

## **VSEBINA DOKUMENTA PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE**

### **1. UVODNO POJASNILO**

- 1.1 Podatki o investitorju,
- 1.2 Cilji oz. strategije investicije

### **2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA**

- 2.1 Obstoječe in predvidene potrebe
- 2.2 Usklajenost projekta z državno strategijo
- 2.3 Strategija razvoja občine
  - 2.3.1 Veljavna prostorska planska in izvedbena dokumentacija
  - 2.3.2 Usklajenost s področnimi politikami

### **3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI**

- 3.1 Ponudba
- 3.2 Povpraševanje
- 3.3 Konkurenca
- 3.4 Dejavnosti, ki se tržijo oz. izvajajo v okviru javne službe.

### **4. ANALIZA VARIANT**

- 4.1 Ocena investicijskih stroškov variant
- 4.2 Ocena korist

### **5. ANALIZA VPLIVOV**

- 5.1 Analiza vplivov na okolje
- 5.2 Analiza učinkovite rabe prostora
- 5.3 Analiza vplivov na skladen regionalni razvoj
- 5.4 Vpliv na trajnostni razvoj družbe

### **6. ANALIZA ZAPOSLENIH**

- 6.1 Po variantah
- 6.2 Z vidika ekonomske in socialne strukture družbe

### **7. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH**

- 7.1 Analiza potrebnih aktivnosti in časa
- 7.2 Časovna dinamika investiranja

### **8. OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA**

- 8.1 Smiselnost vključitve javno zasebnega partnerstva

### **9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALCEV VARIANT**

- 9.1 Doba vračanja investicijskih sredstev
- 9.2 Neto sedanja vrednost
- 9.3 Interna stopnja donosnosti
- 9.4. Relativna neto sedanja vrednost in/ali količnik relativne koristnosti
- 9.5 Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem

### **10. ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI VARIANT**

### **11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE**

### **12. PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBRANE OPTIMALNE VARIANTE**

## 1.UVODNO POJASNILO

Predinvesticijska zasnova je izdelana za pripravo in komunalno opremo zemljišč v poslovni coni Gojače (PC), ki leži med Gojačami in hitro cesto pri Selu.

Investicija se nanaša na odkup zemljišč potrebnih za izvedbo infrastrukture ter komunalno opremo zemljišč, ki zajema izgradnjo dostopne in notranjih cest, elektro in ptt omrežja, vodovodnega omrežja in omrežja za odvajanje odpadnih vod.

Površina območja predvidenega za poslovno obrtno cono v Prostorskem planu občine Ajdovščina je 17.2 ha. Lokacijski načrt pa je izdelan za 15.3 ha območja.

### 1.1. Podatki o investitorju

* Polno ime :	Občina Ajdovščina ,
* Naslov :	Cesta 5. maja 6/a,
* Tel.,fax,e-pošta :	05 365 91 10, 05 365 91 30, obcina.ajdovscina@siol.net
* Župan :	Marjan POLJŠAK, univ.dipl.inž.
* Matična številka :	5879914
* Davčna številka :	51533251
* TRR :	01201-0100014597

**1.2 Izdelovalec projektne dokumentacije:** STUDIO 3 d.o.o. Atelje za arhitekturo.  
Goriška cesta 25, 5 270 Ajdovščina,  
Odgovorna oseba :  
Viljem FABČIČ, .u.d.i.a

**1.3. Izdelovalec predinvesticijske zasnove :** KODA d.o.o. Svetovalni inženiring,  
ekonomske, organizacijske in pravne storitve, Ajdovščina, Kidričeva 35. Odgovorna  
oseba : Peter VELIKONJA, univ.dipl.ek in prav.

**1.4. Investicija se bo izvajala ;** v naseljih Selo in Gojače, Občina Ajdovščina.

**1.5 Predmet investicijskega ukrepa:** Komunalna oprema poslovne cone  
Gojače

**1.6 Opredelitev strokovnih delavcev oz. služb za nadzor in izdelavo investicijske dokumentacije:**

* Odgovorna oseba za pripravo dokumentov :	Marjan POLJŠAK, univ.dipl.inž.
* Odgovorna oseba za izvajanje investicij :	
* Odgovorna oseba za vodenje investicije :	51533251

## 1.1 Cilji oz. strategije investicije

Občina Ajdovščina se je določila za ureditev in komunalno opremo poslovne cone, da bi dosegla naslednje strateške cilje;

Oblikovanje Sela v povezavi z Gojačami in Batujami v pomembnejše lokalno središče za zahodni del občine.(mikroregija Selo)

Izboljšanje zaposlitvenih možnosti območja in občine kot celote.

Zmanjšanje prevelikih dnevnih delovnih migracij iz območja in občine kot celote.

Zaustavitve nazadovanja prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture v mikroregij Selo.

## 2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA

### 2.1 Obstoječe in predvidene potrebe

Občina Ajdovščina ima gospodarsko strukturo z izrazito prevlado sekundarnega sektorja, ki še vedno ustvarja nad 60 % celotnih prihodkov občinskega gospodarstva in nudi nad 65 % vseh delovnih mest. Znotraj tega sektorja prevladuje naslednje panoge: gradbeništvo, živilsko predelovalna, lesna in tekstilna industrija. Gre torej za pretežno delovno intenzivne panoge. Te panoge bodo preživele le če bodo stalno večale produktivnost dela oz. izboljševale tehnično opremljenost kar posledično pomeni zmanjševanje delovnih mest. Ta proces že poteka saj se v tradicionalnih družbah teh panog (z izjemo gradbeništva) stalno zmanjšuje število zaposlenih po povprečni stopnji cca – 120 delovnih mest letno.

Že pred tem je imela občina ob upoštevanju, da predstavlja zaposlitveno središče tudi za prebivalce občine Vipave velik primanjkljaj delovnih mest t.j okrog 2000, brez Vipave pa okrog 1400 delovnih mest.

Ta primanjkljaj posledično ustvarja prevelike dnevne delovne migracije izven občine, ki zaradi vrste vzrokov še ne pomenijo takojšnjega upada prebivalstva, (še pozitivna nataliteta v občini, ponovna prijave stalnega prebivališča naših občanov, ki so bili zaradi prepustnic doslej prijavljeni v občinah Nova Gorica in Šempeter, predvsem pa pomanjkanje stanovanjske gradnje in visoka cene nepremičnin v teh dveh občinah, ki pritegneta 90 % vseh migrantov)

Taka socio-demografska situacija pa je dolgoročno z vidika blaginje občine zelo nevarna saj migranti teže k priselitvi bližje delovnemu mestu in bodo to svojo željo tudi slej ko prej realizirali. Problem je tudi ta, da se najprej izselijo mlajši dnevni migranti z višjo izobrazbo in višjimi

prihodki, kar posledično pomeni slabšanje izobrazbene strukture in kupne moči v občini. Proces močnejšega odseljavanja migrantov pa bi pomenil socio-demografsko in dobrobitno katastrofo saj bi se z upadom prebivalstva poslabšala starostna struktura, posledično bi za zdaj še pozitivna nataliteta postala negativna, padla bi kupna moč območja in s tem nivo oskrbe, vse skupaj pa bi občino privedlo v demografsko in razvojno stagnacijo in končno demografski zlom z nepredvidljivimi negativnimi gospodarskimi posledicami za celo subregijo.

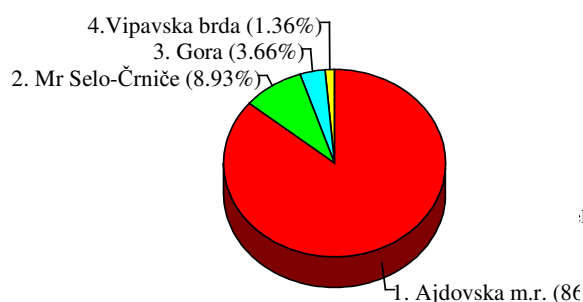
Za razliko od cele občine pa se območje mikroregije Selo po analizi gibanja prebivalstva že sedaj uvršča med demografsko relativno ogrožena območja, čeprav se stanje po letu 1991 nekoliko izboljšuje. Iz korelacijskih analiz izhaja, da je rast prebivalstva v najbolj direktni soodvisnosti z zaposlitvenimi možnostmi v območju, sledi dobra dostopnost do močnejših središč in nataliteta, ki pa je že odvisna od deleža mlajše populacije, ki je spet v direktni odvisnosti z zaposlitvenimi možnostmi.

