena prihodkov od oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda (brez omrežnine) ter smetarine	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Povprečna poraba pitne vode na stanovanjski objekt na leto v m ³	-	1.800,0	
Število novih stanovanjskih objektov	-	23,0	
Cena vodarine v EUR brez 9,5% DDV na m ³	0,5015 €	0,5015 €	
Prihodki iz vodarine na letni ravni (v EUR brez DDV)	- €	20.762,10 €	20.762,10 €
Število števecov DN < 20	23,0	23,0	
Cena števčnine na mesec v m ³	3,16 €	3,16 €	
Cena vzdrževalnine priključka na mesec	2,65 €	2,65 €	
Število mesecev letno	-	12,0	
Prihodki iz števčnine in vzdrževalnine (v EUR brez DDV)	- €	1.603,56 €	1.603,56 €
Prihodki iz oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) v EUR brez 9,5% DDV	- €	22.365,66 €	22.365,66 €
Ocena povprečne količine odpadne vode na leto v m ³ na stanovanjski objekt	-	1.800,0	
Število novih stanovanjskih objektov	-	23,0	
Cena storitve odvajanja odpadne vode v EUR brez 9,5% DDV na m ³	0,1945 €	0,1421 €	
Cena okoljske dajatve za onesnaževanje okolja zaradi odvajanja odpadne vode v EUR brez 0,0% DDV na m ³	0,0528 €	0,0528 €	
Cena storitve čiščenja odpadnih voda v EUR brez DDV brez 9,5% DDV na m ³	1,0282 €	1,0282 €	
Prihodki iz odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda (brez omrežnine) na letni ravni v EUR brez 9,5% DDV	- €	50.636,34 €	50.636,34 €
Število novih stanovanjskih objektov	-	23,0	
Povprečno število stanovalcev na stanovanjski objekt	-	3,0	
Cena smetarine na stanovalca v EUR brez DDV 9,5% na mesec	5,1540 €	5,1540 €	
Število mesecev letno	12,0	12,0	
Prihodki od smetarine na letni ravni v EUR brez 9,5% DDV	- €	4.267,51 €	4.267,51 €
Prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter smetarine (v EUR brez DDV) - na letni ravni	- €	77.269,51 €	77.269,51 €
Prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter smetarine (v EUR z 9,5% DDV) - na letni ravni	- €	84.610,12 €	84.610,12 €
Prihodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2029 do 31.12.2054) v EUR brez DDV	- €	1.948.535,52 €	1.948.535,52 €
Prihodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2029 do 31.12.2054) v EUR z DDV	- €	2.133.646,39 €	2.133.646,39 €

Letni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter smetarine so ocenjeni na 77.269,51 EUR brez DDV oziroma 84.610,12 EUR z DDV od leta 2031 naprej, ki jih bo prejelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina od končnih uporabnikov vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. V ekonomski dobi bodo navedeni prihodki iz obratovanja znašali 1.948.535,52 EUR brez DDV oziroma 2.133.646,39 EUR z DDV.

3. Dodatni prihodki iz naslova komunalnega prispevka s strani zasebnih investitorjev stanovanjskih objektov

Po 227. in 228. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec plača občini. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pa je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Po 229. členu ZUreP-3 je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo lastnik

zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja, investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja komunalno opremo iz programa opremljanja, ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta (bruto tlorisne površine) ali ki se mu spreminja njegova namembnost.

Občina Ajdovščina bo investitorjem, ki nameravajo graditi svoje stanovanjske objekte na novo urejenih površinah zaselka Strane na Planini, zaračunala komunalni prispevek. Komunalni prispevek se v Občini Ajdovščina odmerja na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/21). Program opremljanja ter posledično Odlok določa podlage za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ajdovščina: obračunska območja obstoječe komunalne opreme, skupne in obračunske stroške obstoječe komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

V trenutku izdelave tega dokumenta še ni mogoče natančno predvideti prihodkov iz naslova komunalnega prispevka, saj bodo le-ti odvisni tudi od velikosti gradbene parcele in od velikosti in etažnosti posameznih objektov, ki jih bodo investitorji gradili. Pri izračunu se je upoštevalo povprečen strošek opremljanja na m², razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta, faktor namembnosti objekta ter povprečno prispevno stopnjo zavezanca iz predhodno navedenega odloka. V tabeli v nadaljevanju je pripravljena simulacija izračuna predvidenega komunalnega prispevka, glede na čas vložitve gradbenega dovoljenja in vloge za odmero komunalnega prispevka. Ocenjujemo, da bo do konca leta 2029 občina iz naslova komunalnega prispevka prejela v prihodke v višini 242.848,42 EUR.

Tabela 25: Prikaz ocene dodatnih prihodkov občine iz naslova od komunalnega prispevka, v EUR.

Leto vložitve gradbenega dovoljenja		2027	2028	2029	SKUPAJ
Število gradbenih parcel	23	10	8	5	23
Povprečna velikost gradbene parcele (v m ²)	595,1				
Maksimalna tlorisna površina objekta na stiku z zemljiščem (v m ²)	142,5				
Ocena NTP objekta (v m ²)	200,0				
Ocena BTP objekta (v m ²)	285,0				
Upoštevani delež gradbene parcele in BTP objekta	40%				
Strošek posamezne komunalne infrastrukture na gradbeno parcelo	30,10 €				
Strošek posamezne komunalne infrastrukture na BTO objekta z upoštevanjem Prispevne stopnje zavezanca	22,90 €				
Faktor namembnosti (Fn)	1,30 €				
Ocena komunalnega prispevka na posamezni sanovanjski objekt	10.558,63 €	105.586,27 €	84.469,02 €	52.793,13 €	242.848,42 €

13.3 Projekcija odhodkov projekta v ekonomski dobi

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

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

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne odhodke/stroške projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi odhodkov/stroškov v scenariju »z investicijo« s odhodki/stroški v scenariju »brez investicije« oziroma kadar projekt zajema nova sredstva se za odhodke/stroške upošteva odhodke/stroške nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali odhodki/stroški zaradi izvedbe projekta. V izračunih nismo upoštevali odhodkov/stroškov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli projekta.

Izdelalo se je konsolidirano bilanco med Občino Ajdovščina in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina. V izračunih odhodkov/stroškov so izločeni medsebojni dejavni tokovi med Občino Ajdovščina (investitor/lastnik) in javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina (upravljavca in vzdrževalec izvedene infrastrukture).

13.3.1 Investicijski/kapitalski stroški (enkratni odhodki)

Investicijski/kapitalski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobnejši opis investicijskih/kapitalskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljena v poglavjih 11.2 in 12 tega dokumenta.

V finančni analizi so upoštevani investicijski stroški v stalnih cenah z DDV, skladno z določili UEM, z določili, ki jih opredeljuje Guide CBA, ter skladno z določili Izvedbene uredbe Komisije (EU) št. 2015/207. Glede na to, da DDV za investitorja predstavlja stroške projekta in zanj ni povračljiv, so investicijski stroški predstavljeni z vključenim DDV.

13.3.2 Odhodki/stroški iz poslovanja

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

- ⇒ operativni odhodki/stroški iz obratovanja,
- ⇒ stroški nadomestitev opreme s krajšo življenjsko dobo ter
- ⇒ stroške amortizacije.

13.3.2.1 Operativni odhodki/stroški iz obratovanja

Operativne odhodke/stroške smo prikazovali na podlagi t.i. metode prirasta (inkrementalne metode) in smo v analizo vključili le odhodke/stroške, ki se zaradi izvedbe spreminjajo. Pri izračunu dodatnih operativnih odhodkov/stroškov projekta smo upoštevali vidik lastnika/investitorja (Občina Ajdovščina) in upravljavca (KSD d.o.o. Ajdovščina). Ker lastnik in upravljavca niso isti subjekt, smo izvedli konsolidirano finančno analizo, kar pomeni, da smo izključili denarne tokove med lastnikom in upravljavcem oziroma vzdrževalcem.

Obravnava projekta bo prinašala naslednje **dodatne operativne odhodke/stroške iz obratovanja**:

1. Dodatni operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, ekološkega otoka ipd.
2. Dodatni operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema, čistilne naprave ter meteorne kanalizacije.

Ostali dodatni operativni odhodki/stroški iz obratovanja niso predvideni.

1. **Dodatni operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, ekološkega otoka ipd.**

Dodatne operativne odhodke/stroške vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, ekološkega otoka ipd. smo ocenili na letni ravni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture ter novih površin. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje, stroške raznovrstnih potrebnih storitev, stroške dela glede na urno postavko in števila ur vzdrževalcev ipd. Prikaz predpostavk za izračun posamezne vrste operativnih

odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, ekološkega otoka ipd. in sam izračun le-teh je predstavljan v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 26: Prikaz dodatnih operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave, ekološkega otoka ipd., v EUR brez DDV in z DDV.

	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Operativni odhodki za vzdrževanje in upravljanje prometnih površin, javne razsvetljave, ekološkega otoka ipd.			
Površina prometnih površin (v m ²)	-	4.300,0	
Pogostost izvajanja na leto (povprečje) - čiščenje, pometanje, vzdrževanje, razne košnje itd.	12,0	12,0	
Cena pometanja, čiščenja, vzdrževanje na m ² na 1x storitev (v EUR brez 9,5% DDV)	0,500 €	0,500 €	
Stroški pometanja, čiščenja in vzdrževanja prometnih površin na leto (v EUR brez 9,5% DDV)	- €	25.800,00 €	
Skupaj stroški pometanja, čiščenja in vzdrževanja prometnih površin na leto (v EUR brez 9,5% DDV)	- €	25.800,00 €	25.800,00 €
Vzdrževanje JR (povprečje/leto) (v EUR brez 22% DDV)	- €	1.000,00 €	
Skupaj stroški vzdrževanja javne razsvetljave na leto (v EUR brez 22% DDV)	- €	1.000,00 €	1.000,00 €
Odvoz odpadkov iz ekološkega otoka na mesec	-	4,0	
Stroški odvoza odpadkov (v EUR brez 22% DDV)	100,00 €	100,00 €	
Skupaj stroški urejanja ekološkega otoka (v EUR brez 22% DDV)	- €	4.800,00 €	4.800,00 €
Ocena ostalih stroškov za upravljanje prometnih površin na letni ravni (v EUR brez 22% DDV) - 0,15% GOI del	- €	1.755,44 €	1.755,44 €
Stroški z osnovno 9,5% DDV na letni ravni (v EUR brez DDV)	- €	25.800,00 €	25.800,00 €
Stroški z osnovno 22,0% DDV na letni ravni (v EUR brez DDV)	- €	7.555,44 €	7.555,44 €
Skupaj operativni stroški upravljanje in vzdrževanja prometnih površin, javne razsvetljave, ekološkega otoka ipd. (v EUR brez DDV)	- €	33.355,44 €	33.355,44 €
Skupaj operativni stroški upravljanje in vzdrževanja prometnih površin, javne razsvetljave ipd. (v EUR z DDV)	- €	37.468,64 €	37.468,64 €
Odhodki skupaj v ekonomski dobi v EUR brez DDV	- €	933.952,32 €	933.952,32 €
Odhodki skupaj v ekonomski dobi v EUR z DDV	- €	1.049.121,83 €	1.049.121,83 €

Iz zgornje tabele vidimo, da bodo dodatni operativni odhodki/stroški za vzdrževanje in upravljanje novih prometnih površin, javne razsvetljave, ekološkega otoka ipd. začeli nastajati od 01.01.2027, ko bodo aktivirana osnovna sredstva in bodo predana v uporabo. Na letni ravni so ocenjeni na 33.355,44 EUR brez DDV oziroma 37.468,64 EUR z DDV, v ekonomski dobi pa znašajo skupaj 933.952,32 EUR brez DDV oziroma 1.049.121,83 EUR z DDV.

2. Dodatni operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema, čistilne naprave ter meteorne kanalizacije

Dodatne operativne odhodke/stroške vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema, čistilne naprave ter meteorne kanalizacije smo ocenili na letni ravni na podlagi strukture odhodkov/stroškov primerljive infrastrukture ter predvidene povprečne porabe vode na uporabnika. Obsegajo stroške vode, čiščenja, stroške materiala za vzdrževanje, stroške raznovrstnih potrebnih storitev, stroške dela glede na urno postavko in števila ur vzdrževalcev ipd. Prikaz predpostavk za izračun posamezne vrste operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema, čistilne naprave ter meteorne kanalizacije in sam izračun le-teh je predstavljan v tabeli v nadaljevanju. Iz tabele vidimo, da bodo operativni odhodki/stroški za vzdrževanje in upravljanje novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije začeli postopoma nastajati od 01.01.2029, ko se bodo novi uporabniki (podjetja) priključila na komunalno infrastrukturo. Na letni ravni so ocenjeni na 49.685,69 EUR brez DDV oziroma 60.616,54 EUR z DDV, v ekonomski dobi pa znašajo skupaj 1.263.744,65 EUR brez DDV oziroma 1.541.768,48 EUR z DDV.

Tabela 27: Prikaz dodatnih operativnih odhodkov/stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema, čistilne naprave ter meteorne kanalizacije, v EUR brez DDV in z DDV.