Iz analize kazalcev delovnih mest je razvidno, da je v območju MR Selo bistveno premalo delovnih mest glede na delovni kontingent in tudi zaposleno prebivalstvo. (Glej tabelo 1)

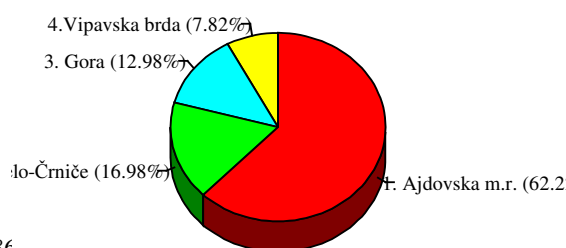
Tabela 1. Razlika med delovnim kontingentom in razpoložljivimi delovnimi mesti po mikroregijah

Leto	1979			1979			2004			2005		
	del. kont	del.mesta	razlik št.	% d.k.	%d.m.	%	del. kon	del.mesta	razlik št.	% d.k.	%d.m.	%
1. Ajdovska m.r	6228	5810	-418	59.49	90.53	31.04	7,564	5494	(2,070)	62.22	86.05	23.82
2. Mr Selo-Črnič	1789	412	-1377	17.09	6.42	(10.67)	2,064	570	(1,494)	16.98	8.93	(8.06)
3. Gora	1509	179	-1330	14.41	2.79	(11.62)	1,578	234	(1,344)	12.98	3.66	(9.31)
4. Vipavska brda	943	17	-926	9.01	0.26	(8.74)	950	87	(863)	7.82	1.36	(6.45)
6. Skupaj občina	10469	6418	-4051	100.00	61.30	(38.70)	12,157	6385	(5,772)	100.00	52.52	(47.48)
8. Aktivno preb.	6910	6418	-492	100.00	92.89	(7.11)	8109	6385	-1724	100.00	78.74	(21.26)
9. Zaž.stop.aktiv	7328	6418	-910	100.00	87.58	(12.42)	8510	6385	-2125	100.00	75.03	(24.97)

Delovna mesta po mikr.regijah leta 2004



Delovni kont. po mikroregijah leta 2004



Od leta 2004 je predstavljalo delovno sposobno prebivalstvo mikroregije Selo skoraj 17 % v MR pa je bilo le 7 % delovnih mest, medtem ko je še leta 2001 imela MR 16 % delovno zmožnega prebivalstva in kar 10 % delovnih mest. V območju zato tudi zaradi upada delovnih mest v zadnjem obdobju primanjkuje kar cca 400 – 500 delovnih mest.

## 2.2. Usklajenost projekta z državno strategijo

Projekt je v skladu z državno strategijo, sprejeto 23.06.2005, ki podpira razvoj drobnega gospodarstva, podjetništva in obrti in sicer:

V poglavju Spodbujanje podjetniškega razvoja in povečanja konkurenčnosti z alinejami:

- *razviti instrumente za skupna vlaganja države in zasebnega sektorja v obliki koncesijske izgradnje infrastrukture;*
- *razviti nove modele financiranja razvoja malih in srednjih podjetij;*
- *razviti podjetništvu prijazno podporno okolje in podjetniško kulturo;*
- *spodbujati in razvijati inovativno okolje in inovativnost.*

*In v poglavju : Moderna država in večja zaposlenost*

*□ olajšati kombiniranje dela z družinskim in zasebnim življenjem; družini prijazne politike, spodbujanje dolgega delovnega življenja, prilagajanje vzorcev delovnega mesta in kulture, omogočiti porazdelitev delovnih ur na vseživljenjski osnovi;*

*Projekt je tudi v skladu z Okvirji gospodarskih in socialnih reform za izvajanje strategije Sloveniji sprejetimi 03.11.2005.*

*In sicer v poglavju 2.3. Ukrepi za povečanje konkurenčnosti v podpoglavju:*

*Trg kapitala, oddelek Liberalizacija uporabe zemljišč z ukrepom*

- *povečanje ponudbe zazidljivih zemljišč in poenostavitve pridobivanja dovoljenj*

*Podpoglavju Infrastruktura z ukrepom:*

- *omogočiti naložbe zasebnega sektorja v gradnjo infrastrukture*
- *gradnja poslovnih con ob avtocestah*

*in podpoglavju Državne storitve z ukrepom*

*\* zagotavljanje splošnih konkurenčnih pogojev za podjetja , med ostalim tudi s pridobivanjem zemljišč za gradnjo poslovnih prostorov.*

## 2.3. Strategija razvoja občine

Ključni strateški cilji občine iz Strategije razvoja občine Ajdovščina izdelane v avgustu 2004 so prav ustvarjanje pogojev za vsaj rahlo rast prebivalstva in odpiranje novih delovnih mest v občini, tako je ključni strateški cilj na strani 30 v poglavju »Strateški cilji« .

<b>Strateški cilj 1:</b>
--------------------------

### **Razviti raznovrstno konkurenčno gospodarsko strukturo, skladno s svetovnimi razvojnimi trendi.**

1. Spodbujati nastajanje novih in rast obstoječih, zlasti tehnološko naprednejših podjetij,
2. ***Povečevanje števila delovnih mest (vsaj 200 novih delovnih mest letno) s ciljem izenačenja s številom aktivnega prebivalstva,***
3. ***Oblikovati učinkovito infrastrukturo za razvoj podjetij, zlasti s podjetniškimi conami,***
4. Zagotoviti lažji dostop podjetij do kapitala, zlasti s povezovanjem zasebnih in javnih virov,
5. Spodbujati povezovanje podjetij v regijskem in mednarodnem prostoru, z večjo vlogo razvojno raziskovalnih jeder na ključnih področjih,
6. ***Razviti raznovrstno strukturo, z večanjem deleža terciarnih in kvartarnih dejavnosti, tudi s privabljanjem podjetnikov iz drugih regij in držav ter prestrukturiranjem delovno intenzivnih panog v kapitalsko in tehnološko intenzivne,***
7. ***Doseganje znatno višje gospodarske rasti na prebivalca občine***

V poglavju »Ukrepi« pa ukrep št 16: ***Komunalno opremljanje poslovnih con***

#### 2.3.1 Veljavna prostorska planska in izvedbena dokumentacija

Posegi na območju predvidene Poslovne cone Gojače so v skladu z veljavnim prostorskim planom občine, ki določa da se ta zemljišča namenijo Poslovno-obrtni coni, podrobnejša načela izrabe prostora pa opredeli z Lokacijskim načrtom. Le ta je bil izdelan v novembru 2005

#### 2.3.2 Usklajenost s področnimi politikami

Sam pristop k urejanju »Poslovno obrtne cone« je tudi usklajen s področnimi politikami urejanja poslovnih, gospodarskih in obrtnih con v državi in občini Ajdovščina

### **3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI**

#### 3.1 Ponudba

Ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč je v občini Ajdovščina zelo skromna. Prostorski plan sicer vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovnih gospodarskih in obrtnih površin in con, vendar so te zaradi razdrobljene lastniške strukture praktično nedosegljive. V pridobivanju je nekaj večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina, (»Pod železnico, Mirce, Pod letališčem) medtem ko v ostalih oskrbna središča razen obravnavanega projekta ni aktivnosti za pridobitev zemljišč.

Še manjša je ponudba komunalno opremljenih ali vsaj delno komunalno opremljenih zemljišč, poleg obravnavanega projekta le še v Ajdovščini del območja »pod letališčem« (-izdelani projekti in pričeta delna izvedba najnujnejše komunalne infrastrukture) in prostori v opuščeni proizvodni hali Tekstine, ki pa se ne prodajajo temveč le oddajajo v najem.