Operativni stroški obratovanja vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter vzdrževanja meteorne kanalizacije (od leta 2029 naprej, ko se bodo nova podjetja priključila na komunalno infrastrukturo)	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
Povprečna poraba pitne vode na stanovanjski objekt na leto v m ³	-	1.800,0	
Število novih stanovanjskih objektov	-	23,0	
Strošek oskrbe s pitno vodo na m ³ (v EUR brez DDV)	0,2397 €	0,2397 €	
Stroški obratovanja in vzdrževanja - Oskrba s pitno vodo (v EUR brez DDV)		9.923,64 €	9.923,64 €
Ocena povprečne količine odpadne vode na leto v m ³ na stanovanjski objekt	-	1.800,0	
Število novih stanovanjskih objektov	-	23,0	
Stroške odvajanja in čiščenja odpadne vode na m ³ (v EUR brez DDV)	0,7706 €	0,7706 €	
Stroški obratovanja in vzdrževanja - Fekalna kanalizacija in čiščenja odpadne vode (v EUR brez DDV)	- €	31.902,41 €	31.902,41 €
Stroške odvoza blata iz KČN 150 PE na leto (60 eur/m ³ *60 m ³ blata na leto)	- €	3.600,00 €	
Strošek dela (48 ur/leto * 20 eur/uro)	- €	960,00 €	
Strošek kemikalij na leto	- €	500,00 €	
Strošek tekočega vzdrževanja ČN na leto (1,5% GOI del vezan na ČN)	- €	1.426,05 €	
Stroški obratovanja in vzdrževanja - ČN (v EUR brez DDV)	- €	6.486,05 €	6.486,05 €
Število ur poklicno kvalificiranega kadra za enkratno čiščenje muld, meteornih jaskov, peskolovov ipd.	-	4,0	
Cena ure kadra (v EUR z DDV)	12,00 €	12,00 €	
Ocena potrebnih letnih čiščenj (število čiščenj na leto)	-	12,0	
Ocena stroškov porabljenega materiala na letni ravni za vzdrževanje meteorne odvodnje (0,15% GOI del)	- €	289,63 €	
Stroški vzdrževanja in obratovanja meteorne kanalizacije (v EUR brez DDV)	- €	865,63 €	865,63 €
Ocena ostalih stroškov za upravljanje komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija) na letni ravni (v EUR brez 22% DDV) - 0,15% GOI del	- €	507,96 €	507,96 €
Skupaj operativni stroški obratovanja, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture ipd. (v EUR brez DDV)	- €	49.685,69 €	49.685,69 €
Skupaj operativni stroški obratovanja, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture ipd. (v EUR z 22,0% DDV)	- €	60.616,54 €	60.616,54 €
Odhodki skupaj v ekonomski dobi v EUR brez DDV	- €	1.263.744,65 €	1.263.744,65 €
Odhodki skupaj v ekonomski dobi v EUR z DDV	- €	1.541.768,48 €	1.541.768,48 €

13.3.2.2 Stroški nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo

Med stroške nadomestitve opreme s krajšo življenjsko dobo smo upoštevali stroške strojnih in elektro instalacijskih del kanalizacijskega sistema in čistilne naprave v okviru projekta, z amortizacijsko stopnjo 10%, in se bodo v ekonomski dobi zamortizirali in jih bo potrebno nadomestiti. Kot vrednost teh stroškov smo upoštevali nabavno vrednost strojnih in elektro instalacij kanalizacijskega sistema po stalnih cenah (t.j. 95.070,00 EUR brez DDV). Predpostavili smo, da se bodo le-ti nastali v letu 2038 in v letu 2048, ko se bodo le-ta skladno z računovodskimi standardi zamortizirala.

13.3.2.3 Stroški amortizacije

Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacijske osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so izračunani upoštevač nabavno vrednost osnovnih sredstev projekta. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Datum aktivacije osnovnih sredstev, kakor tudi letni strošek amortizacije, amortizacijske osnove in stopenj, je predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 28: Prikaz stroškov letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta, v stalnih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

	Nabavna vrednost (v EUR z nepovračljivim DDV)	Amortizacijska stopnja	Datum aktivacije OS	Letna amortizacija	Odpisana vrednost v ekonomski dobi	Neodpisana vrednost na dan 31.12.2054	Delež v OS	Življenjska doba (v letih)	Ponderirana življenjska doba (v letih)
GOI dela - kanalizacija, vodovod	338.638,40 €	2,5%	1.10.2026	8.465,96 €	239.163,37 €	99.475,03 €	17,1%	40	7
GOI dela - prometna in ostala infrastruktura	1.427.758,68 €	3,0%	1.10.2026	42.832,76 €	1.210.025,48 €	217.733,20 €	0,721314633	34	25
Stojne in elektro instalacije	95.070,00 €	10,0%	1.10.2026	9.507,00 €	95.070,00 €	- €	4,8%	10	0
Ostala dela	117.916,97 €	3,0%	1.10.2026	3.537,51 €	99.934,63 €	17.982,34 €	6,0%	34	2
SKUPAJ	1.979.384,05 €			64.343,23 €	1.644.193,48 €	335.190,57 €	100,0%		34

Ponderirana življenjska doba projekta (ali tehtana ekonomska življenjska doba sredstev) kot osnova za določitev obdobja projekcije denarnih tokov in izračun ostanka vrednosti se izračunava na način, kot ga določa Evropska investicijska banka v dokumentu *The Economic Appraisal of Investment Projects at the EI*, str. 41–43. Pri tem je ponder delež vrednosti posamezne vrste investicijskih izdatkov, ki se ga pomnoži s fizično življenjsko dobo posameznega osnovnega sredstva in tako izračunane zneske sešteje. Rezultat je ponderirana življenjska doba projekta. Pri tem je potrebno ločiti med ekonomsko, fizično in finančno življenjsko dobo projekta. Za izračun ekonomske življenjske dobe projekta oziroma posameznega osnovnega sredstva je potrebno najprej oceniti povprečno fizično življenjsko dobo projekta, ki je opredeljena kot stroškovno tehtano povprečje fizične življenjske dobe posameznih osnovnih sredstev pri normalnem obratovanju in vzdrževanju. Pri tem pa je potrebno za izračun ekonomske življenjske dobe projekta upoštevati še vsa tveganja, ki bi lahko znižala ali povečala fizično življenjsko dobo projekta. Iz predhodne tabele vidimo, da znaša **ekonomsko koristna (ponderirana) življenjska doba projekta 34 let.**

13.4 Projekcija prihodkov in odhodkov projekta na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize)

Družbene učinke projekta je mogoče preverjati s pomočjo ekonomske analize / Analize stroškov in koristi (ASK). Na ta način je mogoče vrednotiti ekonomske učinke projekta na različne subjekte. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izpolnjevanje projekta z vidika investitorja/nosilca projekta. Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalnikov, ki izhajajo iz finančne analize projekta, zajema tudi ostale parametre kot npr. vpliv na okolje, varnost, zdravje ipd., pri čemer se gleda ne posredne učinke ne smo pri investitorju temveč tudi na širšo družbo. Glede na določila 26. člena UEM ter glede na to, da je vrednost projekta nižja od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

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

13.4.1 Davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV, se vseeno lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek investicijskih stroškov ter prihodkov in odhodkov iz obratovanja, tako da smo v izračunih upoštevali vse vrednosti brez DDV in brez ostalih davkov in prispevkov.

13.4.2 Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)

Poleg izkrivljanja davkov in zunanjih učinkov lahko tudi drugi dejavniki prispevajo k odmiku cen od konkurenčnega tržnega, t.j. učinkovitega ravnotežja: monopolne ureditve, trgovinske ureditve, ureditve dela, nepopolne informacije ipd. V vseh teh primerih so opazovane tržne (t.j. finančne) cene zavajajoče in je namesto njih potrebno uporabiti računovodske (fiktivne) cene, ki odražajo oportunitetne stroške vložkov in pripravljenost potrošnikov za plačilo v primeru donosa. Računovodske cene smo izračunali z uporabo konverzijskih faktorjev za finančne cene, ki so predstavljeni v spodnji tabeli, za stroške investicijskih vlaganj, ostanka vrednosti ter operativnih odhodkov/stroškov.

Tabela 29: Prikaz konverzijskih faktorjev za posamezne odhodke/stroške v okviru projekta.

Postavka	CF
Stroškovno osebje	1,00
Ostali zaposleni, nespriročna znanja	0,70
Storitve	0,95
Material	0,80
Administrativni stroški	0,90
Preostala vrednost naložbe	0,85

Operativni stroški	
Stroški tekočeva vzdrževanja in obratovanja	
Stroškovno osebje	25%
Ostali zaposleni, nespriročna znanja	50%
Storitve	25%
Skupaj	100%
Konverzijski faktor operativnih stroškov	0,84

Tabela 30: Prikaz investicijskih stroškov glede na vrsto stroška po letih, ki je podlaga za izvedbo popravka cen, ter prikaz izračuna investicijske vrednosti projekta po izvedbi popravka cen, stalne cene, v EUR brez DDV.

Letnica (obdobje) Leto (zaprsk.)	SESTAVA INVESTICIJSKIH STROŠKOV								
	Stroški izvedbe GOI del in opreme				Stroški ostalih del v okviru projekta				SKUPAJ
	Stroški gradnje / Stroški materiala	Stroški dela	Stroški strokovnega osebja	SKUPAJ	Stroški strokovnega osebja	Stroški materiala (administrativni stroški)	Stroški storitev	SKUPAJ	
	45%	45%	10%	100%	50%	25%	25%	100%	
-2024 0	- €	- €	- €	- €	15.575,54 €	7.787,77 €	7.787,77 €	31.151,08 €	31.151,08 €
2025 1	295.361,56 €	295.361,56 €	65.635,90 €	656.359,03 €	20.094,81 €	10.047,41 €	10.047,41 €	40.189,62 €	696.548,65 €
2026 2	426.439,52 €	426.439,52 €	94.764,34 €	947.643,37 €	12.656,27 €	6.328,14 €	6.328,14 €	25.312,55 €	972.955,92 €
SKUPAJ	721.801,08 €	721.801,08 €	160.400,24 €	1.604.002,40 €	48.326,63 €	24.163,31 €	24.163,31 €	96.653,25 €	1.700.655,65 €

Letnica (obdobje) Leto (zaprsk.)	VREDNOST INVESTICIJSKIH STROŠKOV PRERAČUNANIH GLEDE NA SESTAVO STROŠKA IN KONVERZIJSKI FAKTOR											
	Stroški gradnje / Stroški materiala		Stroški dela		Stroški strokovnega osebja		Stroški materiala (administrativni stroški)		Stroški storitev		SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE	
	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF	Skupaj	z CF
		0,80		0,70		1,00		0,90		0,95		
-2024 0	- €	- €	- €	- €	15.575,54 €	15.575,54 €	7.787,77 €	7.008,99 €	7.787,77 €	7.398,38 €	31.151,08 €	29.982,92 €
2025 1	295.361,56 €	236.289,25 €	295.361,56 €	206.753,09 €	85.730,71 €	85.730,71 €	10.047,41 €	9.042,67 €	10.047,41 €	9.545,04 €	696.548,65 €	547.360,76 €
2026 2	426.439,52 €	341.151,61 €	426.439,52 €	298.507,66 €	107.420,61 €	107.420,61 €	6.328,14 €	5.695,32 €	6.328,14 €	6.011,73 €	972.955,92 €	758.786,94 €
SKUPAJ	721.801,08 €	577.440,86 €	721.801,08 €	505.260,76 €	208.726,87 €	208.726,87 €	24.163,31 €	21.746,98 €	24.163,31 €	22.955,15 €	1.700.655,65 €	1.336.130,62 €

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 novega stanovanjskega zaselka Strane, okoljskih koristi ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za občane, na večje gospodarske možnosti v času izvajanja gradnje. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA/ASK upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanji vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi investicijskega projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti, in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