### 3.2 Povpraševanje

Na drugi strani je povpraševanje po ustreznih lokacijah za gradnjo poslovnih prostorov podjetij in s.p precej večje od ponudbe zazidalnih zemljišč ( zlasti od ponudbe lastniško in komunalno urejenih zemljišč, ki jih praktično ni)

### 3.3 Konkurenca

Zaznavno konkurenco pri ponudbi zazidljivih zemljišč je v letih pred 2004 predstavljalo območje občine Vipava, kamor se je preselilo ducat podjetnikov iz naše občine predvsem zaradi ugodnih leg ob hitri cesti in nižjih cen zemljišč, predvsem pa dejstva da občina Vipava nima uvedenega komunalnega prispevka.

Glede na to, da so najboljše lokacije v občini Vipava že pokupljene in to da je občina Ajdovščina začasno omilila komunalni prispevek investitorje v poslovne prostore razen trgovine z dodelitvijo državne pomoči v višini tega prispevka, to območje ne predstavlja več prave konkurence predvideni poslovni coni v Gojačah, ki je prostorsko preveč oddaljena od Vipave in je bolj pod vplivom ponudbe v mestni občini Nova Gorica. Nekatere lokacije v Mestni občini Nova Gorica so sicer bolj atraktivne z vidika višje ponudbe vzporednih podjetniških storitev, razvitejšega podjetniškega okolja in centralne lege.

Vendar zaradi izjemno visokih cen zemljišč v MONG, ki so tudi do 3 višje, zlasti pa zelo visokih cen komunalne opreme zemljišč in visokega komunalnega prispevka, bo ravno nasprotno Poslovna cona Gojače zanimiva tudi za del podjetnikov iz te občine.

### 3.4 Dejavnosti, ki se tržijo oz.izvajajo v okviru javne službe.

Pridobitev in komunalna oprema zemljišč v Poslovni coni Gojače pomeni podlagi za Dobavo storitev, ki se tržijo v okviru javne službe kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi električno energijo.

## 4. ANALIZA VARIANT

V okviru projekta globalno obstajati dve varianti.

- A. VARIANTA CELOVITEGA PRISTOPA K UREJANJU POSLOVNO OBRTNE CONE
- B. VARIANTA PRIDOBIVANJA IN UREJANJA ZEMLJIŠČ PO POSAMEZNIH INVESTITORJIH

V okviru variante A smo obravnavali še podvariante komunalnega napajanja PC Gojače: in načina odprodaje zemljišč: A1 Prodaja z diskontom, A2 Centralno napajanje PC iz naselja Selo in A3 Napajanje oz. priključevanje komunalne infrastrukture na najbližjo dovolj zmogljivo obstoječo primarno infrastrukturo.

- varianta A : Ta varianta predpostavlja, da občina preko strokovnih služb prevzame iniciativo ter celovito organizacijo in upravljanje projekta za: izdelavo ustrezne dokumentacije, pridobitev potrebnih zemljišč za izvedbo infrastrukture, pridobivanje upravnih dovoljenj in izvedbo komunalne opreme z marketinško podporo pridobivanju investitorjev in prodaji zemljišč.
- varianta B: Ta varianta predpostavlja, da občina le zagotovi izdelavo lokacijskega načrta , ostale aktivnosti pa prepusti interesu in iznajdljivosti posameznih investitorjev.

#### 4.1 Ocena investicijskih stroškov in drugih kriterijev ter koristi variant

Z vidika občinskega proračuna varianta A sicer predstavlja večji strošek oz. večja vlaganja v razvoj podjetništva, vendar na drugi strani zagotavlja tudi večje dohodke iz naslova dohodnine. Analiza možnosti razvoja podjetništva in odpiranja novih delovnih mest v občini je pokazala, da sodijo težave pri pridobivanju zemljišč za gradnjo poslovnih prostorov poleg zapletenih postopkov in nezadostno razvitega podjetniškega okolja med ključne ovire. Zato je varianta A bolj usklajena s strateškimi cilji razvoja občine, usklajen nastop ob ustreznem strokovnem vodenju in upravljanju projekta zagotavlja tudi večjo verjetnost hitrejšega pridobivanja in urejanja zemljišč, večjo prostorske usklajenosti oz. boljšo izrabo zemljišč, kot tudi upravljanje in organizacijo PC.

Varinata B izkazuje nižje stroške oz. vlaganja iz proračuna, vendar je vprašljiva z vidika izvedljivosti in s tem tudi z vidika usklajenosti s strategijo občine. Zmanjševanje zaposlitvenih možnosti in selitev podjetnikov v druge občina pa pomeni tudi manjši priliv iz naslova dohodnine.

Manjša možnost izvedbe oz. izvedba z velikim časovnim zamikom tudi pomeni nadaljnjo stagnacijo območja mikroregije Selo z vsemi negativnimi posledicami na blagostanje prebivalstva.

Glede na navedene kriterije in izhodišča je torej primernejša varianta A.

V okviru variante A so bile idejno obdelane še tri podvariante:

A1 Prodaja komunalno opremljenih zemljišč z diskontom tistim investitorjem, ki odprejo več delovnih mest , ki predpostavlja organizirano trženja za pridobitev takih investitorjev ter zbiranje ponudb po naslednjih kriterijih:

Kriteriji za izbiro najugodnejšega ponudnika bi bili ;



- A - več in višje kvalificirana delovna mesta
- B – dodana vrednost na zaposlenega
- C - brutto plače na zaposlenega
- D – ekološka sprejemljivost dejavnosti

Kriteriji se opredelijo s točkami in ponderji glede na to kakšen je njihov pomen z vidika doseganja razvojnih ciljev občine zlasti večanja gospodarske moči in ustvarjanja dodatnih zaposlitvenih možnosti ter varstva okolja.

Prednostni te podvariate so v večjih gostotah zaposlenih na m<sup>2</sup> in v absolutnem številu, kar ugodno vpliva na višjo zaposlenost in povečuje prilive v proračun iz naslova dohodnine.

#### A2 Centralno napajanje PC iz naselja Selo:

Prednosti te podvariate so v sinergijskih učinkih investiranja v komunalno infrastrukturo tako, da le ta omogoča razvoj naselja tudi na področju centralnih in oskrbnih dejavnosti ter stanovanjske gradnje. Problem pa je časovna usklajenost in razdrobljenost upravljavcev komunalnega omrežja ter dolgoročno planiranje investicij, ki onemogoča prilagajanje oz. prostorsko koncentracijo izvajanja infrastrukturnega omrežja. Največji problem pa so bistveno višja začetna investicija in zaradi časovne in prostorske neusklajenosti tudi viri financiranja. V zvezi z navedenim se pojavi tudi problem izvedljivosti projekta v planiranih rokih. Prenos visoke finančne obremenitve povezane s tako širše zasnovanim komunalnim opremljanjem le na kupce zemljišč v obrtni coni pa je tudi v direktnem nasprotju z glavnim ciljem projekta: pridobitev ustrezno komunalno opremljenih zemljišč po konkurenčni ceni oz. po ceni, ki bo zagotavljala rentabilno poslovanje podjetij in obratovalnic v taki coni.

A3 Napajanje oz. priključevanje Komunalne infrastrukture na najbližjo dovolj zmogljivo obstoječo primarno infrastrukturo predpostavlja, da se komunalna mreža priključi na obstoječo primarno omrežje. Prednost te variante je v racionalni izrabi obstoječe infrastrukture, bistveno nižjih začetnih stroških investicije, kar omogoča konkurenčno ponudbo komunalno opremljenih zemljišč in v možnostih izvedbe v najkrajšem času. Slabost je ta, da se morda lahko kasneje v okviru celovitega razvoja naselja pojavi podvajanje omrežja.

Po natančnejši analizi obstoječega primarnega omrežja naselij Selo in Gojače smo ugotovili, da je možno kombiniranje obeh pristopov in zato kot optimalno izbrali varianto izbire priključevanja na primarno po načelu; najprej možnost celovitega in usklajenega reševanja PC in ostale urbanizacije v naselju, pri tisti infrastrukturi kjer to ni časovno in finančno izvedljivo pa priključitev na najbližje obstoječe dovolj zmogljivo omrežje. Zato teh dveh podvarijant v nadaljevanju ne obdelujemo.