Ovrednotena družbeno korist	Opis
Multiplikatorski učinek za čas gradnje / izvedbe projekta ter za čas gradnje novih stanovanjskih objektov s strani zasebnih investitorjev/lastnikov gradbenih parcel	Predvidevamo, da bo na področju gospodarskih učinkov nastal multiplikatorski učinek v času izvajanja projekta in v času gradnje novih proizvodnih objektov zasebnih partnerjev kot posledica investicijskih vlaganj v obdobju od 2024 do 2029. Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se bo povečal dohodek, če se povečajo izdatki za investicije. Na takšen način lahko dobimo spremembe v dohodku, ki je posledica izvedbe projekta. Predpostavili smo, da se bo zaradi multiplikatorskega učinka povečala dodana vrednost ter posledično dobičkonosnost izvajalcev del za 10%. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 860.065,57 EUR.
Priložnost za dvig prihodkov iz ostalih gospodarskih in drugih dejavnosti zaradi dodatnih gospodinjstev občine, ker se bodo posluževali ponudbe ostalih gospodarskih, predvsem trgovskih dejavnosti na območju	Priložnost za dvig prihodkov zaradi povečanega povpraševanja po trgovskih in ostalih storitvah na območju občine, saj se vsaj 23 družin ne bo odselilo v druge občine, kjer bi lahko gradili lastne stanovanjske objekte. Izračun: Ocenili smo, da posamezno gospodinjstvo na teden porabi vsaj 80 EUR za stroške gospodinjstva; število gospodinjstev:23, ocenjeni dodatni prihodki iz ostalih gospodarskih dejavnosti in ponujenih storitev bodo v ekonomski dobi znašali 2.315.520,00 EUR (na letni ravni od leta 2030 naprej, ko bodo vsa gospodinjstva vseljena bodo znašali 88.320,00 EUR).
Prihodek občine od glavarin na prebivalca	Občina na podlagi števila prebivalcev prejme sredstva s strani države za financiranje občinskih nalog. Predpostavili smo, da na račun omogočanja gradnje novih stanovanjskih objektov na območju zaselka Strane bo ostalo v občini 23 družin, tj. cca 69 prebivalcev, ki bi se v primeru, da ne bi imeli gradbenih parcel primernih za gradnjo lastnih stanovanjskih objektov odselili iz občine. Izračun: Povprečni stroški za financiranje občinskih nalog za leto 2026 naj bi znašali 722,04 EUR na prebivalca. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi glede na predvidene selitve v stanovanjske objekte v ekonomski dobi bo znašala 1.306.170,36 EUR.
Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine	Ocenili smo, da bo prišlo do indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti, saj bo le-ta pozitivno vplivala tudi na vse ostale dejavnosti v občini. V okviru teh koristi smo skušali oceniti tudi pozitiven vpliv zmanjšanja dnevnih migracij na okolje, ko se bodo zaradi manjših dnevnih voženj znižali stroški onesnaženosti okolja. Ocena le-teh na letni ravni znaša 2.300,00 EUR od leta 2027 naprej, v ekonomski dobi pa bodo le-te znašale skupaj 64.400,00 EUR.
Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti	Oceno koristi zaradi izvedbe projekta in posledično izboljšanja stanja okolja in biotske raznovrstnosti smo določili na osnovi priročnika Evropske komisije »The Economic Benefits of the Environment Natura 2000 Network«, kjer je navedeno, da znaša povprečna dodana vrednost 3.441,00 EUR na ha revitaliziranih površin. Ker bomo v okviru projekta revitalizirali 1,9574 ha neurejenih in degradiranih površin, ocenjujemo da bo dodana vrednost zaradi boljšega stanja okolja in biotske raznovrstnosti na letni ravni znašala 6.735,41 EUR, skupaj v ekonomski dobi projekta pa 188.591,58 EUR.
Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja občine	Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja naselja, podeželja občine in same občine za nove naložbe, nove investitorje, prihode novih družin ipd. smo ocenili na podlagi tega, da bi se zaradi komunalne ureditve območja v občino na letni ravni priselili vsaj dve družini s tremi družinskimi člani, kar pomeni dvig prihodka občine iz povprečnine. Ocena dodatnega prihodka občine iz dviga povprečnine bi tako na letni ravni znašala cca 2.875,00 EUR letno od leta 2027 naprej, v ekonomski dobi skupaj pa 80.500,00 EUR.
Ocena skupnih ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi	4.815.247,50 EUR

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

Sama izvedba projekta prinaša še veliko družbeno ekonomskih koristi, ki jih ne moremo denarno ovrednotiti. V nadaljevanju so prikazane za vse štiri kvalitativne vidike (družbeni, razvojno-gospodarski, okoljski in socialni vidik). Le-te so predstavljene v poglavju 4.1 Razvojne možnosti in cilji projekta, zato jih tu ponovno ne navajamo.

13.5 Preostala vrednost naložbe/projekta

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 v točki 1 18. člena določa, da je potrebno pri sredstvih s pričakovano življenjsko dobo, ki presega referenčno obdobje oziroma ekonomsko dobo, njihovo preostalo vrednost določiti z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja projekta. V poglavju 13.3.2.3 Stroški amortizacije smo izračunali, da znaša ponderirana življenjska doba projekta 34 let, kar presega referenčno obdobje projekta.

Tabela 31: Izračun preostale vrednosti naložbe v okviru finančne in ekonomske analize, stalne cene, v EUR.

Izračun preostale vrednosti naložbe - nediskonitana	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA
Ekonomsko doba (v letih)	30	30
Ponderirana življenjska doba projekta (v letih)	34	34
Število let obratovanja v ekonomski dobi (v letih)	29	29
Razlika med ponderirano življenjsko dobo in leti obratovanja v ekon. dobi (v letih)	5	5
Neto prihodki iz obratovanja (v EUR)	- 8.730,42 €	162.106,74 €
PREOSTALA VREDNOST NALOŽBE - absolutna vrednost	- €	810.533,71 €
NPV prihodnjih denarnih tokov leta 2054 - Preostala vrednost naložbe	- €	742.401,41 €

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 v točki 2 18. člena določa, da je potrebo preostalo vrednost naložbe/projekta vključiti v izračun diskontiranega neto prihodka projekta, le če prihodki presegajo odhodke/stroške, t.j. če so ustvarjeni pozitivni neto prihodki.

V okviru izračunanega diskontiranega neto prihodka podjetja v okviru finančne analize vidimo, da odhodki/stroški presegajo prihodke, t.j. da projekt ustvarja negativne neto prihodke. Zaradi navedenega v izračun diskontiranega neto prihodka projekta v okviru finančne analize nismo vključili preostale vrednosti naložbe/projekta. V okviru izračunanega diskontiranega neto prihodka projekta v okviru ekonomske analize pa vidimo, da prihodki presegajo odhodke/stroške, t.j. da projekt ustvarja pozitivne neto prihodke. Zaradi navedenega smo v okviru ekonomske analize v izračun diskontiranega neto prihodka projekta vključili tudi preostalo vrednost naložbe/projekta.

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

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

14.1 Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

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

Finančna analiza in ekonomska analiza sta izvedeni na podlagi naslednjih predpostavk:

- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani na podlagi 30 letne ekonomske dobe projekta (2024-2054).
- ⇒ Ekonomsko koristna življenjska doba projekta presega 30 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), in sicer znaša 34 let.
- ⇒ Prvo leto rednega obratovanja je 2026, natančneje 01.10.2026, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot novit projekt (konsolidirana analiza) s stališča investitorja (lastnika) ter prihodnjega upravljavca in vzdrževalca (Občine Ajdovščina in javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina). Izdelana je bila konsolidirana analiza, ki izključuje denarne tokove med lastnikom in upravljavcem (v skladu z navodili Evropske komisije v priložnici Guide CBA; ter prilogo III, točko 2.2 Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207).
- ⇒ Projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti investitorja/lastnika in upravljavca. Morebitni presežek dodatnih prihodkov nad dodatnimi odhodki/stroški pa bo namenjen vzdrževanju in stalnemu dograjevanju komunalne in ostale infrastrukture na območju občine.
- ⇒ Pri izračunu prihodkov in odhodkov/stroškov se je upoštevala inkrementalna metoda, kar pomeni, da so upoštevani dodatni prihodki in odhodki/stroški, ki bodo nastali zaradi implementacije investicije. Navedeno je skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, ki pravi »Prihodki in stroški se izračunajo po t.i. metodi prirasta, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov v scenariju nove naložbe s prihodki in stroški v scenariju brez nove naložbe. Kadar operacija zajema nova sredstva, so prihodki in stroški prihodki in stroški nove naložbe.«
- ⇒ Vsi obratovalni odhodki/stroški in prihodki ter preostala vrednost naložbe, kakor tudi investicijski stroški, so skladno s točko 4 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV (v skladu z navodili Guide CBA; Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207 in Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014); v ekonomski analizi so bili izvedeni davčni popravki in popravek cen.
- ⇒ Projekt na letni ravni v okviru finančne analize prinaša negativne neto prihodke, zato skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 v izračun diskontiranega denarnega neto prihodka v okviru finančne analize v zadnjem letu ekonomske dobe ni vključena preostala vrednost naložbe/projekta. Projekta na letni ravni v okviru ekonomske analize prinaša pozitivne neto prihodke (ocenjene družbeno ekonomske koristi presega stroške), zato je skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 v izračun diskontiranega neto prihodka projekta v zadnjem referenčnem letu v okviru ekonomske analize vključena preostala vrednost naložbe/projekta.

- ⇒ Vsi odhodki/stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi primerljivih odhodkov/stroškov podobne infrastrukture, katerih lastnik in upravljavalec je Občina Ajdovščina.
- ⇒ Analizo upravičenosti izvedbe projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni analizi, znaša 4,0% in je določena z UEM ter Delegirano uredbo komisije (EU) št. 480/2014.
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove projekta pri ekonomski (CBA/ASK) analizi, znaša 3,0%, t.j. socialna diskontna stopnja v kohezijskih državah članicah, in je določena v skladu z dokumentom Economic Appraisal Vademecum 2021-2027, General Principles and Sector Applications (European Commission, 20.09.2021).

14.2 Finančna analiza

14.2.1 Finančna analiza denarnih tokov projekta

V nadaljevanju je prikazan **finančni oziroma realni denarni tok projekta**, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov/odhodkov v scenariju nove naložbe, t.j. scenarija »z investicijo«, s prihodki in stroški/odhodki v scenariju brez nove naložbe, t.j. scenarij »brez investicije«, oziroma kadar projekt zajema nova sredstva so prihodki in stroški prihodki in stroški nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014. Izvedba projekta prinaša neposredne prihodke/prilive in neposredne stroške/odlive, ki so povzeti iz predpostavk in podatkov v poglavju 13.2 za ekonomsko dobo projekta. V finančni analizi pa nismo upoštevali ne-denarne knjigovodske postavke (npr. amortizacija,¹ rezervni sklad ipd.). Prikaz nediskontiranih in diskontiranih finančnih denarnih tokov projekta je predstavljen v nadaljevanju tega poglavja. Le-ta je osnovna za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta.

Predpostavke za izračun:

- ⇒ Skladno s točko 4 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 se je izvedlo izračun diskontiranega neto prihodka z upoštevanja DDV. V izračunu se je upoštevalo investicijske stroške, prihodke in odhodke iz obratovanja z DDV, saj le-ta predstavlja strošek projekta.
- ⇒ Preostalo vrednost naložbe ob koncu ekonomske dobe nismo vključili v izračun diskontiranega neto prihodka projekta, skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014, saj projekt ustvarja negativne neto prihodke, t.j. odhodki/stroški presegajo prihodke.
- ⇒ V finančni analizi se ni upoštevalo ne-denarnih knjigovodskih postavk (npr. amortizacija, rezervni sklad ipd.) ter finančnih odhodkov (stroške financiranja).
- ⇒ Uporabljena je 4% diskontna stopnja.

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

- ⇒ likvidnostni tok (financial sustainability) ter
- ⇒ donosnost lastnega kapitala.

V okviru **likvidnostnega toka investicijskega projekta (finančna vzdržnost projekta)**, kjer so prikazani dejanski odlivi in prilivi v ekonomski dobi, ugotavljamo dejansko finančno pokritost projekta. Analiza finančne vzdržnosti projekta temelji na napovedih nediskontiranega denarnega toka. Uporablja se za prikaz, ali bo za projekt vsako leto v ekonomski dobi na voljo dovolj denarnih sredstev, ki bodo omogočila sprotno kritje izdatkov tako za investicijo kot za odhodke/stroške obratovanja investicije. Finančno pokritost projekta ocenjujemo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v celotni ekonomski dobi pozitivni. Ti neto denarni tokovi morajo vključevati

¹ Amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva in je v denarnem toku zajeta v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj. Vse rezervacije za bodo investicijska vlaganja ravno tako ne predstavljajo dejanskega denarnega odliva oziroma dejanske porabe blaga in storitev. Vse rezerve za nepredvidene dogodke, kar pomeni negotovost prihodnjih denarnih tokov, so upoštewane v analizi tveganj, ne pa v oceni stroškov.

investicijske stroške, vse vire financiranja in neto prihodke. V primeru negativnih neto denarnih tokov je potrebno za navedeni znesek zagotoviti v proračunu občine dodatna sredstva za kritje le-teh.

V okviru izračuna **donosnosti lastnega kapitala** pa se bo preučilo učinkovitost projekta z vidika donosnosti lastnega kapitala (občine) vloženega v projekt. V okviru donosnosti lastnega kapitala se bo izračunalo neto sedanjo vrednost lastnega vloženega kapitala, ki je vsota neto diskontiranih denarnih tokov, ki nastanejo zaradi izvajanja projekta, ter ustrezno finančno interno stopnjo donosa lastnega kapitala. Izračun nam bo podal finančno neto sedanjo vrednost in finančno interno stopnjo donosa z upoštevanjem financiranja projekta tudi iz ostalih virov, predvidenih v poglavju 12.