## 5. ANALIZA VPLIVOV

### 5.1 Analiza vplivov na okolje

V osnovi imata obe varianti enak vpliv na okolje, s tem da se po varianti B pojavlja večja verjetnost nenačrtnega poseganja v prostor, zlasti je problem odvajanja in čiščenja odplak, saj je pri tej varianti velika verjetnost, da bo odvajanje in čiščenje vsaj v I. fazi individualno kar pomeni veliko večjo nevarnost onesnaženja okolja, kot centralno projektno in izvedbeno vodenje izgradnje in obratovanja navedenih naprav.

Po tem kriteriju je ustrežnejša varianta A.

### 5.2 Analiza učinkovite rabe prostora

Zaradi celovitega pristopa varijanta A izkazuje tudi boljše izhodišče za doseganje optimalnih gostot in izrabo celotne površine PC ter s tem učinkovitejšo rabo prostora.

Zaradi lastniških problemov obstaja, da bi po varianti B ostajal deli parcel

Neizrabljeni otežena pa bi bila tudi izvedba dostopnih poti in s tem komunalne infrastrukture.

### 5.3 Analiza vplivov na skladen regionalni razvoj

Strategija razvoja občine Ajdovščina predvideva skladen zmerno policentrični razvoj občine. Glavni generator takega razvoja je naselbinska mreža, ki podpira razvijanje oskrbnih središč enakomerno po celem prostoru občine.

Naselje Selo je predvideno kot pomembnejše lokalno središče v območju pa so še Črniče kot lokalno središče in Batuje, Vrtovin ter Brje kot pomožna lokalna središča.

Strategija razvoja naselbinske mreže predvideva pospešen razvoj središčnih naselij, tako da se jim v planu zagotavlja zadostne površine za stanovanjsko gradnjo, centralne in oskrbne dejavnosti ter zlasti večje zaposlitvene možnosti.

S tega vidika imata obe varianti močan vpliv na skladnejši razvoj občine saj neposredno podpirati razvoj naselja Selo v povezavi z Gojačami kot pomembnega lokalnega središča za celo m.r. z 2000 prebivalci. Zaradi hitrejše izvedljivosti je varianta A boljša tudi po tem kriteriju

### 5.4 Vpliv na trajnostni razvoj družbe

Iz analiz razvoja izhaja, da je najpomembnejši faktor trajnostnega razvoja človek z svojimi znanji in vrednotami. Na drugem mestu so zaposlitvene možnosti, ki posledično najbolj vplivajo na demografska gibanja, izobrazbeno in starostno strukturo območja kot tudi kupna moč. Kupna moč opredeljuje možnost investiranja, premišljene investicije pa so glavno gibalno trajnostnega razvoja.

Glede na to imata obe varianti močan oz. ključni vpliv na trajnostni razvoj v območju, zaradi možnosti hitrejše izvedljivosti je tudi po tem kriteriju boljša varianta A.

## 6. ANALIZA ZAPOSLENIH

### OKVIRNI IZRAČUN MOŽNIH GOSTOT KOT OSNOVA ZA IZRAČUN ŠTEVILA ZAPOSLENIH

#### ❖6/1. Značaj dejavnosti v PC:

Glede na značaj lahko možne dejavnosti v PC razvrstimo v :

Tip dejavnosti	povprečno število delovnih mest/ha
❖ Delovno intenzivne dejavnosti	100 - 120 delovnih mest/ha
❖ Tehnološko intenzivne dejavnosti	30 - 50 delovnih mest/ha
❖ Kapitalsko intenzivne dejavnosti	60 - 80 delovnih mest/ha
❖ Kapitalsko in tehnološko int.dejavnosti	30 - 70 delovnih mest/ha

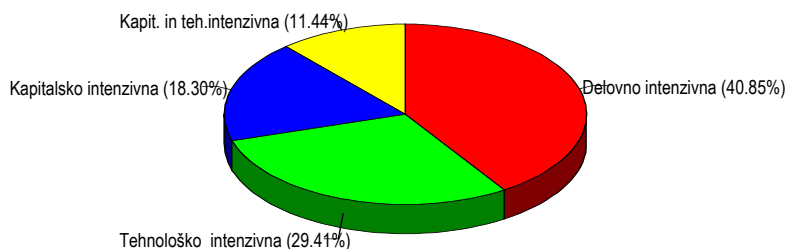
Glede na strateške usmeritve občine Ajdovščina naj bi v PC prevladovale kapitalsko in tehnološko zahtevne dejavnosti, kljub temu pa moramo računati na delno prisotnost vseh tipov dejavnosti saj kapitalsko in tehnološko intenzivne dejavnosti težijo v večje centre zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti le teh in sinergičnih učinkov eksterne ekonomije.

#### ❖6/2. Izračun možnega števila delovnih mest v PC:

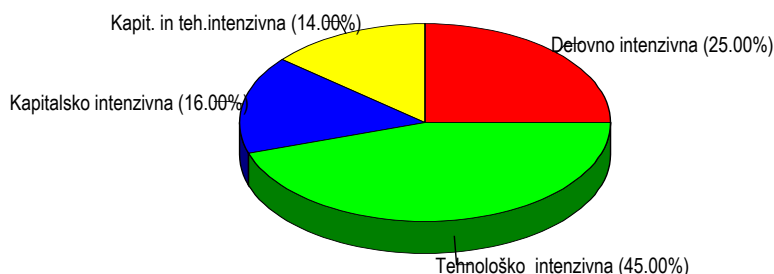
TABELA 1; Izračun okvirnega števila delovnih mest

<i>Tip dejavnosti</i>	% površin	Povprečno štev. zaposlenih na hektar	Predvideno površine v ha za dejavnost	Število zaposlenih po dejavnostih
Delovno intenzivna	25	100	3.8	<b>383</b>
Tehnološko intenzivna	45	40	6.9	<b>275</b>
Kapitalsko intenzivna	16	70	2.4	<b>171</b>
Kapit. in teh.intenzivna	14	50	2.1	<b>107</b>
<b>SKUPAJ</b>	100	<b>65</b>	<b>15.3</b>	<b>936</b>

Struktura zaposl. po dejavnostih



### Struktura dejavnosti v POC



Ocenjujemo, da bi glede na sprejeto strategijo razvoja občine Ajdovščina v coni prevladovala manjša dinamična tehnološko napredna in inovativna podjetja s povprečno 20 do 30 zaposlenimi, kar pomeni da bi v coni imelo med 35 in 40 podjetji oz. obratovalnic. V območju že delujejo 3 podjetja z 16 zaposlenimi.

6.1 Po variantah bo število zaposlenih večje pri varianti A zaradi zbiranja ponudb in oddaje zemljišč ponudnikom, ki bodo med ostalimi kriteriji zagotavljali tudi več novih delovnih mest, po varianti B pa bodo zemljišča zasedle dejavnosti po načelu kdor prej pride, zato je večja verjetnost, da bodo v območju prevladovali dejavnosti, ki rabijo veliko odprtih in zaprtih skladiščnih prostorov. Ocenjujemo da bi po varianti B dosegli v PC le cca 300-400 delovnih mest medtem ko bi bilo po varianti A podvarianti A1 le teh lahko nad 900.

#### 6.2 Z vidika ekonomske in socialne strukture družbe

Iz istega razloga je tudi z vidika ekonomske in socialne strukture najprimernejša podvarianta A1. Po podvarianti A1 se bodo zemljišča oddajala prednostno dejavnostim z višjo dodano vrednostjo in višjo zahtevano izobrazbeno strukturo zaposlenih.