Tabela 32: Finančni oziroma realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z nepovračljivim DDV.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA														
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Preostala vrednost naložbe	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)					
		PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK			
-2024	0	- €	- €	- €	- €	38.004,32 €	- €	38.004,32 €	- €	- €	38.004,32 €	38.004,32 €	- €	- €	38.004,32 €	
2025	1	- €	- €	- €	- €	823.474,71 €	- €	823.474,71 €	- €	- €	823.474,71 €	791.802,61 €	- €	- €	791.802,61 €	
2026	2	- €	- €	- €	- €	1.117.905,02 €	- €	1.117.905,02 €	- €	- €	1.117.905,02 €	1.033.566,03 €	- €	- €	1.033.566,03 €	
2027	3	110.330,90 €	37.468,64 €	72.862,27 €	- €	- €	110.330,90 €	37.468,64 €	72.862,27 €	72.862,27 €	- €	- €	64.774,29 €	- €	64.774,29 €	
2028	4	89.213,65 €	37.468,64 €	51.745,01 €	- €	- €	89.213,65 €	37.468,64 €	51.745,01 €	51.745,01 €	- €	- €	44.231,85 €	- €	44.231,85 €	
2029	5	94.324,78 €	63.823,65 €	30.501,12 €	- €	- €	94.324,78 €	63.823,65 €	30.501,12 €	30.501,12 €	- €	- €	25.069,70 €	- €	25.069,70 €	
2030	6	70.961,25 €	98.085,18 €	27.123,93 €	- €	- €	70.961,25 €	98.085,18 €	27.123,93 €	27.123,93 €	- €	- €	21.436,43 €	- €	21.436,43 €	
2031	7	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	6.634,41 €	- €	6.634,41 €	
2032	8	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	6.379,24 €	- €	6.379,24 €	
2033	9	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	6.133,88 €	- €	6.133,88 €	
2034	10	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	5.897,96 €	- €	5.897,96 €	
2035	11	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	5.671,12 €	- €	5.671,12 €	
2036	12	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	5.453,00 €	- €	5.453,00 €	
2037	13	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	5.243,27 €	- €	5.243,27 €	
2038	14	89.354,75 €	193.155,18 €	103.800,42 €	- €	- €	89.354,75 €	193.155,18 €	103.800,42 €	103.800,42 €	- €	- €	59.942,16 €	- €	59.942,16 €	
2039	15	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	4.847,69 €	- €	4.847,69 €	
2040	16	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	4.661,25 €	- €	4.661,25 €	
2041	17	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	4.481,97 €	- €	4.481,97 €	
2042	18	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	4.309,58 €	- €	4.309,58 €	
2043	19	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	4.143,83 €	- €	4.143,83 €	
2044	20	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	3.984,45 €	- €	3.984,45 €	
2045	21	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	3.831,20 €	- €	3.831,20 €	
2046	22	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	3.683,85 €	- €	3.683,85 €	
2047	23	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	3.542,16 €	- €	3.542,16 €	
2048	24	89.354,75 €	193.155,18 €	103.800,42 €	- €	- €	89.354,75 €	193.155,18 €	103.800,42 €	103.800,42 €	- €	- €	40.494,77 €	- €	40.494,77 €	
2049	25	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	3.274,93 €	- €	3.274,93 €	
2050	26	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	3.148,97 €	- €	3.148,97 €	
2051	27	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	3.027,86 €	- €	3.027,86 €	
2052	28	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	2.911,40 €	- €	2.911,40 €	
2053	29	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	2.799,42 €	- €	2.799,42 €	
2054	30	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	- €	- €	89.354,75 €	98.085,18 €	8.730,42 €	8.730,42 €	- €	- €	2.691,75 €	- €	2.691,75 €	
SKUPAJ		2.509.344,59 €	2.781.030,31 €	271.685,71 €	- €	1.979.384,05 €	2.509.344,59 €	4.760.414,36 €	271.685,71 €	2.251.069,76 €		1.863.372,96 €	- €	84.550,71 €	- €	1.947.923,66 €
<i>Diskontirane vrednosti</i>		<i>1.384.669,26 €</i>	<i>1.469.219,97 €</i>	<i>84.550,71 €</i>	<i>- €</i>	<i>1.863.372,96 €</i>	<i>1.384.669,26 €</i>	<i>3.332.592,93 €</i>	<i>84.550,71 €</i>	<i>1.947.923,66 €</i>		<i>1.863.372,96 €</i>	<i>- €</i>	<i>84.550,71 €</i>	<i>- €</i>	<i>1.947.923,66 €</i>

Tabela 33: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z nepovračljivim DDV.

Letnica (obdobje) Leto (zapr.f.)	LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (Financial Sustainability)									
	PRILIVI				ODLIVI				NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	KUMULATIVA NETO DENARNEGA TOKA (Neto prilivov)
	Prihodki projekta	Viri financiranja investicije - lastna sredstva občine	Ostali viri	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Obveznosti do virov financiranja	Stroški brez amortizacije	Skupaj odlivi		
-2024 0	- €	38.004,32 €	- €	38.004,32 €	38.004,32 €	- €	- €	38.004,32 €	- €	- €
2025 1	- €	756.050,80 €	67.423,91 €	823.474,71 €	823.474,71 €	- €	- €	823.474,71 €	- €	- €
2026 2	- €	1.014.443,02 €	103.462,00 €	1.117.905,02 €	1.117.905,02 €	- €	- €	1.117.905,02 €	- €	- €
2027 3	110.330,90 €	- €	- €	110.330,90 €	- €	- €	37.468,64 €	37.468,64 €	72.862,27 €	72.862,27 €
2028 4	89.213,65 €	- €	- €	89.213,65 €	- €	- €	37.468,64 €	37.468,64 €	51.745,01 €	124.607,28 €
2029 5	94.324,78 €	- €	- €	94.324,78 €	- €	- €	63.823,65 €	63.823,65 €	30.501,12 €	155.108,40 €
2030 6	70.961,25 €	- €	- €	70.961,25 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	27.123,93 €	127.984,48 €
2031 7	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	119.254,05 €
2032 8	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	110.523,63 €
2033 9	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	101.793,20 €
2034 10	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	93.062,78 €
2035 11	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	84.332,35 €
2036 12	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	75.601,93 €
2037 13	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	66.871,50 €
2038 14	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	193.155,18 €	193.155,18 €	103.800,42 €	36.928,92 €
2039 15	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	45.659,35 €
2040 16	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	54.389,77 €
2041 17	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	63.120,19 €
2042 18	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	71.850,62 €
2043 19	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	80.581,04 €
2044 20	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	89.311,47 €
2045 21	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	98.041,89 €
2046 22	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	106.772,32 €
2047 23	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	115.502,74 €
2048 24	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	193.155,18 €	193.155,18 €	103.800,42 €	219.303,17 €
2049 25	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	228.033,59 €
2050 26	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	236.764,02 €
2051 27	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	245.494,44 €
2052 28	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	254.224,87 €
2053 29	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	262.955,29 €
2054 30	89.354,75 €	- €	- €	89.354,75 €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	8.730,42 €	271.685,71 €
SKUPAJ	2.509.344,59 €	1.808.498,14 €	170.885,91 €	4.488.728,64 €	1.979.384,05 €	- €	2.781.030,31 €	4.760.414,36 €	- 271.685,71 €	

V zgornji tabeli, kjer je predstavljen likvidnostni tok projekta, vidimo, da se projekt po zaključku investicijskih vlaganj ne pokriva sam z doseženimi prihodki oziroma prilivi iz projekta, razen v letih 2027, 2028 in 2029, ko bo občina prejela dodatne prihodke iz komunalnega prispevka. Zaradi navedenega se v letih, ko odhodki/stroški presegajo prihodke projekta, investitor zavezuje, da bo zagotovil ustrezne vire financiranja za pokrivanje negativnih prilivov (presežka odlivov nad prilivi) iz lastnih virov (zagotovil bo ustrezno financiranje primanjkljaja iz proračuna Občine Ajdovščina).

Upravljanje in vzdrževanje bo v največji možni meri moralo upoštevati racionalno porabo javnih sredstev oziroma davkopljučevalskega denarja. S tem da je potrebno navesti, da se bodo negativni letni neto prilivi pokrili iz pozitivnega kumulativnega denarnega toka, ki bo nastal v letih 2027, 2028 in 2029.

Tabela 34: Finančni oziroma realni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z nepovračljivim DDV.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	IZRAČUN DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT							NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	
		PRILIVI			ODLIVI					
		PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Ostanek vrednosti	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali viri financiranja (privatni partnerji)	Odplačilo kredita in obresti	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)		Skupaj odlivi
-2024	0	- €	- €	- €	38.004,32 €	- €	- €	- €	38.004,32 €	- 38.004,32 €
2025	1	- €	- €	- €	756.050,80 €	- €	- €	- €	756.050,80 €	- 756.050,80 €
2026	2	- €	- €	- €	1.014.443,02 €	- €	- €	- €	1.014.443,02 €	- 1.014.443,02 €
2027	3	110.330,90 €	- €	110.330,90 €	- €	- €	- €	37.468,64 €	37.468,64 €	- 72.862,27 €
2028	4	89.213,65 €	- €	89.213,65 €	- €	- €	- €	37.468,64 €	37.468,64 €	- 51.745,01 €
2029	5	94.324,78 €	- €	94.324,78 €	- €	- €	- €	63.823,65 €	63.823,65 €	- 30.501,12 €
2030	6	70.961,25 €	- €	70.961,25 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 27.123,93 €
2031	7	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2032	8	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2033	9	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2034	10	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2035	11	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2036	12	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2037	13	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2038	14	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	193.155,18 €	193.155,18 €	- 103.800,42 €
2039	15	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2040	16	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2041	17	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2042	18	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2043	19	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2044	20	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2045	21	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2046	22	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2047	23	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2048	24	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	193.155,18 €	193.155,18 €	- 103.800,42 €
2049	25	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2050	26	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2051	27	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2052	28	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2053	29	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
2054	30	89.354,75 €	- €	89.354,75 €	- €	- €	- €	98.085,18 €	98.085,18 €	- 8.730,42 €
SKUPAJ		2.509.344,59 €	- €	2.509.344,59 €	1.808.498,14 €	- €	- €	2.781.030,31 €	4.589.528,45 €	- 2.080.183,85 €
Diskontirane vrednosti		1.384.669,26 €	- €	1.384.669,26 €	1.702.885,84 €	- €	- €	1.469.219,97 €	3.172.105,81 €	- 1.787.436,55 €

14.2.2 Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 35: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

Finančni kazalniki	Vrednost
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST (FNPV)	-1.947.923,66 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA (FIRR)	ni izračunljiva
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (FNPV/K)	-1.787.436,55 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (FIRR/K)	ni izračunljiva
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST (FRNPV)	-1,05 EUR
FINANČNI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (f k/S)	0,5271
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	se ne povrne

Finančna neto sedanja vrednost (FNPV) je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša **-1.947.923,66 EUR**, kar pomeni, da projekt ne prinaša nobenega donosa. Ravno tako je **negativna** in nižja od 4% diskontne stopnje tudi **finančna interna stopnja donosa (FIRR)**.

Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine (FNPV/K) je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša **-1.787.436,55 EUR**, kar pomeni, da projekt ne prinaša na vložen lastni kapital občine nobenega donosa, kar nam pove tudi negativna finančna interna stopnja donosa kapitala (FIRR/K).

Doba vračanja vloženih sredstev po finančni analizi presega tako ekonomsko kot tudi amortizacijsko dobo, kar pomeni, da se vložena sredstva ne povrnejo v ekonomski dobi projekta.

Izračunana **finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNPV)** projekta je **negativna** in znaša **-1,05 EUR**, kar pomeni, da nam vsak vložen EUR prinaša izgubo v višini 1,05 EUR.

Da so po finančni analizi stroški projekta višji od vseh koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, nam pove **finančni količnik relativne koristnosti (f K/S)** (razmerje koristi/stroški), ki je manjši od 1, in sicer znaša **0,5271**.

14.2.3 Sklep finančne analize

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

14.3 Ekonomska analiza

14.3.1 Ekonomska analiza denarnih tokov projekta

Ekonomska analiza je analiza, ki se izvede z uporabo ekonomskih vrednosti in odraža socialne oportunitetne stroške blaga in storitev. Ekonomska analiza se izvede z vidika celotne družbe in ne le z vidika lastnika oziroma upravljavca infrastrukture. Namen ekonomske analize je analiziranje in ovrednotenje stroškov in koristi, ki bi jih imela družba (javni sklad, občina, država) zaradi izvedbe projekta v primerjavi s trenutno situacijo.

Ekonomska analiza pokaže, ali ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen za izvedbo in do sofinanciranja. Zato je pogoj, da:

- ⇒ koristi presegajo stroške projekta,
- ⇒ sedanja vrednost ekonomskih koristi presega sedanjo vrednost stroškov.

Izpolnjenost pogojev se dokaže s pomočjo izračuna naslednjih kazalnikov gospodarske uspešnosti:

- ⇒ **Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)** je glavni referenčni kazalnik za ocenjevanje projekta. Opredeljena je kot razlika med diskontiranimi skupnimi socialnimi koristmi in stroški. Da bi bil projekt sprejemljiv z ekonomskega vidika, bi morala biti ekonomska neto sedanja vrednost projekta pozitivna ($ENPV > 0,0$ EUR), kar dokazuje, da bo projekt koristen za družbo v dani regiji ali državi, ker njegove koristi presegajo stroške, in bi se projekt zato moral izvesti.

- ⇒ **Ekonomska stopnja donosa (EIRR)** je interna stopnja donosa, izračunana z uporabo ekonomskih vrednosti, in izraža socialno-ekonomsko donosnost projekta. Ekonomska stopnja donosa bi morala biti večja od socialne diskontne stopnje ($EIRR > SDS$), da se upraviči podpora za projekt.
- ⇒ **Ekonomski količnik relativne koristnosti oz. razmerje med koristmi in stroški (e K/S)** je opredeljeno kot neto sedanja vrednost koristi projekta, deljena z neto sedanjo vrednostjo stroškov projekta. Razmerje med koristmi in stroški bi moralo biti večje od ena ($e K/S > 1$), da se upraviči podpora za projekt.

Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče za finančno analizo.

Kljub finančnemu bremenu prinaša izvedba projekta tudi širše družbeno-ekonomske učinke (koristi), ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. V nadaljevanju je prikazan ekonomski denarni tok (ekonomski oziroma denarni tok na podlagi CBA/ASK) projekta. Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti 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. Projekt prinaša tako neposredne in posredne koristi (prilive) kot tudi neposredne in posredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 13.4 za ekonomsko dobo projekta. Uporabljena je 3,0% diskontna stopnja, t.j. socialna diskontna stopnja (SDS) v kohezijskih državah članicah.

Tabela 36: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA														
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE				DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ			DISKONTIRANE VREDNOSTI (3,0%)					
		PRILIVI (PRIHODKI)		ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški) - Konverzijski faktor 0,84	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			Preostala vrednost naložbe	POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK	
		Prihodki in fazi obratovanja	Družbeno-ekonomske koristi			SKUPAJ										
-2024	0	- €	3.115,11 €	3.115,11 €	- €	3.115,11 €	29.982,92 €	3.115,11 €	29.982,92 €	3.115,11 €	-	26.867,81 €	29.982,92 €	3.115,11 €	-	26.867,81 €
2025	1	- €	69.654,87 €	69.654,87 €	- €	69.654,87 €	547.360,76 €	69.654,87 €	547.360,76 €	69.654,87 €	-	477.705,90 €	531.418,21 €	67.626,08 €	-	463.792,13 €
2026	2	- €	97.295,59 €	97.295,59 €	- €	97.295,59 €	758.786,94 €	97.295,59 €	758.786,94 €	97.295,59 €	-	661.491,35 €	715.229,46 €	91.710,43 €	-	623.519,04 €
2027	3	109.919,27 €	311.910,41 €	421.829,68 €	27.935,18 €	393.894,50 €	- €	421.829,68 €	27.935,18 €	393.894,50 €	-	393.894,50 €	- €	360.469,27 €	-	360.469,27 €
2028	4	88.802,02 €	311.971,61 €	400.773,63 €	27.935,18 €	372.838,45 €	- €	400.773,63 €	27.935,18 €	372.838,45 €	-	372.838,45 €	- €	331.262,13 €	-	331.262,13 €
2029	5	90.721,57 €	270.020,57 €	360.742,15 €	46.027,25 €	314.714,90 €	- €	360.742,15 €	46.027,25 €	314.714,90 €	-	314.714,90 €	- €	271.475,83 €	-	271.475,83 €
2030	6	64.804,79 €	150.051,17 €	214.855,97 €	69.546,94 €	145.309,02 €	- €	214.855,97 €	69.546,94 €	145.309,02 €	-	145.309,02 €	- €	121.694,02 €	-	121.694,02 €
2031	7	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	131.807,62 €	-	131.807,62 €
2032	8	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	127.968,56 €	-	127.968,56 €
2033	9	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	124.241,32 €	-	124.241,32 €
2034	10	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	120.622,64 €	-	120.622,64 €
2035	11	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	117.109,36 €	-	117.109,36 €
2036	12	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	113.698,41 €	-	113.698,41 €
2037	13	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	110.386,80 €	-	110.386,80 €
2038	14	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	149.168,07 €	82.485,62 €	- €	231.653,69 €	149.168,07 €	82.485,62 €	-	82.485,62 €	- €	54.532,71 €	-	54.532,71 €
2039	15	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	104.050,15 €	-	104.050,15 €
2040	16	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	101.019,56 €	-	101.019,56 €
2041	17	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	98.077,24 €	-	98.077,24 €
2042	18	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	95.220,63 €	-	95.220,63 €
2043	19	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	92.447,21 €	-	92.447,21 €
2044	20	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	89.754,57 €	-	89.754,57 €
2045	21	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	87.140,36 €	-	87.140,36 €
2046	22	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	84.602,29 €	-	84.602,29 €
2047	23	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	82.138,15 €	-	82.138,15 €
2048	24	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	149.168,07 €	82.485,62 €	- €	231.653,69 €	149.168,07 €	82.485,62 €	-	82.485,62 €	- €	40.577,46 €	-	40.577,46 €
2049	25	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	77.423,08 €	-	77.423,08 €
2050	26	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	75.168,04 €	-	75.168,04 €
2051	27	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	72.978,68 €	-	72.978,68 €
2052	28	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	70.853,09 €	-	70.853,09 €
2053	29	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	- €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	-	162.106,74 €	- €	68.789,41 €	-	68.789,41 €
2054	30	81.602,51 €	150.051,17 €	231.653,69 €	69.546,94 €	162.106,74 €	742.401,41 €	- €	974.055,09 €	69.546,94 €	904.508,15 €	904.508,15 €	- €	372.645,38 €	-	372.645,38 €
SKUPAJ		2.312.707,94 €	4.815.247,50 €	7.127.955,44 €	1.999.813,47 €	5.128.141,97 €	742.401,41 €	1.336.130,62 €	7.870.356,85 €	3.335.944,08 €	5.870.543,38 €	4.534.412,77 €				
<i>Diskontirane vrednosti</i>		<i>1.469.410,18 €</i>	<i>3.211.877,47 €</i>	<i>4.681.287,66 €</i>	<i>1.226.541,63 €</i>	<i>3.454.746,03 €</i>	<i>305.859,55 €</i>	<i>1.276.630,59 €</i>	<i>4.987.147,21 €</i>	<i>2.503.172,22 €</i>	<i>3.760.605,58 €</i>	<i>2.483.974,99 €</i>	<i>1.276.630,59 €</i>	<i>3.760.605,58 €</i>		<i>2.483.974,99 €</i>

14.3.2 Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 37: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

Ekonomski kazalniki	Vrednost
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (ENPV)	2.483.974,99 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA (EIRR)	18,97%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST (ERNPV)	1,95 EUR
EKONOMSKI KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (e K/S)	2,3593
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	10

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) je pri 3% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **2.483.974,99 EUR**, kar pomeni, da je projekt donosen, saj prinaša investitorju/lastniku in upravljavcu absolutni donos v obliki družbeno-ekonomskih koristi. **Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)** je **pozitivna** in znaša **18,97%**.

Doba vračanja vloženih sredstev po ekonomski analizi znaša **10 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 (ERNPV) je **pozitivna** in znaša **1,95 EUR**, kar pomeni, da na vsak vložen EUR nam projekt prinaša 1,95 EUR donosa v obliki družbeno ekonomskih koristi.

Da so po ekonomsko analizi vse koristi, ki jih prinaša projekt, višje od vseh stroškov, nam pove **ekonomski količnik relativne koristnosti (e K/S)**, ki je višji od 1, in sicer znaša **2,3593** (na vsako enoto stroškov projekt prinaša 2,3593 enot koristi).

14.3.3 Sklep ekonomske analize

Predmetni investicijski projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe investicijskega projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1 ($e K/S > 1$), ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna ($ENPV > 0,0$ EUR), istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje ($EIRR > SDS = 3,0\%$).

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane«.

15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

15.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja/uporabe so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijski dokumentaciji. Vseh dogodkov namreč ne moremo vnaprej predvideti, zato načrtujemo le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi izračunamo kazalnike upravičenosti projekta. Ravno zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju upravičenosti izvedbe projekta pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da 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 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 izvedbe projekta. Pri obravnavanem projektu smo ocenili kot ključne in testirali naslednje spremenljivke:

- investicijski stroški,
- odhodki iz obratovanja (obratovalni stroški) ter
- prihodki/prihranki iz obratovanja (v okviru ekonomske analize so upoštevne tudi prihodki od družbeno ekonomskih koristi projekta).

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1,0% in -1,0%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. V priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (Guide CBA), je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1,0% sprememba ima za posledico 1,0% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV) in interne stopnje donosa (IRR).

15.1.1 Občutljivost FIRR in FNPV na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 38: Analiza občutljivosti FIRR in FNPV na spremembo ključnih spremenljivk.

Preizkušena sprejemljiva	Finančna interna stopnja donosa (FIRR)					Finančna neto sedanja vrednost (FNPV)				
	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke
Investicijski stroški	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 1.947.923,66 €	1,0%	- 1.968.118,71 €	1,04%	KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 1.947.923,66 €	-1,0%	- 1.927.728,80 €	-1,04%	KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 1.947.923,66 €	1,0%	- 1.962.615,86 €	0,75%	NI KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 1.947.923,66 €	-1,0%	- 1.933.231,46 €	-0,75%	NI KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 1.947.923,66 €	1,0%	- 1.934.076,97 €	-0,71%	NI KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 1.947.923,66 €	-1,0%	- 1.961.770,36 €	0,71%	NI KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da je FNPV znotraj mej občutljivosti pri dveh ključnih spremenljivkah, t.j. odhodki iz obratovanja in prihodki iz obratovanja, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju obeh ključnih spremenljivk za 1,0% FNPV spreminja za manj kot 1,0%. Navedeni spremenljivki nista kritični. FNPV pa ni znotraj mej občutljivosti pri spreminjanju ključne spremenljivke investicijski stroški, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-te ta 1,0% FNPV spreminja za več kot 1,0%. Ključna spremenljivka investicijski stroški je v okviru finančne analize prepoznana kot kritična spremenljivka. Občutljivost FIRR nismo izvedli, saj FIRR v okviru finančne analize ni izračunljiva.

15.1.2 Občutljivost EIRR in ENPV na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 39: Analiza občutljivosti EIRR in ENPV na spremembo ključnih spremenljivk.

Preizkušena spremenljivka	Ekonomska interna stopnja donosa (EIRR)					Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)				
	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke
Investicijski stroški	18,97%	1,0%	18,74%	-1,23%	KRITIČNA	2.483.974,99 €	1,0%	2.471.347,33 €	-0,51%	NI KRITIČNA
	18,97%	-1,0%	19,21%	1,26%	KRITIČNA	2.483.974,99 €	-1,0%	2.496.602,48 €	0,51%	NI KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	18,97%	1,0%	18,92%	-0,29%	NI KRITIČNA	2.483.974,99 €	1,0%	2.470.397,38 €	-0,55%	NI KRITIČNA
	18,97%	-1,0%	19,03%	0,29%	NI KRITIČNA	2.483.974,99 €	-1,0%	2.497.552,60 €	0,55%	NI KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja ter Ekonomske koristi projekta	18,97%	1,0%	19,29%	1,69%	KRITIČNA	2.483.974,99 €	1,0%	2.535.158,66 €	2,06%	KRITIČNA
	18,97%	-1,0%	18,65%	-1,69%	KRITIČNA	2.483.974,99 €	-1,0%	2.432.791,32 €	-2,06%	KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da je ENPV znotraj mej občutljivosti pri dveh ključnih spremenljivkah, t.j. investicijski stroški in odhodki iz obratovanja, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju obeh ključnih spremenljivk za 1,0% ENPV spreminja za manj kot 1,0%. Navedeni spremenljivki nista kritični. ENPV pa ni znotraj mej občutljivosti pri spreminjanju ključne spremenljivke prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-te ta 1,0% ENPV spreminja za več kot 1,0%. Iz tabele je tudi razvidno, da je EIRR znotraj mej občutljivosti le pri ključni spremenljivki odhodki iz obratovanja, medtem ko je pri ključnih spremenljivkah investicijski stroški ter prihodkih iz obratovanja in ekonomske koristi projekta izven mej občutljivosti. Najbolj značilen vpliv na spremembo ENPV kot tudi na spremembo EIRR ima sprememba ekonomskih koristi projekta (prihodki iz obratovanja). Iz vsega navedenega vidimo, da sta v okviru ekonomske analize projekta ključni spremenljivki projekta investicijski stroški ter prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta tudi kritični spremenljivki.

15.1.3 Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke

V nadaljevanju smo za kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize izračunali njihove mejne vrednosti. Mejna vrednost je odstotna sprememba kritične spremenljivke, na podlagi katerih finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost postane nič, pri ostalih nespremenjenih parametrih.

Tabela 40: Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize.

Kritične spremenljivke	FINANČNA ANALIZA			EKONOMSKA ANALIZA		
	Diskontirane vrednosti kritičnih spremenljivk			Diskontirane vrednosti kritičnih spremenljivk		
	Bazična vrednost	FNVP = 0	% spremembe	Bazična vrednost	ENPV = 0	% spremembe
Investicijski stroški	1.863.372,96 €	84.550,71 €	-95,5%	1.276.630,59 €	3.760.605,58 €	194,6%
Odhodki iz obratovanja	NI KRITIČNA			NI KRITIČNA		
Prihodki iz obratovanja ter Ekonomske koristi projekta	NI KRITIČNA			4.681.287,66 €	4.236.107,49 €	-9,5%

Vrednost kazalnika FNVP bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 95,5%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

Vrednost kazalnika ENPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški povečali za 194,6% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta zmanjšale za 9,5%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

15.1.4 Rezultati in sklep analize občutljivosti

Rezultati analize občutljivosti v okviru finančne analize kažejo, da je kritična spremenljivka projekta ključna spremenljivka investicijski stroški, saj bistveno spreminja finančne kazalnike projekta (FNPV), medtem ko ključni spremenljivki odhodki iz obratovanja in prihodki iz obratovanja nista kritični spremenljivki projekta.