## 7. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH

### 7.1 Analiza potrebnih aktivnosti in časa

Po obeh variantah je treba izvesti naslednje aktivnosti:

Aktivnost	Potreben čas
1. DIIP	(40 del.dni)
2. Razpis in zbiranje ponudb za izbiro izdelovalca LN in idejnih projektov komunalne infrastrukture	(30 del.dni)
3. Izdelava in sprejem LN	(90 del.dni)
4. Izdelava predinvesticijskega programa	(30 del.dni)
5. Parcelacija zemljišč	(30 del.dni)
6. Odkup zemljišč za izvedbo javne komunalne infrastrukture	(90 del.dni)
7. Izdelava PGD in PZI komunalne naprave	(30 del.dni)
8. Izdelava investicijskega programa	(30 del.dni)
9. Pridobitev gradbenega dovoljenja	(45 del.dni)
10. Zbiranje ponudb za izvedbo komunalne infrastrukture	
Priprava razpisnih pogojev	(15. del.dni)
Zbiranje ponudb	(32 del. dni)
Analiza ponudb	(15 del. dni)
11. Gradnja	
Izbor izvajalca	(20 del. dni)
Uvedba izvajalca v delo	(3 del. dni)
Gradnja	(180 del. dni)
11. Tehnični pregled in uporabno dovoljenje	(30 del. dni)

Glede na nujne aktivnosti in mrežni diagram možnega časovnega prekrivanja le teh (glej prilogo) bi bilo možno po varianti A komunalno opremiti PC v roku 785 dni (najzgodnejši rok) oz. 856 (najkasnejši rok) kar pomeni, da bi z investicija lahko pričeli v mesecu januarju 2007 najzgodnejši rok, oz. aprilu (najkasnejši rok) in jo dokončali v juniju 2007 najzgodnejši oz. septembru 2007 najkasnejši rok.

Po varianti B pa roki izvedbe niso predvidljivi, ker projekt ne bi bil centralno voden temveč prepuščen investitorjem je velika verjetnost, da bi se roki podaljšali v leto 2010.

## 7.2. Časovna dinamika investiranja

Glede na predvideno sofinanciranje iz državnih in EU skladov se bo investicija razpotegnila v leto 2008. Kljub temu pa bi bilo optimalne roke ob ustreznem organiziranju projekta možno doseči tudi v primeru najetja kredita s katerim bi občina premostila predvidene kasnejše prilive iz teh skladov.

Glede na dinamiko financiranja brez premostitvenega kredita pa bi bila investicija tudi po varianti A v celoti izvedena šele v letu 2009.

## 8. OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA

Podrobnejša specifikacija okvirnih stroškov.

### Vrednost investicije stalne cene :

Podrobnejša okvirna specifikacija investicijskih stroškov pa varianti A je razvidna iz priloge 8.1 : skupni predvideni stroški (stalne cene)z DDV znašajo 1.133.078.272,00 SIT oz. **4.728.252,89 EUR**

Vrednosti so ocenjene na podlagi pridobljenih ponudb za izdelavo projektne dokumentacije in okvirnih cen komunalne infrastrukture iz idejnih projektov izdelanih v letu 2005.

Tabela 8a: Ocenjena vrednost del stalne cene-varianta A

Vrsta del	2005	leto 2006	leto 2007	leto 2008	leto 2009	Skupaj
Projekti, zemlj.pripr. dela	6,680,000	38,689,200	83,839,056	23,105,360		152,313,617
Vodovod			35,698,669	104,512,987	47,807,971	188,019,627
Odvajanje odplak			26,730,038	78,256,030	35,797,101	140,783,169
Elektro in TK instalacije			37,105,513	108,631,725	49,692,029	195,429,268
Cestno omrežje			29,895,437	87,523,191	40,036,232	157,454,860
Čistilna naprava					48,997,653	48,997,653
Nepredvidena dela			6,471,483	18,946,197	8,666,667	34,084,346
Org.del ,nadzor			5,154,759	15,091,297	6,903,298	27,149,354
<b>Skupaj</b>	<b>6,680,000</b>	<b>38,689,200</b>	<b>224,894,956</b>	<b>436,066,787</b>	<b>237,900,951</b>	<b>944,231,894</b>
<b>DDV</b>	<b>1,336,000</b>	<b>7,737,840</b>	<b>44,978,991</b>	<b>87,213,357</b>	<b>47,580,190</b>	<b>188,846,379</b>
<b>Vse skupaj</b>	<b>8,016,000</b>	<b>46,427,040</b>	<b>269,873,947</b>	<b>523,280,145</b>	<b>285,481,141</b>	<b>1,133,078,272</b>
<b>Vse skupaj EUR</b>	<b>33,450</b>	<b>193,737</b>	<b>1,126,164</b>	<b>2,183,609</b>	<b>1,191,292</b>	<b>4,728,252</b>

### 6.2.1 Vrednost investicije tekoče cene :

Tabela 8b: Rast vrednosti investicije zaradi vračunane inflacije, varianta A.

Vrsta del	2005	leto 2006	leto 2007	leto 2008	leto 2009	Skupaj
Projekti, pripravljalna dela	6,680,000	38,689,200	88,198,687	25,000,001		158,567,888
Vodovod			37,555,000	112,665,000	52,780,000	203,000,000
Odvajanje odplak			28,120,000	84,360,000	39,520,000	152,000,000
Elektro in TK instalacije			39,035,000	117,105,000	54,860,000	211,000,000
Cestno omrežje			31,450,000	94,350,000	44,200,000	170,000,000
Čistilna naprava					54,093,408	54,093,408
Nepredvidena dela			8,169,600	24,508,800	14,727,204	47,405,604
Org.del ,nadzor			5,422,806	16,268,418	7,621,241	29,312,465
<b>Skupaj</b>	<b>6,680,000</b>	<b>38,689,200</b>	<b>237,951,093</b>	<b>474,257,219</b>	<b>267,801,853</b>	<b>1,025,379,366</b>
<b>DDV</b>	<b>1,336,000</b>	<b>7,737,840</b>	<b>47,590,219</b>	<b>94,851,444</b>	<b>53,560,371</b>	<b>205,075,873</b>
<b>Vse skupaj</b>	<b>8,016,000</b>	<b>46,427,040</b>	<b>285,541,312</b>	<b>569,108,663</b>	<b>321,362,224</b>	<b>1,230,455,239</b>
<b>Vse skupaj EUR</b>	<b>33,450</b>	<b>193,737</b>	<b>1,191,543</b>	<b>2,374,848</b>	<b>1,341,021</b>	<b>5,134,599</b>

Investicija izražena v tekočih cenah tako znaša **1.230.455.239,00 SIT oz. 5.134.598,73 EUR**. Vrednost investicije po varianti B se nanaša le na Projekte in pripravljalna dela in znaša po tekočih cenah skupaj z DDV **194.165.748,00 SIT oz. 810.239,00 EUR**

## Predvideni viri financiranja –varianta A

VIR	VREDNOST EUR	VREDNOST SIT	%
<b>A. LASTNA SREDSTVA</b>			
1. Proračun občine Ajdovščina	768,280.28	184,110,686	15.0
2. Ostali domači viri	11,909.53	2,854,000	0.2
<b>Skupaj</b>		<b>186,964,686</b>	<b>15.2</b>
<b>B. ZAPROŠENA NEPOVRATNA SREDSTVA</b>			
1. EU in državni proračun	4,354,408.92	1,043,490,554	84.8

## Predvideni viri financiranja –varianta B

VIR	VREDNOST EUR	VREDNOST SIT	%
<b>A. LASTNA SREDSTVA</b>			
1. Proračun občine Ajdovščina	572,437.56	137,178,937	70.7 0.0
<b>Skupaj</b>		<b>137,178,937</b>	<b>70.7</b>
<b>B. ZAPROŠENA NEPOVRATNA SREDSTVA</b>			
1. EU in državna sredstva	237,801.75	56,986,811	29.3
<b>VSI VIRI SKUPAJ</b>	<b>810,239.31</b>	<b>194,165,748</b>	<b>100.0</b>

## Tabela ; Viri financiranja in dinamika denarnih tokov-varianta A v EUR

Vir financiranja :	2005	leto 2006	leto 2007	leto 2008	leto 2009	2005-2009	delež
Občina Ajdovščina	33,450	2,232	178,192	347,998	205,812	767,685	15.0
EU in državni viri		227,768	977,088	2,026,850	1,135,209	4,366,914	85.0
Ostali domači viri			11,910			11,910	0.2
<b>Skupaj</b>	<b>33,450</b>	<b>230,000</b>	<b>1,155,280</b>	<b>2,374,848</b>	<b>1,341,021</b>	<b>5,134,599</b>	<b>100</b>

## Tabela ; Viri financiranja in dinamika denarnih tokov-varianta B v EUR

Vir financiranja :	2005	leto 2006	leto 2007	2005-2009	delež
Občina Ajdovščina	33,450	2,232	85,889	121,571	15.0
EU in državni viri		227,768	461,000	688,768	85.0
<b>Skupaj</b>	<b>33,450</b>	<b>230,000</b>	<b>546,889</b>	<b>810,339</b>	<b>100</b>

## 9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALCEV VARIANT

V okviru finančne analize smo glede na strateške cilje občine obravnavali tudi podvarianto A 1 in sicer možnost, da se na javnem razpisu diskontira cena komunalnega opremljanja za 50 % investitorjem, ki se najbolj izpolnjujejo pogoj odpiranja novih delovnih mest.

### 9.1 Doba vračanja investicijskih sredstev

Varianta A	3 leta in 3 mesece
Varianta B	sredstva ostanejo nepovrnjena
Varianta A1	6 let in 2 meseca

## 9.2 Neto sedanja vrednost

Varianta A	1.196.239,00 EUR
Varianta B	- 1.445.678,00 EUR
Varianta A1	369.422,00 EUR

## 9.3 Interna stopnja donosnosti

Varianta A	32.51 %
Varianta B	- 96.7 %
Varianta A1	9.94 %

## 9.4. Relativna neto sedanja vrednost in/ali količnik relativne koristnosti

Varianta A	1.82
Varianta B	- 0.9
Varianta A1	1.23

## 9.5 Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem

Iz prikazanih kazalcev izhaja, da je varianta A z finančnega vidika daleč najprimernejša. Če pa za primerjavo upoštevamo tudi druge koristi, ki jih ni mogoče direktno finančno ovrednotiti vidimo, da varianta A1 bolj podpira glavni strateški cilj, ki je odpiranje novih zaposlitvenih možnosti.

V primeru diskonta na ceno komunalne opreme tistim investitorjem, ki bi zagotavljali več delovnih mest bi v PC dosegli višje gostote delovnih mest in v cona bi nudila več delovnih mest, predpostavljamo lahko da bi lahko po tej podvarianti (A1) dosegli cca 900 delovnih mest, pri varianti A cca 500 delovnih mest in pri varianti B cca 300-400 delovnih mest.

Kljub temu, da bomo po podvarianti A1 torej imeli manjši priliv v proračun na postavki prodaja zemljišč pa bomo dolgoročno imeli večji priliv iz naslova dohodnine. To je razvidno iz naslednjega okvirnega izračuna:

Priliv iz dohodnine je v občini Ajdovščina leta 2005 znašal 1.150.522.185,00 SIT kar predstavlja 135.355,00 SIT/zaposlen, pri 400 zaposlenih več po podvarianti A1 to pomeni dodatni priliv 54.142.220 SIT letno oz . pomeni da pokrijemo diskont že v 4 letih, naslednja leta pa imamo za cca 54 mio SIT višji proračunske prihodke.



Pri podvarianti A1 je tudi velika verjetnost, da bo PC prej zapolnjen, saj bodo cene komunalno opremljenih zemljišč zaradi diskonta bolj zanimive za investitorje in bo zato povpraševanje večje ter bodo v cono prišli tudi investitorji izven naše občine. To pomeni hitrejši obrat vloženih sredstev in zato boljše kazalce.

Podvarianta A1 je tudi ekološko bolj varna saj bi pri načinu izbire investitorjev poleg zaposlitvenih možnosti lahko izbirali tudi ekološko manj nevarne dejavnosti, oz. bodo investitorji zaradi diskonta pri ceni zemljišča lahko več vlagali v ekologijo in v postopke, ki so ekološko primernejši.

## 10. ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI VARIANT

Pri analizi tveganja in občutljivosti primerjamo variante z vidika izvedljivosti glede na postavljene roke in vpliv faktorjev, ki bi izvedbo projekta lahko upočasnili ali celo zavrli.

Faktorji tveganja:

- 1.Prostor-lokacija: namembnost zemljišča po planu, lastništvo zemljišč, služnosti, naravne in ekološke omejitve, sprejemljivost s strani okoliških prebivalcev, pridobivanje dovoljenj in soglasij, obstoječa komunalna opremljenost.
- 2.Izvedba: rok izvedbe ,organizacija upravljanja projekta, kvaliteta
- 3.Finance: viri sredstev

Pri faktorjih ocenjujemo stopnjo občutljivosti z oznako: visoka (-), srednja (0), nizka (+)

	<b>Stopnja občutljivosti</b>		
Faktor:	Varianta A	Varianta B	Podvarianta A1
<b>Prostor</b>			
Usklajenost s planom	DA-nizka (+)	DA-nizka (+)	DA-nizka (+)
Lastništvo	Srednja (0)	Srednja (0)	Srednja (0)
služnosti	Srednja (0)	Srednja (0)	Srednja (0)
Ekološka sprejemljivost	Srednja (0)	Visoka (-)	Nizka (+)
Dovoljenja-soglasja	Nizka (+)	Nizka (+)	Nizka (+)
Komunalna oprema	Srednja (0)	Visoka (-)	Srednja (0)
<b>Izvedba</b>			
Rok izvedbe	Nizka (+)	Visoka (-)	Nizka (+)
Organiz.izvajanja	Nizka (+)	Visoka (-)	Nizka (+)

<b>Finance</b>			
Viri financiranja	Nizka (+)	Visoka (-)	Srednja (0)
<b>Skupaj</b>	<b>5(+),4 (0),0 (-)</b>	<b>2(+),2 (0),5 (-)</b>	<b>5(+),4 (0),0 (-)</b>

Analiza občutljivosti kaže, da je varianta s podvarianto A1 manj občutljiva od variante B.

## 11.OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE

Merila za izbor variantne rešitve so naslednja:

- **Usklajenost s strateškimi cilji občine, Število novih zaposlitvenih možnosti**
- **Pričakovani Finančni rezultat :**
  - stroški in prihodki z vidika občinskega predračuna
- Ekološka sprejemljivost**
  - ustreznost prostorskih in arhitektonskih rešitev,
  - ustreznost z veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi,
- **Krajši rok izvedbe;** časovna izvedljivost,

Tudi merila smo točkovali z oceno 1 do 5 pri čemer je 5 najboljša ocena in 1 najnižja

	<b>Merila za oceno</b>		
Cilj:	Varianta A	Varianta B	Podvarianta A1
<b>Zaposlitvene možnosti</b>			
Število delovnih mest	3	2	5
Viš.plač.Dod.vred.dobiček	3	2	4
<b>Fin.rezultat</b>			
Stroški	3	4	3
Prihodki	4	1	3
<b>Ekološka sprejemljivost</b>	3	2	4
<b>Krajši rok izvedbe</b>	4	2	4
<b>Skupaj</b>	<b>20</b>	<b>13</b>	<b>23</b>

## 12.PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBRANE OPTIMALNE VARIANTE

Varianta A se po večini meril izkazuje kot bistveno boljše od variante B obenem pa je po čisti ekonomskih kriterijih boljše od podvariante A1.

Podvarianta A1 pa ima vrsto drugih prednosti, predvsem omogoča izbiro investitorjev v območju PC , kar pomeni da skozi kriterije izberemo tiste dejavnosti, ki bolj sledijo strateškimi ciljem in interesom občine. Obenem je ta varianta dolgoročno gledano celo

finančno boljša od osnovne variante A, saj pomeni dodatne prihodke proračuna iz naslova dohodnin.

Ob upoštevanju izbranih meril in faktorjev občutljivosti predlagamo, da se izbere varianta A po podvarianti A1.

## 1. PREDLOG ZA OPTIMIRANJE STROŠKOV INFRASTRUKTURNE OPREME

Z čisto ekonomskega vidika je temeljni cilj investiranja gospodarskih subjektov izboljšanje rentabilnosti poslovanja in/ ali dobička, čemur morajo biti podrejeni vsi drugi parametri in kriteriji investiranja. Investiciji mora z ekonomskega vidika slediti ustrezno povečanje obsega poslovanja in s tem prihodkov, najmanj za toliko, kot se zaradi investicije povečajo stroški. Investicija ima lahko za cilj tudi znižanje stroškov in s tem povečanja konkurenčnosti in ali izboljšanje poslovnega rezultata.