Rezultati analize občutljivosti v okviru ekonomske analize pa kažejo, da v analizi upoštevani ključni spremenljivki investicijski stroški ter prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta bistveno spreminjajo ekonomske kazalnike projekta (EIRR in ENPV), kar pomeni, da sta navedeni ključni spremenljivki projekta tudi kritični spremenljivki projekta v okviru ekonomske analize. Ključna spremenljivka odhodki iz obratovanja v okviru ekonomske analize ni kritična spremenljivka projekta.

Za posamezno kritično spremenljivko je bila izračunana mejna vrednost, ki nam pove, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bo FNPV oziroma ENPV projekta postala 0,00 EUR. Vrednost kazalnika FNPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 95,5%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene. Vrednost kazalnika ENPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški povečali za 194,6% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta zmanjšale za 9,5%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

15.2 Analiza tveganj

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

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

15.2.1 Upravljanje in zmanjševanje tveganj (matrika tveganj)

Poleg tveganj spremembe prihodkov/eksternih koristi, spremembe obratovalnih stroškov in spremembe investicijskih stroškov lahko identificiramo tudi druga tveganja, ki spremljajo implementacijo projekta.

Predvidevanje objektivnih tveganj, na katere ne moremo vplivati v času priprave projekta, lahko zmanjša ali celo minimizira tveganja. V nadaljevanju v matriki tveganj identificiramo morebitna objektivna tveganja ter navajamo preventivne ukrepe, s katerimi želimo preprečiti uresničitev tveganj oziroma njihove negativne posledice, če ne bodo izvedeni posamezni ukrepi. V skladu z določili, ki jih opredeljuje Guide CBA je potrebno najprej določiti legendo matrike tveganj, in sicer je potrebno v njej opredeliti:

- ⇒ verjetnost nastopa tveganj,
- ⇒ klasifikacijo stopnje/pomembnosti tveganj,
- ⇒ stopnjo tveganja in
- ⇒ kombinacijo naštetih dejavnikov (stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja).

Tabela 41: Legenda matrice tveganj.

Verjetnost nastopa tveganja	
A	Zelo neverjetno
B	Neverjetno
C	Srednja verjetnost
D	Verjetno
E	Zelo verjetno
Klasifikacija stopnje/pomembnosti tveganja	
I	Nima vpliva na socialni vpliv.
II	Manjši vpliv na socialni del projekta, ki se generira s projektom; minimalno vpliva na dolgoročno izvajanje; potrebne so korektivni ukrepi.
III	Srednje: Vpliv socialni del projekta obstaja znotraj projekta: vpliv na finančne izgube za srednje - dolgoročni plan projekta: korektivni ukrepi lahko popravijo morebitni problem.
IV	Kritična: Visok vpliv socialnega dela znotraj projekt: pojavnost rizika vpliva na primarne funkcije projekta: korektivni vplivi niso dovolj za zmanjšanje potencialne škode.
V	Katastrofalne: Neuspeh projekta lahko privede do delne ali popolne izgube projekta.
Stopnja tveganja	
	Nesprejemljiva
	Visoka
	Srednja
	Nizka

Tabela 42: Stopnja tveganja/verjetnost nastopa tveganja (kombinacija naštetih dejavnikov tveganj).

Stopnja tveganja / Verjetnost nastopa tveganja	I	II	III	IV	V
A	Nizka	Nizka	Nizka	Nizka	Srednja
B	Nizka	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka
C	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka	Visoka
D	Nizka	Srednja	Visoka	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva
E	Srednja	Visoka	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva

Tabela 43: Matrika tveganj projekta z identifikacijo tveganj in ukrepi za njihovo zmanjšanje.

TVEGANJE	OPIS TVEGANJA (morebitne posledice na projekt)	OCENA TVEGANJA			UKREPI ZA OBVLADOVANJE TVEGANJ		
		Verjetnost nastopa tveganja	Klasifikacija stopnje tveganja	Stopnja tveganja	Preventivni ukrepi	Omilitveni in popravljalni ukrepi	Stopnja tveganja po ukrepih
TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA							
TVEGANJE POVEZANO Z VODENJEM PROJEKTA	Tveganje lahko nastopi zaradi neizkušenosti in/ali preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti odgovornega vodje projekta. Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasne priprave in zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. Pri obremenjenosti vodje projekta gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in izvedbe projekta ter ne-zagotavljanja primernega spremljanja in posledično ne sprotnega reševanja problemov ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba in da le-ta ni preobremenjena z drugimi nalogami ter da ima na razpolago ne preobremenjeno in usposobljeno strokovno skupino za pripravo in izvedbo projekta, je nastop tveganja malo verjetno.	B	III	Srednje	Tveganje preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti vodje projekta se bo omejilo tako, da bo vodja projekta imel ustrezno kadrovske podpore pri izvedbi projekta. Vodja projekta je tudi sam ustrezno usposobljen za vodenje tako zahtevnega projekta. Pri sami pripravi projekta pa se je/bo zagotovilo tudi ustrezne kadrovske kapacitete in organizacijske rešitve za izvedbo projekta, saj se je oziroma se bo v strokovno skupino vključilo večje število strokovnjakov ter tudi predstavnike strokovnih služb, ki imajo ustrezne izkušnje z izvedbo primerljivih projektov. Pri izbiri članov strokovne skupine, zadolžene za izvedbo projekta, se bo zahtevalo ustrezne reference. Za izvedbo projekta je tako predvidena strokovna skupina, sestavljena iz predstavnikov investitorja in upravljavca/lastnika ter zunanjih svetovalcev. Nosilec preventivnih ukrepov je/bo investitor. Preventivni ukrepi so izvedeni.	V zvezi z izvedbo projekta je v primeru neučinkovitega vodenja projekta predvidena menjava vodje projekta oziroma sprememba članov strokovne skupine. Nosilec omilitvenih in popravljivih ukrepov je/bo investitor. Omilitveni in popravljalni ukrepi bodo izvedeni v primeru nastopa navedenega tveganja za čas izvajanja projekta.	Nizko
TVEGANJE PRIDOBIVANJA DOKUMENTACIJE IN NAČRTOVANJA	Tveganje je povezano s pridobivanjem dokumentacije. Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte ipd. Drugi dejavniki, ki	A	I	Nizko	Tveganje pridobivanja investicijske in projektne dokumentacije in soglasij/mnenj se je omenijo in zmanjšalo s temeljito preverbo možnih rešitev in potrebne dokumentacije, dovoljeni in soglasij/mnenj že pred pričetkom	Tveganje se je omililo z oblikovanjem strokovne skupine, odgovorne za izvedbo projekta, ki je/bo sestavljena iz strokovnjakov z	Nizko

	<p>vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo projekta, lokacijo izvajanja aktivnosti, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd.</p> <p>Tveganje povezano z načrtovanjem je vezano na racionalnost in/ali funkcionalnost tehnične rešitve ter ustreznost ocene investicijskih stroškov projekta.</p> <p>V primeru, da gre za drag in kompleksen projekt, za katerega je potrebna zahtevna in obsežna dokumentacija (sprememba OPN, OPPN, PVO ...) je nastop tveganja zelo verjeten. Če pa je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, je nastop tveganja malo verjetno.</p>				<p>projekta, kar pomeni, da se je to tveganje, ki bi lahko vplivalo na časovno izvedbo projekta, omejilo in odpravilo.</p> <p>Tveganje morebitne neizkušenosti projektanta se je zmanjšalo z najetjem projektanta z ustreznimi referencami na primerljivih projektih.</p> <p>Tveganje neustrezne ocene vrednosti investicijskih stroškov projekta se je omejilo s stalnim preverjanjem stroškov že v fazi projektiranja. Za vse dele projekta se je v fazi izdelave dokumentacije s strani strokovne skupine preverjalo finančno konstrukcijo projekta, da ne bi prišlo do visokega skoka investicijskih stroškov, ki jih investitor ne bi zmožal pokriti. S tem se je omejilo nastop tveganja neustrezne, previsoke/prenizke cene projekta.</p> <p>Nosilec preventivnih ukrepov je/bo investitor.</p> <p>Preventivni ukrepi so izvedeni, saj je pripravljena že vsa potrebna projektna dokumentacija za izvedbo projekta, ravno tako se je v NRP občine zagotovilo vsa predvidena sredstva za izvedbo projekta.</p>	<p>ustreznimi referencami in je/bo odgovorna za oblikovanje ustreznih tehničnih, ekonomskih in gospodarnih rešitev.</p> <p>Predvideva se tudi dopolnjevanje strokovne skupine z dodatnimi zunanjimi strokovnjaki v okviru posamezne faze izvedbe projekta, glede na potrebe.</p> <p>Nosilec omilitvenih in popravljalnih ukrepov je/bo investitor.</p> <p>Omilitveni in popravljalni ukrepi so bili že izvedeni, saj je pripravljena že vsa potrebna projektanta in ostala dokumentacija.</p>	
<p>TVEGANJE PRIDOBIVANJA SOGLASIJ, MNENJ IN DOVOLJENJ TER UPRAVNA TVEGANJA</p>	<p>Tveganje je vezano na pridobivanje soglasij, mnenj in dovoljenj. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so: merila in pogoji za gradnjo tovrstnih stavb, ki izhajajo iz prostorskih aktov; lastništva zemljišč, kjer se bo projekt izvajal; vrsta posega v prostor in drugih del ter namembnost stavbe; lokacija ipd.</p> <p>Upravna tveganja so tudi vezana na morebitne zamude v postopkih pridobivanja soglasij, mnenj in dovoljenj.</p> <p>Tako npr. veliko število soglasij, mnenj in dovoljenj, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo projekta, pomeni višjo verjetnost tveganja, kot če gre za manjše število soglasij in dovoljenj.</p>	A	I	Nizko	<p>Tveganje pridobivanja soglasij, mnenj in dovoljenj se je omejilo s preverbo vse potrebne dokumentacije, soglasij, mnenj in dovoljenj v času priprave projekta. Za predvidene posege se je pridobilo vsa ustrezna soglasja, mnenja in dovoljenja. S tem se je omejilo oziroma maksimalno odpravilo tveganje, ki bi vplivalo na časovno izvedbo aktivnosti v okviru časovnega načrta projekta. Izbrani projektanti tesno sodelujejo z mnenjedajalci in pristojno UE z namenom pravočasne pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja. V času izdelave tega dokumenta so bila pridobljena že vsa</p>	<p>Kot omilitveni in popravljalni ukrep se predvideva morebitno spremembo projekta, v kolikor bi se izkazalo, da se določenih soglasij, mnenj in dovoljenj ni mogoče pridobiti.</p> <p>Nosilca omilitvenih in popravljalnih ukrepov sta investitor in projektant. Do izvedbe omilitvenih in preventivnih ukrepov ni prišlo in niso bili izvedeni. GD je že pridobljeno in pravnomočno.</p>	Nizko

					soglasja, mnenja in gradbeno dovoljenje potrebno za izvedbo projekta. Nosilca preventivnih ukrepov sta investitor in projektant. Preventivni ukrepi so izvedeni.		
TVEGANJE USKLAJENOSTI PROJEKTA S CILJI, STRATEGIJAMI, POLITIKAMI IN ZAKONODAJO	Tveganje je vezano na skladnost projekta s cilji, strategijami in politikami javnega sklada, občine, regije in države. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami ter zakonodajo, pomeni manjšo verjetnost tveganja.	A	II	Nizko	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami ne obstaja, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami in politikami ter zakonodajo investitorja, občine, regije in države, kar je ustrezno obrazloženo v investicijski dokumentaciji. Nosilec preventivnih ukrepov je/bo investitor. Preventivni ukrepi so izvedeni.	Omilitvenih in popravljalnih ukrepov se ne predvideva.	Nizko
REGULATIVNA IN DRUGA SPLOŠNA TVEGANJA	Tveganje je vezano na nepričakovane politične ali regulativne dejavnike ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vpliv na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev ipd.). Tveganje vpliva predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, je verjetnost nastopa tveganja malo verjetna.	A	I	Nizko	Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja ne obstaja, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo investitorja, občine, regije in države ter ima pozitivno javno mnenje, tako s politične strani kot tudi s strani javnosti. Tveganje odklonilnega javnega mnenja se bo v prihodnje tudi omejilo s pripravo učinkovitega komunikacijskega načrta ter obveščanja javnosti. Nosilec preventivnih ukrepov je/bo investitor. Preventivni ukrepi so izvedeni.	Omilitvenih in popravljalnih ukrepov se ne predvideva.	Nizko
TVEGANJA V ČASU IZVAJANJA PROJEKTA							
TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA (TVEGANJA V ČASU GRADNJE)	Na tveganje izvedbe projekta vpliva večje število dejavnikov, in sicer: izvedba postopka JN, sprejemanje ustreznih sklepov in aktov ter oddaje del izbranemu izvajalcu del, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, veliko število podizvajalcev, zanesljivost izbranega izvajalca del, finančna stabilnost	C	III	Visoko	Tveganje izvedbe postopka JN in zamude JN se lahko pojavi, v kolikor bi bila RD nestrokovno pripravljena in/ali izpeljan postopek JN. Za omejitev tveganja se bo skrbno pripravilo RD in izpeljalo postopke JN. Za izvedbo postopka JN se bo zagotovilo ustrezen, strokoven in izkušen kader, ki ima izkušnje in reference z izpeljavo takšnih	Kot omilitvene in popravljalne ukrepe se predvideva najmanj zunanje pomoči za pripravo RD in izvajanje postopkov JN, prekinjanje pogodb z izbranimi izvajalci posameznih del in storitev v	Nizko