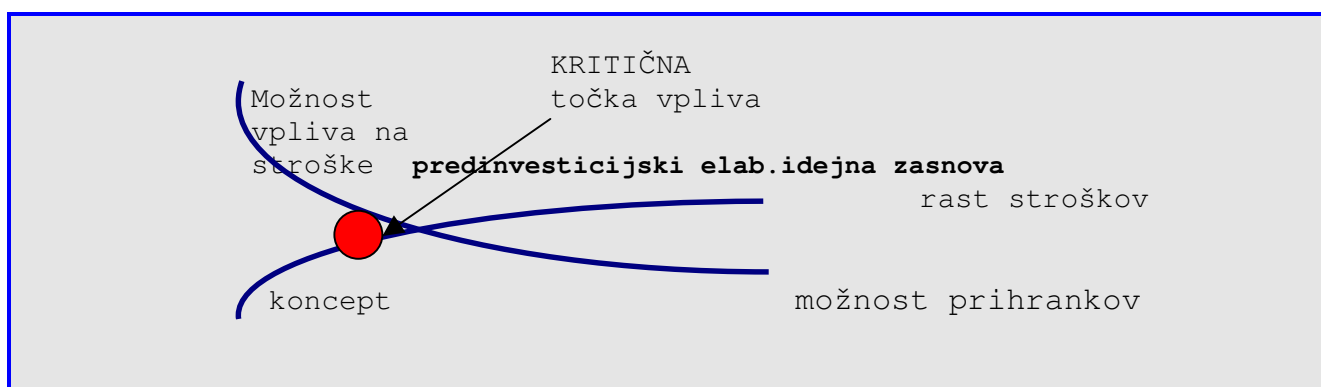
V nasprotnem podjetje zaradi investicije zaide v zmanjšanje rantabilnosti ali celo izgubo, kar onemogoči oblikovanje ustrezno konkurenčnih cen, stimuliranje zaposlenih za dvig kvalitete storitev, onemogočeno je nadaljnje investiranje, posodabljanje tehnološke opreme in končni rezultat je ne samo slabši poslovni rezultat temveč tudi nižja kvaliteta storitev in finančna nelikvidnost.

Pri investiciji je zato treba optimirati tako obseg (površino), kot tudi standard materialov ter standard tehnološke in instalacijske opreme, da ne pride do enormnega povečanja stroškov obratovanja in financiranja, ki presežejo dane prihodke.

Pravilen pristop k investiciji je predhodno definiranje tržnih razmer, ocena možnih oz. realnih prihodkov čemur sledi odločitev o najvišji vrednosti, ki je investicija ne sme prekoračiti.

Cene za m<sup>2</sup> zemljišča v PC morajo biti zato ustrezno privlačne oz. ne smejo preseči vnaprej določene vrednosti npr. 50 -60 EUR/M<sup>2</sup>

Že pri izbiri izdelovalca lokacijskega načrta je zato treba v projektno-programski nalogi določiti največjo vrednost - ceno del komunalne infrastrukture, ki jo lahko z lokacijskim načrtom doseže. Pomen faze prostorskega načrtovanja in projektiranja na ceno del kaže naslednji grafični prikaz :



Prvi ekonomsko nujen korak pri koncipiranju in izdelavi lokacijskega načrta je sprotno analiziranje potrebnih sredstev, povezanih s posamezno tehnično rešitvijo in/ali izbrano traso infrastrukture. **Ko v primeru že izdelanega LN ni možno doseči ciljnih cen je treba racionalizirati projekt po postopku , ki ga predlagamo v nadaljevanju. Z izbiro tras in rešitev v LN definiramo ca 60-70 % stroškov investicije v komunalno in infrastrukturno opremo nekega območja.**

#### IV/1.1 Postopek in kriteriji, ki jih je treba upoštevati pri izdelavi lokacijskega načrta PC

Zaradi relativne omejenost obravnavanega prostora, ki po vstopu v EU in po scenariju koridorskega modela pomeni prostorsko in ekonomsko integracijo Nove Gorice, Gorice in Ajdovščine v somestje. Obravnavani prostor predstavlja osrednji potencialni prostor za nove inovativne in tehnološko napredne investicije v navedenih občinah kar narekuje tenkočutno optimiranje njegove izrabe. Lega območja pogojuje visoko stopnjo interesov, pri čemer interesi posameznih porabnikov niso nujno v sozvočju s splošnimi interesi optimalne izrabe prostora po ekoloških, krajinsko-oblikovalskih in prostorsko ekonomskih kriterijih. Zato bo treba čimbolj sistematično in premišljeno opredeliti prostorski razvoj in urbanistično izrabo tega območja tudi po ekonomskih kriterijih. (Cena komunalno opremljenega zemljišča poleg drugih pogojev predstavlja enega najpomembnejših prijemov za pridobivanje željenih investitorjev)

Sistematičnost je v tem, da pri opredeljevanju razvoja prehajamo od širših družbeno-ekonomskih programskih ciljev k povsem prostorskim problemom.

Prostorske omejitve v izrabi, pa so v tesni interakciji z opredelitvijo družbeno-ekonomskih ciljev, torej predstavljajo določeno povratno informacijo.

Iz teorije in prakse opredeljevanja prostorskega razvoja vidimo, da se s tem problemom ukvarja tako urbanistična stroka , kot prostorska ekonomija.

Urbanistično načrtovanje, ki sicer skuša zajeti tudi ekonomske dejavnike, izhaja predvsem iz ekološko,oblikovalskih in funkcionalnih kriterijev. Prav tako prostorska ekonomija kot posebna veda v okviru ekonomije skuša zajeti tudi te dejavnike, čeprav izhaja predvsem iz cilja po zagotovitvi boljše ekonomičnosti in rentabilnosti posegov v prostor, kakor tudi nižjih stroškov obratovanja. Neupoštevanje spoznanj ene ali druge vede lahko poslabša blagostanje vsega prebivalstva obravnavanega območja ali samo določenih gospodarskih subjektov (investitorjev). Z opredelitvijo urbanizma, ki ne upošteva ekoloških, oblikovalskih in funkcionalnih kriterijev, pa lahko tako degradiramo okolje, da s tem znižamo blagostanje v pogledu zdravja ljudi in prijetnega bivalnega okolja. Pravtako pomeni znižanje blagostanja potreba po naknadnih vlaganjih v sanacijo porušenega ekološkega sistema. Pri opredeljevanju razvoja brez

upoštevanja prostorske ekonomije, pa lahko znižamo blagostanje prebivalstva zaradi enormnih investicijskih vlaganj, oz. stroškov prostorskih premikov in obratovanja, ki povzročijo nerentabilnost urbanega omrežja. (Posledično pa cone sploh ne bi zapolnili z investitorji, ali bi ti v končni konsekvenci poslovali manj rentabilno) Izhajamo iz podmene, da je ekonomsko upravičena taka izraba prostora, kjer stroški pripravljajalnih del, stroški komunalne in energetske infrastrukture, stroški gradnje in vzdrževanja ter potrebnih prostorskih premikov, po ekonomskih kriterijih zagotavljajo tudi rentabilnost ali vsaj ne negativnega finančnega toka za uporabnike takih objektov in celotnega prostora.

Iz tega je razvidno, da moramo optimirati na vseh planskih nivojih, (strateškem, večfunkcijskem, funkcijskem) na operativnem nivoju je teh možnosti manj, lahko pa povratno korigiramo strateške, kot tudi večfunkcijske cilje, če ugotovimo, da jih zaradi naravnih danosti in omejenosti prostora ni možno doseči. V tem primeru je treba upoštevati vplive, ki jih bodo takšne korekcije imele na razvoj in posege v prostor na obravnavanem območju in v občini-regiji...

#### IV/1.2 Kriteriji za oceno in izbor optimalne variante prostorske izrabe območja

Poleg širših družbenih interesov je treba pri izbiri predloga prostorske izrabe in urbanističnega koncepta konkretnega območja zasledovati tudi »realnost« izbranega koncepta glede na potrebna sredstva za njegovo izvedbo.