	<p>izvajalca del, povečanje investicijskih stroškov projekta v fazi izvajanja ipd.</p> <p>Tveganja povezana s postopkov JN so predvsem vezana na zamudo pri izvedbi postopka JN, neuspešnosti JN ter morebitni sodi postopki, kar bi pomembno vplivalo na časovni načrt izvedbe projekta.</p> <p>Tveganja v času izvajanja del/gradnje pa so povezana predvsem s tveganji v zvezi z izbranim izvajalcem del (z njihovo finančno stabilnostjo, pomanjkanjem virov, neizkušenostjo, slabim izborom podizvajalcev ipd.), tveganji prekoračitve investicijskih stroškov projekta ter tveganji pri izvedbi posameznih aktivnosti v okviru projekta.</p> <p>V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z izvedbo takšnih del in da ima veliko število podizvajalcev, da predvidevamo nezanesljivost izvajalca, je verjetnost nastopa tveganja zelo verjetna.</p>				<p>postopkov JN skladno z ZJN-3. Zagotovilo se bo ustrezno usposobljen kader z izkušnjami za pripravo RD in izpeljavo postopkov JN.</p> <p>Časovni načrt projekta je tudi izdelan na način, da je bilo postopke JN moč izpeljati. Ravno tako se bo z izdelavo kvalitetne RD in s pravilno izvedbo postopkov JN se bo preprečilo morebitne sodne spore/postopke (revizijo JN ipd.).</p> <p>Tveganje v času izvajanja del/gradnje vezano na zanesljivost izbranega izvajalca del se bo omejilo s pripravo ustrezne, kakovostne RD za izvedbo JN in izbor izvajalca del, s tem da se je iz izbora izločilo nezanesljive, finančno slabe (nestabilne) izvajalce del ter izvajalce del, ki niso imeli ustreznih, specifičnih referenc glede na naravo projekta. Poleg tega se bo postopke JN izpeljalo tako, da se bo od ponudnikov zahteva večje število referenc, garancij ipd.</p> <p>Skozi celotno obdobje izvedbe projekta se bo stalno spremljalo potek del in spremljalo rezultate in finančno realizacijo projekta ter ustrezno ukrepalo v primeru odstopanj. S tem se bo tudi omejilo tveganje prekoračitve investicijskih stroškov projekta. Rast investicijskih stroškov je zelo pomembna spremenljivka projekta, saj je na podlagi analize občutljivosti bila opredeljena kot kritična spremenljivka projekta. Zaradi tega se je v projektantsko oceno ob pripravi projektne dokumentacije vključilo tudi nepredvidena dela. Za omejitev tveganja rasti investicijskih stroškov se bo v fazi izvedbe izbralo tudi zanesljivega inženirja in strokovnjaka za izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo, z ustreznimi izkušnjami in referencami na primerljivih objektih, ki bo skupaj z investitorjem in projektantom skrbno proučil in analiziral upravičenost</p>	<p>primeru nekakovostnega izvajanja del, vnovčenje finančnih zavarovanj za dobro izvedbo del ter uvajanje super nadzorov.</p> <p>Nosilec omilitvenih in popraviljalnih ukrepov bo investitor.</p> <p>Omilitveni in popraviljalni ukrepi še niso bili izvedeni, saj se aktivnosti še niso pričele.</p> <p>Ukrepi bodo izvedeni v primeru nastopa navedenega tveganja za čas izvajanja projekta, v kolikor preventivni ukrepi ne bi zadostovali za omejitev tveganja.</p>	
--	---	--	--	--	---	---	--

					<p>izvajalčevih morebitnih zahtevkov po dodatnih delih (plačilih).</p> <p>S stalnim spremljanjem izvajanja del in aktivnosti v okviru projekta, sprotim reševanjem nastalih problemov pri izvedbi del, konstruktivnega dialoga med vsemi vključenimi v projektne aktivnosti ipd. se bo omejilo tudi tveganje dobre izvedbe in zamude pri izvedbi del. Poleg tega se bo od izbranega zunanjega izvajalca del, kakor tudi od inženirja, zahtevalo tudi ustrezne garancije za čas trajanja izvedbe in kasneje. Nosilci preventivnih ukrepov bodo investitor, projektant in inženir/nadzornik. Preventivni ukrepi še niso bili izvedeni, saj se izvedba aktivnosti še ni pričela.</p>		
<p>TVEGANJE USPEŠNEGA IN PRAVOČASNEGA PREVZEMA IZVEDENIH DEL</p>	<p>Tveganje je povezano s tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema del po pridobitvi uporabnega dovoljenja. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: vrsta stavbe in opreme, izkušnje izvajalca del in dobavitelja opreme (skladnost gradnje s tehnično in projektno dokumentacijo, gradbenim dovoljenjem, izpolnjevanje obveznosti izvajalca del do investitorja, podizvajalcev ipd.) ter izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, izvedba kvalitativnega in kvantitativnega pregleda, tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja, izvedba primopredaje izvedenih del, projekt vzdrževanja in obratovanja nove stavbe ipd.).</p>	E	II	Visoko	<p>Navedeno tveganje se bo omejilo z najetjem zanesljivega strokovnjaka za izvajanje storitev inženirja in strokovnega nadzora nad gradnjo, s stalnim projektantskim nadzorom ter s sprotim reševanjem nastalih problemov pri izvedbi del, konstruktivnega dialoga med izvajalcem in investitorjem, rednimi operativnim sestanki na terenu in v prostorih investitorja ipd. Poleg tega se bo od izbranega izvajalca del že v času oddaje JN in podpisa gradbene pogodbe zahtevalo ustrezne garancije. Ravno tako se bo v gradbeno pogodbo vključilo tudi pogodbeno kazen v primeru zamude pri izvedbi del. Nosilci preventivnih ukrepov bodo investitor, strokovna skupina investitorja, projektant in inženir/nadzornik. Preventivni ukrepi še niso bili izvedeni, saj se izvedba aktivnosti še ni pričela.</p>	<p>Kot omilitveni in popravljalni ukrep se predvideva najemanje zunanje pomoči za podporo strokovni skupini ter tudi strokovnemu nadzoru nad gradnjo (v kolikor bo upravičena) oziroma v obratnem primeru prekinitve pogodbe z izbranim inženirjem/nadzornikom, vnovčenjem finančnega zavarovanja ter najetjem novega izvajalca storitev inženirja in strokovnega nadzora nad gradnjo, v kolikor bi se ugotovilo, da je nastanek tveganja posledica slabega izvajanja inženiringa in strokovnega nadzora nad gradnjo.</p> <p>Poleg tega se ravno tako predvideva kot omilitveni in popravljalni ukrep, v kolikor</p>	Nizko

						<p>bo potrebno, z izbranim izvajalcem del prekiniti gradbeno pogodbo v primeru njene kršitve, vnovčenje finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del ter izvesti nov postopek JN.</p> <p>Nosilci omilitvenih in popravljalnih ukrepov bodo investitor in strokovna skupina investitorja.</p> <p>Omilitveni in popravljalni ukrepi še niso bili izvedeni, saj se aktivnosti še niso pričele.</p> <p>Ukrepi bodo izvedeni v primeru nastopa navedenega tveganja za čas izvajanja projekta, v kolikor preventivni ukrepi ne bi zadostovali za omejitev tveganja.</p>	
TVEGANJE FINANCIRANJA PROJEKTA	<p>Tveganje je povezano s tveganjem financiranja projekta s strani investitorja. Če ima investitor zadostna finančna sredstva, da lahko sam nadomešča nižje prihodke projekta ali izgubo virov financiranja, da ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, je verjetnost nastanka tveganja malo verjetna. V obratnem primeru je nastanek tveganja zelo verjeten.</p>	C	III	Visoko	<p>Ker je sam projekt izredno finančno in tehnično zahteven ter investitor bo moral investitor racionalno definirati investicijsko vrednost projekta ter pripraviti ustrezno ID dokumentacijo. Tveganje se je omejilo s pripravo kakovostne ID in PD dokumentacije.</p> <p>V času izdelave tega dokumenta ima investitor v NRP že zagotovljeno zadostno višino lastnih sredstev za izvedbo projekta. Nosilec preventivnih ukrepov je investitor.</p>	<p>Kot omilitveni in popravljalni ukrep je predvideno, da se bo projektne rešitve v primeru nezmožnosti zagotavljanja lastnih virov investitorja za izvedbo projekta ponovno proučilo in preverilo.</p> <p>Nosilec omilitvenih in popravljalnih ukrepov je investitor.</p> <p>Omilitveni in popravljalni ukrepi so bili že delno izvedeni, ostali pa bodo izvedeni v primeru nastopa navedenega tveganja za čas izvajanja projekta.</p>	Nizko

TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA/UPRAVLJANJA							
POSLOVNA IN FINANČNA TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA	<p>Poslovna tveganja so vezana na povpraševanje, število uporabnikov na ciljnih trgih, cene storitve, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti ipd. Poslovna tveganja so vezana predvsem na povpraševanje po komunalno opremljenih zemljiščih za stanovanjsko gradnjo.</p> <p>Finančna tveganja v času obratovanja pa so povezana tudi z višjimi stroški vzdrževanja in upravljanja od predvidenih ter z nezmožnostjo investitorja za pokrivanje primanjkljaja za zagotavljanje sredstev za vzdrževanje in upravljanje izvedenih del v okviru projekta.</p>	B	III	Srednje	<p>Preventivnih ukrepov za poslovna tveganja nismo predvideli, saj gre za opremljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo, ki so že v lasti zasebnih investitorjev.</p> <p>Tveganje vezano na višje stroške vzdrževanja in upravljanja se bo omejilo z ustrezno opredelitvijo zelene kvalitete izvedbe del v RD v okviru JN, z izvajanje rednega vzdrževanja sistemov, z zagotavljanjem zadostnih finančnih sredstev za redno in investicijsko vzdrževanje ipd., z izvajanjem racionalizacije pri izvajanju vzdrževanja, nabavi materialov in opreme ipd.</p> <p>Tveganje vezano na nezmožnost investitorja za pokrivanje primanjkljaja za zagotavljanje sredstev za vzdrževanje in upravljanje novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture na območju se bo omejilo z vključevanjem le-teh v lasten vsakoletni proračun občine, saj se investitor zaveda, da bo moral v skladu z zmožnostmi zagotoviti likvidna sredstva za nemoteno vzdrževanje in upravljanje novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture.</p> <p>Nosilec preventivnih ukrepov sta investitor in upravljavalec ter izvajalec GJS.</p> <p>Preventivni ukrepi so delno izvedeni oziroma so v celoti načrtovani za čas izvajanja in upravljanja projekta.</p>	<p>Omilitvenih in popravljalnih ukrepov se ne predvideva, saj bodo določeni omilitveni in popravljalnih ukrepi lahko izvedeni že v predhodnih fazah izvedbe projekta (npr. izvedba JN z opredelitvijo ustrezne kvalitete izvedenih del). V kolikor pa bi se pojavilo predvsem tveganje vezano na višje stroške vzdrževanja in upravljanja, bo investitor/lastnik in upravljavalec ter izvajalec GJS v sodelovanju z zunanjimi strokovnjaki proučil vzroke za morebitno odstopanje navedenih stroškov od predvidenih ter ustrezno ukrepal.</p> <p>Nosilec omilitvenih in popravljalnih ukrepov je investitor/lastnik in upravljavalec ter izvajalec GJS.</p>	Nizko
TVEGANJE KAKOVOSTI IZVEDENIH DEL TER POSLEDIČNO STROŠKOV REDNEGA VZDRŽEVANJA TER TVEGANJE VIŠJIH	<p>Tveganje je povezano s težavami s kakovostjo izvajanja storitev rednega vzdrževanja in upravljanja novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture.</p> <p>Tveganje bi lahko nastopilo z neustreznim vzdrževanjem le-teh ter neusposobljenosti oseb za izvajanje določenih vzdrževalnih del.</p>	B	III	Srednje	<p>Tveganje vezano na kakovost storitev rednega vzdrževanja in upravljanja novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture se bo omejilo s pripravo ustreznega plana rednega in investicijske vzdrževanja ter oddajo teh del izvajalcu z ustreznimi izkušnjami in znanjem.</p> <p>Odgovorne osebe investitorja/lastnika in upravljavca ter izvajalca GJS pa bodo stalno</p>	<p>Kot omilitveni in popravljalni ukrep se lahko predvideva zamenjavo odgovorne osebe za izvajanje rednega in investicijskega vzdrževanja, v kolikor bi prišlo do večjih odstopanj v stroških vzdrževanja in upravljanja glede na predvideni plan.</p>	Nizko

OBRATOVALNIH STROŠKOV					spremljale dogajanje in ustrezno ukrepale v primeru odstopanj oziroma problemov. Nosilec preventivnih ukrepov je investitor in izvajalec GJS. Preventivni ukrepi bodo izvedeni skladno s časovnim načrtom.	Nosilec omilitvenega in popravljalnega ukrepa bo investitor in prihodnji upravljavec ter izvajalec GJS.	
TVEGANJE KORIŠČENJA KAPACITET IN DOSEGANJA DRUŽBENO-EKONOMSKIH KORISTI	Tveganje je povezano z oceno tveganja koriščenja novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture ter doseganja družbeno-ekonomskih koristi. Dejavniki tveganja so: višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi ter doseženi cilji projekta.	A	III	Nizko	Kot že navedeno predhodno pod poslovnimi tveganji se ocenjuje, da je tveganje vezano na koriščenje novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture ter doseganja družbeno-ekonomskih učinkov projekta ni oziroma je minimalno. Po izvedbi projekta in s pričetkom obratovanja se bo ustrezno poskrbelo tudi za tveganje doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi ter ciljev projekta. Poskrbelo se bo za ustrezno in primerno upravljanje, spremljanje rezultatov projekta ipd. Nosilec preventivnih ukrepov je investitor. Preventivni ukrepi bodo izvedeni skladno s časovnim načrtom.	Omilitvenih in popravljalnih ukrepov se ne predvideva.	Nizko
OKOLJSKA TVEGANJA	Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja.	A	I	Nizko	Okoljska tveganja bodo omejena z izvedbo različnih preventivnih ukrepov v času obratovanja (z izvajanjem monitoringa, merjenjem izpustov, energetskega managementa ipd.). Nosilec preventivnih ukrepov je investitor. Preventivni ukrepi bodo izvedeni skladno s časovnim načrtom.	Omilitvenih in popravljalnih ukrepov se ne predvideva.	Nizko

15.2.2 Točkovanje in rangiranje vrste tveganj

V nadaljevanju smo skušali oceniti stopnjo tveganja projekta na podlagi predhodno navedenih vrst tveganja. Posamezna vrsta tveganja imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Posamezna vrsta tveganja je točkovana na podlagi vrednostne 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 projekta za optimalen scenarij »z investicijo«. Pri vrednotenju tveganj smo upoštevali ugotovitve do katerih smo prišli tako na podlagi finančne kot tudi ekonomske (CBA/ASK) analize.

15.2.3 Rezultati in sklep analize tveganj

Iz izračuna **stopnje tveganja** izhaja, da investicijski projekt, ocenjen po zgoraj opisanih vrstah tveganja, dosega **23,6%** vseh možnih točk, kar je še vedno **sprejemljiva in še dokaj nizka stopnja tveganja**.

Tabela 44: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Maksimalno možno število točk	Investicijski projekt	
			Ocena tveganja	Rezultat
T1 Tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	2	6	0,5	1,0
T2 Tveganje pridobivanja dokumentacije in načrtovanje	2	6	0,0	0,0
T3 Tveganja pridobitavnja soglasij, mnenj in dovoljenj ter upravna tveganja	2	6	0,0	0,0
T4 Tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo	1	3	0,0	0,0
T5 Regulatorna in druga splošna tveganja	1	3	0,0	0,0
Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja		24		1,0
T6 Tveganje izvedbe projekta (tveganje v času gradnje)	3	9	1,5	4,5
T7 Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del	3	9	2,0	6,0
T8 Tveganje financiranja projekta	3	9	1,5	4,5
Tveganje v času izvajanja		27		15,0
T9 Poslovna in finančna tveganja obratovanja	3	9	0,5	1,5
T10 Tveganje kakovosti izvedbe del in višine stroškov rednega vzdrževanja	3	9	1,0	3,0
T11 Tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	0,0	0,0
T12 Okoljska tveganja	3	9	0,0	0,0
Tveganje v času obratovanja		36		4,5
Skupaj število točk		87		20,5
STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)				23,6%

Z vidika analize tveganja lahko zaključimo, da je projekt najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izgradnje, in sicer z vidika T6-Tveganje izvedbe projekta (tveganje v času gradnje), T7-Tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del in T8-Tveganje financiranja projekta. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je projekt manj tvegan. Zaključimo lahko, da izvedba 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 projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta se odvijajo skladno s časovnim načrtom, ki je bil izdelan v okviru DIIP (12/2024). V času izdelave tega dokumenta je bila že izdelana že skoraj vsa potrebna projektna dokumentacija (IZP, DGD in PZI-v teku) ter pridobljena so bila že vsa potrebna mnenja in soglasja ter tudi pravnomočno gradbeno dovoljenje za izvedbo projekta. Izdelan in potrjen je bil DIIP (12/2024). Investicijski program (IP) je v skladu s 13. členom UEM. Za izvedbo projekta je tako skladno z UEM izdelana že vsa potrebna investicijska dokumentacija.

Investicijski program (IP) je podal naslednje rezultate:

- ⇒ **Analiza obstoječega stanja in potreb** je pokazala potrebo po izvedbi projekta pod scenarijem »z investicijo«, saj bo le-ta vplival na prostorski, družbeni, gospodarski in tudi okoljski razvoj občine. Pokazala je tudi potrebno po dodatnih, komunalno opremljenih zemljiščih namenjenih stanovanjski gradnji, zaradi vedno večjega povpraševanja po njih. Eno izmed območij stavbnih zemljišč, kjer je predvidena po OPPN stanovanjska gradnja, je tudi območje novega zaselka Strane na Planini, površine 1,95 ha, ki pa še ni opremljeno s komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo, kar je temeljni razlog za investicijsko namero. S komunalno, prometno in ostalo ureditvijo območja bodo lahko zasebni lastniki gradbenih parcel pričeli s pridobivanjem gradbenih dovoljenj ter z gradnjo lastnih stanovanjskih objektov. **Glavni razlog za investicijsko namero** je tako potreba po zagotavljanju komunalne, prometne, energetske in TK opremljenosti območja za zasebno gradnjo stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel ter tudi potreba po uresničitvi zaveze občine, da bo komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijsko uredila/opremila območje novega zaselka Strane na Planini.
- ⇒ **Osnovni namen** izvedbe projekta **komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijsko opremiti stavbna zemljišča na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, **namenjena gradnji 23ih individualnih stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel**. Z realizacijo projekta se bo na območju novega zaselka Strane na Planini in posledično v Občini Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji. Zagotovili se bodo ustrezni pogoji za razvoj podeželskega območja občine ter tudi trajnostni in učinkovit razvoj trajnostne izrabe prostora. Presevalo se bo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.
- ⇒ **Glavni cilj** projekta je stvarne narave, in sicer v načrtovanem obdobju **celovito urediti komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, **skupne površine urejanja 1,95 ha**, ter s tem **omogočiti** privatnim/zasebnim investitorjem (lastnikom gradbenih parcel), ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi, **gradnjo 23ih stanovanjskih objektov**.
- ⇒ Izvedba projekta bo s svojimi cilji omogočila doseganje ciljev, strategij, normativov, standardov in zakonskih zahtev tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni, saj je usklajen z njihovimi cilji, smernicami, razvojnimi strategijami in programi.
- ⇒ **Analiza tržnih možnosti in ciljnega trga** je pokazala, da projekt v svoji osnovni naravnosti ni namenjen trženju, zato analiza tržnih možnosti ni potrebna in smiselna. Bile so definirane glavne ciljne skupine uporabnikov oziroma potencialnih uporabnikov/koristnikov na novo opremljenega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini.
- ⇒ **Vrsta investicijskega projekta** je novogradnja manj zahtevnih in enostavnih gradbeno inženirskih objektov, in sicer: komunalne kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m, padavinske kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m, vodovoda, skupne dolžine 953,6 m, biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE, SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP), cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m², razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m, telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m, javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter ograje, višine 2,0 m. Na ta način bo investitor **komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijsko opremiti poselitveno območje novega zaselka Strane na Planini, skupne površine 1,95 ha**. Za izvedbo predmetnih posegov je bilo že pridobljeno gradbeno dovoljenje.

- ⇒ **Analiza zaposlenih** je pokazala, da zaradi izvedbe projekta ne bo prišlo do nastanka oziroma potrebe po odpiranju neposrednih novih delovnih mest ne pri investitorju/lastniku Občini Ajdovščina in ne pri upravljavcu in vzdrževalcu novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina.
- ⇒ **Vrednost investicijskega projekta** smo ocenili v stalnih in tekočih cenah. Vrednost projekta po stalnih cenah znaša 1.770.655,65 EUR brez DDV oziroma 1.979.384,05 EUR z nepovračljivim DDV; po tekočih cenah pa znaša 1.778.333,49 EUR brez DDV oziroma **2.069.360,51 EUR z nepovračljivim DDV**.
- ⇒ **Analiza lokacije** je prikazala primernost izbranega območij za izvedbo predvidenih del v okviru projekta ter usklajenost s prostorskimi akti, kar potrjuje tudi pridobljeno gradbeno dovoljenje.
- ⇒ **Analiza vplivov na okolje** ni prikazala negativnih vpliv na okolje. Pokazala pa je pozitivne vplive na okolje, predvsem z vidika okoljske učinkovitosti, učinkovitosti izrabe naravnih virov, trajnostne dostopnosti, nediskriminatornosti (upoštevanje načela enakih možnosti), izboljšanja delovnega in bivalnega okolja ter zmanjšanja negativnih vplivov na okolje. Pokazala je tudi, da je projekt trajnostno naravna in oblikovan po načelu, da ne prihaja do bistvene škode ter vpliva na okolje. Projekt upošteva načelo DNSH in bo imel Ugoden vpliv na doseganje okoljskih ciljev.
- ⇒ **Časovni načrt izvedbe** je prikazal, da bo ob optimalnem poteku vseh predvidenih aktivnosti **uporabno dovoljenje pridobljeno do 31.07.2026**, ter da bodo izvedena dela v okviru projekta predana v uporabo do max 31.08.2026. **Zaključek projekta** (finančni zaključek in zaključek vseh predvidenih aktivnosti v okviru projekta) je predviden do **30.09.2026**.
- ⇒ **Kadrovsko organizacijska shema** izvedbe projekta je pokazala, da za izvedbo projekta ni predvidene posebne organizacije ter da se po izvedbi projekta kadrovsko organizacijska shema upravljanja ne spreminja. Ravno tako je pokazala, da investitor razpolaga z ustrezno usposobljenim in izkušenim kadrom za izvedbo projekta.
- ⇒ **Analiza izvedljivosti** je pokazala, da so časovni načrt ter sama organizacija izvedbe projekta zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba v predvidenem časovnem roku in v predvidenem obsegu. Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.
- ⇒ **Načrt financiranja** investicijskega projekta je pokazal, da je finančna konstrukcija investicijskega projekta zaprta z lastnimi, **proračunskimi viri Občine Ajdovščina v višini 1.898.474,60 EUR** ter z ostalimi viri, in sicer s strani **Elektro Primorske d.d. v višini 126.168,10 EUR** ter s strani **operaterja TK omrežja v višini 44.717,81 EUR**.
- ⇒ Prikazana je projekcija prihodkov in stroškov (odhodkov) projekta za ekonomsko dobo 30-ih let obratovanja ter prihodkov (koristi) in stroškov na podlagi Analize stroškov in koristi, ki so potrebni za izdelavo finančne in ekonomske (ASK) analize.
- ⇒ Rezultati **finančne analize** so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičenost njegove izvedbe. Projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (ASK).
- ⇒ Rezultati **ekonomske analize** so pokazali, da je obravnavani projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1 ($eK/S > 1$), ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna ($ENPV > 0,0$ EUR), istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje ($EIRR > SDS=3,0\%$). Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti projekt.
- ⇒ **Analiza občutljivosti** je pokazala, da je v okviru finančne analize edina kritična spremenljivka projekta ključna spremenljivka investicijski stroški ter da sta v okviru ekonomske analize kritični spremenljivki projekta ključni spremenljivki investicijski stroški ter prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta, kar pomeni, da jima

bo potrebno v času izvajanja projekta, kakor tudi v času obratovanja posvečati večjo pozornost, da ne pride do navedenih sprememb. Za posamezno kritično spremenljivko je bila izračunana mejna vednost, ki nam pove, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bo FNPV oziroma ENPV projekta postala 0,00 EUR. Vrednost kazalnika FNPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 95,5%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene. Vrednost kazalnika ENPV bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški povečali za 194,6% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja in ekonomske koristi projekta zmanjšale za 9,5%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

⇒ **Analiza tveganj** je pokazala, da izvedba projekta tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visoke stopnje tveganja ter da je izvedba projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena. Pripravilo se je tudi matriko tveganj, s katero se je predvidelo ukrepe za upravljanje in zmanjševanje morebitnih tveganj, ki bi se lahko pojavila pri pripravi, izvajanju in obratovanju projekta.

Investicijski program (IP) je pokazal upravičeno izvedbo projekta »Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju celovitega prostorskega, okoljskega, družbenega in gospodarskega razvoja ter da zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.

Investitorju se predlaga, da se Investicijski program (IP) potrdi in da se odloči za nadaljevanje aktivnosti za izvedbo predmetnega projekta. Odločitev za izvedbo investicijskega projekta »Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane« pa je odvisna od investitorja.