Realnost se kaže v stroških za ceno m<sup>2</sup> komunalno opremljenega zemljišča ter stroškov začetne investicije, upravljanja in vzdrževanja investitorjev in upravljavcev območja.

Urbana infrastruktura lahko uspešno deluje le takrat, ko so stroški delovanja nižji od prihodkov.

Na doseganje večje rentabilnosti delovanja urbane infrastrukture in s tem blagostanja prebivalstva in donosnost investicije, pa ima velik vpliv prav racionalna izraba prostora.

Teorija prostorske ekonomije \*1, sloni na lokacijskih metodah, s pomočjo katerih najdemo tisti urbani vzorec in smeri razvoja pos. dejavnosti oz. celega območja, ki zagotavlja maksimalne ekonomske učinke.

Za opredelitev kriterijev in določitev njihovega pomena pri izboru predloga urbanističnega koncepta in izrabe območja predlagamo uporabo "Prirejene komparativne lokacijske metode".

Ta metoda temelji na vrednotenju primerjalnih prednosti, ki jih imajo za urbane dejavnosti pos. Variante izrabe območja..

Prirejena, avtor jo imenuje tudi »skrajšana« komparativna metoda \*2, je v bistvu poenostavljena komparativna metoda tako, da se pri tej metodi na podlagi predhodnih študij ali intuitivno izloči večina očitno manj

primernih variant izrabe prostora in se v postopek vrednotenja zajame le najbolj logične variante. To pomeni veliko poenostavitve postopkov, ker komparativno metodo sicer zaradi izjemnega števila možnih rešitev lahko izvedemo le s pomočjo računalnika.

Po tej metodi pri opredeljevanju kriterijev za vrednotenje primerjalnih prednosti, izhajamo iz načel racionalne organizacije dejavnosti v prostoru. Kriterije delimo v kvalitativne (t.j. tiste, ki jih ni moč natančno meriti) in kvantitativne, ki se dajo natančno meriti z objektivnimi metodami.

### 1.1. Kvantitativni kriteriji

Kvantitativni kriteriji so izvedeni iz načel prostorske ekonomije in prirejeni za potrebe optimalnega razvoja urbanizacije.

#### A. Načelo krajših razdalj oz. manjših prostorskih premikov

Načelo izrazimo s temi kriteriji.

Dostopnost zaposleni, prebivalcev in obiskovalcev v območju; (razdalja in potreben čas) za dostop do oskrbnih dejavnosti, delovnih mest, parkirišč, javnih površin

Centralnost (lega dejavnosti glede na stanovanjska območja in soodvisnost posameznih rab)

Gostote (dosežena gostota prebivalcev in del. mest na ha/površine)

#### B. Načelo nižjih investicijskih stroškov

\*Cena na m<sup>2</sup> objekta, kot posledica urbanistične postavitve objektov.

\*Faktor izkoriščenosti, kot odnos med celotno površino območja in koristno površino zgradb

\*Stroški gradnje dostopnih in glavnih prometnih poti

\*Stroški za gradnjo elektroenergetskega omrežja

\*Stroški za gradnjo vodovodnega omrežja

\*Stroški za gradnjo kanalizacije in ČN

\*Stroški ekološke zaščite

#### C Načelo nižjih stroškov vzdrževanja.

Potratnost in nesorazmernost izrabe prostora načeloma vpliva tudi na visoke stroške vzdrževanja, oz. stroške potrebnih premikov v prostoru.

### 1.2. Kvalitativni kriteriji

- a) Večje prostorske razvojne možnosti  
(možnost postopnega in logičnega širjenja zidave v območju)
  - b) Ranljivost prostora oz. stopnja možnega vplivanja potencialnih onesnaževalcev okolja (smer vetrov, naravne ovire, medsebojna oddaljenost za emisije bolj občutljivih objektov)
  - c) Vidna izpostavljenost območij in s tem povezana zahtevnost oblikovanja.
-

\*1 A.Weber je že leta 1909 v svojem delu »Uber dan standart der industrien« utemeljil in matematično dokazal pomen lokacije za povečanje ekonomičnosti

\*2 Glej tudi: Dr.Ivan .Krešič, Prostorna ekonomija, teorija lokacije, razporeditve in organizacije dejavnosti v prostoru

## **2. VREDNOTENJE RELEVANTNIH KRITERIJEV IN PONDERIRANJE NAJPOMEMBNEJŠIH**

Po predstavljenih postopkih od večjega števila idejnih zamisli in konceptov izberemo osnovni predlagani koncept.

Ta koncept v nadaljevanju soočamo z naslednjimi relevantni kriteriji:

### **DRUŽBENO – SOCIALNI KRITERIJI**

1. Oblikovanje take urbane tvorbe, ki omogoča učinkovit obratovanje subjektov v območju,
2. Usklajen in celovit razvoj območja,
3. Višja stopnja ponudbe skupnih oskrbnih (upravljanje, vzdrževanje) in centralnih storitev (centraliziran informacijski sistem, cent.ogrevanje, skupne poslovne funkcije)
4. Višja stopnja oblikovne urejenosti okolja, blagostanja in socialne varnosti zaposlenih in obiskovalcev.

### **EKOLOŠKO – BIVALNI KRITERIJI**

1. Odmiki in varovalni pasovi ,
2. Zdravo in neonesnaženo okolje (Ekološka ranljivost)
3. Krajinsko - oblikovalska izpostavljenost

### **FUNKCIONALNO – ORGANIZACIJSKI KRITERIJI**

1. Funkcionalna lokacija soodvisnih dejavnosti (stanovanja, oskrbne dejavnosti, delovna mesta, parkirišča, rekreacijske in zelene površine)
2. Organizacija in možna etapnost gradnje.

### **PROSTORSKA EKONOMIJA**

1. Stroški za komunalno opremljanje, začetna investicija
2. Stroški potrebnih premikov in vzdrževanje urbane infrastrukture
3. Faktor izrabe zemljišča

Navedene kriterije nato nato točkujemo z ocenami od 0 -100, pri čemer je 100 najvišja in 0 najnižja ocena.

Kriterije glede na njihov težo tudi ponderiramo in sicer glede na njihovo pomembnost oz. stopnjo omejitvenega vpliva, ki je lahko

- zanemarljiv - a	ponder 10
- majhen - a	ponder 20
- srednja	ponder 30
- velika	ponder 40
- zelo velika	ponder 50

Kriterije nato razdelimo v pozitivne oz. stimulative in omejitvene in sicer takole:

Stimulativni kriteriji

- a) nižja začetna investicija v infrastrukturo in komunalno opremljanje stavbnih zemljišč
- b) nižji potrebni premiki v prostoru in nižji stroški vzdrževanja urbane infrastrukture
- c) Funkcionalna organizacija soodvisnih dejavnosti in možna etapnost gradnje
- d) Enakomeren in celovit razvoj območja po gospodarskih in družbeno - socialnih kriterijih.

Omejevalni kriteriji

- a1) Varovalni pasovi drugih nekompatibilnih rab
- b1) Ekološka ranljivost prostora (po izločilnih kriterijih primernosti za urbanizacijo)
- c1) Krajinsko - oblikovna izpostavljenost, vedute
- d1) Zadostno razmerje odprtih površin, zelenic in parkirišč.

Pri tem vrednotimo stimulative kriterije z + točkami, omejitvene pa z - točkami.

Posamezne predstavljene kriterije nato točkujemo takole:

- |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| a) nižja začetna investicija in   | a1) varovalni pasovi drugih rab,  |
| <b>ponder 50</b>                  |                                   |
| b) nižji potrebni premiki in      | b1) ekološka ranljivost prostora, |
| <b>ponder 40</b>                  |                                   |
| d) funkcionalna org.dejavnosti in | c1) Oblikovna izpostavljenost,    |
| <b>ponder 30</b>                  |                                   |
| d) enakomeren razvoj in           | d1) Odprte površine, zelenice     |
| <b>ponder 20.</b>                 |                                   |

Na tej podlagi osnovne variante izrabe prostora popravljamo in usklajujemo do optimalnega rezultata izrabe območja.: