

## **INFORMACIJA O PROJEKTU NOVE IZMERE PODKRAJ**

Nova izmera je postopek urejanja mej, ki se izvaja na večjem območju (najmanj deset parcel oz. površina večja od 3 ha).

Z izkušnjami iz leta 2018, ko smo izvajali novo izmero v k.o. Budanje, smo v letu 2019 ponovno izkazali interes, da bi Občina Ajdovščina sofinancirala novo izmero, v kolikor bi se GURS odločil za tovrsten projekt. GURS je glede na izkazani interes občin izvedel javno naročilo za izvajalca dve območij (poleg naselja Podkraj še za naselje Branik v mestni občini Nova Gorica). Konec avgusta 2019 smo podpisali pogodbo o sofinanciranju, 24.9. 2019 se načrtuje predstavitev projekta v prostorih OŠ Podkraj, nato sledijo meritve na terenu.

Območje obsega 14 ha (cca. 300 parcel, 150 stavb, 120 lastnikov).

Polovico stroškov financira GURS, polovico cca.15.000 eur pa Občina Ajdovščina.

Lastniki parcel v Podkraju so zaproseni za sodelovanje in aktivno vključevanje v postopek. S postopkom celovitega urejanja mej na območju ne bodo imeli stroškov.

Pripravila: Mojca Remškar Planinc



## OBČINA AJDOVŠČINA

### Občinska uprava

Cesta 5.maja 6/a, 5270 Ajdovščina

tel.: 05 365 91 10

E-mail: [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)

## POSTOPEK JAVNE RAZGRNITVE MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Na podlagi določil Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17 in 33/19, v nadaljevanju: ZMVN-1), ki ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji za namene obdavčenja in druge javne namene, je Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) oblikovala predlog modelov vrednotenja nepremičnin.

Po oblikovanju predloga modelov je treba, v skladu z 19. členom ZMVN-1, izvesti javno razgrnitev modelov vrednotenja in tako v postopek pritegniti tudi predstavnike splošne javnosti. Na ta način se lastnikom nepremičnin v nadaljnjih postopkih oblikovanja modelov vrednotenja zagotovi dostop do informacij o vseh postopkih množičnega vrednotenja in možnost dajanja mnenj in pripomb.

Javna razgrnitev modelov vrednotenja je naloga občin. Vsaka občina mora, za nepremičnine, ki ležijo na njenem območju, javno razgrniti predlog modelov vrednotenja, seznaniti občane o kraju in času javne razgrnitve, o spletnem naslovu, na katerem je dostopen predlog modelov vrednotenja in o načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti. V času določenem za pripombe je občina dolžna sprejemati pripombe občanov na modele, ki se nanašajo na nepremičnine njene občine (pripombe na cene in višino vrednostnih ravni). Občina se je dolžna do prejetih pripomb opredeliti in jih poslati GURS-u v roku 15-ih dni od konca obdobja namenjenega pošiljanju pripomb.

### *Predvideni roki*

<b>23.9. – 27.9.2019</b>	<b>GURS</b> javno seznaniti javnost: - kje in kdaj (1.10.2019) so poskusni izračuni javno dostopni - z datumom začetka (1.10.2019) in prenehanja (15.11.2019) pošiljanja pripomb k predlogu modelov <b>OBČINE</b> javnost na krajevno običajen način seznanijo, da bo <b>od 1.10.2019 do vključno 30.10.2019</b> pri njih javno razgrnjen predlog modelov vrednotenja, kje bo ta razgrnitev potekala, kje se nahaja spletno mesto, na katerem je dostopen predlog modelov ter o načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti
<b>25.9.2019</b>	<b>GURS</b> najkasneje do tega datuma <b>OBČINAM</b> dostavi vsa gradiva za javno razgrnitev
<b>1.10.2019</b>	<b>GURS</b> javno objavi poskusni izračun in začetek javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja
<b>14.10. – 19.10.2019</b>	<b>GURS</b> javno predstavi predlog modelov vrednotenja na vseh lokacijah OGU, o čemer pravočasno obvesti občine na teh območjih, da lahko te o javnih predstavitev na krajevno običajen način pravočasno seznanijo svoje občane
<b>15.11.2019</b>	zadnji dan za pošiljanje pripomb s strani lastnikov na modele vrednotenja
<b>2.12. 2019</b>	<b>OBČINE</b> se do prejetih pripomb občanov opredelijo in jih posredujejo GURS
<b>20.12.2019</b>	<b>GURS</b> pošlje občinam svoja stališča do prejetih pripomb
<b>27.12.2019</b>	<b>OBČINE</b> javnost na krajevno običajen način seznanijo s stališčem GURS do prejetih pripomb



Geodetska uprava RS je občine obvestila, da bo javna predstavitev modelov vrednotenja za občine Ajdovščina, Bovec, Brda, Cerklje, Idrija, Kanal, Kobarid, Miren-Kostanjevica, Nova Gorica, Renče-Vogrsko, Šempeter-Vrtojba, Tolmin in Vipava

v ponedeljek 14. oktobra 2019, od 10.00 do 13.00 v prostorih  
Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica.

Pripravili: Irena Raspor in Mojca Remškar Planinc



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI  
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI STRUKTURNI  
IN INVESTICIJSKI SKLADI  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

# INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

Naziv investicijskega projekta

## ŠIRITEV POSLOVNO-EKONOMSKE INFRASTRUKTURE V POSLOVNI CONI AJDOVŠČINA - POD ŽELEZNICO 3



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

Župan  
Tadej Beočanin

Datum izdelave:  
Avgust 2019



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

<b>NAZIV PROJEKTA</b>	<b>ŠIRITEV POSLOVNO EKONOMSKE INFRASTRUKTURE V POSLOVNI CONI AJDOVŠČINA – POD ŽELEZNICO 3</b>	
<b>INVESTITOR</b>	<b>OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</b>	
<b>Predmet investicijskega ukrepa</b>	<b>Novogradnja manj zahtevnih objektov (ekonomsko-poslovna infrastruktura)</b>	
<b>Namen investicijskega projekta</b>	Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, komunalno opremljene in dobro prometno dostopne PC Ajdovščina - Pod železnico 3 z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.	
<b>Cilji investicijskega projekta</b>	<p><b>Glavni cilj</b> investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju <b>zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone Ajdovščina - Pod železnico 3, katere skupna površina urejanja znaša cca 2,1462 ha (21.462 m<sup>2</sup>), od tega je 17.910 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone namenjene podjetniški dejavnosti). Z izvedbo tega projekta se bo v celoti komunalno opremilo PC Ajdovščina – Pod železnico. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone Ajdovščina – Pod železnico 3. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva.</b></p> <p><b>Kazalniki učinka ob zaključku operacije:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Število podprtih investicijskih projektov za poslovno infrastrukturo: <b>1</b></li> <li>⇒ Površina urejene/dograjene/razširjene/zgrajene EPC: 21.462 m<sup>2</sup> oziroma <b>2,1462 ha</b></li> </ul> <p><b>Kazalniki rezultata 2 leti po zaključku operacije:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjenih podjetniški dejavnosti (v %): <b>70,0%</b></li> </ul>	
<b>Lokacija</b>	Občina:	Občina Ajdovščina
	Naselje:	Ajdovščina
	Poslovna cona:	Poslovna cona Ajdovščina – Pod železnico 3
<b>Časovni načrt</b>	Začetek operacije (sklep o potrditvi DIIP):	12/2017
	Izvedba GOI del in pridobitev uporabnega dovoljenja:	11/2019-09/2020
	Predaja izvedenih del namenu (v upravljanje):	10/2020
	Zaključek Operacije (finančni zaključek):	12/2020
<b>Vrednost investicijskega projekta (tekoče cene)</b>	Neto vrednost (brez DDV):	559.847,98 EUR
	Bruto vrednost (z DDV):	683.014,55 EUR
	<b>Dejanski izdatki za izvedbo investicijskega projekta</b> (v EUR brez DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivega DDV)	<b>645.060,40 EUR</b>
<b>Viri financiranja</b>	<b>Lastni viri Občine Ajdovščina</b>	<b>295.060,40 EUR</b>
	<b>Javni viri RS (MGRT)</b>	<b>350.000,00 EUR</b>
	Namenska sredstva EU za kohezijsko politiko	245.000,00 EUR
	SLO udeležba v kohezijski politiki	105.000,00 EUR
<b>Datum izdelave</b>	<b>Avгust 2019</b>	

## Kazalo vsebine

<b>0</b>	<b>UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>1</b>
0.1	UVODNO POJASNILO .....	1
0.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA.....	2
0.3	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	5
0.4	PREDSTAVITEV IZVAJALCA GOSPODARSKIH JAVNIH SLUŽB (GJS) V OBČINI AJDOVŠČINA.....	6
0.5	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	6
0.6	POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	8
0.7	NASTALE SPREMEMBE DO IZDELAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA (IP) .....	9
0.7.1	Sprememba naziva investicijskega projekta.....	9
0.7.2	Sprememba kazalnikov rezultata in učinka projekta.....	10
0.7.3	Sprememba predvidenih posegov in obsega urejanja v okviru investicijskega projekta .....	10
0.7.4	Sprememba vrednosti investicijskega projekta.....	11
0.7.5	Sprememba dinamike in strukture virov financiranja investicijskega projekta.....	12
0.7.6	Sklep na podlagi upoštevanja navedenih sprememb.....	13
<b>1</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>14</b>
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	14
1.2	STROKOVNE PODLAGE .....	15
1.3	KRATKA PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH SCENARIJEV TER UTEMELJITEV IZBORA OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE .....	15
1.3.1	Scenarij »brez investicije« .....	15
1.3.2	Scenarij »z investicijo«.....	16
1.3.3	Izbor optimalnega scenarija izvedbe .....	17
1.4	PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH NA INVESTICIJSKEM PROJEKTU.....	18
1.5	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	19
1.6	OČENJENA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER FINANČNA KONSTRUKCIJA.....	20
1.7	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	20
<b>2</b>	<b>PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNO TEHNIČNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR.....</b>	<b>23</b>
2.1	INVESTITOR IN NOSILEC PROJEKTA .....	23
2.2	PRIPRAVLJALEC PRIJAVE IN VLOGE ZA NEPOSREDNO POTRDITEV.....	24
2.3	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	25
2.4	UPRAVLJAVEC KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....	25
2.5	PODATKI O IZVAJALCU GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE (GJS) – NAJEMNIKU IN VZDRŽEVALCU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	26
2.6	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR .....	26
<b>3</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....</b>	<b>27</b>
3.1	ANALIZA GOSPODARSTVA IN ZASEDENOSTI POSLOVNIH CON V OBČINI.....	27
3.1.1	Uvod .....	27
3.1.2	Poslovne cone v občini in njihova zasedenost.....	28
3.1.3	Stanja gospodarskih dejavnosti v občini .....	36
3.2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA NA OBMOČJU PREDVIDENIH POSEGOV .....	38
3.3	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	40

<b>4</b>	<b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>	<b>42</b>
4.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	42
4.1.1	Razvojne možnosti investicijskega projekta.....	42
4.1.2	Namen in cilji investicijskega projekta.....	43
4.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	45
4.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi.....	45
4.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU .....	46
<b>5</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJEGA TRGA.....</b>	<b>49</b>
5.1	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI Z OPREDELITVIJO PONUDBE IN POVPRŠEVANJA.....	49
5.1.1	Opredelitev ponudbe in povpraševanja po komunalno opremljenih poslovnih conah.....	49
5.1.2	Analiza tržnih možnosti .....	51
5.2	ANALIZA CILJNEGA TRGA .....	52
<b>6</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>54</b>
6.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	54
6.2	OPIS POSEGOV IN SPECIFIKACIJA OPERACIJE .....	54
6.3	OPIS PREDVIDENIH TEHNIČNIH REŠITEV .....	55
6.3.1	Cesta/prometna ureditev.....	56
6.3.2	Fekalna in meteorna kanalizacija.....	56
6.3.3	Vodovod .....	57
6.3.4	Ostali komunalni vodi (NN, TK in JR vod) .....	58
6.4	KOMUNALNA OPREMLJENOST IN UREDITEV PREDVIDENIH PRIKLJUČKOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	58
6.5	OPIS POGOJEV ZA PRIKLJUČITEV NA PRIMARNO MREŽO TER OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI, KI IZHAJAJO IZ PROSTORSKEGA AKTA .....	58
<b>7</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>59</b>
<b>8</b>	<b>OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>60</b>
8.1	NAVEDBA OSNOV IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	60
8.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH .....	61
8.3	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH .....	62
<b>9</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>64</b>
9.1	OPIS IN ANALIZA LOKACIJE .....	64
9.1.1	Makro lokacija .....	64
9.1.2	Mikro lokacija .....	64
9.2	PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI .....	68
<b>10</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJMLJIVOSTI, SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE .....</b>	<b>69</b>
10.1	VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE.....	69
10.2	OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV NA OKOLJE .....	71
10.3	PRISPEVEK PROJEKTA K TRAJNOSTNEMU RAZVOJU .....	72
10.4	VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA SKLADEN REGIONALEN RAZVOJ TER TRAJNOSTNI RAZVOJ DRUŽBE .....	75
<b>11</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE PROJEKTA Z DINAMIKO INVESTIRANJA TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>77</b>

11.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	77
11.2	DINAMIKA INVESTIRANJA .....	78
11.3	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	79
11.3.1	Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta.....	79
11.3.1.1	Investitor in kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta .....	79
11.3.1.2	Zmogljivosti investitorja za izvedbo projekta .....	82
11.3.2	Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del .....	86
11.3.3	Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov .....	87
11.3.4	Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije .....	87
11.3.5	Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem .....	88
11.3.6	Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev projekta .....	89
11.3.7	Vrednotenje investicijskega projekta .....	90
11.3.7	Sklep analize izvedljivosti.....	90
12	<b>NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>91</b>
13	<b>PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA/ASK) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>92</b>
13.1	EKONOMSKA DOBA .....	92
13.2	PROJEKCIJA PRIHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI .....	92
13.2.1	Enkratni prihodki.....	92
13.2.2	Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta .....	93
13.2.3	Prikaz projekcije skupnih prihodkov investicijskega projekta.....	97
13.3	PROJEKCIJA ODHODKOV PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI .....	98
13.3.1	Investicijski/kapitalski stroški (enkratni odhodki).....	99
13.3.2	Odhodki/stroški iz poslovanja.....	99
13.3.2.1	Operativni odhodki/stroški iz obratovanja.....	99
13.3.2.2	Stroški amortizacije.....	101
13.3.3	Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta .....	101
13.4	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN ODHODKOV PROJEKTA NA PODLAGI CBA/ASK - ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (EKONOMSKE ANALIZE) .....	102
13.4.1	Davčni popravki.....	104
13.4.2	Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene) .....	104
13.4.3	Popravek zaradi eksternalij.....	105
13.4.3.1	Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta.....	105
13.4.3.2	Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti.....	108
13.5	PREOSTALA VREDNOST NALOŽBE .....	108
14	<b>PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE TER IZRAČUN MAKSIMALNE VIŠINE SOFINANCIRANJA PROJEKTA NA PODLAGI FINANČNE VRZELI .....</b>	<b>110</b>
14.1	PREDPOSTAVKE ZA IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE .....	110
14.2	FINANČNA ANALIZA .....	111
14.2.1	Finančna analiza denarnih tokov projekta .....	111
14.2.2	Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta .....	116
14.2.3	Sklep finančne analize.....	116
14.3	EKONOMSKA ANALIZA .....	117
14.3.1	Ekonomska analiza denarnih tokov projekta.....	117
14.3.2	Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta .....	120
14.3.3	Sklep ekonomske analize.....	120
14.4	IZRAČUN MAKSIMALNE VIŠINE SOFINANCIRANJA NA PODLAGI FINANČNE VRZELI (STOPNJE PRIMANJKLJAJA V FINANCIRANJU).....	121



<b>15</b>	<b>ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ .....</b>	<b>124</b>
15.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	124
15.1.1	Občutljivost finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk .....	124
15.1.2	Občutljivost ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk.....	125
15.1.3	Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke .....	125
15.1.4	Rezultati in sklep analize občutljivosti .....	126
15.2	ANALIZA TVEGANJ .....	126
15.2.1	Opis faktorjev tveganja s predvidenimi ukrepi za omejitev tveganj .....	127
15.2.2	Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja.....	129
15.2.3	Rezultati in sklep analize tveganj .....	129
<b>16</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>131</b>
	<b>PRILOGE .....</b>	<b>I</b>

## Kazalo tabel

Tabela 1:	Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.....	4
Tabela 2:	Predstavitev scenarija »brez investicije«.....	15
Tabela 3:	Predstavitev scenarija »z investicijo«.....	16
Tabela 4:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.....	20
Tabela 5:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.....	20
Tabela 6:	Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.....	21
Tabela 7:	Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Ajdovščina v obdobju 2008-2017. ....	36
Tabela 8:	Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevnih delovnih migracij v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2018. ....	37
Tabela 9:	Prikaz stopnje aktivnosti, stopnje delovne aktivnosti ter stopnje brezposelnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju 2011-2018, v %. ....	37
Tabela 10:	Podatki o poslovanju gospodarskih družb in zadrug ter samostojnih podjetnikov v Občini Ajdovščina v obdobju 2012-2015. ....	38
Tabela 11:	Poslovne cone v mestu Ajdovščina s prikazom potencialne ponudbe prostorih poslovnih con za gradnjo novih poslovnih objektov / za nove investitorje. ....	50
Tabela 12:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 07/2019, v EUR.....	61
Tabela 13:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.....	62
Tabela 14:	Prikaz investicijskih stroškov po aktivnosti in kategoriji stroška, ločeno na upravičene in neupravičene stroške, v tekočih cenah, v EUR.....	63
Tabela 15:	Prikaz zemljišč s parcelnimi številkami ter lastništva na območju predvidenih posegov.....	67
Tabela 16:	Vplivi investicijskega projekta na okolje. ....	69
Tabela 17:	Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe. ....	73
Tabela 18:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta. ....	77
Tabela 19:	Dinamika nastajanja investicijskih stroškov po letih v tekočih cenah, v EUR.....	78
Tabela 20:	Finančni podatki Občine Ajdovščina za obdobje 2016-2018.....	84
Tabela 21:	Projekti Občine Ajdovščina, sofinancirani s strani EU. ....	85
Tabela 22:	Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov. ....	87
Tabela 23:	Ciljne vrednosti fizičnih ter finančnih in ekonomskih kazalnikov za spremljanje projekta.....	89
Tabela 24:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.....	91
Tabela 25:	Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova dviga omrežnine za Oskrbo s pitno vodo in za Odvajanje odpadne vode, v EUR brez DDV in z DDV. ....	93
Tabela 26:	Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Oskrbo s pitno vodo, v EUR brez DDV.....	94
Tabela 27:	Prikaz izračuna nove cene omrežnine ter posledično dodatnih prihodkov na letni ravni iz naslova omrežnine za Odvajanje odpadne vode, v EUR brez DDV. ....	95
Tabela 28:	Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez omrežnine), v EUR brez DDV in z DDV.....	96
Tabela 29:	Prikaz ocene prihodkov občine od komunalnega prispevka, v EUR. ....	97
Tabela 30:	Prikaz projekcije prihodkov investicijskega projekta, v EUR brez DDV.....	97
Tabela 31:	Prikaz operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd., v EUR brez DDV in z DDV. ....	100
Tabela 32:	Prikaz operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije, v EUR brez DDV in z DDV.....	100
Tabela 33:	Prikaz letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta.....	101
Tabela 34:	Prikaz investicijskih stroškov v EUR z DDV ter ocene stroškov poslovanja investicijskega projekta v EUR brez DDV v ekonomski dobi, stalne cene.....	102

Tabela 35:	Prikaz konverzijskih faktorjev za posamezne stroške v okviru projekta.....	104
Tabela 36:	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 z DDV.....	105
Tabela 37:	Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize (CBA/ASK), stalne cene, v EUR.....	107
Tabela 38:	Izračun preostale vrednosti naložbe v okviru finančne in ekonomske analize, stalne cene, v EUR.	108
Tabela 39:	Finančni oziroma realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.....	113
Tabela 40:	Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR. ....	114
Tabela 41:	Finančni oziroma realni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.....	115
Tabela 42:	Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.....	116
Tabela 43:	Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.....	118
Tabela 44:	Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.....	119
Tabela 45:	Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta. ....	120
Tabela 46:	Denarni tok investicijskega projekta upoštevan za izračun finančne vrzeli, stalne cene, v EUR. ....	121
Tabela 47:	Prikaz diskontiranih in nediskontiranih vrednosti. ....	121
Tabela 48:	Prikaz upravičenosti investicijskega projekta do sofinanciranja (finančna vrzel). ....	122
Tabela 49:	Analiza občutljivosti finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk. ....	124
Tabela 50:	Analiza občutljivosti ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk. ....	125
Tabela 51:	Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke v okviru finančne in ekonomske analize....	126
Tabela 52:	Opis faktorjev tveganja s predstavitvijo ukrepov za omejitve tveganj. ....	127
Tabela 53:	Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta. ....	129

## Kazalo slik

Slika 1:	Organizacijska shema organov Občine Ajdovščina in Občinske uprave.....	2
Slika 2:	Zemljevid Občine Ajdovščina. ....	5
Slika 3:	Prikaz celotne poslovne cone PC Ajdovščina – Pod železnico. ....	39
Slika 4:	Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.....	64
Slika 5:	Prikaz »Poslovne cone PC Ajdovščina - Pod železnico 3« v prostoru. ....	65
Slika 6:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).....	80

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

### **o.1 Uvodno pojasnilo**

Investicijski program (IP) »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3« (skrajšan naziv: »PC Ajdovščina - Pod železnico 3«) obravnava izvedbo investicijskega projekta, ki zajema **izgradnjo komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture na območju PC Ajdovščina - Pod železnico 3 v mestu Ajdovščina v Občini Ajdovščina**. V okviru izvedbe investicijskega projekta se bo komunalno uredilo poslovno cono Ajdovščina - Pod železnico 3, katere skupna površina znaša cca 2,1462 ha (21.462 m<sup>2</sup>), od tega je 17.910 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone namenjene podjetniški dejavnosti). S komunalno ureditvijo območja želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina povečati ponudbo ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove poslovne površine) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Oprema celotne poslovne cone Ajdovščina - Pod železnico je bila razdeljena v več faz izvedbe. 1. in 2. faza ureditve poslovne cone sta zaključeni. **Predmet obravnave tega dokumenta in prijave na Dogovor za razvoj regij – drugo povabilo je izvedba 3. faze komunalne ureditve PC Ajdovščina - Pod železnico, ki predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje. Z izvedbo 3. faze bo PC Ajdovščina – Pod železnico v celoti komunalno urejena.** Gre za operacijo (investicijo), ki je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.

Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti malih in srednje velikih podjetij (MSP) na območju »PC Ajdovščina - Pod železnico 3« ter ustvarjanje novih delovnih mest. Z izvedbo predvidenih posegov bo PC Ajdovščina – Pod železnico v celoti komunalno opremljena. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine in posledično povečanju dodane vrednosti MSP in števila delovnih mest ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.

Operacija je opredeljena kot **novogradnja ekonomsko-poslovne (komunalne) infrastrukture**. Po zahtevnosti objekta sodi med manj zahtevne objekte. Operacija z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture investicijskega projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno omrežje. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni ekonomsko-poslovni infrastrukturni opremljenosti občine. Za izvedbo predvidenih posegov sta bili že dobljeni gradbeni dovoljenji. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabni dovoljenji. Po izvedbi operacije se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami PC Ajdovščina - Pod železnico 3, ki bodo zanimive za obstoječe in potencialne nove investitorje oziroma za investitorje, ki so že izkazali interes in zakupili površine v obravnavani ekonomsko-poslovni coni.

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

Investicijski program (IP) v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) obravnava podrobno razčlenjen optimalen scenarij »z investicijo«, ki predvideva izgradnjo komunalne infrastrukture (t.j. komunalno ureditev) PC Ajdovščina - Pod železnico 3. 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.

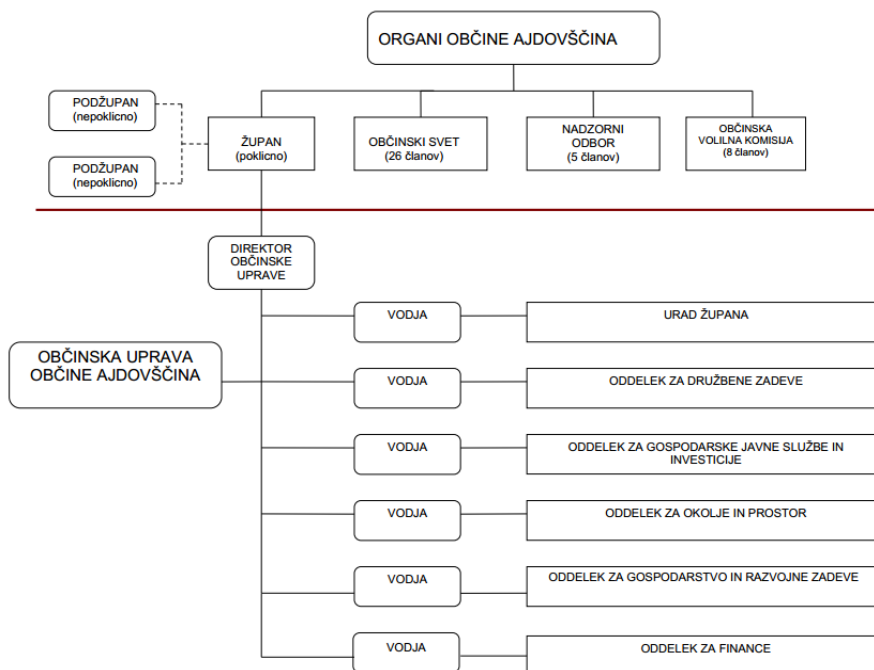
Investicijski program (IP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

## o.2 Predstavitev investitorja

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

Odgovorna oseba Občine Ajdovščina je župan občine Tadej Beočanin. Občinski svet Občine Ajdovščina šteje 26 članov, ki so izvoljeni za 4 leta. Aktualna sestava Občinskega sveta Občine Ajdovščina je svoj mandat pričela konec leta 2018, zaključila pa ga bo konec leta 2022. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

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



Vir: Spletna stran Občine Ajdovščina.

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

Njeno delo je javno. Predstojnik občinske uprave je župan, ki usmerja in nadzira njeno delo. Delo občinske uprave pa neposredno vodi direktor občinske uprave. Občinska uprava, ki šteje več kot 40 oseb, obsega:

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

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

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

Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije (Goriške statistične regije). Ustanovljena je bila leta 1994 ter predstavlja gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline. Leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italiji, v osrednjo Slovenijo. Občina Ajdovščina je razdeljena na 26 krajevnih skupnosti, ki zajemajo 45 naselij. Občina je s 245,2 km<sup>2</sup> 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 (78,5 prebivalca na km<sup>2</sup>).

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. Danes v občini živi 19.249 prebivalcev, in sicer 9.825 moških in 9.424 žensk. Ti tvorijo 7.035 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,7 oseb. V preteklosti je število prebivalcev naraščalo predvsem zaradi priselitev prebivalstva iz tujine in naravnega prirasta, danes pa število prebivalcev narašča predvsem zaradi naravnega prirasta. Skupni naravni prirast Občine Ajdovščina je od leta 2007 do leta 2017 bil skoraj vsako leto pozitiven, z izjemo leta 2012 in 2013, ko je bil negativen zaradi selitve prebivalcev občine v druge občine v Sloveniji. Starostna struktura prebivalstva je za slovenske razmere še razmeroma dobra. Povprečna starost prebivalstva občine znaša 42,5 let, kar je nižje kot povprečje regije (44,9 let) in povprečje države (43,4 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 113,2, in je nižji od povprečja regije (151,1) in povprečja države (131,7).

Tabela 1: Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.

občina	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
površina	<b>245,2 km<sup>2</sup></b>
središče občine (sedež)	<b>Ajdovščina</b>
število krajevnih skupnosti	<b>26</b>
krajevne skupnosti	Ajdovščina, Batuje, Brje na Vipavskem, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače-Malovše, Kamnje-Potoče, Lokavec, Otlica-Kovk, Planina, Podkraj, Predmeja, Selo, Skrilje, Šmarje, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže
število naselij v občini	<b>45</b>
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 (2019)	<b>19.249</b>
gostota naseljenosti občine (2019)	<b>78,5</b> prebivalcev na km <sup>2</sup>
število gospodinjstev v občini (2018)	<b>7.035</b>
povprečna velikost gospodinjstva (2018)	<b>2,7</b> prebivalcev na gospodinjstvo
število družin v občini (2018)	<b>5.404</b>
indeks staranja prebivalstva občine (2019)	<b>113,7</b>
povprečna starost preb. občine (2019)	<b>42,5</b> let
naravni prirast občine (2017)	<b>23</b>
skupni prirast občine (2017)	<b>35</b>

Vir: SURS, 08/2019.

Občina je razdeljena na tri značilna območja: Gora, Dolinsko dno in Vipavske griče. Območje Gore se nahaja med skalnatim robom Trnovske planote in verigo vrhov Trnovskega gozda, z značilnimi razloženimi naselji in samotnimi kmetijami. Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina največ sončnih dni na leto v Sloveniji in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva vinska trta, ki daje vrhunska vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna branža ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrasla tudi mlada visokotehnološka podjetja. Ajdovščina je tudi univerzitetno mesto.

Slika 2: Zemljevid Občine Ajdovščina.



Vir: PISO.

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

### 0.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

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

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

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



## 0.4 Predstavitev izvajalca gospodarskih javnih služb (GJS) v Občini Ajdovščina

Po končani operaciji 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 investicijskega projekta je zagotovitev ustrežne, komunalno opremljene in dobro prometno dostopne PC Ajdovščina - Pod železnico 3 z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja

**novih delovnih mest.** Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

**Glavni cilj** investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer **v mestu Ajdovščini** v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju **zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone Ajdovščina - Pod železnico 3, katere skupna površina urejanja znaša cca 2,1462 ha (21.462 m<sup>2</sup>), od tega je 17.910 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone namenjene podjetniški dejavnosti).** Z izvedbo tega projekta se bo v celoti komunalno opremilo PC Ajdovščina – Pod železnico. V okviru projekta se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteorovnih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo cesto v coni ter dostopne ceste v poslovno cono), omrežje javne razsvetljave ter elektro in telekomunikacijsko omrežje. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone Ajdovščina – Pod železnico 3. **Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva.**

**Kazalniki učinka ob zaključku operacije:**

- ⇒ Število podprtih investicijskih projektov za poslovno infrastrukturo (EPI): **1**
- ⇒ Površina urejene/dograjene/razširjene/zgrajene ekonomsko poslovne cone (EPC): **21.462 m<sup>2</sup>** oziroma **2,1462 ha**

**Kazalniki rezultata 2 leti po zaključku operacije:**

- ⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjenih podjetniški dejavnosti (v %): **70,0%**

Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom/gospodarskim subjektom) nove ekonomsko poslovne površine (EPC) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino Ajdovščina pripeljali **nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali h gospodarski rasti in razvoju občine.** **Povpraševanje po ustreznih, dotični lokaciji, ki je predmet obravnave tega dokumenta, za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet je s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov precej večje od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč.** Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za rast dodane vrednosti MSP in števila delovnih mest v občini ter za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvidena operacija je ena od prednostnih investicij v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojni programov Občina Ajdovščina za obdobje 2019-2022.

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 bila že izdelana naslednja investicijska dokumentacija:

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Poslovna cona Ajdovščina – širitev Pod železnico 3, širitev Mirce in širitev Fructal, ki ga je decembra 2017 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.

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

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) se je izhajalo iz dejstva, da je investicija smiselna predvsem z vidika zagotavljanja ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih poslovnih con na območju mesta Ajdovščina oziroma na območju občine, ki bi privabile nove investitorje.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Poslovna cona Ajdovščina – širitev Pod železnico 3, širitev Mirce in širitev Fructal« je obravnaval izvedbo investicijskega projekta, ki zajema komunalno ureditev oziroma razširitev:

- ⇒ Poslovne cone Ajdovščina - Pod železnico,
- ⇒ Poslovne cone Ajdovščina - Mirce ter
- ⇒ Poslovne cone Ajdovščina - Pod Fructalom.

Po izvedbi predvidenih posegov naj bi se razpolagalo z 30.000 m<sup>2</sup> novo opremljenimi površinami namenjenih poslovnim dejavnostim (zazidljive površine/površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone namenjene podjetniški dejavnosti). S komunalno ureditvijo oziroma širitvijo predvidenih treh poslovnih con je želela Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru komunalne ureditve ekonomsko-poslovnih con »Pod železnico - 3. faza«, »Mirce – 2. faza« in »Pod Fructalom« naj bi se uredilo meteorno kanalizacijo, fekalno kanalizacijo, vodovod, javno razsvetljava, kabelsko kanalizacijo za elektro in TK priključke in povezovalno prometno infrastrukturo v coni ter priključitev na državno cesto. Hkrati z izvedbo predvidene komunalne ureditve naj bi predvidoma pristopili tudi izvajalci ostalih javnih služb, in sicer plinovodnega omrežja, TK in elektro omrežja. Občina Ajdovščina je želela z izvedbo projekta pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine in posledično povečanju dodane vrednosti MSP in števila delovnih mest ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Gre za operacijo (investicijo), ki je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.

Z realizacijo projekta naj bi se na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove poslovne površine) za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Operacija je namenjena tako lokalnim kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali h gospodarski rasti občine. S strani novih, potencialnih investitorjev je že izkazan interes za komunalno ureditev in posledično gradnjo novih poslovnih prostorov na predvidenem območju urejanja.

V DIIP-u se je obravnavalo scenarij »brez investicije« in scenarij »z investicijo«. Izkazalo se je, da je z razvojnega, ekonomskega in družbenega vidika bil izbran scenarij »z investicijo« (Poslovna cona Ajdovščina – širitev Pod železnico 3, širitev Mirce in širitev Fructal) kot optimalnejši scenarij izvedbe. Na podlagi razvojnih ciljev občine ter analize stanja se je izkazal scenarij »z investicijo« za upravičen in smiseln.

Scenarij »z investicijo« je bil ocenjen po stalnih cenah na vrednost 610.335,38 EUR brez DDV oziroma 744.609,17 EUR z DDV oziroma 717.814,86 EUR brez upoštevanja povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-

1; po tekočih cenah na 634.321,76 EUR brez DDV oziroma 773.872,54 EUR z DDV oziroma 746.000,00 EUR brez upoštevanja povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1. Ker je bila ocenjena vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah z DDV nad 500.000,00 EUR, je v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) potrebno za investicijski projekt izdelati poleg dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) tudi investicijski program (IP). V DIIP-u je bilo predvideno, da bo investicijski projekt financiran iz lastnih virov Občine Ajdovščina v višini 396.000,00 EUR ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev v okviru Dogovora za razvoj regij – drugi poziv v skupni višini 350.000,00 EUR, od tega iz namenskih sredstev EU (ESRR) v višini 245.000,00 EUR in iz namenskih sredstev SLO v višini 105.000,00 EUR. V okviru DIIP-a je bilo v okviru časovnega načrta planirano, da se bo projekt izvajalo od decembra 2017 (sklep o potrditvi DIIP) pa do julija 2020, ko je bila predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja. Predaja izvedenih del namenu (v uporabo) je bila predvidena avgusta 2020. Zaključek vseh aktivnosti in finančni zaključek projekta je bil predviden decembra 2020.

Preveritve v DIIP-u so potrdile, da bo izvedba investicijskega projekta pomembno pripomogla k nadaljnjemu gospodarskemu razvoju občine in doseganju dolgoročnih strateških ciljev Občine Ajdovščina. Na tej podlagi se je sprejelo sklep o potrditvi DIIP in nadaljevanju aktivnosti v okviru operacije.

## 0.7 Nastale spremembe do izdelave investicijskega programa (IP)

V času od izdelave dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) pa do izdelave tega dokumenta (IP) je prišlo do naslednjih sprememb:

- ⇒ spremembe naziva projekta,
- ⇒ sprememba kazalnikov rezultata in učinka projekta,
- ⇒ spremembe predvidenih posegov in obsega urejanja v okviru projekta,
- ⇒ spremembe vrednosti projekta ter
- ⇒ spremembe dinamike in strukture virov financiranja projekta.

Do sprememb je prišlo zaradi racionalne in strokovne ocene investitorja glede same izvedljivosti projekta, racionalne porabe proračunskih sredstev in zmožnosti zagotavljanja lastnih virov v okviru projekta, postopka pridobivanja gradbenih dovoljenj, zainteresiranosti novih investitorjev na posameznih območjih ipd. Zaradi vseh navedenih sprememb se je tudi v okviru Povabila MGRT razvojnim svetom regije za dopolnitev Dogovora za razvoj regij – drugo povabilo z dne 19.04.2019 pripravilo nov predlog oziroma spremembo projekta, ki je skladen s tem investicijskim programom in zajema vse predvidene spremembe.

### 0.7.1 Sprememba naziva investicijskega projekta

Naziv dokumenta identifikacije investicijskega projekta:	Poslovna cona Ajdovščina – širitev Pod železnico 3, širitev Mirce in širitev Fructal
Naziv investicijskega programa (novi naziv projekta):	<b>Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3</b>

S potrditvijo tega dokumenta se bo spremenil tudi naziv projekta v Načrtu razvojnih programov Občine Ajdovščina za obdobje 2019-2022.

Do spremembe naziva projekta je prišlo zaradi spremembe predvidenih posegov in obsega urejanja poslovnih con v okviru projekta, kar je prikazano v nadaljevanju tega poglavja.

### 0.7.2 Sprememba kazalnikov rezultata in učinka projekta

S spremembo predvidenih posegov in obsega urejanja poslovnih con v okviru projekta je prišlo tudi do sprememb kazalnikov rezultata in kazalnikov učinka investicijskega projekta. V spodnji razpredelnici so predstavljeni kazalniki učinka in kazalniki rezultata projekta tako v DIIP kot v IP ter spremembe le-teh.

	DIIP (12/2017)	IP (08/2019)	Sprememba (IP-DIIP)
<b>Kazalniki učinka ob zaključku operacije</b>			
Število podprtih investicijskih projektov za poslovno infrastrukturo (EPI)	1	1	/
Površina urejene/dograjene/razširjene/zgrajene ekonomsko poslovne cone (EPC)	3,0 ha (30.000 m <sup>2</sup> )	<b>2,1462 ha (21.462 m<sup>2</sup>)</b>	<i>0,8538 ha manj (8.538 m<sup>2</sup> manj)</i>
<b>Kazalniki rezultata 2 leti po zaključku operacije</b>			
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjenih podjetniški dejavnosti (v %)	np	<b>70,0%</b>	<i>Ni mogoče definirat, saj v DIIP še ni bilo kazalnika</i>

### 0.7.3 Sprememba predvidenih posegov in obsega urejanja v okviru investicijskega projekta

V okviru DIIP (12/2017) je bilo predvideno, da bo Občina Ajdovščina v okviru investicijskega projekta komunalno uredila oziroma razširila Poslovno cono »Pod železnico«, Poslovno cono »Mirce« ter Poslovno cono »Pod Fructalom«. Po izvedbi predvidenih posegov se bo razpolagalo z 30.000 m<sup>2</sup> novo opremljenimi površinami namenjenih poslovnim dejavnostim. S komunalno ureditvijo oziroma širitvijo predvidenih treh poslovnih con želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru komunalne ureditve ekonomsko-poslovnih con »Pod železnico - 3. faza«, »Mirce – 2. faza« in »Pod Fructalom« se bo uredilo meteorno kanalizacijo, fekalno kanalizacijo, vodovod, javno razsvetljava, kabelsko kanalizacijo za elektro in TK priključke in povezovalno prometno infrastrukturo v coni ter priključitev na državno cesto. Hkrati z izvedbo predvidene komunalne ureditve bodo predvidoma pristopili tudi izvajalci ostalih javnih služb, in sicer plinovodnega omrežja, TK in elektro omrežja). Operacija je bila opredeljena kot novogradnja ekonomsko-poslovne (komunalne) infrastrukture ter da gre za operacijo, ki ne predstavlja denarne pomoči. Za izvedbo operacije je bilo predvideno, da bo potrebno pridobiti večje število gradbenih dovoljenj (minimalno 3) ter pridobiti tudi vsa potrebna uporabna dovoljenja.

V okviru tega investicijskega programa (IP) pa je že zaradi prehodno navedenih razlogov predvideno, da bo **Občina Ajdovščina namerava** v okviru investicijskega projekta **komunalno urediti poslovno cono Ajdovščina - Pod železnico 3, katere skupna površina znaša cca 2,1462 ha, od tega je 17.910 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone namenjene podjetniški dejavnosti). Z izvedbo tega projekta se bo v komunalno opremilo celotno PC Ajdovščina – Pod železnico. S komunalno ureditvijo območja želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru komunalne ureditve ekonomsko-poslovne cone Ajdovščina - Pod železnico 3 bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo prečno cesto v coni ter dostopno cesto v poslovno cono), omrežje javne razsvetljave ter kabelsko kanalizacijo za elektro in telekomunikacijsko omrežje. Hkrati z izvedbo predvidene komunalne ureditve bodo predvidoma pristopili tudi izvajalci ostalih javnih služb, in sicer TK in elektro omrežja. Operacije je opredeljena kot **novogradnja manj zahtevnih objektov t.j. ekonomsko-poslovne (komunalne) infrastrukture** ter da gre za operacijo, ki ne predstavlja denarne pomoči.**

Za izvedbo projekta sta bili pridobljeni dve gradbeni dovoljenji, in sicer:

- ⇒ Gradbeno dovoljenje št. 351-95/2019-3-P, ki ga je izdala UE Ajdovščina dne 20.03.2019
- ⇒ Gradbeno dovoljenje št. 351-138/2019-11-P, ki ga je izdala UE Ajdovščina dne 27.06.2019

Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnična pregleda in pridobiti uporabni dovoljenja.

Navedena sprememba pa vpliva tudi na spremembo lokacije projekta oziroma se bo projekt izvajal na eni lokaciji, namesto na treh lokacijah v mestu Ajdovščina.

Iz navedenega vidimo, da se bo v okviru projekta namesto treh poslovno ekonomskih con komunalno opremilo le eno poslovno cono, kar pa je z vidika povpraševanja po gradbenih parcelah, racionalne porabe proračunskih sredstev ipd. veliko sprejemljivejše. Na navedeno odločitev je vplivala tudi sama pripravljenost projektne dokumentacije ter spodobnost v predvidenih rokih za pridobitev vseh ustreznih dovoljenj za gradnjo, saj za izločeni dve poslovni coni je večje tveganje projektne dokumentacije in ustreznih dovoljenj, kar bi lahko ogrozilo projekt v okviru Dogovora za razvoj regij – drugo povabilo.

#### o.7.4 Sprememba vrednosti investicijskega projekta

Predvidena vrednost investicijskega projekta je v okviru dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP; 12/2017) znašala:

Vrednost investicijskega projekta	STALNE CENE	TEKOČE CENE
NETO STROŠKI AKTIVNOSTI / PROJEKTA (brez DDV)	610.335,38 €	634.321,76 €
BRUTO STROŠKI PROJEKTA/AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV, DNP in tudi povračljivim DDV)	744.609,17 €	773.872,54 €
<b>SKUPAJ DEJANSKI IZDATKI/STROŠKI OBČINE za izvedbo projekta (z vključenim nepovračljivim DDV)</b>	<b>717.814,86 €</b>	<b>746.000,00 €</b>
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>609.351,13 €</b>	<b>633.321,76 €</b>
Upravičeni stroški do sofinanciranja	350.000,00 €	350.000,00 €
Drugi upravičeni stroški	259.351,13 €	283.321,76 €

Do spremembe vrednosti investicijskega projekta je prišlo zaradi:

- ⇒ spremembe predvidenih obseg del ter površine urejanja,
- ⇒ pridobitve projektantskih popisov del za izvedbo GOI in ostalih del

V investicijskem programu (IP; 08/2019) znaša vrednost investicijskega projekta

Vrednost investicijskega projekta	STALNE CENE	TEKOČE CENE
NETO STROŠKI AKTIVNOSTI / PROJEKTA (brez DDV)	550.940,11 €	559.847,98 €
BRUTO STROŠKI PROJEKTA/AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV, DNP in tudi povračljivim DDV)	672.146,94 €	683.014,55 €
<b>SKUPAJ DEJANSKI IZDATKI/STROŠKI OBČINE za izvedbo projekta (z vključenim nepovračljivim DDV)</b>	<b>634.830,90 €</b>	<b>645.060,40 €</b>
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>546.853,11 €</b>	<b>555.760,98 €</b>
Upravičeni stroški do sofinanciranja	350.000,00 €	350.000,00 €
Drugi upravičeni stroški	196.853,11 €	205.760,98 €

**Vrednost investicijskega projekta v IP znaša po stalnih cenah 550.940,11 EUR brez DDV oziroma 672.146,94 EUR z DDV; po tekočih cenah pa 559.847,98 EUR brez DDV oziroma 683.014,55 EUR z DDV. Vrednost investicijskega projekta brez vrednosti DDV po 76.a členu ZDDV-1 (oziroma brez povračljivega DDV) znaša po stalnih cenah**

634.830,90 EUR oziroma po tekočih cenah 645.060,40 EUR, kar predstavlja dejanske izdatke/investicijske stroške, ki jih bo imela Občina Ajdovščina z izvedbo investicijskega projekta. Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo 555.760,98 EUR.

Iz navedenega vidimo, da se je vrednost investicijskega projekta v IP znižala tako po stalnih kot tudi po tekočih cenah, in sicer so se dejanski stroški projekta, ki jih bo imela Občina Ajdovščina, po tekočih cenah brez povračljivega DDV oziroma DDV po 76.a členu ZDDV-1 znižali za 100.939,60 EUR glede na DIIP (12/2017), kar bo vplivalo tudi na NRP Občine Ajdovščina 2019-2022.

### 0.7.5 Sprememba dinamike in strukture virov financiranja investicijskega projekta

S spremembo vrednosti investicijskega projekta se je spremenila tudi višina, dinamika in struktura virov financiranja. V DIIP-u (12/2017) je bilo predvideno, da bo investicijski projekt financiran iz lastnih virov Občine Ajdovščina v višini 396.000,00 EUR ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev v okviru Dogovora za razvoj regij – drugi poziv v skupni višini 350.000,00 EUR, od tega iz namenskih sredstev EU (ESRR) v višini 245.000,00 EUR in iz namenskih sredstev SLO v višini 105.000,00 EUR.

Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta v DIIP (12/2017) so bili naslednji:

Viri financiranja (tekoče cene)	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2018	2019	2020	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	32.000,00 €	264.000,00 €	100.000,00 €	396.000,00 €	53,1%
JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA	- €	350.000,00 €	- €	350.000,00 €	46,9%
MGRТ - ESRR (namenska sredstva EU za kohezijsko politiko)	- €	245.000,00 €	- €	245.000,00 €	32,8%
MGRТ - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	- €	105.000,00 €	- €	105.000,00 €	14,1%
DRUGI VIRI	- €	- €	- €	- €	0,0%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	32.000,00 €	614.000,00 €	100.000,00 €	746.000,00 €	100,0%

V investicijskem programu (IP; 08/2019) je predvideno, da bo investicijski projekt financiran iz lastnih virov Občine Ajdovščina v višini 295.060,40 EUR ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev v okviru Dogovora za razvoj regij – drugi poziv v skupni višini 350.000,00 EUR, od tega iz namenskih sredstev EU (ESRR) v višini 245.000,00 EUR in iz namenskih sredstev SLO v višini 105.000,00 EUR.

V investicijskem programu (IP; 08/2019) je dinamika in viri financiranja investicijskega projekta sledeči:

Viri financiranja (tekoče cene)	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2018	2019	2020	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.766,14 €	68.078,46 €	223.215,80 €	295.060,40 €	45,7%
JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA	- €	24.591,70 €	325.408,30 €	350.000,00 €	54,3%
MGRТ - ESRR (namenska sredstva EU za kohezijsko politiko)	- €	17.214,19 €	227.785,81 €	245.000,00 €	38,0%
MGRТ - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	- €	7.377,51 €	97.622,49 €	105.000,00 €	16,3%
DRUGI VIRI	- €	- €	- €	- €	0,0%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	3.766,14 €	92.670,16 €	548.624,10 €	645.060,40 €	100,0%

**Spremembe virov financiranja od izdelave DIIP (12/2017) do izdelave IP (08/2019):**

Spremembe virov financiranja (IP - DIIP)	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2018	2019	2020	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	- 28.233,86 €	- 195.921,54 €	- 123.215,80 €	- 100.939,60 €	100,0%
JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA	- €	- 325.408,30 €	- 325.408,30 €	- €	0,0%
MGRT - ESRR (namenska sredstva EU za kohezijsko politiko)	- €	- 227.785,81 €	- 227.785,81 €	- €	0,0%
MGRT - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	- €	- 97.622,49 €	- 97.622,49 €	- €	0,0%
DRUGI VIRI	- €	- €	- €	- €	0,0%
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA</b>	- 28.233,86 €	- 521.329,84 €	- 448.624,10 €	- 100.939,60 €	100,0%

Iz primerjave strukture virov financiranja vidimo, da bo Občini Ajdovščina za izvedbo investicijskega projekta po investicijskem programu potrebno zagotoviti za 100.939,60 EUR manj lastnih proračunskih sredstev za čas trajanja projekta. Vrednost nepovratnih sredstev EU (ESRR in slovenska soudeležba) pa ostaja enaka, spremenila se je le dinamika črpanja le-teh.

**o.7.6 Sklep na podlagi upoštevanja navedenih sprememb**

Ob upoštevanju vseh predhodno navedenih sprememb so preveritve v IP-ju potrdile, da bo izvedba investicijskega projekta pomembno pripomogla k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina ter vseh ostalih kratkoročnih in dolgoročnih ciljev, ki so navedeni v prihodnjih poglavjih tega dokumenta.

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



## 1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 1.1 Investicijska namera in cilji investicijskega projekta

Glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone Ajdovščina - Pod železnico 3, katere skupna površina urejanja znaša cca 2,1462 ha (21.462 m<sup>2</sup>), od tega je 17.910 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone namenjene podjetniški dejavnosti). Z izvedbo tega projekta se bo v celoti komunalno opremilo PC Ajdovščina – Pod železnico. V okviru projekta se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo cesto v coni ter dostopne ceste v poslovno cono), omrežje javne razsvetljave ter elektro in telekomunikacijsko omrežje. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone Ajdovščina – Pod železnico 3. **Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva.**

#### Kazalniki učinka ob zaključku operacije:

- ⇒ Število podprtih investicijskih projektov za poslovno infrastrukturo (EPI): 1
- ⇒ Površina urejene/dograjene/razširjene/zgrajene ekonomsko poslovne cone (EPC): **21.462 m<sup>2</sup>** oziroma **2,1462 ha**

#### Kazalniki rezultata 2 leti po zaključku operacije:

- ⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjenih podjetniški dejavnosti (v %): **70,0%**

Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom/gospodarskim subjektom) nove ekonomsko poslovne površine (EPC) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino Ajdovščina pripeljali **nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali h gospodarski rasti in razvoju občine. Povpraševanje po ustreznih, dotičnih lokacijah, ki je predmet obravnave tega dokumenta, za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet je s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov precej večje od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč.** Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za rast dodane vrednosti MSP in števila delovnih mest v občini ter za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvidena operacija je ena od prednostnih investicij v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojnih programov Občine Ajdovščina za obdobje 2019-2022.

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

## 1.2 Strokovne podlage

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

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Poslovna cona Ajdovščina – širitev Pod železnico 3, širitev Mirce in širitev Fructal, ki ga je decembra 2017 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.
- ⇒ Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD): Novogradnja infrastrukture v OC »Pod železnico«, ki ga je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., Vipava; št. projekta: 18/15; junij 2018.
- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD): Poslovna cona »Pod železnico« - III. Faza, ki ga je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., Vipava; št. projekta: 18/48; januar 2019.
- ⇒ Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina (novelacija), ki jo je pripravila Občinska uprava Občine Ajdovščina, julija 2019.
- ⇒ Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina 2019-2022.
- ⇒ Proračun Občine Ajdovščina 2019.
- ⇒ Predlog Strategije razvoja Občine Ajdovščina do 2030 (01.06.2017).
- ⇒ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- ⇒ Delegirana uredba komisije 480/2014 (člen 15. do 19.) in Izvedbena uredba komisije 2015/207 EU (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK)).
- ⇒ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).
- ⇒ Povabilo razvojnim svetom regij za dopolnitev dogovora za razvoj regije – drugo povabilo (dopolnjeno in prečiščeno besedilo št. 3; datum 19.04.2019).
- ⇒ Smernice za pripravo vlog za neposredno potrditev operacije v okviru prednostne naložbe 3.1 Dogovora za razvoj regij (maj 2019; št. 012-7/2018/250).

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

## 1.3 Kratka predstavitev upoštevanih 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 komunalno uredilo/opremilo, razširilo (zgradilo nove komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture) na območju PC Ajdovščina - Pod železnico 3. S tem se tudi ne bo zagotovilo nujno potrebnih, komunalno urejenih zemljišč/površin za nove investitorje (MSP). Območje bo še naprej komunalno neurejeno, zatravljeno. Ne bo se nadaljevalo z komunalnim urejanjem še neurejenega dela PC Ajdovščina - Pod železnico in bo tako ostala le delno komunalno opremljena.
Vsebinski vidik	Scenarij »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja in obstoječe problematike pomanjkanja dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih, urejenih zemljišč na območju mesta Ajdovščina za potencialne nove investitorje. Zemljišča v PC Ajdovščina - Pod železnico 3 bodo tako še vedno problematična za razvoj in širjenje gospodarskih dejavnosti ter nezanimiva za prihod novih investitorjev/podjetnikov (MSP). Navedeno pa pomeni, da

	tudi ne bodo ustvarjeni predpogoji za odpiranje novih delovnih mest na območju mesta Ajdovščina in posledično občine ter za povečanje dodane vrednosti MSP občine. To pa pomeni, da bodo potencialni novi vlagatelji/investitorji svoje gospodarske oziroma podjetniške potenciale usmerjali na druga področja oziroma v druge občine, ki jim bodo nudile ugodnejše pogoje za izvajanje, širjenje, rast in razvoj svojih gospodarskih dejavnosti.
<b>Prednosti</b>	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Ajdovščina.
<b>Slabosti</b>	Nadaljnje pomanjkanje ustrezno komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih zemljišč (t.j. ekonomsko-poslovnih con), ki bi bila privlačna za potencialne nove investitorje, ki bi vlagali v nova podjetja in širitev dejavnosti, ter s tem spodbujali nastajanje, razvoj in rast novih gospodarskih subjektov in posledično novih delovnih mest na območju mesta Ajdovščina in posledično celotne občine ter omogočili povečanje dodane vrednosti MSP. Negativne učinke scenarija »brez investicije« gre iskati tudi v potencialni izgubi možnosti po odpiranju novih delovnih mest ter ostalih prednostih in koristih, ki bi jih prinesla izvedba projekta. Zemljišča v obravnavani poslovni coni bodo tako nezanimiva za potencialne podjetniške vlagatelje, ki bodo svoje potenciale usmerjali na druga področja oziroma v druge občine. PC Ajdovščina - Pod železnico ne bo v celoti komunalno opremljena. Scenarij »brez investicije« zagotovo ne pripomore h gospodarskemu in ostalemu razvoju kraja, ustvarjanju novih delovnih mest, ohranjanju prebivalstva ipd., kar pa tudi ni skladno z razvojno vizijo občine. Tovrstne stroške ni mogoče natančno prikazati, se pa nanašajo na primanjkljaj v občinskem proračunu, zaradi vse manjšega števila delovnih mest v občini, števila obstoječega in občasnega prebivalstva. Scenarij »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe investicijskega projekta.
<b>Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta</b>	Scenarij »brez investicije« ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in politikami ter ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.
<b>Gradbeno dovoljenje</b>	Ni potrebno.
<b>Vrednost inv. projekta</b>	0,00 EUR
<b>Viri financiranja</b>	0,00 EUR
<b>Trajanje izvajanja</b>	0 mesecev

### 1.3.2 Scenarij »z investicijo«

Tabela 3: Predstavitev scenarija »z investicijo«.

Scenarij »z investicijo«	POSLOVNA CONA AJDOVŠČINA – POD ŽELEZNICO 3
<b>Vrsta posega</b>	<b>Novogradnja</b>
<b>Zahtevnost objekta</b>	Manj zahtevni objekti
<b>Površina urejanja</b>	Skupna površina urejene EPC: 21.462 m <sup>2</sup> (cca 2,1462 ha) Zazidljiva, uporabna površina namenjena poslovni dejavnosti: 17.910 m <sup>2</sup> (1,7910 ha) Že zakupljena površina: 15.033 m <sup>2</sup> (cca 1,5033 ha) Število novih gradbenih parcel v poslovni coni: 10 (9 že zakupljenih)
<b>Tehnični vidik</b>	Investicijski projekt (operacija) zajema izgradnjo komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture na območju PC Ajdovščina - Pod železnico 3 v mestu Ajdovščina. Operacija zajema ureditev kanalizacije komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodnega in hidrantnega omrežja, prometnega omrežja, omrežja javne razsvetljave ter elektro in TK omrežja. <b>Z izvedbo predvidenih posegov bo PC Ajdovščina – Pod železnico v celoti komunalno opremljena.</b> Scenarij »z investicijo« z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture investicijskega projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno omrežje. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. S komunalno ureditvijo območja PC Ajdovščina - Pod železnico 3 želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti ter tudi v celoti komunalno opremiti PC Ajdovščina – Pod železnico.

	Po izvedbi operacije se bo razpolagalo z novimi, dobro opremljenimi in komunalno urejenimi površinami PC Ajdovščina – Pod železnico 3 in posledično celotne poslovne cone, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje oziroma investitorje, ki so že izkazali interes.	
Vsebinski vidik	Z izvedbo operacije se bo zagotovilo na območju mesta Ajdovščina nove površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene malim in srednje velikim (MSP) podjetjem. Z izvedbo operacije se bo novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom) ponudilo nove ekonomsko-poslovne površine v mestu Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti; vzpostavilo se bo pogoje za rast in razvoj obstoječih gospodarskih subjektov in privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj območja in občine; zagotovilo prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj; prispevalo h gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev; ter spodbudilo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem naselju za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba operacije bo prebivalcem mesta Ajdovščina ter tudi prebivalcem Občine Ajdovščina prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oziroma omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino slabe posledice. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Operacija občini, mestu Ajdovščina in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektn vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj mesta. Le-ta nedvomno pripomore k napredku naselja in občine ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.	
Prednosti	Zagotovljene bodo večje dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne površine na območju občine primerne za razvoj novih in rast/širitev obstoječih gospodarskih dejavnosti (dvig ponudbe komunalno opremljenih zemljišč v poslovnih conah v občini). Z izvedbo projekta se bodo vzpostavili ustrezni pogoji za uresničitev dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Zagotovljena so proračunska sredstva Občine Ajdovščina. Izdelana je bila sistemska in načrtna celostna rešitev. Potencialni novi investitorji so že znani. PC Ajdovščina – Pod železnico bo tako v celoti komunalno opremljena.	
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta.	
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega 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, državnih in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državnih in EU ravni.	
Gradbeno dovoljenje	DA (obe gradbeni dovoljenji sta pridobljeni)	
Vrednost investicijskega projekta z DDV v tekočih cenah	Neto vrednosti (v EUR brez DDV)	559.847,98 EUR
	Bruto vrednosti (v EUR z DDV)	683.014,55 EUR
	Dejanski izdatki izvedbe projekta (brez povračljivega DDV in DDV obračunanega po 76.a členu ZDDV-1)	645.060,40 EUR
Viri financiranja investicijskega projekta	Lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina	295.060,40 EUR
	Javni viri RS (MGRT: ESRR in SLO udeležba)	350.000,00 EUR
Trajanje izvajanja	12/2017 (sklep o potrditvi DIIP) – 12/2020 (zaključek celotne operacije)	

### 1.3.3 Izbor optimalnega scenarija izvedbe

Po primerjavi možnih scenarijev izvedbe investicije lahko zaključimo, da le scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 4.1. Primerjava scenarijev pokaže, da je scenarij »z investicijo« razvojno bolj smiseln, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje

vlaganje javnih sredstev. Hkrati pa scenarij »z investicijo« uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, regionalni, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve. Scenarij »z investicijo« je boljši od scenarija »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja (t.j. nosilca projekta) Občine Ajdovščina veliko bolj sprejemljiv. Z izvedbo operacije (scenarij »z investicijo«) se bo pridobilo ustrezno komunalno opremljene in dobro prometno dostopne poslovne površine (poslovne cone) namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti na območju mesta Ajdovščina. S tem se bo pospeševalo gospodarski razvoj mesta in občine in omogočilo potencialno možnost za odpiranje novih delovnih mest in rast dodane vrednosti MSP. S tem bi posredno dvignili tudi zaposlitvene možnosti v občini in izboljšali življenjski standard lokalnih prebivalcev in njihove bivalne možnosti. Že samo s tega vidika je veliko boljši scenarij »z investicijo«. Scenarij »z investicijo« pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajen z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot scenarij »brez investicije«.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta pod scenarijem »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da scenarij »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v okviru scenarija »z investicijo«. Iz vsega navedenega lahko zaključimo, da scenarij »brez investicije« ni sprejemljiv, saj ne bi reševal trenutne, obstoječe problematike pomanjkanja ustrezno komunalno urejenih in dobro prometno dostopnih poslovnih površin za razvoj novih gospodarskih dejavnosti v mestu in občini. Scenarij »z investicijo« prinaša tako neposredne koristi kot tudi večje število posrednih koristi tako prebivalcem mesta Ajdovščina kot tudi vsem prebivalcem občine in širše. Koristi se bodo pokazale predvsem na dolgi rok in jih je težje ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi posreden (indirekten) vpliv na blagostanje prebivalstva ožjega in širšega območja občine Ajdovščina. **Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejši, optimalni scenarij izvedbe izkazal scenarij »z investicijo«, scenarij »brez investicije« pa je prepoznan kot neprimeren oziroma neustrezen.** Namreč le s pristopom k izvedbi investicijskega projekta (scenarij »z investicijo«) se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v tem dokumentu.

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

#### 1.4 Podatki o odgovornih osebah na investicijskem projektu

Odgovorna oseba investitorja/lastnika	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Strokovni vodja projekta s strani investitorja / lastnika (odgovorna oseba za pripravo in pridobitev dokumentacije, izvedbo del in nadzor)	Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. Strokovni sodelavec za investicije v Oddelku za GJS in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba za pripravo prijave in vloge za neposredno potrditev v okviru DRR2	Janez Furlan vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani projektanta	Mitja Lavrenčič, dipl. inž. grad. IZS G-1642 Detajl Infrastruktura d.o.o., Na Produ 13, 5271 Vipava
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, u.d.i.s., IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina

Odgovorna oseba s strani upravljavca	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani izvajalca gospodarske javne službe	Nataša Uršič Praček, direktorica 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 dokumentacije, izdelava investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju. Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna/delovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve) v okviru obstoječih kadrovske in prostorske zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije ter nad izvedbo del (t.j. izgradnjo komunalne infrastrukture) je in bo še naprej vodil Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Oddelkom za gospodarstvo in razvojne zadeve na Občini Ajdovščina. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina in na terenu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci. Podrobnejša razčlenitev aktivnosti in organizacija izvedbe investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 1.3 tega dokumenta.

Organizacija izvedbe investicijskega projekta je že v teku. Do sedaj opravljena dela so sledeča:	
aktivnosti	meseč (od / do)
Izdelava in potrditev Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	12/2017
Izdelava projektne dokumentacije PGD/DGD	01/2018-01/2019
Pridobitev gradbenih dovoljenj	01/2019-06/2019
Izdelava projektne dokumentacije PZI	06/2019-07/2019
Izdelava Investicijskega programa (IP)	07/2019-08/2019
Priprava vloge za neposredno potrditev (MGRT – DRR2)	07/2019-08/2019
Za dokončanje investicijskega projekta je potrebno organizirati in izvesti še sledeče:	
aktivnosti	meseč (od / do)
Potrditev investicijskega programa (IP)	08/2019
Oddaja vloge za neposredno potrditev na MGRT (DRR2)	08/2019-09/2019
Izvedba postopka izbire izvajalca del in podpis gradbene pogodbe	08/2019-11/2019
Izvedba del	11/2019-08/2020
Izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja	08/2020-09/2020
Predaja izvedenih del namenu	10/2020
Izvedba strokovnega nadzora gradnje	11/2019-10/2020
Izvajanje informiranja in komuniciranja	11/2019-10/2020
Zaključek projekta (zaključek financiranja in vseh aktivnosti v okviru projekta)	10/2020-12/2020
Spremljanje doseganja pričakovanih kazalnikov rezultata projekta	01/2021-12/2022
Spremljanje projekta v ekonomski dobi	01/2021-12/2033

## 1.6 Ocenjena vrednost investicijskega projekta ter finančna konstrukcija

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

Vrednost investicijskega projekta	STALNE CENE	TEKOČE CENE
NETO STROŠKI AKTIVNOSTI / PROJEKTA (brez DDV)	550.940,11 €	559.847,98 €
BRUTO STROŠKI PROJEKTA/AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV, DNP in tudi povračljivim DDV)	672.146,94 €	683.014,55 €
<b>SKUPAJ DEJANSKI IZDATKI/STROŠKI OBČINE za izvedbo projekta (z vključenim nepovračljivim DDV)</b>	<b>634.830,90 €</b>	<b>645.060,40 €</b>
UPRAVIČENI STROŠKI	546.853,11 €	555.760,98 €
Upravičeni stroški do sofinanciranja	350.000,00 €	350.000,00 €
Drugi upravičeni stroški	196.853,11 €	205.760,98 €

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

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

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

Viri financiranja (tekoče cene)	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2018	2019	2020	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.766,14 €	68.078,46 €	223.215,80 €	295.060,40 €	45,7%
JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA	- €	24.591,70 €	325.408,30 €	350.000,00 €	54,3%
MGRT - ESRR (namenska sredstva EU za kohezijsko politiko)	- €	17.214,19 €	227.785,81 €	245.000,00 €	38,0%
MGRT - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	- €	7.377,51 €	97.622,49 €	105.000,00 €	16,3%
DRUGI VIRI	- €	- €	- €	- €	0,0%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	3.766,14 €	92.670,16 €	548.624,10 €	645.060,40 €	100,0%

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah je sledeča:

- ⇒ **45,7% lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina (295.060,40 EUR)**
- ⇒ **54,3% javni viri RS, MGRT (350.000,00 EUR), in sicer:**
  - **38,0% sredstva MGRT – ESRR/ namenska sredstva EU za kohezijsko politiko (245.000,00 EUR)**
  - **16,3% sredstva MGRT – slovenska udeležba v sofinanciranju projekta (105.000,00 EUR)**

## 1.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

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

Tabela 6: Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.

<b>OSNOVNI PODATKI PROJEKTA</b>	
NETO VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH (v EUR brez DDV in ostalih davkov)	559.847,98 EUR
BRUTO VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH (v EUR z DDV in ostalimi davki)	683.014,55 EUR
<b>VREDNOST INV. PROJEKTA po TEKOČIH CENAH z nepovračljivim DDV in davki (Dejanski izdatki/stroški občine)</b>	<b>645.060,40 EUR</b>
UPRAVIČENI STROŠKI PROJEKTA	555.760,98 EUR
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	12/2017-12/2020
EKONOMSKA DOBA	15 LET
<b>Viri financiranja</b>	
<b>LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina</b>	<b>295.060,40 EUR</b>
<b>JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA</b>	<b>350.000,00 EUR</b>
MGRT - ESRR (namenska sredstva EU za kohezijsko politiko)	245.000,00 EUR
MGRT - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	105.000,00 EUR
<b>DRUGI VIRI</b>	<b>0,00 EUR</b>
<b>Finančna vrzel (stopnja sofinanciranja)</b>	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	81.159,04 EUR
Finančna vrzel (stopnja sofinanciranja), skladno s Smemicami	100,00%
Ocenjeni pripadajoči znesek (DA)	555.760,98 EUR
<b>NAJVIŠJI UPRAVIČENI ZNESEK SOFINANCIRANJA EU</b>	<b>389.032,69 EUR</b>
<b>REALIZIRANI FIZIČNI CILJI/KAZALNIKI OPERACIJE</b>	
<i>Kazalniki učinka ob zaključku operacije</i>	
ŠTEVILO PODPRTH INVESTICIJSKIH PROJEKTOV ZA POSLOVNO INFRASTRUKTURO (EPI)	1 projekt
POVRŠINA UREJENE/DOGRAJENE/RAZŠIRJENE/ZGRAJENE EKONOMSKO POSLOVNE CONE (EPC)	2,1462 ha
<i>Kazalniki rezultata 2 leti po zaključku operacije</i>	
ZASEDENOST NOVO OPREMLJENIH UPORABNIH POVRŠIN POSLOVNE CONE, NAMENJENIH PODJETNIŠKI DEJAVNOSTI	70,0%
<b>FINANČNA ANALIZA</b>	
<b>FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST (brez sofinanciranja)</b>	<b>-509.489,10 EUR</b>
<b>FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA (brez sofinanciranja)</b>	<b>&lt; 0,0%</b>
<b>FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (s sofinanciranjem)</b>	<b>-184.984,97 EUR</b>
<b>FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (s sofinanciranjem)</b>	<b>&lt; 0,0%</b>
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA	-12,78%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST	-0,86 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,301
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	109
<b>EKONOMSKA (CBA) ANALIZA</b>	
<b>EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (brez sofinanciranja)</b>	<b>909.132,34 EUR</b>
<b>EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA (brez sofinanciranja)</b>	<b>21,06%</b>
<b>EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (s sofinanciranjem)</b>	<b>1.106.686,60 EUR</b>
<b>EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (s sofinanciranjem)</b>	<b>37,04%</b>
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA	14,70%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST	1,98 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	4,068
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	5

Izračunani finančni kazalniki projekta so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo projekta. Projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (CBA/ASK-Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja



vlaganja v javno, komunalno in ostalo infrastrukturo in širšo družbo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.

Predmetni investicijski projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (CBA/ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe investicijskega projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje s strani Skupnosti upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1, ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna, istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje (večja od 5,0%). Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3«.

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

**Investicijski program (IP) je prikazal upravičeno izvedbo investicijskega projekta »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju gospodarskega razvoja in rasti podjetništva v občini (spodbujanje podjetništva, dviga konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti ter povečanje dodane vrednosti MSP) ter zasluđuje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.**

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

### 2.1 Investitor in nosilec projekta

Naziv	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
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	<a href="http://www.ajdovscina.si">http://www.ajdovscina.si</a>
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	
Vodja projekta	Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije
Telefon	+386 (0)5 365 91 29
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	alenka.kobil@ajdovscina.si
Žig in podpis	

## 2.2 Pripravljalec prijave in vloge za neposredno potrditev

Naziv	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
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	<a href="http://www.ajdovscina.si">http://www.ajdovscina.si</a>
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	
Odgovorna in kontaktna oseba	Janez Furlan vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve
Telefon	+386 (0)5 365 91 26
Mobitel	+386 (0)41 991 209
E-mail	janez.furlan@ajdovscina.si
Žig in podpis	

### 2.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

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

### 2.4 Upravljevec komunalne infrastrukture

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

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

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

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

Odgovorna oseba investitorja/lastnika	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Alenka Čadež Kobol, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i>
Strokovni vodja projekta s strani investitorja / lastnika ( <i>odgovorna oseba za pripravo in pridobitev dokumentacije, izvedbo del in nadzor</i> )	Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. Strokovni sodelavec za investicije v Oddelku za GJS in investicije <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorna oseba za pripravo prijave in vloge za neposredno potrditev v okviru DRR2	Janez Furlan vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorna oseba s strani projektanta	Mitja Lavrenčič, dipl. inž. grad. IZS G-1642 <i>Detajl Infrastruktura d.o.o., Na Produ 13, 5271 Vipava</i>
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, u.d.i.s., IZS S-1431 <i>NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorna oseba s strani upravljavca	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorna oseba s strani izvajalca gospodarske javne službe	Nataša Uršič Praček, direktorica <i>KSD d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina</i>

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

### **3.1 Analiza gospodarstva in zasedenosti poslovnih con v občini**

#### **3.1.1 Uvod<sup>1</sup>**

Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 od Benetk). Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina 300 sončnih dni na leto in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva vinska trta, ki daje vrhunska vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna panoga ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrasla tudi mlada visokotehnoška podjetja.

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

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

S prijavo na pridobitev nepovratnih sredstev EU v okviru Dogovora za razvoj regij – drugi poziv namerava Občina Ajdovščina zagotoviti pogoje za razvoj tistih podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo

<sup>1</sup> Poglavlje je povzeto po dokumentu »Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina«, ki so jo julija 2019 pripravile strokovne službe Občine Ajdovščina.

verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na regionalni ravni. Ta podjetja bodo lahko na podlagi investicij Občine Ajdovščina v ekonomsko-poslovno infrastrukturo povečevala obseg poslovanja, ustvarjala novo dodano vrednost in delovna mesta. To bo prispevalo h krepitvi konkurenčnosti podjetniškega okolja tako na regionalni, kot na nacionalni ravni.

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

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

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

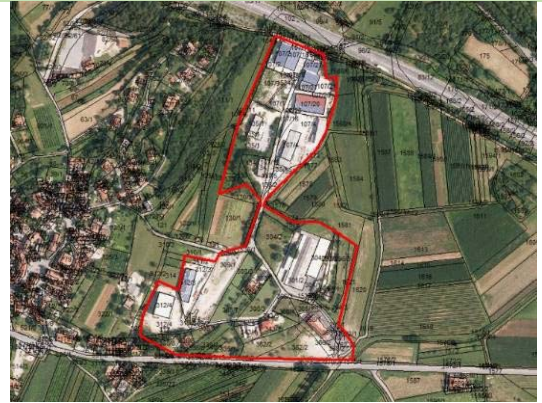
V iskanju in ustvarjanju novih poslovnih priložnosti so v Občini Ajdovščina inovativni in prizadevni. Občina Ajdovščina si pospešeno prizadeva ustvariti ugodno podporno okolje za nova podjetja, za razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti in odpiranje novih delovnih mest. Tako so in bodo vlagatelji v Občini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

### 3.1.2 Poslovne cone v občini in njihova zasedenost

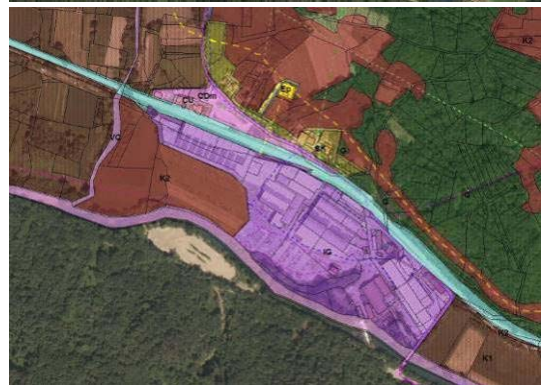
Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela z komunalno ureditvijo različnih poslovnih con na celotnem svojem območju, predvsem pa na območju samega mesta Ajdovščina, saj je bila ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč zelo skromna. Tudi sam Prostorski plan občine vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con. **Iz Analize poslovnih con v Občini Ajdovščina je razvidno, da trenutno je v občini že vsaj delno komunalno opremljenih 19 poslovnih con v skupni površini cca 135,92 ha.** Natančnejši pregled posameznih poslovnih con, njihova komunalna opremljenost in zasedenost je predstavljena v nadaljevanju tega poglavja. Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela s pridobivanjem in komunalnim urejanjem večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina. Na območju mesta Ajdovščina je trenutno komunalno vsaj delno opremljenih 15 poslovnih con v skupni površini cca 99,31 ha. Mednje sodijo poslovne cone »Pod letališčem«, »Pod železnico« in poslovna cona »Mirce«, poslovna cona »Na Gmajni«, poslovna cona »Lipa«, poslovna cona »Pod obvoznico 1«, poslovna cona »Pod obvoznico 2«, poslovna cona »Proizvodno industrijsko območje 1«, poslovna cona »Proizvodno industrijsko območje 2«, poslovna cona »Servisna cona«, poslovna cona »Obrtna cona«, poslovna cona »Šturje«, poslovna cona V Talih, poslovna cona »Pod Fructalom«, poslovna cona »Rusne« ipd. S komunalno ureditvijo le-teh je dvignila ponudbo komunalno opremljenih zemljišč na svojem območju in s tem omogočila prihod

novih investitorjev, ki so na njih postavili svoje poslovne objekte. S tem se je skušala približati povpraševanju po ustreznih lokacijah za gradnjo poslovnih prostorov s strani podjetij in samostojnih podjetnikov. Potencialnim investitorjem je skušala ponuditi primerno komunalno opremljeno zazidljivo zemljišče na lokaciji, ki nudi ustrezno prometno dostopnost. V zadnjih nekaj letih je Občina Ajdovščina s pomočjo pridobitve nepovratnih EU sredstev komunalno opremila PC Ajdovščina - V Talih 1 ter PC Ajdovščina - Pod železnico 2. Z izvedbo projekta PC Ajdovščina – Pod železnico 3 pa želi nadaljevati svoje delo in uresničevati cilje Strategije gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina.

1. Poslovna cona Batuje - Mlake	
Površina (cca):	66.335 m <sup>2</sup>
Oprema:	komunalno opremljena, brez javne kanalizacije in distribucijskega plinovodnega omrežja
Zasedenost:	80% del površin je namenjen mešani dejavnosti s stanovanjskimi objekti ter širitvam obstoječih poslovnih kompleksov vsa nezazidana zemljišča so v lasti končnih investitorjev





2. Poslovna cona Batuje – Pod Batujami	
Površina (cca):	78.726 m <sup>2</sup>
Oprema:	delno komunalno opremljena, brez javne kanalizacije; plinovodno omrežje je prisotno
Zasedenost:	75% (100% po izločitvi površin Natura 2000) nezaseden zahodni del cone se zaradi varovanih območij Natura 2000 in poplavnega območja po predlogu občinskega prostorskega načrta izloča iz območja za poselitve



3. Poslovna cona Črniče	
Površina (cca):	49.094 m <sup>2</sup>








Oprema:	delno komunalno opremljena; pozidane je 50% poslovne cone	
Zasedenost:	100% zasedenost komunalno opremljenega dela PC občina načrtuje PC dodatno komunalno opremljat	

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


5. Poslovna cona Ajdovščina – Na gmajni		
Površina (cca):	42.517 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	

6. Poslovna cona Ajdovščina – Lipa		
Površina (cca):	86.011 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100% cona zajema bivši kompleks tovarne pohištva Lipa	


<b>7. Poslovna cona Mirce 1, 2 in 3</b>		
Površina (cca):	105.193 m <sup>2</sup>	
Oprema:	delno komunalno opremljeno (glej spodaj)	
Zasedenost:	glej spodaj	
<b>7.1. Poslovna cona Mirce 1</b>		
Površina (cca):	68.827 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	90% del nezazidanih zemljišč je namenjen širitvi obstoječih poslovnih kompleksov	
<b>7.2. Poslovna cona Mirce 2</b>		
Površina (cca):	26.116 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	70% del nezazidanih zemljišč je namenjen širitvi obstoječih poslovnih kompleksov nezazidana zemljišča so v lasti končnih investitorjev	
<b>7.3. Poslovna cona Mirce 3</b>		
Površina (cca):	10.250 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno neopremljeno zemljišče	
Zasedenost:	0%	






8. Poslovna cona Ajdovščina – Pod letališčem		
Površina (cca):	58.159 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100% zadnji proizvodni objekt je že v fazi gradnje	






  

9. Poslovna cona Ajdovščina – Pod obvoznico 1		
Površina (cca):	31.468 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno delno opremljena, nezazidani del PC je komunalno neopremljen	
Zasedenost:	75% del nezazidanih zemljišč je v stečajnih postopkih ali je pozidava omejena zaradi varovalnega pasu prenosnega plinovoda	

10. Poslovna cona Ajdovščina – Pod obvoznico 2		
Površina (cca):	24.124 m <sup>2</sup>	
Oprema:	ni komunalno opremljena	
Zasedenost:	0% zemljišča so v lasti končnih investorjev	

<b>11. Poslovna cona Ajdovščina – Pod železnico 1, 2 in 3</b>		
Površina (cca):	81.519 m <sup>2</sup>	
Oprema:	delno komunalno opremljeno (glej spodaj)	
Zasedenost:	glej spodaj	
<b>11.1. Poslovna cona Ajdovščina – Pod železnico 1</b>		
Površina (cca):	27.330 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100% nepozidan del je že v lasti končnega investitorja, ki pridobiva gradbeno dovoljenje za gradnjo	
<b>11.2. Poslovna cona Ajdovščina – Pod železnico 2</b>		
Površina (cca):	32.727 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100% nepozidana so že v lasti končnih investitorjev, ki pridobivajo gradbena dovoljenja za gradnjo poslovnih objektov	
<b>11.3. Poslovna cona Ajdovščina – Pod železnico 3</b>		
Površina (cca):	21.462 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno neopremljeno zemljišče	
Zasedenost:	0% od 10 gradbenih parcel, je na 9 gradbenih parcelah že izražen interes za gradnjo	
<b>12. Poslovna cona Ajdovščina – Proizvodno industrijsko območje (Mlinotest, Primorje v stečaju in drugi)</b>		
Površina (cca):	150.117 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	

<b>13. Poslovna cona Ajdovščina – Proizvodno industrijsko območje (Fructal, Tekstina, Spar in drugi)</b>		
Površina (cca):	156.500 m <sup>2</sup>	
Oprema:	komunalno opremljena	
Zasedenost:	100%	
<b>14. Poslovna cona Ajdovščina – pod Fructalom</b>		
Površina (cca):	16.200 m <sup>2</sup>	
Oprema:	ni komunalno opremljena	
Zasedenost:	na površini 100% je izražen interes za gradnjo poslovnih objektov na delu nezazidanih zemljišč bo urejen nov dovoz na južni strani	
<b>15. Poslovna cona Ajdovščina – V Talih 1 in 2</b>		
Površina (cca):	47.000 m <sup>2</sup>	
Oprema:	delno komunalno opremljeno (glej spodaj)	
Zasedenost:	glej spodaj (cca 70% zasedenost celotne cone)	
<b>15.1. Poslovna cona Ajdovščina – V Talih 1</b>		
Površina (cca):	34.200 m <sup>2</sup>	
Oprema:	delno komunalno opremljena	
Zasedenost:	90%	
<b>15.2. Poslovna cona Ajdovščina – V Talih 2</b>		
Površina (cca):	12.800 m <sup>2</sup>	
Oprema:	ni komunalno opremljena	
Zasedenost:	0%	

**16. Poslovna cona Ajdovščina – Servisna cona**

Površina (cca):	34.038 m <sup>2</sup> mešana dejavnost s stanovanjskimi objekti
Oprema:	komunalno opremljena, del komunalne opreme je v zasebni lasti
Zasedenost:	50% pretežni del zemljišč je v zasebni lasti



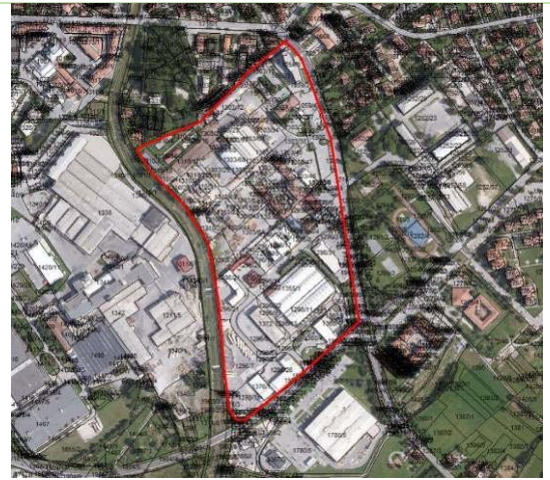
**17. Poslovna cona Ajdovščina – Obrtna cona**

Površina (cca):	36.068 m <sup>2</sup> mešana dejavnost s stanovanjskimi objekti
Oprema:	komunalno opremljena
Zasedenost:	95% nezazidana zemljišča so namenjena širitvi obstoječih dejavnosti nepozidana zemljišča so v lasti končnih investitorjev




**18. Poslovna cona Ajdovščina – Šturje**

Površina (cca):	106.212 m <sup>2</sup>
Oprema:	komunalno opremljena
Zasedenost:	100%



19. Poslovna cona Ajdovščina – Rusne	
Površina (cca):	18.000 m <sup>2</sup>
Oprema:	komunalno delno opremljena v načrtu občine je dodatno komunalno opremljanje cone
Zasedenost:	100% zasedenost komunalno opremljenega dela cone (izražen je interes končnega investitorja)



### 3.1.3 Stanja gospodarskih dejavnosti v občini

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

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

V spodnji tabeli je razvidno, da v celotnem opazovanem obdobju število podjetij v občini stalno narašča. Po podatkih SURS-a je bilo leta 2017 v občini skupaj 1.788 podjetij, od tega kar 1.703 mikro podjetja (od 0 do 9 zaposlenih), 67 malih podjetij (od 10 do 49 zaposlenih), 15 srednje velikih podjetij (od 50 do 249 zaposlenih) ter 3 velika podjetja (nad 250 zaposlenih).

Tabela 7: Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Ajdovščina v obdobju 2008-2017.

Leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Število podjetij	1.408	1.512	1.571	1.568	1.590	1.655	1.704	1.774	1.774	1.788
Število oseb, ki delajo	7.008	6.940	6.617	6.189	5.582	5.150	5.215	5.415	5.667	6.032
Prihodek [1000 EUR]	778.127	612.078	602.787	560.707	451.104	395.043	423.106	441.099	482.964	547.554
Število oseb, ki delajo na podjetje v občini	5,0	4,6	4,2	3,9	3,5	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4

Vir: SURS, 08/2019.

Tabela 8: Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevnih delovnih migracij v Občini Ajdovščina v obdobju 2010-2018.

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

Vir: SURS, 08/2019

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

Tabela 9: Prikaz stopnje aktivnosti, stopnje delovne aktivnosti ter stopnje brezposelnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju 2011-2018, v %.

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

Vir: SURS, 08/2019

V zgornji tabeli je prikazana stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v Občini Ajdovščina v obdobju od leta 2011 do leta 2018. Iz podatkov je razvidno, da leta iz leta v leto narašča. V letu 2018 je znašala stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v občini 51,6%, kar je višje od povprečja regije (49,8%) kot tudi od povprečja države (49,9%). Iz tabele je ravno tako razvidno, da stopnja brezposelnosti v občini iz leta v leto pada in je v letu 2018 znašala 7,9%, kar je sicer višje od povprečja regije (6,7%), toda nižje od povprečja države (9,1%).

V nadaljevanju tega poglavja so podani podatki o poslovanju gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov v Občini Ajdovščina, ki so dostopni iz javnih podatkov Ajpes. Predmetni podatki so dosegljivi le za obdobje do leta 2015, zato v nadaljevanju podajamo navedene podatke.

Po podatkih Ajpesa (publikacije »Informacije o poslovanju gospodarskih družb in zadrug v Goriški regiji za leto 2012, 2013, 2014 in 2015« ter »Informacije o poslovanju samostojnih podjetnikov posameznikov v Goriški regiji za leto 2012, 2013, 2014 in 2015«) vidimo, da je bilo let 2015 v Občini Ajdovščina zaposlenih cca 13% vseh zaposlenih v regiji, da je dosegala cca 11% skupnih prihodkov regije ter 11,3% neto dodane vrednosti regije. Dodana vrednost na zaposlenega znaša v občini 29.293,87 EUR na zaposlenega, kar je nižje od povprečja regije (33.772,61 EUR). Ostali podatki o poslovanju gospodarskih družb, zadrug in samostojnih podjetnikov v občini je podano v tabeli v nadaljevanju.



Tabela 10: Podatki o poslovanju gospodarskih družb in zadrug ter samostojnih podjetnikov v Občini Ajdovščina v obdobju 2012-2015.

Leto	2012	2013	2014	2015
<b>GOSPODARSKE DRUŽBE IN ZADRUGE</b>				
Število gospodarskih družb in zadrug	396	400	414	423
Število zaposlenih	2.655	2.533	2.582	2.763
Prihodki Skupaj (v 1.000 EUR)	318.461	314.311	326.726	363.524
Čisti prihodki iz prodaje (v 1.000 EUR)	307.224	302.877	314.985	347.896
Čisti prihodki iz prodaje na tujem trgu (v 1.000 EUR)	88.781	96.446	111.141	140.083
Odhodki Skupaj (v 1.000 EUR)	321.965	305.513	310.567	345.731
<b>Podatki o poslovnem izidu</b>				
Število družb s čistim dobičkom	244	252	293	293
Znesek čistega dobička (v 1.000 EUR)	7.472	10.622	16.022	21.622
Število družb s čisto izgubo	152	148	121	130
Znesek čiste izgube (v 1.000 EUR)	12.199	2.994	1.901	6.322
<b>Neto čisti dobiček / izguba</b>	<b>-4.727</b>	<b>7.628</b>	<b>14.121</b>	<b>15.300</b>
<b>Neto čisti dobiček / izguba na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>-1.780</b>	<b>3.011</b>	<b>5.469</b>	<b>5.537</b>
<b>Podatki o dodani vrednosti, izgubi na substanci in neto dodani vrednosti</b>				
Število družb s pozitivno dodano vrednostjo	320	320	331	346
Dodana vrednost (v 1.000 EUR)	78.148	82.054	90.421	99.448
Število družb z izgubo na substanci	76	80	83	77
Izguba na substanci (v 1.000 EUR)	814	439	405	517
<b>Neto dodana vrednost (v 1.000 EUR)</b>	<b>77.334</b>	<b>81.615</b>	<b>90.016</b>	<b>98.931</b>
<b>Neto dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>29.128</b>	<b>32.221</b>	<b>34.863</b>	<b>35.806</b>
<b>SAMOSTOJNI PODJETNIKI</b>				
Število samostojnih podjetnikov - nosilcev dejavnosti	805	783	755	706
Število zaposlenih pri s.p.	347	350	364	349
Skupaj število samozaposlenih podjetnikov in zaposlenih pri s.p.	1.152	1.133	1.119	1.055
Prihodki Skupaj (v 1.000 EUR)	48.833	49.606	49.160	49.147
Čisti prihodki iz prodaje (v 1.000 EUR)	48.186	48.514	48.330	48.396
Odhodki Skupaj (v 1.000 EUR)	45.922	45.786	44.674	44.511
<b>Podatki o podjetnikovem dohodku in negativnih posl. izidih s.p.</b>				
Število podjetnikov s pozitivnim podjetnikovim dohodkom	614	631	642	597
Znesek pozitivnega podjetnikovega dohodka (v 1.000 EUR)	3.838	4.348	4.871	5.003
Število podjetnikov z negativnim poslovnim izidom	191	152	113	109
Znesek negativnega poslovnega izida (v 1.000 EUR)	928	528	385	368
<b>Neto podjetnikov dohodek (v 1.000 EUR)</b>	<b>2.910</b>	<b>3.820</b>	<b>4.486</b>	<b>4.635</b>
<b>Neto podjetnikov dohodek na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>2.526</b>	<b>3.372</b>	<b>4.009</b>	<b>4.393</b>
<b>Podatki o dodani vrednosti, izgubi na substanci in neto dodani vrednosti</b>				
Število podjetnikov s pozitivno dodano vrednostjo	667	676	671	614
Dodana vrednost (v 1.000 EUR)	11.824	12.173	13.025	13.110
Število podjetnikov z izgubo na substanci	138	107	84	92
Izguba na substanci (v 1.000 EUR)	332	222	168	197
<b>Neto dodana vrednost (v 1.000 EUR)</b>	<b>11.492</b>	<b>11.951</b>	<b>12.857</b>	<b>12.913</b>
<b>Neto dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>9.976</b>	<b>10.548</b>	<b>11.490</b>	<b>12.240</b>
<b>SKUPAJ OBČINA</b>				
Skupaj število zaposlenih	3.807	3.666	3.701	3.818
Skupaj prihodki občine (v 1.000 EUR)	367.294	363.917	375.886	412.671
Skupaj neto dodana vrednost občine (v 1.000 EUR)	88.826	93.566	102.873	111.844
<b>Neto dodana vrednost na zaposlenega (v EUR)</b>	<b>23.332,28 €</b>	<b>25.522,64 €</b>	<b>27.796,00 €</b>	<b>29.293,87 €</b>

Vir: Podatki Ajpes.

### 3.2 Analiza obstoječega stanja na območju predvidenih posegov

Poslovna cona (PC) Ajdovščina - Pod železnico se nahaja na zahodni strani mesta Ajdovščina in obsega pretežno ravno, delno zazidano površino med hitro cesto H4 Razdrto-Šempeter in železniško progo Nova Gorica-Ajdovščina. Površina celotne PC Ajdovščina - Pod železnico znaša cca 8,1519 ha, od tega je še cca 2,1462 ha nezazidanih površin, namenjenih proizvodno servisni dejavnosti s kombinacijo poslovnih dejavnosti.

Slika 3: Prikaz celotne poslovne cone PC Ajdovščina – Pod železnico.



Vir: Analiza poslovnih con v Občini Ajdovščina, 07/2019.

Poslovna cona je bila delno že komunalno opremljena (t.j. v okviru investicijskega projekta Poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce« - 1. faza, ki se je izvajal v letih od 2008 do 2010 in bil sofinanciran s strani ESRR, ter v okviru investicijskega projekta »Poslovna cona Pod železnico – 2. faza«, ki je bil ravno tako uspešno prijavljen na javni razpis MGRT in je bil sofinanciran s strani ESRR v letih 2017-2018).

V okviru 1. faze komunalne ureditve poslovne cone se je komunalno opremilo cca 2,7330 ha t.j. 33,5% površine celotne PC Ajdovščina - Pod železnico. Na območju opremljanja v okviru 1. faze se je izvedlo že priključek na regionalno cesto z notranjimi ulicami, kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih in meteornih voda, vodovodno omrežje za vodooskrbo s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, distribucijsko omrežje ter telekomunikacijsko omrežje.

V okviru 2. faze komunalne ureditve poslovne cone pa se je komunalno opremilo dodatnih cca 3,2727 ha t.j. 40,1% celotne PC Ajdovščina - Pod železnico. Na območju opremljanja v okviru 2. faze se je ravno tako izvedlo kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih in meteornih voda, vodovodno omrežje za vodooskrbo s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, distribucijsko omrežje ter telekomunikacijsko omrežje, kakor tudi ustrezno prometno ureditev.

Območje predvideno za ureditev (3. faza) v okviru tega projekta je locirano zahodno od PC Ajdovščina - Pod železnico 2 in predstavlja še zadnjih 26,3% ureditve celotne PC Ajdovščina – Pod železnico. Namenska raba območja je označena kot območje proizvodnih dejavnosti, medtem ko je dejanska raba območje kmetijskih zemljišč in delno pozidano zemljišče. Območje se nahaja na pretežno ravni nepozidani površini. Območje je locirano zahodno od obstoječe poslovno obrtne cone (PC Ajdovščina - Pod železnico 2). Južni rob območja predstavlja hitra cesta, na severu pa ga omejuje železniška proga. Območje se proti zahodu oži in zaključi z jarkom. Severovzhodno od območja ureditve poteka mestna obvozna cesta R2-444/0387, in sicer diagonalno od severa proti jugovzhodu. Vzdolž južnega roba obvozne ceste poteka meteorna kanalizacija, ki se na mestu križanja z odpadnim odvodnikom, ki poteka na meji med katastrskimi občinama 2391 Vipavski Križ in 2392 Ajdovščina, usmeri vzdolž struge potoka proti jugu, saj je bilo leta 1995 prenovljeno kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih voda, ki odvaja fekalne odpadne vode proti ČČN Ajdovščina. Na nasprotni strani struge (zahodna stran) poteka fekalna kanalizacija, ki se v nadaljevanju usmeri vzdolž hitre ceste proti vzhodu. Na vzhodni strani se bo vsa novozgrajena infrastruktura navezala na že obstoječo oziroma izvedeno v predhodnih fazah komunalnega opremljanja poslovne cone. Celotno obravnavano območje (t.j. PC Ajdovščina - Pod železnico 3) v naravi predstavlja pretežno ravno, nepozidano območje, ki je zaraščeno z grmičevjem. Preko predvidenih zemljišč za opremljanje ni nobene infrastrukture. Območje v celoti gravitira proti jugu. Deloma območje od zahoda in vzhoda gravitira tudi proti odprtemu jarku, ki je izveden na vzhodni polovici obravnavanega območja. Jarek poteka po parceli s parcelno številko 3389/3 k.o. 2391

Vipavski križ. Jarek tako kot celotno območje gravitira proti jugu s približno 1% vzdolžnega padca. Na skrajnem vzhodnem robu, je do konca parcele s parcelno številko 3504/3 k.o. 2391 Vipavski križ, že izvedena komplet komunalna oprema. Poleg infrastrukture je dodatno izveden tudi plinovod.

**Predmet obravnave tega dokumenta je ureditev 3. faze PC Ajdovščina - Pod železnico, ki predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti, ki izpolnjujejo natančno določeno (tehnično-tehnološko) funkcijo in ima jasno opredeljene cilje. Skupna površina/območje urejanja znaša cca 2,1462 ha (21.462 m<sup>2</sup>), od tega je 17.910 m<sup>2</sup> zazidljive, uporabne površine namenjene poslovni dejavnosti, na katerem se bo pridobilo 10 novih gradbenih parcel, za katere je že izkazan interes s strani 9-ih zasebnih investitorjev (površina te površine znaša 15.033 m<sup>2</sup>), ki bodo na območju gradili svoje nove poslovne prostore/kapacitete. Z izvedbo projekta bo celotna PC Ajdovščina – Pod železnico komunalno opremljena.**

### 3.3 Razlogi za investicijsko namero

Občina Ajdovščina se je odločila za komunalno ureditev stavbnih zemljišč na območju PC Ajdovščina - Pod železnico 3 predvsem iz naslednjih razlogov:

- ⇒ Območje občine v Ajdovski mikro-regiji se ne uvršča ravno med demografsko ogrožena območja, saj število prebivalcev občine iz leta v leto narašča. Iz analize korelacije s primerljivimi območji in občinami pa je tudi razvidno, da so ustrezne zaposlitvene možnosti v območju v direktni povezavi z rastjo oziroma padanjem števila prebivalcev. Opozoriti pa moramo, da se je tudi v občini Ajdovščina pričel slabšati biološki indeks (indeks staranja prebivalstva znaša 113,2, kar pa je še vedno nižje od državnega povprečja (131,7) in tudi od regijskega povprečja (151,1)), kar bo lahko prineslo z leti negativne posledice za občino.
- ⇒ Tako v občini kot tudi na obravnavanem območju (t.j. mestu Ajdovščina) primanjkuje delovnih mest. Število delovnih mest se je v občini drastično znižalo med letih 2008 in 2012, saj je propadlo kar nekaj večjih živilsko predelovalnih, tekstilnih, lesnih in gradbenih podjetij, ki so bile prevladujoče gospodarske panoge v občini. Po letu 2012 je pričelo število delovnih mest ponovno naraščati, toda ne v takšni meri, da bi bilo zadovoljivo in da ne bi imelo večjih negativnih posledic, tudi na demografski razvoj občine (odseljavanje prebivalstva v druge občine RS in tujino). Zaradi navedenega je pomembno, da občina izvaja ukrepe za pospeševanje ustvarjanja novih delovnih mest, med katere sodi tudi ponudbo komunalno urejenih poslovnih con.
- ⇒ Iz leta v leto se povečuje tudi število delovnih dnevni migrantov, kar pomeni, da se vedno večje število ljudi vozi na delo v ostale občine. Po zadnjih podatkih iz SURS-a je razvidno, da se kar cca 50,8% zaposlenih stalnih prebivalcev občine (t.j. delovno aktivnih prebivalcev občine brez kmetov) vozi na delo v druge občine. Navedeno je v korelaciji s številom delovnih mest. To prinaša občini izgubo prihodka zaradi dohodnin ter obstaja tudi večja nevarnost, da se bodo navedeni dnevni migranti s časom odselili iz občine. Dnevne delovne migracije pa prinašajo tako negativne kot pozitivne posledice.

*Negativne posledice so:*

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

*Pozitivne posledice so:*

- Ekonomsko-socialne: večja možnost izbire zahtevnejših delovnih mest, večji pretok informacij, boljša izbira oskrbnih in storitvenih funkcij;
- Socialno-ekonomske: ohranitev prebivalstva tudi na podeželju, ko so zaposlitveni centri dovolj blizu, da omogočajo dostop do dela v času manj kot 15 minut;
- ⇒ Delovna mesta v poslovnih, obrtnih in storitvenih dejavnostih so obenem relativno najcenejša in ustrezno donosna. Kar nekaj obstoječih gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov pa si želi razširiti svojo

dejavnost, kar pomeni nova delovna mesta ter s tem izboljšanje zaposlitvenih možnosti v občini in povečanje dodane vrednosti. To bi imelo direkten vpliv na zaustavitev odseljavanja in izboljšanje demografskega ter s tem tudi socialnega in ekonomskega položaja občine.

Pridobitev in komunalna oprema zemljišč v poslovni coni PC Ajdovščina - Pod železnico 3 pomeni ustrezno podlago za dobavo storitev, ki se tržijo v okviru javne službe (KSD d.o.o. Ajdovščina), kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi za električno energijo. Z ureditvijo PC Ajdovščina - Pod železnico 3 bi Občina Ajdovščina tako lažje dosegla tudi svoje strateške cilje, ki so:

- ohranitev prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter
- zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Iz vsega zgoraj navedenega vidimo, da je **temeljni razlog za izvedbo projekta predvsem gospodarsko razvojni učinek (t.j. zagotoviti pogoje za razvoj in nadaljnjo rast gospodarskih subjektov ter ustvarjanje novih delovnih mest in višje dodane vrednosti)**, poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, ki jih omogoča oziroma daje PC Ajdovščina - Pod železnico 3. Z izvedbo projekta se po 100% komunalno opremilo PC Ajdovščina – Pod železnico. Investicijski projekt omogoča nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti, s poudarkom na razvoju malih in srednje velikih podjetij (t.j. MSP) v Občini Ajdovščina in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za dosego lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja občine, regije in posledično države. Z izvedbo projekta bo občina vzpostavila nove komunalno urejene površine EPC v obsegu cca 2,1462 ha, od tega še nepozidane površine namenjenih poslovni dejavnosti 1,7910 ha (17.910 m<sup>2</sup>), ki se jih bo lahko ponudilo potencialnih domačim in tujim investitorjem (t.j. podjetnikom). **Povpraševanje po ustrezni, dotični lokaciji za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov je precej večje od obstoječe ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč.** Z oblikovanjem oziroma ureditvijo poslovne cone bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja t.j. Občine Ajdovščina, da bi zasledovala sledeče namere v smeri: izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva; ter uresničevanja razvojnih ciljev Občine Ajdovščina na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva, s poudarkom na podjetništvu.

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

### **4.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta**

#### **4.1.1 Razvojne možnosti investicijskega projekta**

Ekonomsko poslovno cono (EPC) lahko definiramo kot kos zemljišča, ki je primerno razvit in razdeljen na poslovne enote, skladno s splošnim načrtom, ter zagotavlja infrastrukturo (elektriko, vodo, kanalizacijo, ceste in komunikacije) in osnovne ugodnosti. Poslovne cone so pomemben dejavnik razvoja, saj predstavljajo osnovo za razvoj skupnosti, kreiranje novih delovnih mest, prostorskega urejanja, ekologije in gospodarske blaginje. So instrument regionalnega gospodarskega razvoja in orodje za okoljsko planiranje. Predvidene so predvsem za proizvodne, obrtne, logistične in storitvene gospodarske subjekte.

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

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

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

Z vidika prihodnosti obstoj ekonomsko poslovnih con v občini zagotovo omogoča pogoje za razvoj industrijsko-obrtne ter intelektualne poslovne dejavnosti v Občini Ajdovščina in je le eden od projektov, ki jih občina izvaja na območju mesta Ajdovščina za doseg lastnih strateških ciljev. Primeri iz prakse kažejo, da je komunalna ureditev in storitvena podpora zasnovana kot ponudba organiziranega prostora za poslovno dejavnost pomemben dejavnik uspešnega pospeševanja gospodarskega razvoja in rasti ter večanja zaposlenosti. Župan in občinska uprava Občine Ajdovščina se zavedajo priložnosti, ki jih dajejo ekonomsko poslovne cone, saj so v preteklosti že bili izvedeni

projekti komunalnega opremljanja poslovnih con (npr. PC »Pod letališčem«, PC »Pod železnico« - 1. faza, PC »Mirce« - 1. faza, PC »Gojače«, PC »V Talih«, PC »Pod železnico – 2. faza« itd.), in so tudi v prihodnje projekti izgradnje ekonomsko-poslovnih con predvideni kot prioriteta občine na gospodarskem področju, kar pa bo posledično vplivalo tudi na gospodarsko rast regije in države.

#### 4.1.2 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, komunalno opremljene in dobro prometno dostopne PC Ajdovščina - Pod železnico 3 z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone Ajdovščina - Pod železnico 3, katere skupna površina urejanja znaša cca 2,1462 ha (21.462 m<sup>2</sup>), od tega je 17.910 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone namenjene podjetniški dejavnosti). Z izvedbo tega projekta se bo v celoti komunalno opremilo PC Ajdovščina – Pod železnico. V okviru projekta se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo cesto v coni ter dostopne ceste v poslovno cono), omrežje javne razsvetljave ter elektro in telekomunikacijsko omrežje. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone Ajdovščina – Pod železnico 3. **Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva.**

##### Kazalniki učinka ob zaključku operacije:

- ⇒ Število podprtih investicijskih projektov za poslovno infrastrukturo (EPI): 1
- ⇒ Površina urejene/dograjene/razširjene/zgrajene ekonomsko poslovne cone (EPC): **21.462 m<sup>2</sup>** oziroma **2,1462 ha**

##### Kazalniki rezultata 2 leti po zaključku operacije:

- ⇒ Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjenih podjetniški dejavnosti (v %): **70,0%**

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

- ⇒ komunalno opremiti/urediti tretji del (3. fazo) PC Ajdovščina – Pod železnico, skupne površine 21.462 m<sup>2</sup>, od tega znašajo še nepozidane površine namenjene poslovnim površinam 17.910 m<sup>2</sup>; od tega že zakupljenih/zasedenih 15.033 m<sup>2</sup>;
- ⇒ v celoti komunalno opremiti PC Ajdovščina – Pod železnico, katere skupna površina znaša 81.519 m<sup>2</sup> oziroma 8,1519 ha;
- ⇒ ponuditi obstoječim ter novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom, ki so že izkazali interes) nove poslovne površine (ekonomsko-poslovne cone) v mestu Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti;
- ⇒ vzpostaviti ustrezno okolje oziroma pogoje za privabljanje investitorjev, še posebej novih, bodisi domačih ali tujih, ter za razvoj novih storitev;
- ⇒ povečati privlačnost območja za privabljanje novih gospodarskih subjektov in širitev dejavnosti ter s tem spodbujati nastajanje in rast novih gospodarskih subjektov;
- ⇒ pospešiti gospodarski razvoj območja in občine;

- ⇒ povečati delež čistih prihodkov MSP v skupnih čistih prihodkih občine;
- ⇒ povečati produktivnost zaposlenih v MSP (dodano vrednost na zaposlenega v MSP);
- ⇒ zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnosti razvoj;
- ⇒ prispevati h gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in izboljšati blagostanje lokalnih prebivalcev;
- ⇒ spodbuditi razvoj malega gospodarstva, novih MSP in podjetniškega okolja v občini ter posledično odprtje novih delovnih mest za prebivalce občine.

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

- ⇒ izboljšati oziroma omogočiti gospodarski razvoj občine;
- ⇒ zagotoviti vsestranski razvoj občine;
- ⇒ povečanje gospodarske moči občine;
- ⇒ povečati dodano vrednost MSP v občini;
- ⇒ ustvariti pogoje za nova delovna mesta in povečati zaposlitvene možnosti;
- ⇒ izboljšati zaposlitvene možnosti na območju mesta Ajdovščina, Ajdovske mikro-regije in občine kot celote;
- ⇒ zmanjšati prevelike dnevne delovne migracije;
- ⇒ zaustaviti potencialno nazadovanje prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture prebivalstva občine;
- ⇒ ohraniti prebivalstvo vsaj v sedanjem obsegu in zmanjšati demografsko ogroženost občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti;
- ⇒ povečati blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu; ter
- ⇒ zmanjšanje onesnaženosti okolja.

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

Komunalna ureditev območja predvidene ekonomsko poslovne cone bo poleg direktnega prispevka k doseganju predhodno navedenih ciljev občine imela tudi **večstranske pozitivne, sinergijske učinke**, in sicer:

- ⇒ **Povečanje dodane vrednosti MSP na celotnem območju občine in regije**  
Z izvedbo projekta se bo pozitivno pripomoglo k rasti in razvoju obstoječih in tudi novih MSP na območju občine, in sicer predvsem gospodarskih subjektov, ki so zasnovani na ustvarjalnosti in inovativnosti, so hitrorastoči in sledijo tehnološkemu razvoju ter si želijo zaradi širitve svojih proizvodno poslovnih procesov (povečanje kapacitet) vlagati v širitev in ureditev poslovnih prostorov ter tudi v nove poslovne prostore in v raziskave in razvoj. Navedeni gospodarski subjekti, predvsem novo ustavljeni in tudi preseljeni v občino iz drugih občine, bodo vplivali neposredno pa tudi posredno na večje zaposlovanje in doseganje višje dodane vrednosti na zaposlenega, saj bodo pri svojem poslovanju upoštevala načela učinkovite rabe energije (procesji bodo energetske učinkoviti, uporabljali bodo lokalne vire itd.), uvedli bodo učinkovitejše proizvodne procese itd. Vse navedeno pa bo vplivalo na samo rast prodaje z nižjimi oziroma istimi proizvodnimi stroški, kar bo vplivalo na povečanje dodane vrednosti MSP občine, regije in države.
- ⇒ **Izboljšanje možnosti za ohranitev oziroma rast prebivalstva**  
Povečanje zaposlitvenih možnosti in povečanje gospodarske moči pomenita velik prispevek k doseganju cilja ohranitve oziroma rasti prebivalstva.  
Zniževanje zunanjih (eksternih) stroškov obstoječe proizvodnje v tem območju in novih poslovnih, storitvenih obratov zaradi racionalnejše prostorske organizacije dejavnosti na enem mestu ter s tem delitev stroškov izgradnje in vzdrževanja komunalne ter energetske mreže med večje število uporabnikov pomeni več akumulacije. Le-ta pa je osnova za nove investicije in s tem nova delovna mesta.
- ⇒ **Izboljšanje ekologije**  
Z ureditvijo komunalnega omrežja se bodo izboljšale sanitarno-zdravstvene razmere in pogoji bivanja lokalnega prebivalstva. S tem se bo povečalo njihovo blagostanje, in sicer zaradi:
  - izboljšanja ekoloških pogojev bivanja (preusmeritev hrupnih in motečih dejavnosti iz stanovanjskih območij),
  - izboljšanje ekološkega stanja vodotokov,
  - odprava smradu in zagotovitev zanesljivega odplakovanja fekalij ter

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

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

Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom/gospodarskim subjektom) nove ekonomsko poslovne površine (EPC) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino Ajdovščina pripeljali **nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali h gospodarski rasti in razvoju občine. Povpraševanje po ustreznih, dotičnih lokaciji, ki je predmet obravnave tega dokumenta, za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet je s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov precej večje od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč.** Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Ajdovščina, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za rast dodane vrednosti MSP in števila delovnih mest v občini ter za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Ajdovščina podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvidena operacija je ena od prednostnih investicij v Občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojni programov Občina Ajdovščina za obdobje 2019-2022.

## 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 (12/2017) vključen v **Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina** za obdobje 2018-2021 ter v Proračunu Občine Ajdovščina. S potrditvijo tega dokumenta se bo v NRP Občine Ajdovščina spremenilo naziv in vrednost 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 prioritet. Izvedba projekta bo pripomogla k zasledovanju ciljev kar treh razvojnih prioritet, in sicer:

Prioriteta	Cilj	Ukrep	Kazalnik
------------	------	-------	----------



<p><b>Prioriteta 1: Konkurenčna</b> Na tradiciji, raziskavah, razvoju in IKT temelječe konkurenčno gospodarstvo.</p>	<p>Cilj 1: Dvig konkurenčnosti in internacionalizacije</p>	<p>Spodbujanje neposrednih investicij</p>	<p>Število neposrednih investicij: +9</p>
<p><b>Prioriteta 2: Trajnostna</b> Trajnostna in učinkovita raba naravnih virov, varovanje okolja, prilaganje na podnebne spremembe in nizkoogljična družba.</p>	<p>Cilj 2: Učinkovito urejanje in opremljanje površin za gradnjo.</p>	<p>Opremljanje površin za gradnjo</p>	<p>Površina: 2,1462 ha</p>
		<p>Večanje pozidanosti stavbnih zemljišč</p>	<p>Delež pozidanosti zemljišč: +0,10%</p>
<p><b>Prioriteta 4: Prepoznavna</b> Prepoznavna kot turistična in izvorna destinacija ter prostor za bivanje in investiranje.</p>	<p>Cilj 2: Povečanje prepoznavnosti na vseh ravneh.</p>	<p>Spodbujanje udeležbe in gostovanj na mednarodnih dogodkih, sejnih, investicijskih konferencah idr.</p>	<p>Število dogodkov: 1 (posreden učinek projekta)</p>

#### 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 zblizovanju območja razvitosti z ostalimi območji, gospodarski, družbeni, okoljski in trajnostni razvoj ipd., kar pomeni, da usklajenost investicijskega projekta s cilji in strategijami strateških dokumentov, zakonov in politik v Sloveniji pomeni njegovo usklajenost tudi z mednarodnimi listinami. **Obravnani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:**

- ⇒ Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030);
- ⇒ Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020;
- ⇒ Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2014-2020;
- ⇒ Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS).

**Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030):** SRS 2030 je krovni razvojni okvir, ki ga določa Vizija Slovenije, pregled trenutnega stanja, pa tudi globalni trendi in izzivi. SRS 2030 v središče razvoja postavlja kakovostno življenje za vse, kar je osrednji cilj SRS 2030. Uresničimo pa ga lahko le z uravnoveženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Že iz navedenega vidimo, da bomo z izvedbo projekta, prispevali k doseganju osrednjega cilja SRS 2030. Projekt bo neposredno zasledoval strateško usmeritev visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse, saj se neposredno ujema z Razvojnimi ciljem 5: Gospodarska stabilnost, katerega osnova je uspešno delujoče gospodarstvo, kar je predpogoj za doseganje visokega življenjskega standarda in kakovosti življenja prebivalcev, z Razvojnimi ciljem 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor, ki se osredotoča na spodbujanje internacionalizacije podjetij z neposrednimi tujimi investicijami ter s spodbujanjem razvoja znanosti in raziskav ipd. ter z Razvojnimi ciljem 7: vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta, ki spodbujajo ustvarjanje kakovostnih delovnih mest, ki ustvarjajo višjo dodano vrednost, so okoljsko odgovorna in zagotavljajo pogoje za ustrezno plačilo in kakovostno delovno okolje. Občina Ajdovščina bo z izvedbo obravnavanega projekta zasledovala navedene cilje iz SRS 2030, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obravnavanega investicijskega projekta skladni z razvojnimi prioritetami in cilji SRS 2030.

Projekt je usklajen s cilji **Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020**, in sicer s **prednostno osjo 2.3 »Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast«**, tematski cilj 3: **»Izboljšanje konkurenčnosti MSP«**; **prednostna naložba 3.1: »Spodbujanje podjetništva, zlasti z**

omogočanjem lažje gospodarske izrabe novih idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji«, in sicer z njenim specifičnim ciljem 2: »Povečanje dodane vrednosti MSP«.

**Obravnanih investicijski projekt pa bo neposredno pripomogel k doseganju specifičnega cilja 2: »Povečanje dodane vrednosti MSP«, saj se bo z izvedbo projekta ustvarilo pogoje za rast in razvoj novih in tudi že obstoječih malih in srednjih podjetij v občini, ki so že izkazala interes za izvedbo lastnih investicij v novo ekonomsko-poslovno cono PC Ajdovščina - Pod železnico 3. Sam projekt je namenjen predvsem novim investitorjem na območju občine, predvsem mikro, malim in srednjem velikim podjetjem. Tudi sam interes za gradbene parcele v okviru ekonomsko-poslovne cone so izkazala le mikro, mala in srednje velika rastoča podjetja. Na območju je izkazalo interes že 9 podjetij, ki ustrezajo kriterijem MSP, ki bodo z povečanjem svojih proizvodnih in poslovnih kapacitet lahko dvignila tudi rast prihodkov iz poslovanja in bodo kljub novim zaposlitvam dvignila lastno dodano vrednost za vsaj 2% Iz navedenega vidimo, da bodo rezultati izvedbe projekta usklajeni z OP EKP 2014-2020, in sicer:**

- **povečanje deleža čistih prihodkov MSP v čistih prihodkih vseh podjetij v občini ter**
- **povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v MSP v občini za vsaj 2%.**

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

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

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

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

**Cilj Razvojne prioritete 1 je z izvajanjem različnih ukrepov prispevati h gospodarski rasti in posledično povečati zaposlitvene možnosti in prihodke v Goriški regiji.** Ukrepi in aktivnosti znotraj te prioritete so ciljno usmerjeni k izboljšanju blagostanja prebivalcev regije. Ključen pogoj za to pa je nadaljnja gospodarska rast ob krepitvi razvojne in raziskovalne dejavnosti ter inovativnosti, prav tako pa tudi povezovanja obstoječih struktur (gospodarstva, izobraževalnih ustanov in podpornih inštitucij) s ciljem prenosa znanja v proizvode in storitve. S spodbujanjem sodelovanja med deležniki želimo ustvariti pogoje za realizacijo podjetniških projektov, s katerimi bomo dosegli višjo dodano vrednost na zaposlenega in regionalni BDP. Neposredno bo operacija pripomogla k uresnitvi **Ukrepa 1 (3/U1): »Dvig konkurenčnosti in inovativnosti«**, katerega cilj je dvig konkurenčnosti in inovativnosti z izvajanjem ključnih razvojnih projektov in povezovanje deležnikov pri snovanju novih poslovnih modelov med organizacijami podpornega inovativnega okolja, univerzo in gospodarstvom ter s tem zagotoviti trajnostni razvoj regije. Za doseg cilja bomo aktivirali vse razpoložljive vire in le te spodbujali k sodelovanju in tekmovalnosti s konkurenco

na globalnem trgu. Z izvajanjem ukrepa bomo dosegli na regionalni ravni višje dobičke gospodarskih subjektov, višjo dodano vrednost in rast regionalnega BDP. Z izvedbo operacije se bo pripomoglo k doseganju zastavljenih ciljev tega ukrepa, ki so: rast dodane vrednosti na zaposlenega ter rast regionalnega BDP. Operacija bo posredno omogočala uresničitev tudi cilja Razvojnne prioritete 3 je zagotoviti optimalno varstvo okolja in skladen prostorski razvoj regije ter zagotavljati uravnoteženo infrastrukturno opremljenost občine in regije. Operacija bo posredno omogočila doseganje Ukrepa 1 (3/U1): »Trajnostni prostorski razvoj regije, sodelovanje in povezovanje regije navzven«, katerega cilj je razviti prepoznavna, s podeželjem povezana središča, in trajnostni razvoj regionalnih središč s čezmejno navezavo ter revitalizacija in razvoj prepoznanih problemskih območij. Poleg tega pa bo operacija tudi omogočala doseganje ciljev Ukrepa 3 (3/U3): »Ohranjanje in varstvo okolja in spodbujanje učinkovite rabe energije«, katerega cilj je, zagotoviti celovito in povezano upravljanje porečij, varovanje in izboljšanje stanja okolja, zagotavljanje optimalne opremljenosti regije z okoljsko infrastrukturo, zagotavljanje večje energetske samostojnosti regije, povečati pridobivanje energije iz obnovljivih virov itd.

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

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

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

## 5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN CILJEGA TRGA

### 5.1 Analiza tržnih možnosti z opredelitvijo ponudbe in povpraševanja

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

#### 5.1.1 Opredelitev ponudbe in povpraševanja po komunalno opremljenih poslovnih conah

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

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela z komunalno ureditvijo različnih poslovnih con na celotnem svojem območju, predvsem pa na območju samega mesta Ajdovščina, saj je bila ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč zelo skromna. Tudi sam Prostorski plan občine vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con. **Iz Analize poslovnih con v Občini Ajdovščina je razvidno, da trenutno je v občini že vsaj delno komunalno opremljenih 19 ekonomsko poslovnih con v skupni površini cca 135,92 ha.** Natančnejši pregled posameznih poslovnih con, njihova komunalna opremljenost in zasedenost je predstavljena v poglavju 3.1.2 tega dokumenta zato je tu ponovno ne navajamo.

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

Občina Ajdovščina je že v preteklih letih pričela s pridobivanjem in komunalnim urejanjem večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina. Na območju mesta Ajdovščina je trenutno komunalno vsaj delno opremljenih 15 (20) poslovnih con v skupni površini cca 99,3126 ha, kar predstavlja ponudbo poslovnih con v samem mestu Ajdovščina. V tabeli v nadaljevanju so predstavljene poslovne cone na območju mesta Ajdovščina, njihova površina, opremljenost in zasedenost. Iz tabele lahko razberemo, da je kar 89,6% celotne površine v obstoječih poslovnih conah v mestu Ajdovščina komunalno opremljenih in zasedenih.

Na območju mesta, ob upoštevanju da ne vključujemo v potencialno ponudbo poslovnih con tiste poslovne cone, katerih zemljišča so že v zasebni lasti, vidimo, da ponudba obsega 5 poslovnih con v skupni površini 92.180 m<sup>2</sup> oziroma 9,2180 ha, od tega je že 2,3601 ha komunalno opremljenih, za opremiti pa bi bilo potrebno še 6,8579 ha potencialnih ponudb poslovnih površin v okviru poslovnih con v mestu Ajdovščina. V navedene količine je upoštevana tudi PC Ajdovščina – Pod železnico 3, ki je predmet obravnave tega dokumenta.

Tabela 11: Poslovne cone v mestu Ajdovščina s prikazom potencialne ponudbe prostorih poslovnih con za gradnjo novih poslovnih objektov / za nove investitorje.

Poslovne cone na območju mesta Ajdovščina	Površina (v m <sup>2</sup> )	Komunalna oprema	Površina komunalno opremljene PC (v m <sup>2</sup> )	Zasedenost	Potencialna ponudba za nove investitorje	Potrebno komunalno opremiti za nove investitorje (v m <sup>2</sup> )	Opombe
PC Ajdovščina - Na gmajni	42.517	DA	42.517	100%	NE	0	že zasedeno
PC Ajdovščina - Lipa	86.011	DA	86.011	100%	NE	0	že zasedeno
PC Mirce 1	68.827	DA	68.827	90%	NE	0	že zasedeno
PC Mirce 2	26.116	DA	26.116	70%	NE	0	že zasedeno
PC Mirce 3	10.250	NE	0	0%	DA	10.250	prosto za nove investitorje
PC Ajdovščina - Pod letališčem	58.159	DA	58.159	100%	NE	0	že zasedeno
PC Ajdovščina - Pod obvoznico 1	31.468	DELNO	23.601	75%	DA	7.867	problem: stečajni postopki, varovalni pas ipd.
PC Ajdovščina - Pod obvoznico 2	24.124	NE	0	0%	NE	24.124	nepozidana zemljišča so v lasti končnih investitorjev
PC Ajdovščina - Pod železnico 1	27.330	DA	27.330	100%	NE	0	že zasedeno
PC Ajdovščina - Pod železnico 2	32.727	DA	32.727	100%	NE	0	že zasedeno
PC Ajdovščina - Pod železnico 3	21.462	NE	0	0%	DA	21.462	predmet obravnave projekta in so že znani investitorji
PC Ajdovščina - Proizvodno industrijsko območje (Mlinotest, Primorje v stečaju in drugi)	150.117	DA	150.117	100%	NE	0	že zasedeno
PC Ajdovščina - Proizvodno industrijsko območje (Fructal, Tekstina, Spar in drugi)	156.500	DA	156.500	100%	NE	0	že zasedeno
PC Ajdovščina - pod Fructalom	16.200	NE	0	0%	DA	16.200	izkazan interes
PC Ajdovščina - V Talih 1	34.200	DELNO	30.780	90%	NE	3.420	zasedenost cone je 90%
PC Ajdovščina - V Talih 2	12.800	NE	0	0%	DA	12.800	na razpolaga
PC Ajdovščina - Servisna cona	34.038	DA	34.038	50%	NE	0	zemljišča so v zasebni lasti
PC Ajdovščina - Obrtna cona	36.068	DA	36.068	95%	NE	0	nepozidana zemljišča so v lasti končnih investitorjev
PC Ajdovščina - Šturje	106.212	DA	106.212	100%	NE	0	že zasedeno
PC Ajdovščina - Rusne	18.000	DELNO	10.800	60%	NE	7.200	delno že zasedena; za nepozidani del izkazan že interes končnega investitorja
<b>SKUPAJ VSE POSLOVNE CONE V MESTU</b>	<b>993.126</b>		<b>889.803</b>			<b>103.323</b>	
SKUPAJ POTENCIALNA PONUDBA (PC ki jih je potrebno opremiti za končne investitorje, ki so že tudi izkazalni interes)	92.180		23.601			68.579	5 poslovne cone, kjer obstaja potencialna ponudba

Glede na podatke vidimo, da je prosto za nove investitorje še v PC Ajdovščina – Mirce 3 (1,025 ha) ter v PC Ajdovščina – V Talih 2 (1,280 ha). Na območju PC Ajdovščina – Pod obvoznico 1 je problem varovalnega pasu in zemljišč, ki so v stečajnem postopku, kar pomeni, da ni najbolj primerna za ponudbo novim investitorjem. Na območju PC Ajdovščina – Pod železnico 3 (2,1462 ha) in PC Ajdovščina – pod Fructalom (1,620 ha) je že izkazan interes zasebnih investitorjev. Vse navedene poslovne cone je potrebno s strani Občine Ajdovščina še komunalno opremiti, da bodo zanimive za nove investitorje.

Povpraševanje po ustreznih, dotičnih lokacijah, za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet je s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov precej večje od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč. Da bo povpraševanje še naraščalo je razvidno tudi iz statističnih podatkov o rasti števila podjetij in delovnih mest v Občini Ajdovščina, kar je predstavljeno v poglavju 3.1.3 tega dokumenta. Glede na pretekle trende po opremljanju in izkazanemu interesu zasebnih investitorjev za gradnjo v poslovno obrtnih conah v mestu Ajdovščina je razvidno tudi v zadnjih letih, saj je Občina Ajdovščina, glede na rast interesa zasebnikov po gradnji in širitvi svojih proizvodnih kapacitet v mestu Ajdovščina, od leta 2016 naprej opremila kar 6,6927 ha še komunalno neopremljenih poslovnih con, kjer že gradi svoje nove poslovne kapacitete kar 9 novih investitorjev, ki bo ustvarilo minimalno 60 novih delovnih mest. Povpraševanje za dotično lokacijo, ki je predmet tega projekta, je ravno tako zelo veliko, saj je že 9

novih zasebnih investitorjev izkazalo interes za gradnjo, ko bo PC Ajdovščina – Pod železnico 3 primerno komunalno opremljena. Iz vsega navedenega vidimo, da je povpraševanje po ustreznih, komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih poslovnih conah v mestu Ajdovščina večje od ponudbe ter da s komunalnim opremljanjem letih Občina Ajdovščina skuša s svojo ponudbo poslovnih con slediti navedenemu povpraševanju.

### 5.1.2 Analiza tržnih možnosti

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

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

Sam projekt kot takšen z vidika občine ni dovolj donosen, da bi bil tržno zanimiv. Zato pri obravnavanem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec (nosilec) investicijskega projekta Občina Ajdovščina. Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik (Občina Ajdovščina) predala novo javno komunalno infrastrukturo v vzdrževanje in najem oziroma upravljanje javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki na območju občine Ajdovščina opravlja naloge javne gospodarske službe. KSD d.o.o. Ajdovščina ima zaposlen ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z vzdrževanjem in upravljanjem primerljive komunalne infrastrukture. **Gre za operacijo neprofitnega sektorja**, ki v prihodnosti ne bo nosilcu operacije prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Projekt bo prinašal le dodatne prihodke iz opravljanja GJS Oskrbe s pitno vodo in Odvajanja in čiščenja odpadne vode, ki pa ne bodo presegali odhodkov iz obratovanja, kar pomeni, da ne bodo podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina prinašali nobenega presežka prihodkov nad odhodki (zaradi nove investicije v komunalno in ostalo infrastrukturo; konsolidiran izračun ter prikaz izračuna novih cen po izvedbi investicije je predstavljen v poglavju 13.2.2 tega dokumenta). Občina Ajdovščina pa bo za delno kritje lastnih stroškov opremljanja poslovnih con pridobila prilliv od plačila komunalnega prispevka novih investitorjev v poslovni coni. Operacija drugih neposrednih prihodkov ne predvideva, saj je eden od ukrepov pospeševanja gospodarskega razvoja občine tudi sofinanciranje plačila komunalnega prispevka že znanih in tudi novih potencialnih investitorjev, ki bi v na novo komunalno opremljeni poslovni coni s svojim premoženjem pričeli z investicijami v nove proizvodne programe in ostale gospodarske dejavnosti, kar pa bi prispevalo k samemu razvoju Občine Ajdovščina in k izboljšanju blagostanja njenih prebivalcev. Ker projekt v finančni analizi sam ne ustvarja komercialnih prihodkov s prodajo proizvodov ali storitev, analize tržnih možnosti posebej ne obdelujemo.

Osnovni namen investicijskega projekta je komunalna ureditev ekonomsko poslovne cone in s tem pripraviti podlago in vzpostaviti, skupaj z ostalimi sprejetimi ukrepi, ki jih Občina Ajdovščina nudila gospodarstvu (npr. ugodni krediti za podjetnike s subvencionirano obrestno mero, sofinanciranje plačila komunalnega prispevka, nepovratna sredstva za inovatorje, finančne spodbude za nove zaposlitve, spodbujanje novih neposrednih investicij – subvencije kupnin za zemljišča itd.), ustrezne pogoje za povečanje gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina (povečanje zaposlitvenih možnosti, ustvarjanje višje dodane vrednosti itd.). Iz samega osnovnega namena projekta tako izhaja, da **projekt ni namenjen trženju in ustvarjanju dobička/profita investitorja**. Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani investicijski projekt, ki je **širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v javno komunalno infrastrukturo za zagotovitev komunalno opremljenih**

zemljišč ekonomsko-poslovne cone PC Ajdovščina – Pod železnico 3. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt ne povrne v svoji življenjski dobi. Operacija tako ni namenjena trženju, saj sodi v okvir gospodarske javne službe.

## 5.2 Analiza ciljnega trga

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila potencialnih novih investitorjev (novih dejavnosti) v Občini Ajdovščina, kar bo neposredno vplivalo tudi na rast števila novih delovnih mest, ki se bodo odpirala v Občini Ajdovščina na osnovi obravnavane operacije. Rast števila novih delovnih mest je bila tudi osnova za izračun ekonomskih denarnih tokov operacije, t.j. denarnih tokov na podlagi Analize stroškov in koristi. Napoved števila novih delovnih mest je narejena na podlagi pridobljenih podatkov že znanih investitorjev, ki so izkazali interes za gradnjo v na novo opremljeni poslovni coni.

### Glavne ciljne skupine

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

- ⇒ **obstoječim gospodarskim družbam in samostojnim podjetnikom**, ki bi preselili svojo dejavnost v poslovno cono in vlagali v nove poslovne prostore/kapacitete na območju poslovne cone ter tako ustvarili nova delovna mesta, razširili svojo dejavnost ter s tem večali dodano vrednost na zaposlenega;
- ⇒ **domačim in tujim novim investitorjem oziroma podjetnikom (mikro, mala in srednje velika podjetja/MSP)**, ki bi svojo dejavnost preselili na območje nove ekonomsko-poslovne cone PC Ajdovščina – Pod železnico 3;
- ⇒ **potencialnim novim zaposlenim** (predvideno je odpiranje novih delovnih mest);
- ⇒ stalnim prebivalcem (vseh starostnih skupin);
- ⇒ vsem potencialnim koristnikom/uporabnikom komunalno opremljenih površin.

### Neposredni in posredni uporabniki

Med neposredne uporabnike lahko štejemo že obstoječe gospodarske subjekte (gospodarske družbe in samostojne podjetnike), ki so že izkazali interes za selitev svoje dejavnosti v poslovno cono, ter potencialne nove domače in tuje investitorje oziroma podjetnike (MSP), ki bodo vlagali v nove poslovne prostore in dejavnosti na območju komunalno urejene ekonomsko-poslovne cone PC Ajdovščina – Pod železnico 3, kakor tudi potencialne nove zaposlene lokalne prebivalce, ki se bodo zaposlili v obstoječih in novih gospodarskih družbah in pri samostojnih podjetnikih, ki bodo nastali v poslovni coni. Ob izdelavi tega dokumenta je že znanih 9 investitorjev MSP (neposredni uporabniki), ki imajo tudi že zakupljene površine oziroma so v fazi nakupa površin v novi ekonomsko-poslovni coni.

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

### **Oprelitev tržnega območja**

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



## 6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 6.1 Vrsta investicijskega projekta

Investitor Občina Ajdovščina namerava v okviru investicijskega projekta komunalno urediti poslovno cono PC Ajdovščina – Pod železnico 3, katere skupna površina znaša cca 2,1462 ha, od tega je 17.910 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone namenjene podjetniški dejavnosti). Z izvedbo tega projekta se bo v komunalno opremilo celotno PC Ajdovščina – Pod železnico. S komunalno ureditvijo območja želi Občina Ajdovščina na območju mesta Ajdovščina zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru komunalne ureditve ekonomsko-poslovne cone PC Ajdovščina – Pod železnico 3 bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo prečno cesto v coni ter dostopno cesto v poslovno cono), omrežje javne razsvetljave ter kabelsko kanalizacijo za elektro in telekomunikacijsko omrežje. Hkrati z izvedbo predvidene komunalne ureditve bodo predvidoma pristopili tudi izvajalci ostalih javnih služb, in sicer TK in elektro omrežja.

Operacije je opredeljena kot **novogradnja manj zahtevnih objektov t.j. ekonomsko poslovne (komunalne) infrastrukture**. Operacija z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture investicijskega projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno omrežje. **Operacija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje**. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Za izvedbo projekta sta bili pridobljeni dve gradbeni dovoljenji, in sicer:

- ⇒ Gradbeno dovoljenje št. 351-95/2019-3-P, ki ga je izdala UE Ajdovščina dne 20.03.2019
- ⇒ Gradbeno dovoljenje št. 351-138/2019-11-P, ki ga je izdala UE Ajdovščina dne 27.06.2019

Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnična pregleda in pridobiti uporabni dovoljenji.

### 6.2 Opis posegov in specifikacija operacije

predmet investicijskega ukrepa	Novogradnja
zahtevnost objekta	Manj zahtevni objekti (ekonomsko poslovna infrastruktura)
lokacija	mesto Ajdovščina, Občina Ajdovščina
predvideni posegi	Izgradnja komunalne in prometne ureditve/petih manj zahtevnih objektov na območju predvidene PC Ajdovščina - Pod železnico 3: <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ izgradnja lokalne ceste (CC-SI 21121) na zemljiščih s parcelno št. 3504/3, 3503/2, 3502/2, 3501/3, 3388/4, 3389/5, 3390/4, 3387/4, 3386/4, 3385/4, 3384/2, 3383/2, 3724/1, 3382/2, 3724/2, 3381/2 in 3724/3 k.o. 2391 Vipavski Križ v skupni dolžini 306,0 m;</li> <li>▫ izgradnja vodovoda (CC-SI 22221) na zemljiščih s parcelno št. 3504/3, 3503/2, 3502/2, 3501/3, 3388/4, 3389/5, 3390/4, 3387/4, 3386/4, 3385/4, 3384/2, 3383/2, 3724/1, 3382/2, 3724/2, 3381/2 in 3724/3 k.o. 2391 Vipavski Križ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ izgradnja kabselske kanalizacije za električno omrežje (CC-SI 22241) na zemljiščih s parcelno št. 3504/3, 3502/2, 3501/3, 3388/4, 3389/5, 3390/4, 3387/4, 3386/4, 3385/4, 3384/2, 3383/2, 3382/2, 3381/2 in 3724/3 k.o. 2391 Vipavski Križ;</li> <li>▫ izgradnja cevododa za fekalne vode (CC-SI 22231) na zemljiščih s parcelno št. 3504/3, 3503/2, 3502/2, 3501/3, 3388/4, 3389/5, 3390/4, 3387/4, 3386/4, 3385/4, 3384/2, 3383/2, 3724/1, 3382/2, 3724/2 in 3724/3 k.o. 2391 Vipavski Križ;</li> <li>▫ izgradnja cevododa za meteorne vode (CC-SI 22231) na zemljiščih s parcelno št. 3504/3, 3503/2, 3502/2, 3501/3, 3388/4, 3389/5, 3390/4, 3387/4, 3386/4, 3385/4, 3384/2, 3383/2, 3724/1, 3382/2, 3724/2, 3381/2 in 3724/3 k.o. 2391 Vipavski Križ;</li> </ul> <p><b>Izgradnja prečne ceste / treh manj zahtevnih objektov na območju predvidene PC Ajdovščina – Pod železnico 3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ izgradnja lokalne ceste (CC-SI 21120) na zemljiščih s parcelno št. 3515/1, 3550/8, 3550/11 in 3550/13 k.o. 2391 Vipavski Križ v skupni dolžini 120,0;</li> <li>▫ izgradnja cevododa za fekalne vode (CC-SI 12231) na zemljiščih s parcelno št. 3516/2, 3535/9, 3550/4, 3550/8, 3550/14, 3550/15 in 3556/4 k.o. 2391 Vipavski Križ;</li> <li>▫ izgradnja cevododa za meteorne vode (CC-SI 12231) na zemljiščih s parcelno št. 3516/2, 3535/8, 3535/9, 3550/4, 3550/8, 3550/14, 3550/15 in 3556/4 k. o. 2391 Vipavski Križ;</li> </ul>
<b>KAPACITETA OBMOČJA</b>	
celotno območje urejanja EPC	21.462 m <sup>2</sup>
velikost parcel namenjene poslovnim površinam (zazidljive parcele)/ uporabne površine	17.910 m <sup>2</sup> (še nepozidana površina namenjena poslovnim dejavnostim)
že zakupljene parcele za poslovne dejavnosti	15.033 m <sup>2</sup>
ostale površine	3.552 m <sup>2</sup> , od tega 2.001 m <sup>2</sup> glavna cesta in 1.551 m <sup>2</sup> prečna/vmesna cesta
Število gradbenih parcel	10, od tega 9 že zakupljenih

### 6.3 Opis predvidenih tehničnih rešitev

Z ureditvijo območja namerava Občina Ajdovščina zagotoviti nove površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V urbanističnem smislu je obravnavano območje zasnovano, tako da je možno njegovo postopno urejanje. Sčasoma naj bi se razvilo v sodobno proizvodno in poslovno cono. Osnovna ideja je zagotoviti dobro prometno dostopnost in opremljenost s komunalno infrastrukturo. Za PC Ajdovščina - Pod železnico je bila deloma že izgrajena vsa javna infrastruktura (t.j. v okviru 1. in 2. faze komunalne ureditve poslovne cone). V okviru 3. faze komunalne ureditve poslovne cone je predvidena nadaljnja komunalna ureditev PC Ajdovščina - Pod železnico, ki se bo navezovala na že izgrajeno javno infrastrukturo v okviru 1. in 2. faze. Glede oblikovanja prostora ni zahtevnejših pogojev. Upoštevati je bilo potrebno le omejitvene pogoje glede poseganja v varovalni pas železnice ter v varovalni pas hitre ceste.

### 6.3.1 Cesta/prometna ureditev

Cesta obravnavanega območja se navezuje na robnike izvedene po načrtu št. 11/11, izdelovalca Detajl Infrastruktura d.o.o. Navezava se bo izvedla na robu parcele s parcelno št. 3504/3 k.o. 2391 Vipavski križ. Za dostopno cesto je že izveden priključek na regionalno cesto R2-444, odsek 0387 Obvoznica Ajdovščina.

Cestna povezava/lokalna cesta bo potekala vzdolž južnega roba poslovne cone, vzporedno s traso hitre ceste. Načrtovana cesta bo potekala v varovalnem pasu hitre ceste. Njena širina bo znašala 9,10 m (vozní pas 2 x 3,25 m, pločnik – severno 1,60 m, bankini – severno in južno 2 x 0,50 m). Na vzhodni strani bo navezana na obstoječo lokalno cesto iz druge faze gradnje komunalne infrastrukture Poslovne cone Pod železnico. Na mestu prečkanja obstoječega odprtega jarka bo izveden propust iz betonskih cevi premera 500 mm. Jarek poteka po parcelah s parcelnima številka 3389/4 in 3389/5 k.o. 2391 Vipavski križ. Propust bo izveden v približno enakem naklonu kot je obstoječ jarek. Naklon bo znašal 1 %.

Cestna mreža znotraj območja urejanja bo zasnovana tako, da bo zagotavljala maksimalno dostopnost do vseh delov poslovne cone. Na glavnih povezavah bo zagotovljena prevoznost za vlačilec. Izvedeni bodo priključki na posamezne gradbene parcele. Lega in velikost priključka se bo prilagodila bodočim uporabnikom parcel. Obstoječe poti, katerih funkcija se z novo ureditvijo ne ukine, se bodo navezale na predvideno novo ureditev.

Stacionarni promet bo načrtovan znotraj urejevalnih enot (gradbenih parcel). Parkirna mesta bodo urejena skladno z željami in potrebami lastnikov posamezne gradbene parcele.

Horizontalna prometna signalizacija: Znotraj cone bo promet potekal dvosmerno z enim voznim pasom za vsako smer. Med voznima pasovoma se izvede ločilno črto 5121. Vsa prometna signalizacija in oprema priključkov, se bo urejala sočasno z izvedbo priključkov, ki pa niso predmet tega projekta.

Vertikalna prometna signalizacija: Na koncu ceste se bo, do izvedbe cestnega priključka za predviden poslovno/obrti objekt na koncu obravnavanega območja, postavilo znak 2202 – prepovedan promet v obeh smereh.

**Prečna cesta:** Prečna/Lokalna cesta bo potekala po celotnem zemljišču s parcelno št. 3550/8 k.o. 2391 Vipavski Križ, deloma pa bo segala (priključki) še na zemljišča s parcelno št. 3515/1, 3550/11 in 3550/13 k.o. 2391 Vipavski Križ. Njena širina bo znašala 8,60 m (vozní pas 2 x 3,00 m, pločnik – desno 1,60 m, bankini – levo in desno 2 x 0,50 m). Na južni strani bo navezana na obstoječo lokalno cesto, na severni strani na obstoječo poljsko pot. Stranska cestna povezava proti zemljišču s parcelno št. 3550/14 k.o. 2391 Vipavski Križ bo široka 6,00 m in na obeh straneh zaključena z betonskimi robniki. V telesu ceste bo speljana kabelska kanalizacija za enajst svetilk javne razsvetljave, ki bodo izmenično razporejene levo in desno od vozišča oziroma pločnika. Priključitev na obstoječ sistem javne razsvetljave lokalne ceste bo izvedena s kablí XP00-A 4X16+2,5 mm<sup>2</sup>.

### 6.3.2 Fekalna in meteorna kanalizacija

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

**Fekalna kanalizacija:** Sistem odvodnje fekalne vode je zasnovan tako, da bo v največji meri sledil zasnovi cestnega omrežja na območju urejanja poslovne cone. Fekalni kanal bo potekal vzporedno s kanalom meteorne kanalizacije. Fekalni kanal se bo navezal na obstoječi fekalni kanal na skrajnem vzhodnem robu obravnavanega območja. Navezava se bo izvedla na robu parcele s parcelno številko 3504/3 k.o. 2391 Vipavski križ. Kanal se bo navezal na že izveden kanal PVC DN 250 mm v obstoječem revizijskem jašku. Kanal bo nadalje potekal po južnem robu obravnavanega območja, pod voziščem predvidene ceste do konca parcele s parcelno številko 3724/3 k.o. 2391 Vipavski križ. Kanal bo izveden iz PVC cevi DN 250 mm in bo potekal vzporedno meteornim kanalom, na njegovi severni strani. Izvedba fekalne kanalizacije je predvidena iz PVC SN4 cevi. Ker bo potekal kanal pod utrjenimi površinami se bo vgradilo cevi s temensko nosilnostjo SN 5.000 N/m<sup>2</sup> in polno obbetoniralo. Na kanalu je predvidena izvedba revizijskih jaškov iz armiranega poliestra GRP DN 800 mm – SN 10.000 N/m<sup>2</sup>. Cev jaška se bo

zaključila z AB ploščo z odprtino na katero se bo vgradilo LTŽ pokrov s protihrupnim vložkom iz polietilena z nosilnostjo 400 kN z AB nosilnim vencem.

V okviru prečne ceste se bo ravno tako izvedlo fekalno kanalizacijo. Fekalni kanal bo sestavljen iz dveh delov z oznakama »F2« in »F3«. Prvi (»F2«) bo potekal po zemljiščih s parcelno št. 3516/2, 3556/4 in 3550/8 k.o. 2391 Vipavski Križ. Dolg bo 52,0 m in izveden iz PVC DN 200 mm. Na njem bosta dva revizijska jaška. Na zemljišču s parcelno št. 3516/2 k.o. 2391 Vipavski Križ bo navezan na obstoječ cevovod za fekalne vode. Drugi (»F3«) bo potekal po zemljiščih s parcelno št. 3550/4, 3550/15, 3535/9 in 3550/14 k.o. 2391 Vipavski Križ. Dolg bo 35,0 m in izveden iz PVC DN 200 mm. Na njem bodo štiri revizijski jaški. Na zemljišču s parcelno št. 3550/4 k.o. 2391 Vipavski Križ bo navezan na obstoječ cevovod za fekalne vode.

**Meteorna kanalizacija:** Vzporedno s fekalnim kanalom je predvidena izvedba meteorne kanalizacije, v katero se bo stekala meteorna voda z območja kompleksa (t.j. poslovne cone). Meteorni kanal se bo navezal na obstoječega na skrajnem vzhodnem robu obravnavanega območja. Navezava se bo izvedla na robu parcele s parcelno številko 3504/3 k.o. 2391 Vipavski križ, na skrajni vzhodni strani. Kanal se bo navezal na že izveden kanal iz BC DN 600 mm v obstoječem revizijskem jašku. Kanal bo nadalje potekal po južnem robu obravnavanega območja, pod voziščem predvidene ceste do konca parcele s parcelno številko 3724/3 k.o. 2391 Vipavski križ. Kanal bo izveden iz betonskih cevi od DN 400 do 600 mm. Celotna prispevna površina bo obsegala: celotno javno cestno omrežje znotraj PC Pod železnico, javne utrjene površine in meteorne vode z območij predvidenih za pozidavo. Vsi objekti, oziroma njihove pripadajoče utrjene površine (predvsem parkirišča), se bodo priključile na meteorno kanalizacijo samo preko objektov za mehansko čiščenje meteorne vode (lovilci olj). Ureditev utrjenih površin na območju pozidave ni predmet obdelave tega projekta.

V okviru prečne ceste se bo ravno tako izvedlo meteorno kanalizacijo. Cevovod za meteorne vode bo sestavljen iz dveh delov z oznakama »M2« in »M3«. Prvi (»M2«) bo potekal po zemljiščih s parcelno št. 3535/8, 3516/2, 3556/4 in 3550/8 k.o. 2391 Vipavski Križ. Dolg bo 128,0 m in izveden iz BC DN 800 mm. Na njem bodo trije revizijski jaški. Nanj bodo s PVC DN 160 mm priključeni štiri požiralniki s peskolovi. Na zemljišču s parcelno št. 3535/8 k.o. 2391 Vipavski Križ bo navezan na obstoječ cevovod za meteorne vode. Drugi (»M3«) bo potekal po zemljiščih s parcelno št. 3550/4, 3550/15, 3535/9 in 3550/14 k.o. 2391 Vipavski Križ. Dolg bo 152,1 m in izveden iz PVC DN 400 mm, PVC DN 250 mm in PVC DN 160 mm. Na njem bo pet revizijskih jaškov. Na zemljišču s parcelno št. 3550/4 k. o. 2391 Vipavski Križ bo navezan na obstoječ cevovod za meteorne vode.

### 6.3.3 Vodovod

Vodovod se bo navezal na obstoječega na skrajnem vzhodnem robu obravnavanega območja. Navezava se bo izvedla na robu parcele s parcelno številko 3503/2 k.o. 2391 Vipavski križ. Cevovod se bo navezal na že izveden cevovod NL DN 150 mm in bo potekal v osrednjem delu telesa obravnavne ceste. Vodovod bo nadalje potekal po južnem robu obravnavanega območja, pod voziščem predvidene ceste do konca parcele s parcelno številko 3724/3 k.o. 2391 Vipavski križ. Trasa vodovoda bo potekala vzporedno s traso fekalne in meteorne kanalizacije. Za vodovodno omrežje se je za dimenzije cevi upoštevalo zahteve Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, ki zahteva, da je za naselje 5-10 tisoč prebivalci, kar Ajdovščina je, potrebno predvideti 1 požar s porabo vode 15 l/s. Navedeno pomeni, da je ob »normalnih« linijskih tlačnih izgubah ter zagotavljanju tlaka ob požaru na hidrantu vsaj 2,5 bar, potrebno predvideti vsaj DN 125 mm. Hkrati pa minimalni premer cevi razdelilnega cevovoda v omrežju hidrantov ne sme biti manjši kot 100 mm. Namestitev hidrantov NH DN80 je predvidena na razdaljah do 80,0 m ob severni bankini.

### 6.3.4 Ostali komunalni vodi (NN, TK in JR vod)

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

- elektroenergetski vodi in javna razsvetljava
- telekomunikacijski vodi

Kabelska kanalizacija bo vgrajena pod pločnikom oziroma severno bankino, in sicer: 3 x PEHD DN 110 za SN kablovod in 2 x PEHD DN 160 za NN vod, 1 x PEHD DN 110 in 2 x PEHD DN 50 za TK vod ter 1 x PEHD DN 110 za javno razsvetljava.

## 6.4 Komunalna opremljenost in ureditev predvidenih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo

Območje, kjer se bo izvajal investicijski projekt, je le delno komunalno opremljeno. Obstoječe in prihodnje stanje na območju je opisano v poglavju 6.3. Instalacijsko se bo vsa na novo izvedena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture. Nova komunalna infrastruktura bo priključena na kanalizacijsko, vodovodno, prometno, elektro, JR in TK omrežje. Komunalna oprema in njena ureditev je predstavljena v poglavju 6.3. Vsa načrtovana komunalna ureditev bo potekala po (in pod) lokalnih, občinskih cestah in javnih poteh ter javnih in ostalih površinah. V primeru križanj z drugimi, že obstoječimi komunalnimi vodi, se bodo le-ti predstavili in ustrezno zaščitili. Pred začetkom izvedbe del bo potrebno od upravljavcev komunalnih vodov zahtevati zakoličbo le-teh in jih ustrezno zaščititi ali pa eventualno prestaviti.

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

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

**Za izvedbo operacije je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeni dovoljenji sta že bili pridobljeni.**

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

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

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

**Vzporedna delovna mesta:** Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest, ki so vezana direktno na investicijski projekt, pa moramo omeniti oziroma opozoriti tudi na vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. To so predvsem obstoječi pa tudi novi, potencialni nosilci obrtnih, proizvodnih, storitvenih in trgovskih dejavnosti, ki se bodo zaradi komunalno urejene ekonomsko-poslovne cone priselili v občino oziroma širili svoje kapacitete in s tem tudi povečevali zaposlenost. Na območju trenutno še ne deluje noben gospodarski subjekt. Z ureditvijo poslovne cone in privlačnejšega poslovnega okolja občine, ki je naklonjeno nastajanju novih gospodarskih subjektov, pa lahko pričakujemo priselitev novih gospodarskih subjektov iz občine in tudi izven nje ter s tem tudi ustvarjanje novih delovnih mest. Po trenutno znanih podatki naj bi se z izvedbo investicijskega projekta in posledično gradnje novih poslovnih kapacitete pri že znanih investitorjih dve leti po zaključku projekta v občini odprlo minimalno 53 novih delovnih mest, ki bi bili neposredna posledica izvedbe projekta. Zaradi izvedbe operacije in izboljšanja bivanjskih pogojev kraja pa je dolgoročno pričakovati povečanje števila prebivalcev ter zaradi izboljšanja bivanjskih pogojev bo omogočen tudi razvoj kraja. Menimo, da bo obravnavan projekt najbolj vplival na povečanje vzporednih delovnih mest. Navedeno pa je prikazano tudi v nadaljevanju (v ekonomski analizi – CBA/ASK-Analiza stroškov in koristi), kjer smo podali oceno, koliko družbenih koristi bo prinesel investicijski projekt prebivalcem mesta Ajdovščina, okoliškimi naseljem in sami občini.

## 8 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 8.1 Navedba osnov in izhodišča za oceno vrednosti investicijskega projekta

Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na sledečih predpostavkah:

- ⇒ stroški izgradnje komunalne in ostale infrastrukture (GOI in ostala dela) so dobljeni na podlagi projektantske ocene s strani izdelovalca projektne dokumentacije, in sicer iz projektantske ocene »Poslovna cona Ajdovščina – Pod železnico 3«, ter iz projektantske ocene »Poslovna cona Ajdovščina – Pod železnico 3« - prečna cesta, obe aprila 2019;
- ⇒ stroški izdelave projektne dokumentacije so dobljeni na podlagi že izbrane najugodnejše ponudbe in podpisane pogodbe ter izkustvenih ocen;
- ⇒ stroški izdelave investicijske dokumentacije (DIIP, IP) so dobljeni na podlagi že izbrane najugodnejše prejete ponudbe in izdane naročilnice;
- ⇒ stroški strokovnega nadzora gradnje so ocenjeni v višini 2,5% vrednost GOI in ostalih del;
- ⇒ stroški informiranja in komuniciranja so ocenjeni na podlagi izkustvene ocene;
- ⇒ kot upravičene stroške v okviru Dogovora za razvoj regij 2 (v nadaljevanju DRR 2) za neposredno potrditev operacije v okviru prednostne osi 3.1 na Ministrstvu za gospodarski razvoj in tehnologijo RS se je upoštevalo vse stroške po potrditvi DIIP brez DDV, se pravi vse investicijske stroške brez vrednosti DIIP in nepovračljivega DDV;
- ⇒ v izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1, in je za občino nepovračljiv in predstavlja strošek občine;
- ⇒ v izračunu je upoštevano in posebej prikazano, da je 22% DDV vezan na stroške izvedbe GOI del za izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovoda obračunan kot DDV po 76.a členu ZDDV-1; kar pomeni, da ne predstavlja izdatka/stroška za Občino Ajdovščina;
- ⇒ dinamika investicijskih vlaganj oziroma nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta;
- ⇒ predračunske cene so na ravni: avgust 2019;
- ⇒ preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
  - za vsa dela oziroma vse stroške, ki so že nastala v letu 2018 in bodo nastali do konca leta 2019, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
  - za vsa dela oziroma vse stroške, za katere se je že pridobilo ponudbe oziroma tudi že podpisalo pogodbe in izdalo naročilnice, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
  - za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letu 2020 in 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 s Spomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2019, ki jo je marca 2019 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2019 povprečno inflacijsko stopnjo (1,6%), za leto 2020 1,9% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2021 2,2% povprečno inflacijsko stopnjo; predračunske cene so: julij 2019, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2020 revalorizirali s faktorjem 1,019.

## 8.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov po stalnih cenah znaša 550.940,11 EUR brez DDV oziroma 672.146,94 EUR z DDV. Dejanski investicijski stroški/izdatki projekta brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 po stalnih cenah znašajo 634.830,90 EUR.

Tabela 12: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 08/2019, v EUR.

Vrsta del (stalne cene: 08/2019)	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah					SKUPAJ DEJANSKI IZDATKI/STROŠKI OBČINE za izvedbo projekta (z vključenim nepovračljivim DDV)	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV, DNP in tudi povračljivim DDV)			
	Dinamika po letih			SKUPAJ	Upravičeni stroški			Neupravičeni stroški		
	2018	2019	2020					brez DDV	Nepovračljivi DDV in davki	Skupaj
STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	3.087,00 €	25.591,70 €	- €	28.678,70 €	24.591,70 €	4.087,00 €	6.309,32 €	10.396,32 €	34.988,02 €	34.988,02 €
STROŠKI IZGRADNJE KOMUNALNE IN OSTALE INFRASTRUKTURE (GOI dela in ostalo)	- €	50.659,65 €	455.936,85 €	506.596,50 €	506.596,50 €	- €	74.135,19 €	74.135,19 €	580.731,69 €	618.047,73 €
Ureditev ceste, NN, JR in TK	- €	33.697,81 €	303.280,33 €	336.978,14 €	336.978,14 €	- €	74.135,19 €	74.135,19 €	411.113,33 €	411.113,33 €
Izvedba fekalne kanalizacije in vodovoda ter meteornega kanala in odvodnje ceste	- €	16.961,84 €	152.656,52 €	169.618,36 €	169.618,36 €	- €	- €	- €	169.618,36 €	206.934,40 €
STROŠKI STROKOVNEGA NADZORA GRADNJE	- €	1.266,49 €	11.398,42 €	12.664,91 €	12.664,91 €	- €	2.786,28 €	2.786,28 €	15.451,19 €	15.451,19 €
STROŠKI INFORMIRANJA IN KOMUNICIRANJA	- €	1.500,00 €	1.500,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	- €	660,00 €	660,00 €	3.660,00 €	3.660,00 €
<b>SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)</b>	<b>3.087,00 €</b>	<b>79.017,84 €</b>	<b>468.835,27 €</b>	<b>550.940,11 €</b>	<b>546.853,11 €</b>	<b>4.087,00 €</b>	<b>83.890,79 €</b>	<b>87.977,79 €</b>	<b>634.830,90 €</b>	<b>672.146,94 €</b>
22% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	679,14 €	17.383,93 €	103.143,76 €	121.206,83 €						
<b>SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)</b>	<b>3.766,14 €</b>	<b>96.401,77 €</b>	<b>571.979,03 €</b>	<b>672.146,94 €</b>						
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in povračljivi DDV - ni izdatek občine	- €	3.731,61 €	33.584,43 €	37.316,04 €						
Nepovračljivi 22% DDV (kretje občina)	679,14 €	13.652,32 €	69.559,33 €	83.890,79 €						
<b>VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA z nepovračljivim DDV (Dejanski izdatki/stroški Občine Ajdovščina)</b>	<b>3.766,14 €</b>	<b>92.670,16 €</b>	<b>538.394,60 €</b>	<b>634.830,90 €</b>						



### 8.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov **po tekočih cenah** znaša 559.847,98 EUR brez DDV oziroma 683.014,55 EUR z DDV. **Dejanski investicijski stroški/izdatki projekta** brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 po tekočih cenah znašajo **645.060,40 EUR**. **Upravičeni stroški** po tekočih cenah znašajo **555.760,98 EUR**.

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

Vrsta del (tekoče cene)	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah								SKUPAJ DEJANSKI IZDATKI/STROŠKI OBČINE za izvedbo projekta (z vključenim nepovračljivim DDV)	BRUTO STROŠKI PROJEKTA/AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV, DNP in tudi povračljivim DDV)
	Dinamika po letih			SKUPAJ	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški				
	2018	2019	2020			brez DDV	Nepovračljivi DDV in davki	Skupaj		
STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	3.087,00 €	25.591,70 €	- €	28.678,70 €	24.591,70 €	4.087,00 €	6.309,32 €	10.396,32 €	34.988,02 €	34.988,02 €
STROŠKI IZGRADNJE KOMUNALNE IN OSTALE INFRASTRUKTURE (GOI dela in ostalo)	- €	50.659,65 €	464.599,65 €	515.259,30 €	515.259,30 €	- €	75.402,90 €	75.402,90 €	590.662,20 €	628.616,35 €
Ureditve ceste, NN, JR in TK	- €	33.697,81 €	309.042,66 €	342.740,47 €	342.740,47 €	- €	75.402,90 €	75.402,90 €	418.143,37 €	418.143,37 €
Izvedba fekalne kanalizacije in vodovoda ter meteornega kanala in odvodnje ceste	- €	16.961,84 €	155.556,99 €	172.518,83 €	172.518,83 €	- €	- €	- €	172.518,83 €	210.472,98 €
STROŠKI STROKOVNEGA NADZORA GRADNJE	- €	1.266,49 €	11.614,99 €	12.881,48 €	12.881,48 €	- €	2.833,93 €	2.833,93 €	15.715,41 €	15.715,41 €
STROŠKI INFORMIRANJA IN KOMUNICIRANJA	- €	1.500,00 €	1.528,50 €	3.028,50 €	3.028,50 €	- €	666,27 €	666,27 €	3.694,77 €	3.694,77 €
SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)	3.087,00 €	79.017,84 €	477.743,14 €	559.847,98 €	555.760,98 €	4.087,00 €	85.212,42 €	89.299,42 €	645.060,40 €	683.014,55 €
22% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	679,14 €	17.383,93 €	105.103,50 €	123.166,57 €						
SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)	3.766,14 €	96.401,77 €	582.846,64 €	683.014,55 €						
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in povračljivi DDV - ni izdatek občine	- €	3.731,61 €	34.222,54 €	37.954,15 €						
Nepovračljivi 22% DDV (krije občina)	679,14 €	13.652,32 €	70.880,96 €	85.212,42 €						
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA z nepovračljivim DDV (Dejanski izdatki/stroški Občine Ajdovščina)	3.766,14 €	92.670,16 €	548.624,10 €	645.060,40 €						

Tabela 14: Prikaz investicijskih stroškov po aktivnosti in kategoriji stroška, ločeno na upravičene in neupravičene stroške, v tekočih cenah, v EUR.

Aktivnost	Kategorija stroška	SKUPNI STROŠKI	Neupravičeni stroški	Upravičeni stroški			% skupnih upravičenih stroškov v skupnih stroških
				Upravičeni stroški do sofinanciranja	Drugi upravičeni stroški	Skupaj	
Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	7 - Stroški storitev zunanjih izvajalcev	28.678,70 €	4.087,00 €	5.000,00 €	19.591,70 €	24.591,70 €	85,7%
Izgradnja komunalne in ostale infrakture v PC	1 - Investicije	515.259,30 €	- €	336.000,00 €	179.259,30 €	515.259,30 €	100,0%
Izvedba storitve strokovnega nadzora gradnje	7 - Stroški storitev zunanjih izvajalcev	12.881,48 €	- €	8.000,00 €	4.881,48 €	12.881,48 €	100,0%
Izvajanje informiranja in obveščanja javnosti	5 - Stroški informiranja in komuniciranja	3.028,50 €	- €	1.000,00 €	2.028,50 €	3.028,50 €	100,0%
SKUPAJ BREZ DDV		559.847,98 €	4.087,00 €	350.000,00 €	205.760,98 €	555.760,98 €	99,3%
DDV	6 - Davek na dodano vrednost	85.212,42 €	85.212,42 €	- €	- €	- €	0,0%
SKUPAJ Z DDV		645.060,40 €	89.299,42 €	350.000,00 €	205.760,98 €	555.760,98 €	86,2%

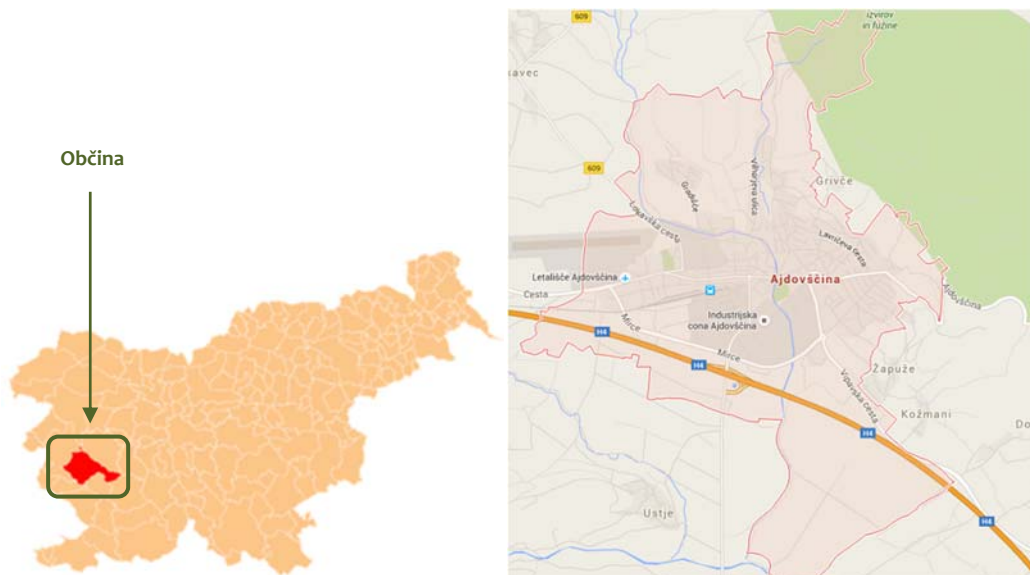
## 9 ANALIZA LOKACIJE

### 9.1 Opis in analiza lokacije

#### 9.1.1 Makro lokacija

Kohezijska regija:	Zahodna Slovenija
Statistična regija:	Goriška statistična regija
Občina:	Ajdovščina
Krajevna skupnost:	Ajdovščina
Naselje:	Ajdovščina

Slika 4: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.



Vir: Google Zemljevid.

#### 9.1.2 Mikro lokacija

Obravnavano območje gradnje/urejanja se nahaja na območju mesta Ajdovščina v Občini Ajdovščina. Poslovna cona PC Ajdovščina – Pod železnico se nahaja na zahodni strani mesta Ajdovščina in obsega pretežno ravno, delno zazidano površino med hitro cesto H4 Razdrto-Šempeter in železniško progo Nova Gorica-Ajdovščina. Površina celotne poslovne cone PC Ajdovščina–Pod železnico znaša cca 8,1519 ha, od tega je še cca 2,1462 ha (26,3%) nezazidanih površin, namenjenih proizvodno servisni dejavnosti s kombinacijo poslovnih dejavnosti. Poslovna cona je bila delno že komunalno opremljena (t.j. v okviru investicijskega projekta Poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce« - 1. faza, ki se je izvajal v letih od 2008 do 2010 in bil sofinanciran s strani ESRR, ter v okviru investicijskega projekta »Poslovna cona pod železnico – 2. faza«, ki je bil ravno tako uspešno prijavljen na javni razpis MGRT in je bil sofinanciran s strani ESRR v letih 2017-2018). V okviru 1. faze komunalne ureditve poslovne cone se je komunalno opremilo cca 2,7330 ha t.j. 33,5% površine celotne PC Ajdovščina – Pod železnico. Na območju opremljanja v okviru 1. faze se je izvedlo že priključek na regionalno cesto z notranjimi ulicami, kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih in meteornih voda, vodovodno omrežje za vodooskrbo s sanitarno pitno in požarno vodo, električno

omrežje, distribucijsko omrežje ter telekomunikacijsko omrežje. V okviru 2. faze komunalne ureditve poslovne cone pa se je komunalno opremilo dodatnih cca 3,2727 ha t.j. 40,1% celotne PC Ajdovščina – Pod železnico. Na območju opremljanja v okviru 2. faze se je ravno tako izvedlo kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih in meteornih voda, vodovodno omrežje za vodooskrbo s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, distribucijsko omrežje ter telekomunikacijsko omrežje, kakor tudi ustrezno prometno ureditev.

Slika 5: Prikaz »Poslovne cone PC Ajdovščina - Pod železnico 3« v prostoru.

POSLOVNA CONA AJDOVŠČINA -  
POD ŽELEZNICO 3  
(območje predvidenih posegov)



Vir: Občina Ajdovščina, 08/2019.

Območje predvideno za ureditev (3. faza) v okviru tega projekta je locirano zahodno od PC Ajdovščina – Pod železnico 2 in predstavlja še zadnjih 26,3% ureditve celotne poslovne cone PC Ajdovščina – Pod železnico. Namenska raba območja je označena kot območje proizvodnih dejavnosti, medtem ko je dejanska raba območje kmetijskih zemljišč in delno pozidano zemljišče. Območje se nahaja na pretežno ravni nepozidani površini. Območje je locirano zahodno od obstoječe poslovno obrtne cone (PC Ajdovščina – Pod železnico 2). Južni rob območja predstavlja hitra cesta, na severu pa ga omejuje železniška proga. Območje se proti zahodu oži in zaključi z jarkom. Severovzhodno od območja ureditve poteka mestna obvozna cesta R2-444/0387, in sicer diagonalno od severa proti jugovzhodu. Vzdolž južnega roba obvozne ceste poteka meteorna kanalizacija, ki se na mestu križanja z odpadnim odvodnikom, ki poteka na meji med katastrskimi občinama 2391 Vipavski križ in 2392 Ajdovščina, usmeri vzdolž struge potoka proti jugu, saj je bilo leta 1995 prenovljeno kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih voda, ki odvaja fekalne odpadne vode proti CČN Ajdovščina. Na nasprotni strani struge (zahodna stran) poteka fekalna kanalizacija, ki se v nadaljevanju usmeri vzdolž hitre ceste proti vzhodu. Na vzhodni strani se bo vsa novozgrajena infrastruktura navezala na že obstoječo oziroma izvedeno v predhodnih fazah komunalnega opremljanja poslovne cone. Celotno obravnavano območje (t.j. PC »Pod železnico - 3. faza«) v naravi predstavlja pretežno ravno, nepozidano območje, ki je zaraščeno z grmičevjem. Preko predvidenih zemljišč za opremljanje ni nobene infrastrukture. Območje v celoti gravitira proti jugu. Deloma območje od zahoda in vzhoda gravitira tudi proti odprtemu jarku, ki je izveden na vzhodni polovici obravnavanega območja. Jarek poteka po parceli s parcelno številko 3389/3 k.o. 2391 Vipavski križ. Jarek tako kot celotno območje gravitira proti jugu s približno 1% vzdolžnega padca. Na skrajnem vzhodnem robu, je do konca parcele s parcelno številko 3504/3 k.o. 2391 Vipavski križ, že izvedena komplet komunalna oprema. Poleg infrastrukture je dodatno izveden tudi plinovod.

Predvideni posegi se bodo izvajali v k.o. 2391 Vipavski Križ, in sicer na parcelah številka 3515/1, 3516/2, 3535/8, 3535/9, 3550/4, 3550/8, 3550/11, 3550/13, 3550/14, 3550/15, 3556/4, 3504/3, 3503/2, 3502/2, 3501/3, 3388/4, 3389/5, 3390/4, 3387/4, 3386/4, 3385/4, 3384/2, 3383/2, 3724/1, 3382/2, 3724/2, 3381/2 in 3724/3 vse k.o. 2391 Vipavski Križ. Območje je po urbanističnih zasnovah opredeljeno kot proizvodno območje. V predlogu novega OPN-ja je območje opredeljeno kot območje urejanja z oznako IG. Sprejetje novega OPN-ja je predvideno spomladi leta 2020. Površina vseh parcel znaša 22.130 m<sup>2</sup>; celotno območje urejanja nove poslovne cone pa znaša 21.462 m<sup>2</sup>. **Velikost parcel, ki so namenjene poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine) znaša 17.910 m<sup>2</sup>** (trenutno so to nepozidana zemljišča), **od tega je že 15.033 m<sup>2</sup> zakupljenih površin oziroma so v fazi odkupa s strani 9-ih privatnih investitorjev**, ki dobo na območju gradili svoje nove poslovne objekte. Celotno območje urejanja v naravni predstavlja pretežno ravno nepozidano, grmičasto območje.

Večinski delež zemljišč je v lasti investitorja Občine Ajdovščina. Na zemljiščih, katerih lastnik ni Občina Ajdovščina, je investitor pridobil pravico graditi.

Občina Ajdovščina je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnica zemljišč s parcelno številko 3384/2, 3385/4, 3386/4, 3387/4, 3388/4, 3389/5, 3390/4, 3501/3, 3502/2, 3503/2, 3504/3, 3515/1, 3516/2, 3535/8, 3535/9, 3550/4, 3550/8, 3550/11, 3550/13, 3550/14, 3550/15 in 3556/4 vse k.o. 2391 Vipavski Križ.

Iz pogodbe št. PP/30/2019/1543 z dne 03.06.2019 (DUTB) oz. št. 478-135/2018 z dne 31.05.2019 (Občina Ajdovščina), overjene pod št. OV.: 922/2019 z dne 10.06.2019 pri notarki Meti Zupančič v Ljubljani, je razvidno, da ima Občina Ajdovščina pravico graditi na zemljiščih s parcelno številko št.: 3381/2, 3382/2 in 3383/2 vse k.o. 2391 Vipavski Križ. Občina Ajdovščina ima tudi že pridobljeno pravico poseganja na zemljišče s parcelno št. 3724/1 k.o. 2391 Vipavski Križ (vpisano v zemljiški knjigi pod ID 20223143 z dne 15.05.2019), na zemljišče s parcelno št. 3724/2 k.o. 2391 Vipavski Križ (vpisano v zemljiški knjigi pod ID 20223166 z dne 15.05.2019) ter na zemljišče s parcelno št. 3724/3 k.o. 2391 Vipavski Križ (vpisano v zemljiški knjigi pod ID 20165481 z dne 08.04.2019).

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

Tabela 15: Prikaz zemljišč s parcelnimi števkami ter lastništva na območju predvidenih posegov.

PARCELNA ŠTEVILKA	Katastrska občina	POVRŠINA CELOTNE PARCELE (v m <sup>2</sup> )	DEJANSKA RABA		NAMENSKA RABA			LASTNIŠTVO OZIROMA PRAVICA GRADITI (izhaja iz gradbenih dovoljenj)
			Kmetijsko zemljišče	Pozidano zemljišče	Območje proizvodnih dejavnosti	Najboljša kmetijska zemljišča	Območje centralnih dejavnosti	
3515/1	2391 Vipavski Križ	3.533	293	3.240	2.897	636	0	Občina Ajdovščina
3516/2	2391 Vipavski Križ	133	133	0	0	0	133	Občina Ajdovščina
3535/8	2391 Vipavski Križ	259	126	133	0	0	259	Občina Ajdovščina
3535/9	2391 Vipavski Križ	162	162	0	0	0	162	Občina Ajdovščina
3550/4	2391 Vipavski Križ	218	0	218	0	0	218	Občina Ajdovščina
3550/8	2391 Vipavski Križ	1.592	1.299	293	175	np	np	Občina Ajdovščina
3550/11	2391 Vipavski Križ	194	194	0	21	np	np	Občina Ajdovščina
3550/13	2391 Vipavski Križ	130	130	0	14	np	np	Občina Ajdovščina
3550/14	2391 Vipavski Križ	5.647	5.483	164	621	np	np	Občina Ajdovščina
3550/15	2391 Vipavski Križ	59	59	0	np	np	np	Občina Ajdovščina
3556/4	2391 Vipavski Križ	42	42	0	42	0	0	Občina Ajdovščina
3504/3	2391 Vipavski Križ	249	249	0	249	0	0	Občina Ajdovščina
3503/2	2391 Vipavski Križ	103	103	0	103	0	0	Občina Ajdovščina
3502/2	2391 Vipavski Križ	176	176	0	176	0	0	Občina Ajdovščina
3501/3	2391 Vipavski Križ	425	425	0	425	0	0	Občina Ajdovščina
3388/4	2391 Vipavski Križ	33	33	0	33	0	0	Občina Ajdovščina
3389/5	2391 Vipavski Križ	54	54	0	54	0	0	Občina Ajdovščina
3390/4	2391 Vipavski Križ	42	42	0	42	0	0	Občina Ajdovščina
3387/4	2391 Vipavski Križ	111	111	0	111	0	0	Občina Ajdovščina
3386/4	2391 Vipavski Križ	82	82	0	82	0	0	Občina Ajdovščina
3385/4	2391 Vipavski Križ	95	95	0	95	0	0	Občina Ajdovščina
3384/2	2391 Vipavski Križ	835	835	0	835	0	0	Občina Ajdovščina
3383/2	2391 Vipavski Križ	1.354	1.354	0	1.354	0	0	Pravica graditi na podlagi pogodbe št. PP/30/2019/1543 z dne 03.06.2019 (DUTB) oziroma št. 478-135/2018 z dne 31.05.2019 (Občina Ajdovščina).
3724/1	2391 Vipavski Križ	26	26	0	0	26	0	Pravica poseganja na zemljišče ID 20223143 z dne 15.05.2019
3382/2	2391 Vipavski Križ	2.029	2.029	0	2.029	0	0	Pravica graditi na podlagi pogodbe št. PP/30/2019/1543 z dne 03.06.2019 (DUTB) oziroma št. 478-135/2018 z dne 31.05.2019 (Občina Ajdovščina).
3724/2	2391 Vipavski Križ	159	159	0	0	159	0	Pravica poseganja na zemljišče ID 20223166 z dne 15.05.2019
3381/2	2391 Vipavski Križ	3.777	3.777	0	3.777	0	0	Pravica graditi na podlagi pogodbe št. PP/30/2019/1543 z dne 03.06.2019 (DUTB) oziroma št. 478-135/2018 z dne 31.05.2019 (Občina Ajdovščina).
3724/3	2391 Vipavski Križ	611	611	0	0	611	0	Pravica poseganja na zemljišče ID 20165481 z dne 08.04.2019
Skupna površina vseh parcel		22.130						
Površina nove poslovne cone		21.462						
Zazidljive parcele namenjene poslovni dejavnosti		17.910						

## 9.2 Prostorski akti in prostorski ureditveni pogoji

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

- ⇒ **Prostorske sestavine planskih aktov občine:** Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 7/1997, 9/1998, Uradni list RS, št. 87/1999, 17/2003 in 96/2004);
- ⇒ **Prostorski ureditveni pogoji:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/1998), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradni list RS, št. 92/2005); kartografski del: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004), Odlok o dopolnitvi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 108/2006, 45/2008, 19/2009, 9/2011, 100/2011 in 14/2012).

## 10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE

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

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

### 10.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje

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

Tabela 16: Vplivi investicijskega projekta na okolje.

vplivi	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
ZRAK, VODA IN TLA	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med gradnjo se lahko pojavijo, če izvajalec ne bo poskrbel za preprečevanja vsakršnih emisij, ki se lahko pojavljajo pri delu z gradbeno mehanizacijo, vozili in stroji v okolico. Zaradi gradbene mehanizacije se pričakuje tudi emisije izpušnih plinov. Na površinah, kjer se bodo izvajala gradbena dela, lahko pride do onesnaževanja tal in zraka zaradi emisij transportnih sredstev in gradbenih strojev. Zaradi izvedbe gradbenih del se bodo zlasti na območju zemeljskih izkopov lokalno povečale emisijske koncentracije lebdečih delcev v okoliškem zraku, kar predstavlja začasni negativen vpliv na okolje. Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času izvedbe gradbenih del se bo omejilo z določenimi ukrepi, in sicer z uporabo obstoječih infrastrukturnih površin, z uporabo tehnično brezhibnih transportnih sredstev in strojev, s preprečevanjem emisije prahu s transportnih in gradbenih površin, z odstranitvijo materialov, ki vsebujejo škodljive	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo komunalne in ostale infrastrukture se lahko pojavi, če se le-ta ne bi uporabljala in vzdrževala v skladu z navodili za uporabo in se ne bi primerno vzdrževala. V času uporabe bo prisotno onesnaževanje zraka zaradi dodatnih emisij prometa (povečan promet), in sicer zaradi dodatnih emisij ogljikovega monoksida, dušikovega oksida in organskih spojin. Glede na pričakovane mejne koncentracije snovi, ki so značilne za emisije prometa, ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka in spremljanje stanja v času uporabe niso potrebni. Med uporabo komunalne in ostale infrastrukture se pričakuje izboljšani vpliv na okolico, saj bodo s komunalno ureditvijo preprečeni nenadzorovani izpusti odpadnih voda in tudi meteornih (padavinskih) voda iz območja. Sama fekalna kanalizacija bo grajena vodotesno. Komunalne odpadne vode se bodo vodile v obstoječe kanalizacijsko omrežje, kar bo preprečilo onesnaževanje in zastrupljanje vode in tal. Med



	<p>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 snovni v okolje in okolico: vzdrževanje mehanizacije in transportnih vozil bo moralo potekati tako, da ne bo prišlo do razlitja in iztekanja motornega olja in drugih nevarnih snovi v okolje; polivanje gradbenih površin z vodo, da bi se ublažilo širjenje prahu v zrak; v primeru razlitja olja ali goriva na neutrjeno površino bo potrebno takoj odstraniti onesnaženo zemlino in ustrezno ravnati z njo po predpisih, ki urejajo ravnanje z gradbenimi odpadki.</p>	<p>uporabo ustrezno vzdrževane komunalne in ostale infrastrukture onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati.</p>
<b>KULTURNA DEDIŠČINA</b>	Ni vpliva.	Ni vpliva.
<b>MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST</b>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<b>VARNOST PRED POŽAROM</b>	<p>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.</p>	<p>Vpliv na varnost pred požarom bo prisoten v primeru vžiga vozil ali izlitja naftnih derivatov. V kolikor bi do požara prišlo, ni ogrožen noben objekt v okolici, zaradi zadostnega odmika od ostalih objektov oziroma zaradi ustrezne požarne zaščite (izvedba hidrantnega omrežja). Ostalih vplivov med obratovanjem ne bo.</p>
<b>HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA</b>	<p>Gradnja upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive.</p>	<p>Uporaba komunalne in ostale infrastrukture upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Med uporabo komunalne in ostale infrastrukture ne bo vpliva na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih</p>

		objektov, temveč se bo higienska in zdravstvena varnost izboljšala.
<b>ZAŠČITA PRED HRUPOM</b>	Hrup bo v času gradnje povečan zaradi delovanja gradbenih strojev in pomožnih naprav na gradbišču. Vir hrupa bo le začasne narave. Na osnovi ocenjene vrednosti gradbišča se predvideva, da emisija hrupa glavnih virov hrupa v času gradbenih del pred najbližjimi objekti ne bo preseгла kritične dnevne ravni za območje varstva pred hrupom. Dela se bodo izvajala le v dnevnem času. Zelo hrupna opravila se bo omejilo na najkrajši možni čas.	Komunalna in ostala infrastruktura z emisijskimi vplivi ne sega do drugih obstoječih objektov. Na območju poslovne cone se bodo povečale emisije hrupa zaradi povečanega prometa. Sam objekt (t.j. komunalna 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.
<b>ENERGIJA IN OHRANJANJE TOPLOTE</b>	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.
<b>RAVNANJE Z ODPADKI</b>	V času gradnje bo gradbišče zavarovano in ne bo dovoljeno niti potrebno odlaganje gradbenih odpadkov in materiala na sosednje parcele. Gradbene odpadke bo potrebno zbirati ločeno v mejah zemljiških parcel predvidenih za gradnjo. Po končani gradnji pa je potrebno vse odvečne gradbene materiale odstraniti na predvidena zbirališča odpadkov in okolico urediti oziroma sanirati poškodovane naravne prvine in grajene elemente.	V času uporabe poslovne cone bo organizirano ustrezno zbiranje odpadkov, ki bo vključeno v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih in drugih odpadkov v skladu s predpisi.
<b>VARNOST PRI UPORABI</b>	Gradnja komunalne infrastrukture upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo ob dobri praksi gradbenih del do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Gradnja ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Pri izvajanju del na cestah, po katerih promet ne bo popolnoma ustavljen, bo potrebno zagotoviti ustrezno varovanje delovišča v skladu s predpisi. Dela se tudi ne bodo izvajala pri močno zmanjšani vidljivosti (megla, tema ipd.) razen, če bo delovišče primerno osvetljeno z umetno razsvetljavo. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba komunalne in ostale infrastrukture oziroma delovanje poslovne cone 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 in ostalih predvidenih vodov povečalo tudi samo varnost pri uporabi poslovne cone. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.
<b>PROMETNE POVRŠINE</b>	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.
<b>NARAVA</b>	Pričakovani vplivi na naravo, tako na rastlinsko, živalstvo in njihove življenjske prostore je sprejemljiv. Gradnja bo sicer pomenila uničenje rastlinskih in živalskih vrst ter delov njihovih življenjskih prostorov na lokaciji posega, kot tudi motnjo vsakodnevnega ritma in obredov prostoživečih živali, vendar vpliv ne bo bistven. Urejena in ustrezno komunalno opremljena poslovna cona ne bo imela vpliva na naravno okolje, saj bodo z ustrezno komunalno ureditvijo območja in okolice preprečeno onesnaževanje naravnega okolja, kar posledično pomeni izboljšanje kvalitete naravnega okolja.	

## 10.2 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 le-ta nosil stroške odprave okoljskih škod.

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

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. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

### 10.3 Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju

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

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

Omititveni ukrepi	V ČASU NAČRTOVANJA	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
<b>UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Učinkovita raba naravnih virov in energije mora biti osnovno vodilo projektantov.</li> <li>▫ Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 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 energetska učinkovitost.</li> <li>▫ Izvedba vseh del bo skladna z novimi tehnologijami.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Uporaba komunalne in ostale infrastrukture direktno ne vpliva na samo energetska učinkovitost. Izvedena JR bo energetska učinkovita.</li> <li>▫ Komunalna in ostala infrastruktura bo grajen v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen.</li> <li>▫ Z izvedbo fekalne kanalizacije bo zagotovljeno, da bo komunalna odpadna voda iz poslovne cone odtekala v CČN Ajdovščina, kjer se bo očistila; odpadne vode tako ne bodo neposredno odtekale v naravo in jo s tem onesnaževale.</li> <li>▫ Z izvedbo nove komunalne in ostale infrastrukture bo zagotovljena učinkovita raba vode in s tem se bo ohranjalo naravno okolje in čistost okoliških vodotokov.</li> <li>▫ Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem komunalne infrastrukture; predvidena tehnologija vzdrževanja infrastrukture bo omogočala oziroma zagotavljala racionalno porabo energije in vode.</li> </ul>
<b>OKOLJSKA UČINKOVITOST</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi.</li> <li>▫ 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).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ V času izvajanja gradbenih del bo gradbišče organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih. Morebitni nevarni odpadki, ki se bodo pojavljali tekom gradnje bodo obravnavani v skladu z zakonom in podzakonskimi prepisi. Začasna deponija odpadkov na gradbišču in odvoz odpadkov na deponijo odpadkov bo organizirana v skladu s predpisi.</li> <li>▫ Izvedli se bodo priključki na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro NN, TK, JR in cestno omrežje.</li> <li>▫ 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).</li> <li>▫ Izvajanje bo nadzor nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Komunalna infrastruktura poslovne cone bo priključena na obstoječe kanalizacijsko omrežje in s tem bo urejeno učinkovito odvajanje komunalnih odpadnih voda, ter na vodovodno omrežje.</li> <li>▫ Poslovna cona bo imela urejeno odvajanje padavinskih voda (meteorno kanalizacijo).</li> <li>▫ Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu z obstoječim občinskim režimom. 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.</li> </ul>

		<p>zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke).</p>	
<p><b>TRAJNOSTNA DOSTOPNOST</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom posameznega obravnavanega območja in njegove okolice v času gradnje in uporabe.</li> <li>▫ Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na mikrolokaciji.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Na območju gradnje, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo GOI in ostalih del (gradbene mehanizacije).</li> <li>▫ Urejeno bo, da sama izvedba GOI in ostalih del v največji možni meri ne bo povzročala motenj.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike (tudi invalidne osebe) komunalne in ostale infrastrukture.</li> <li>▫ Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom komunalne in ostale infrastrukture na območju na novo urejene poslovne cone in njene okolice.</li> <li>▫ Zagotovilo se bo varen peš promet na območju poslovne cone, saj se bo ob cesti izvedlo tudi pločnik za pešce, ki bo namenjen vsem uporabnikom.</li> <li>▫ Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje urbanega okolja (pridobitev komunalno opremljene poslovne cone), kar posledično pomeni boljše možnosti območja za delovanje ter razvoj in rast gospodarskih subjektov (MSP).</li> </ul>
<p><b>NEDISKRIMINATORNOST (načelo enakih možnosti)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba nove poslovne cone zagotavljala enake možnosti vsem ciljnim skupinam ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja GOI del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike (tudi invalidne osebe) komunalne in ostale infrastrukture.</li> <li>▫ Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti vsem obstoječim gospodarskim subjektom in lastnikom zemljišč ter potencialnim novim investitorjem (ne glede na državo porekla itd.) za gradnjo svojih poslovnih objektov v poslovni coni, ki je predmet obravnave tega dokumenta.</li> </ul>
<p><b>IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI DELOVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA (pozitiven vpliv projekta na okolje, naravo, kulturno dediščino itd. ter sinergična učinkovitost)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba poslovne cone pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Lokalni prebivalci ne bodo preveč obremenjeni v času izvajanja GOI in ostalih del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne in ostale infrastrukture, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljše zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva.</li> <li>▫ S komunalno ureditvijo poslovne cone se bo ustvarilo možnosti za prihod novih investitorjev ter s tem ustvarjanja novih delovnih mest, kar bo vplivalo tudi na samo vzdušje zaposlenih, posledično pa tudi na blagostanje zaposlenih in njihovih družinskih članov. S tem bo izboljšano tudi samo bivalno okolje, saj bo nudilo</li> </ul>

			<p>ustrezne zaposlitvene možnosti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Izkoriščen bo gospodarski in socialni razvojni potencial občine.</li> </ul>
<p><b>ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Investicijski projekt sodi v kategorijo tistih, za katere ni potrebno pridobiti posebno študijo o obremenjevanju okolja. Načrtovan bo tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oziroma da vpliva sploh ne bo.</li> <li>▫ Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti poslovne cone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem GOI in ostalih del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami.</li> <li>▫ 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.</li> <li>▫ Pred predajo tehničnih instalacij in naprav bo potrebno izvesti poskusno obratovanje in merjenje emisij, v skladu z zakonom.</li> <li>▫ Pred predajo komunalne in ostale infrastrukture namenu se bo izvedlo tehnični pregled, da bo le-ta pridobila uporabno dovoljenje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Strokovno rokovanje in upravljanje s komunalno in ostalo infrastrukturo bo zagotovljeno preko strokovnega osebja izvajalcev GJS.</li> <li>▫ Izvajala se bodo redna in periodična merjenja emisij v okolje, skladno z zakonom.</li> <li>▫ Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev (ureditev komunalne in ostale infrastrukture ipd.)</li> <li>▫ Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oziroma upravljanja komunalne in ostale infrastrukture.</li> </ul>

#### 10.4 Vplivi investicijskega projekta na skladen regionalen razvoj ter trajnostni razvoj družbe

Primerno razvita javna komunalna in ostala infrastruktura (t.j. primerno razvite ekonomsko-poslovne cone) vpliva na gospodarski razvoj kraja, občine in regije, hkrati pa spodbuja tudi razvoj drugih, komplementarnih dejavnosti. Nova ekonomsko-poslovna infrastruktura izvedena v okviru te operacije ne bo namenjena le prebivalcem in podjetnikom mesta Ajdovščina in Občine Ajdovščina, temveč bo namenjena širšemu lokalnemu okolju (prebivalcem in MSP regije, države in sosednjih držav), saj se zaradi izvedbe te operacije pričakuje večja investicijska vlaganja v rast in gospodarski razvoj občine, kar bo posledično povečalo samo dodano vrednost občine, regije in države ter ustanavljanje novih delovnih mest. Predvideva se gradnjo oziroma širitev obstoječih in ustanavljanje novih gospodarskih subjektov, s tem rast dodane vrednosti in števila delovnih mest v občini. V občino in posledično v regijo bo prišel tudi novi podjetniški kapital (investitorji), ki bodo zaradi same lokacije in opremljenosti poslovne cone, vlagali v gospodarski razvoj na tem območju občine.

Z izvedbo projekta se bo zagotovilo na območju mesta Ajdovščina nove komunalno urejene površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene malim in srednje velikim (MSP) podjetjem. Z izvedbo projekta se bo obstoječim gospodarskim subjektom in lastnikom zemljišč ter potencialnim novim investitorjem (podjetnikom) ponudilo urejene in primerno opremljene ekonomsko-poslovne površine v mestu Ajdovščina za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem se bo vzpostavilo tudi pogoje za razvoj in rast obstoječih gospodarskih subjektov ter privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj območja in občine. Prebivalcem občine se bo zagotovilo boljše možnosti za delo, kvaliteto bivanja in osebnostni razvoj. Prispevalo se bo h gospodarskemu razvoju Občine Ajdovščina in regije ter izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev. Spodbujalo se bo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem kraju za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba projekta bo prebivalcem mesta Ajdovščina ter tudi

prebivalcem Občine Ajdovščina in posledično regije prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine in regije. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oziroma omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine in regije). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino in regijo slabe posledice. Operacija občini, mestu Ajdovščina in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektn vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj naselja, občine in regije. Le-ta nedvomno pripomore k napredku naselja, občine in regije ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena. Vse navedeno pa bo neposredno vplivalo tudi na skladen regionalen razvoj, saj bo operacija uresničevala razvojne cilje Goriške statistične regije v obdobju 2014-2020.

Obravnavana operacija bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoveženih posegov v okolje ter nudenjem ekonomsko-poslovnih infrastrukturnih površin, ki pripomorejo tudi k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe, predvsem pa omogočajo rast in razvoj gospodarskih dejavnosti ter posledično dodane vrednosti in zaposlenosti ciljnim skupinam. Operacija prispeva k razvoju in rasti gospodarstva, k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoveženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti mesta, občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje ekonomsko-poslovne infrastrukture lokalnega, občinskega in posledično tudi regionalnega pomena. Po izvedbi operacije se bo razpolagalo z dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami PC Ajdovščina - Pod železnico 3, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje oziroma za investitorje (obstoječe gospodarske subjekte/podjetnike), ki so že izkazali interes, da bi v okviru poslovne cone gradili svoje nove poslovne prostore/kapacitete ter s tem širili svoje obstoječe gospodarske dejavnosti. Posledično pa vpliva tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev v mestu, občini in regiji. Poleg navedenega bo novozgrajena ekonomsko-poslovna infrastruktura povečala tudi dodano vrednost zemljišč v lasti občine.

Načrtovane vsebine v okviru obravnavane operacije bodo imele značaj javnega interesa, s pozitivnim učinkom na širše ekonomsko in socialno okolje ter na izboljšanje stanja okolja. S tem se bo oblikovala prijaznejša prostorska vsebina mesta Ajdovščina, vzpostavljeni bodo osnovni pogoji za rast in razvoj gospodarstva, za prijaznejše bivanje ter za nadaljnji gospodarski, okoljski, socialni in družbeni (t.j. trajnostni) razvoj mesta in družbe ter posledično občine in regije.

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

### 11.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

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

- ⇒ Investicijski projekt (operacija) se je pričel z izdelavo in potrditvijo DIIP-a december 2017.
- ⇒ Zaključek izgradnje komunalne in ostale infrastrukture ter pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena septembra 2020.
- ⇒ Predvidena oddaja zadnjega zahtevka za sofinanciranje je 30.09.2020.
- ⇒ Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo oziroma predaja v upravljanje) do 31.10.2020.
- ⇒ Predviden zaključek celotne operacije (finančni zaključek) je do 31.12.2020.

Tabela 18: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti	Začetek	Zaključek
<b>Izdelava investicijske dokumentacije</b>	<b>December 2017</b>	<b>Avgust 2019</b>
Izdelava in potrditev DIIP	December 2017	December 2017
Izdelava in potrditev IP	Junij 2019	Avgust 2019
<b>Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja</b>	<b>Januar 2018</b>	<b>September 2019</b>
Izdelava projektne dokumentacije PGD/DGD	Januar 2018	Januar 2019
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Januar 2019	Junij 2019
Izdelava projektne dokumentacije PZI	Junij 2019	Julij 2019
<b>IZVEDBA investicijskega projekta in predaja izvedenih del namenu</b>	<b>Avgust 2019</b>	<b>Oktober 2020</b>
<b>Izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo GOI del v skladu z ZJN-3</b>	<b>Avgust 2019</b>	<b>November 2019</b>
Priprava in objava javnega razpisa na Portalu JN	Avgust 2019	September 2019
Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitev o izbiri izvajalca, pravnomočnost odločitve	September 2019	Oktober 2019
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del	November 2019	November 2019
<b>Izvedba gradbeno obrtniških in instalacijskih (GOI) del t.j. izgradnja komunalne infrastrukture</b>	<b>November 2019</b>	<b>September 2020</b>
Uvedba izvajalca v delo	November 2019	November 2019
<b>Izvedba GOI del</b>	<b>November 2019</b>	<b>Avgust 2020</b>
Priprava dokumentacije za tehnični pregled in izvedba <b>tehničnega pregleda</b>	Julij 2020	September 2020
<b>Pridobitev uporabnega dovoljenja</b> in primopredaja izvedenih GOI del	September 2020	September 2020
<b>Strokovni nadzor gradnje</b>	<b>November 2019</b>	<b>Oktober 2020</b>
<b>Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo) - predaja v upravljanje</b>	<b>Oktober 2020</b>	<b>Oktober 2020</b>
<b>Informiranje in komuniciranje</b>	<b>November 2019</b>	<b>Oktober 2020</b>
<b>Predvidena oddaja zahtevkov (oddaja zadnjega zahtevka je predvidena do 30.09.2020)</b>	<b>Oktober 2019</b>	<b>Oktober 2020</b>
<b>ZAKLJUČEK PROJEKTA (zaključek vseh aktivnosti in financiranja v okviru projekta)</b>	<b>Oktober 2020</b>	<b>December 2020</b>



## 11.2 Dinamika investiranja

Časovnemu načrtu bo sledila tudi dinamika financiranja investicijskega projekta, in sicer glede na predlagani časovni načrt je bilo in bo potrebno sredstva zagotoviti v letih 2018, 2019 in 2020. V spodnji tabeli so prikazane predvidene aktivnosti v okviru projekta s časovnim načrtom in stroškovnikom po tekočih cenah.

Tabela 19: Dinamika nastajanja investicijskih stroškov po letih v tekočih cenah, v EUR.

Dinamika nastajanja investicijskih stroškov (tekoče cene)	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2018	2019	2020	v EUR	%
STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	3.766,14 €	31.221,88 €	- €	<b>34.988,02 €</b>	5,4%
STROŠKI IZGRADNJE KOMUNALNE IN OSTALE INFRASTRUKTURE (GOI dela in ostalo)	- €	58.073,16 €	532.589,04 €	<b>590.662,20 €</b>	91,6%
STROŠKI STROKOVNEGA NADZORA GRADNJE	- €	1.545,12 €	14.170,29 €	<b>15.715,41 €</b>	2,4%
STROŠKI INFORMIRANJA IN KOMUNICIRANJA	- €	1.830,00 €	1.864,77 €	<b>3.694,77 €</b>	0,6%
<b>Skupaj vlaganja po letih</b>	<b>3.766,14 €</b>	<b>92.670,16 €</b>	<b>548.624,10 €</b>	<b>645.060,40 €</b>	<b>100,0%</b>
<i>Dinamika po letih (v %)</i>	0,6%	14,4%	85,1%	<b>100,0%</b>	
Dinamika nastajanja upravičenih stroškov - skupaj	- €	78.017,84 €	477.743,14 €	<b>555.760,98 €</b>	86,2%
<i>Dinamika nastajanja upravičenih stroškov - sofinancirani upravičeni stroški</i>	- €	24.591,70 €	325.408,30 €	<b>350.000,00 €</b>	54,3%
<i>Dinamika nastajanja presežno upravičenih stroškov</i>	- €	53.426,14 €	152.334,84 €	<b>205.760,98 €</b>	31,9%
Dinamika nastajanja neupravičenih stroškov	3.766,14 €	14.652,32 €	70.880,96 €	<b>89.299,42 €</b>	13,8%

## 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 investicijskih projektov. Izvedbo investicijskega projekta bodo vodile strokovne službe investitorja, in sicer Oddelek za gospodarske javne službe in investicije in Oddelek za gospodarstvo in razvoj na Občini Ajdovščina. Te vključujejo zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, nadzoru izvajanja del (nadzorniki za gradbena, strojna in elektro instalacijska dela) ter pri pripravi dokumentacije za tehnični pregled in za pridobitev uporabnega dovoljenja. Osnovni podatki o investitorju obravnavanega investicijskega projekta so že podani v poglavju 0.2.

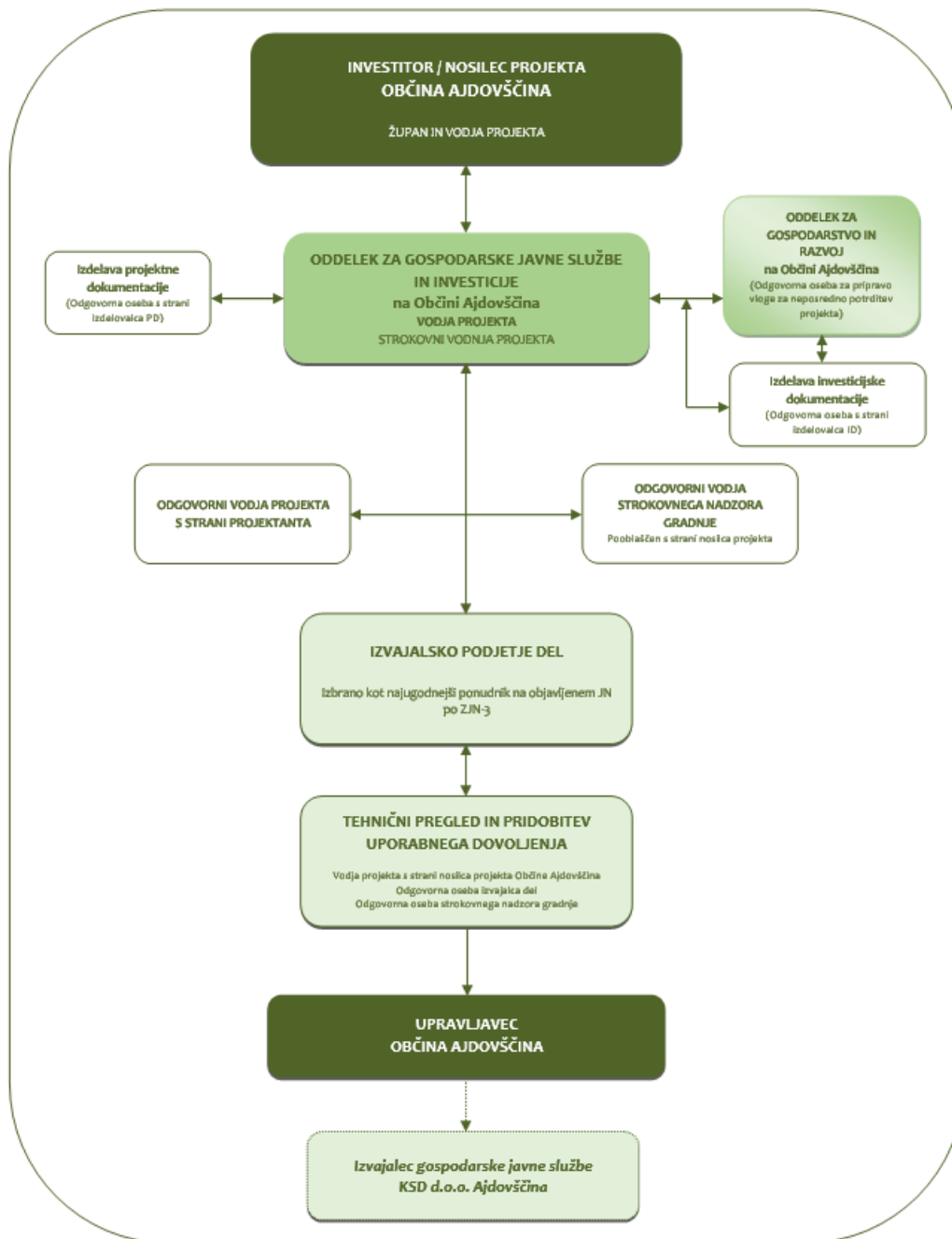
**Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije.** Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Občina Ajdovščina zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Investicijski projekt bo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

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

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

Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije, izvedbo del ter nadzor (strokovni vodja projekta) je Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za gospodarske javne službe in investicije. Odgovorna oseba za izvedbo javnega naročila je Irena Štokelj, univ. dipl. prav., svetovalka za javna naročila, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina.

Slika 6: Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).



Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan Občine Ajdovščina. Za izvedbo investicijskega projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z Oddelkom za gospodarstvo in razvojne zadeve na Občini Ajdovščina. Odgovorna vodja projekta bo redno izvajala vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicijskega projekta bo pripravila zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci. Dela so se in se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. Za pripravo razpisne dokumentacije za izvedbo JN in samo izvedbo javnega naročila ter izdelavo neposredne vloge/prijave za koriščenje nepovratnih sredstev v okviru Dogovora za razvoj regij (DRR) ter za samo finančno spremljanje projekta in pripravo

ustreznih vmesnih in končnih poročil so in bodo zadolženi v Oddelku za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelku za gospodarstvo in razvojne zadeve na Občini Ajdovščina. Finančna realizacija projekta bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna. Potek aktivnosti se bo tedensko oziroma po potrebi usklajeval na operativnih sestankih, kjer bodo prisotni vsi akterji oziroma izvajalci tega projekta v prostorih Občine Ajdovščina in/ali na terenu.

#### **Ključni člani strokovne/delovne skupine:**

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

Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina, je zaposlena na Občinski upravi v Občini Ajdovščina in ima 27 let delovnih izkušenj na finančnem področju v gospodarskem in negospodarskem sektorju ter 19 let izkušenj pri vodenju občinskih investicij oziroma na mestu vodje oddelka, finančnem spremljanju in načrtovanju investicije, izdelavi in evalvaciji investicijske dokumentacije, pripravi predpisov in najzahtevnejših gradiv za občinski svet, vodenju upravnih postopkov, organiziranju in vodenju dela oddelka, vodenju evropskih projektov, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov. Na delovnem mestu vodje Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občinski upravi v Občini Ajdovščina je že od leta 2000 (18 let delovnih izkušenj na mestu vodje oddelka).

Na projektu bo odgovorna za vodenje in koordinacijo operacije ter za komuniciranje z MGRT in pripravo vseh potrebnih poročil, zahtevkov in končnega poročila projekta (za finančno spremljanje operacije, izdelavo poročil in poročanje).

V tem času je organizirala, vodila in koordinirala izvedbo večine investicijskih projektov, ki jih je in jih izvaja Občina Ajdovščina v tem obdobju. Bila je članica številnih delovnih skupin, med katerimi navajamo le nekaj največjih: Steering Committee za mednarodni projekt Overture-Rilke, Skupina za pripravo Regionalnega razvojnega programa, Projektna skupina za investicijo v varovanje Trnovsko banjške planote, ki je bila sofinancirana z mednarodnimi sredstvi ISPA, vodja projekta za investicijo v izgradnjo komunalne infrastrukture PC Gojače, ki je sofinancirana iz evropskega sklada za regionalni razvoj – neposredne regionalne spodbude, vodja projekta za investicijo v izgradnjo komunalne infrastrukture PC Pod železnico in Mirce – 1. faza, ki je sofinancirana iz evropskega sklada za regionalni razvoj – neposredne regionalne spodbude, vodja projekta »OŠ Danila Lokarja Ajdovščina«, ki je bil sofinanciran s strani Ministrstva za izobraževanje, šolstvo in šport, vodja projekta »Otroški vrtec Ribnik – Objekt 2«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Varovanje povodja reke Vipave – Kanalizacija Žapuže«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Celovita okoljska ureditev Vipavskega Križa«, ki je bil sofinanciran iz ESRR, vodja projekta »Poslovna cona Ajdovščina – V Talih« in »Poslovna cona Pod železnico - 2. faza«, ki sta bila sofinancirana iz ESRR itd.

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

Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad., strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina na Oddelku za gospodarske javne službe in investicije, zaposlen na občinski upravi v Občini Ajdovščina, 11 let delovnih izkušenj pri visokih in nizkih gradnjah, vodenju investicij s področja komunalne infrastrukture ter javnih objektov, operativnem vodenju projektov, finančnem spremljanju projektov, načrtovanju investicij, pripravi in evalvaciji projektnih nalog in evalvaciji in pregledu projektne dokumentacije ter operativnem vodenju, spremljanju in koordinaciji projektov sofinanciranih iz evropskih kohezijskih in strukturnih skladov (Otroški vrtec Ribnik – Objekt 2, Dozidava OŠ Šturje, OŠ Danila Lokarja, Glasbena šola Ajdovščina itd.). Odgovoren bo za strokovno, fizično izvedbo projekta ter za koordinacijo in spremljanje same izvedbe projekta.

**3. Član delovne skupine: Odgovorna oseba za izvedbo javnega naročila (članica za področje javnega naročanja)**

Irena Štokelj, univ. dipl. prav., svetovalka za javna naročila, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina, ki ima 8 let delovnih izkušenj na področju javnih naročil, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov, in urejanja obligacijsko pravnih razmerij. Poleg tega ima tudi 5 let delovnih izkušenj na stvarnopravnem področju premoženja v lasti občine. V okviru projekta bo odgovorna za izvedbo javnega naročila v skladu z zahtevami Kohezijske politike. Njene reference so: priprava, vodenje in izvedba postopkov javnih naročil, kot npr. gradnja komunalne infrastrukture za varovanje povodja reke Vipave – kanalizacija Budanje, gradnja in dobavo opreme za osnovno šolo Ajdovščina in osnovno šolo Šturje, otroškega vrtca Ajdovščina, Centra za tretje življenjsko obdobje, ter za vzdrževanje in gradnjo ostale javne infrastrukture v lasti Občine Ajdovščina (kanalizacije, ceste,

javna razsvetljava...), svetovanje in priprava dokumentacije ter pomoč pri izvedbi javnih naročil za potrebe zavodov in javnega podjetja v lasti Občine Ajdovščina in njenih krajevnih skupnosti, reševanje revizijskih zahtevkov ipd.

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

### 11.3.1.2 Zmogljivosti investitorja za izvedbo projekta

#### 1. Tehnična zmogljivost

Za izvedbo predlagane operacije bo zadolžen Oddelek za gospodarstvo in razvoje zadeve ter Oddelek za gospodarske javne službe in investicije. V obeh oddelkih je zaposlena usposobljena ekipa inženirjev potrebnih za izpeljavo operacije (13 zaposlenih od tega 3 gradbeni inženirji in 1 ekonomist). Javno naročilo bo izvedla usposobljena ekipa pravnikov, ki so zaposleni v Uradu župana (1 oseba specializirana za izvedbo postopkov javnega naročanja). Stroškovna skupina, odgovorna za pripravo in izvedbo projekta, je predstavljena v točki 7.2 tega dokumenta.

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

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

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

#### 2. Pravna zmogljivost

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

Upravičenka Občina Ajdovščina je lokalna skupnost, ki ji ustava v prvem odstavku 139. člena podeljuje pravni status temeljne samoupravne lokalne skupnosti, kar hkrati pomeni, da občini podeljuje pravni položaj, njenim prebivalcem pa pravice, da v njej uresničujejo lokalno samoupravo. Delovanje Občine Ajdovščina določa Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/2012, 85/2015, 8/2018 in 38/2018). Statut je temeljni dokument delovanja Občine Ajdovščina. Določa območje Občine Ajdovščina, njen status in simbole, praznik, priznanja ter nagrade, temeljna načela za njeno organizacijo in delovanje, oblikovanje in pristojnosti njenih organov, imena in območja ožjih delov Občine Ajdovščina, njihov status ter njihovo organizacijo in delovanje, neposredne oblike odločanja občanov, premoženje in financiranje Občine Ajdovščina ter njene splošne in druge akte.

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

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

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

### 3. Finančna zmogljivost

Ustava, na podlagi katere je bil sprejet Zakon o fiskalnem pravilu (Uradni list RS, št. 55/2015, ZFisP), v drugem odstavku 148. člena določa, da morajo biti vsi prihodki in izdatki proračunov države srednjeročno uravnoteženi brez zadolževanja ali pa morajo prihodki presegati 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 2018 presežek odhodkov nad prihodki v višini 5.054.615,23 EUR v bilanci prihodkov in odhodkov, in sicer so prihodki v letu 2018 znašali 18.545.677,74 EUR, odhodki pa 23.600.292,97 EUR. Investicijski odhodki so znašali 9.885.473,93 EUR (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 prejemke in izdatke in tako stalno zagotavljala kritje za zapadle obveznosti. Hkrati ima občina v proračunu za leto 2019 in v NRP za obdobje 2019-2022 zagotovljena zadostna sredstva za nemoteno izvedbo projekta. Predmetni projekt, po velikosti, predstavlja za občino manjši projekt. V letu 2019 znaša planirana višina proračuna 32.351.615,83 EUR, od tega znašajo planirani investicijski odhodki kar 15.349.339,46 EUR. Občina Ajdovščina je bila na dan 31.05.2019 zadolžena za 9,2 mi EUR, kar predstavlja 70,1% največje dovoljene stopnje zadolžitve občine.

Tabela 20: Finančni podatki Občine Ajdovščina za obdobje 2016-2018.

	2016	2017	2018	Povprečje 2016-2018
Prihodki	18.368.249 €	16.582.839 €	18.545.678 €	17.832.255 €
Odhodki	20.298.996 €	15.730.055 €	23.600.293 €	19.876.448 €
Proračunski presežek / primanjkljaj	- 1.930.747 €	852.784 €	- 5.054.615 €	- 2.044.193 €
Investicijski odhodki	8.064.079 €	3.490.774 €	9.885.474 €	7.146.776 €
% investicijskih odhodkov glede na celotni proračun	39,7%	21,1%	41,9%	36,0%
Domače zadolževanje	4.374.389 €	242.000 €	4.209.623 €	2.942.004 €
Dolgoročne obveznosti iz financiranja na dan 31.12.	7.293.022 €	6.671.225 €	10.035.195 €	/
Odplačilo domačega dolga	476.858 €	863.797 €	880.829 €	740.495 €
% odplačila dolgov glede na prihodke	2,6%	5,2%	4,7%	4,2%
Neto zadolževanje (na računu financiranja)	3.897.531 €	621.797 €	3.328.794 €	2.201.510 €
Stanje sredstev na računih dne 31.12.	3.195.182 €	4.566.382 €	2.859.778 €	/

Vir: Ajpes - Letna poročila 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. 6/2017), omogoča fleksibilnost, predvsem pri izvedbi projektnih nalog ter prispeva k učinkovitejšem 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
- občinski inšpektorat
- oddelek za družbene dejavnosti
- oddelek za okolje in prostor
- oddelek za finance
- oddelek za gospodarske javne službe in investicije
- oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

V okviru uprave na strokovnih področjih delujejo štirje oddelki, ki opravljajo sorodne in povezane naloge posameznega temeljnega področja delovanja občine – Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve, Oddelek za gospodarske javne službe in investicije, Oddelek za družbene dejavnosti, Oddelek za okolje in prostor ter Urad župana. Ključni organizacijski enoti za izvedbo predmetnega projekta, v sodelovanju z drugimi organizacijskimi enotami občinske uprave, sta Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve ter Oddelek za gospodarske javne službe in investicije.

**Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve** deluje kot organizacijska enota v okviru Občinske uprave Občine Ajdovščina. Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve opravlja naloge s področja:

- vodenja, organiziranja in koordiniranja dela razvojnih projektov občine,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja podeželja in kmetijstva,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja turizma,
- turistično informacijskega centra,
- načrtovanja in pospeševanja razvoja gospodarstva in podjetništva,
- regionalnih razvojnih nalog,
- sodelovanja z drugimi razvojno naravnanimi organi in inštitucijami,
- priprave, vodenja in izvedbe evropskih projektov,
- priprave strateških dokumentov s področja dela tega oddelka,
- priprave predpisov in drugih gradiv za seje sveta in njegovih delovnih teles, ki spadajo v delovno področje tega oddelka,

- planiranja in nadzora nad porabo proračunskih sredstev z delovnega področja tega oddelka,
- državnih pomoči, ki spadajo v delovno področje tega oddelka,
- ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave.

Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve opravlja tudi naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovnih znanj (področje turizma ipd.) ter druge vrste. Na oddelku je poleg vodje oddelka Janeza Furlana zaposlenih še 5 oseb.

Tabela 21: Projekti Občine Ajdovščina, sofinancirani s strani EU.

Naziv projekta	Opis del	Leto izvajanja	Višina nepovratnih sredstev EU in SLO, v EUR
Ureditev prostorov za izvajanje fizioterapije in zdravstvene vzgoje	Ureditev centra za krepitev zdravja ter prostorov za izvajanje fizioterapije	2016-2018	200.000,00 €
UTM - Goriška cesta	Ureditev površine za pešce in kolesarje - Goriška cesta	2018-2019	130.000,00 €
EPC- Ajdovščina - Pod železnico 2	Ureditev poslovno-ekonomske cone Ajdovščina - Pod železnico 2. Faza	2017-2018	257.076,75 €
EPC- Ajdovščina - V Talih	Ureditev ekonomsko poslovne cone Ajdovščina - V Talih	2016-2017	124.957,95 €
CROSSIT SAFER	Čezmejno sodelovanje med Slovenijo in Italijo za varnejšo regijo	2019-2022	333.000,00 €
GREVISLIN	Zelena infrastruktura, ohranjanje in izboljšanje stanja ogroženih vrst in habitatnih tipov ob rekah	2018-2021	287.550,00 €
VIPava	Ukrepi za ohranjanje in izboljšanje stanja ogroženih živalskih vrst in habitatov v Vipavski dolini	2017-2021	178.690,00 €
LIFE ViVaCCAdapt	Prilagajanje vplivom podnebnih sprememb v Vipavski dolini	2016-2021	102.441,00 €
New Ideas for Old Buildings	Ozaveščanje in sodelovanje državljanov pri vprašanju praznih stavb	2015-2017	17.596,00 €
Holistic	Razvoj IKT, zmanjšanje št. in vpliva gozdnih požarov, zaščita ljudi, naravnega okolja, preprečevanje požarov	2013-2016	623.941,51 €
Wind Risk	Raziskave o zaščiti pred vetrom za namene civilne zaščite	2015-2016	81.530,00 €
Učni center Brje	Izobraževalni center Brje in objekt za predelavo sadja	2013-2015	402.431,20 €
RISK	Raziskave inovativnih načinov analize naravnih nesreč za namene civilne zaščite	2013-2014	60.000,00 €
Solum	Spodbujanje sodelovanja lokalnih proizvajalcev izdelkov, oživitve zapuščene stavbe z vzpostavitvijo promocijske ponudbe	2007-2013	220.741,70 €
Enjoy Tour	Spodbujanje lokalno proizvedenih izdelkov, oživitve zapuščene stavbe z vzpostavitvijo prodajnega objekta	2007-2013	57.455,51 €
Pale Youth Centre	Prenovljen in revitaliziran zapuščen bivši vojaški prostor in prostori	np	np
Energ. učinkovita prenova Otroški vrtec Ob Hublju	Energetsko učinkovita prenova objekta	np	259.059,30 €
Objekt ob taborniškem domu na Kovku	Obnova objekta	np	113.390,10 €
Otroški vrtec Ribnik - objekt 2	Novogradnja nizko-energetskega objekta z zakloniščem in s pripadajočo zunanjo ureditvijo	2012-2014	763.762,98 €
Celovita okoljska ureditev Vipavskega Križa	Celovita okoljska ureditev	2014-2015	1.220.131,44 €

**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.

Oddelak za gospodarske javne službe in investicije opravlja tudi druge naloge, ki po naravi dela spadajo v področje dela tega oddelka ter naloge po navodilu župana in direktorja občinske uprave. Na oddelku so zaposleni kadri z znanji s področja razvojnega načrtovanja, vodenja in upravljanja projektov, ekonomsko-finančnega področja, administrativno tehničnih znanj s področja pridobivanja in uspešnega črpanja evropskih sredstev ter strokovno-tehničnih znanj z različnih tehničnih (gradbena, elektro stroka), strokovnih znanj ter druge vrste. Na oddelku so poleg vodje oddelka Alenke Čadež Kobol zaposlene še 4 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 prijaviли ter izvedli preko 20 različnih projektov sofinanciranih iz različnih finančnih virov. V zgornji tabeli so navedeni večji referenčni projekti, ki so bili izvedeni v zadnjih letih.

### 11.3.2 Način in postopek izbire ponudnikov oziroma izvajalcev del

Izbor izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del, predvidenih v okviru tega projekta, bo potekal na osnovni veljavne zakonodaje. Razpisna dokumentacija in sam postopek izbora izvajalca del v okviru projekta bo potekal skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/2015 in 14/2018). Za izvedbo javnega naročila bo odgovoren investitor v okviru lastnih kadrovskega zmogljivosti.

Predvidena je izvedba javnega naročila, in sicer Javno naročilo za izbor izvajalca GOI in ostalih del (izvedba je predvidena: 08/2019-10/2019). Javno naročilo 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 razpisne dokumentacije. Zagotovljena bo optimalna izvedba postopka javnega naročanja, ki bo skladna z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Investitor bo objavil javno naročilo skladno s časovnim načrtom v svojem imenu in na svoj račun. Javno naročilo bo investitor objavil na Portalu javnih naročil RS in na spletni strani Občine Ajdovščina. V razpisni dokumentaciji bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov/del in storitev), ki jih bo moral izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev iz razpisne dokumentacije. Od ponudnikov se bo zahtevalo tudi ustrezne garancije, tako v fazi izbora najugodnejšega ponudnika (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijskih dobi).

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

Na izvedljivost projekta s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru vpliva tudi sam postopek oddaje javnega naročila in uspešnosti le-tega. Glede na to, da ima investitor izkušnje z izvedbo javnih naročil (JN), je z vidika le-tega projekt izvedljiv. Glede na trenutno stanje na trgu oziroma cene primerljivih posegov in storitev, ki se jih namerava izvajati v okviru tega projekta, investitor predvideva, da z izvedbo javnega naročila 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 22: Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.

Ključni mejniki	Aktivnosti in čas trajanja aktivnosti	Realno zastavljeni časovni načrt izvedbe (DA/NE)
<b>Pripravljalna dela</b>		
Investicijska dokumentacija	Izdelana je vsa potrebna dokumentacija.	DA
Projektna dokumentacija (IDZ, PGD/DGD, PZI)	Izdelana je vsa potrebna dokumentacija.	DA
Gradbeno dovoljenje	Gradbeni dovoljenji sta pridobljeni, pravnomočni.	DA
Prijava projekta na MGRT (DRR 2) in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	08/2019-10/2019	DA
Izvedba JN za izbor izvajalca del	08/2019-11/2019	DA
<b>Izvedba projekta</b>		
Izvedba GOI in ostalih del	11/2019-08/2020	DA
Strokovni nadzor gradnje	11/2019-10/2020	DA
Tehnični pregled in PID dokumentacija	07/2020-09/2020	DA
Uporabno dovoljenje	09/2020	DA
Predaja izvedenih del v upravljanje	31.10.2020	DA
Informiranje in komuniciranje	11/2019-10/2020	DA
<b>Zaključek projekta</b>		
Finančni zaključek in vseh aktivnosti	31.12.2020	DA
<b>Obdobje obratovanja v ekonomski dobi</b>		
Spremljanje kazalnikov rezultata	31.12.2022	DA
Spremljanje učinkov v času obratovanja	15 let (do 12/2033)	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): Poslovna cona Ajdovščina – širitev Pod železnico 3, širitev Mirce in širitev Fructal, ki ga je decembra 2017 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.
- ⇒ Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD): Novogradnja infrastrukture v OC »Pod železnico«, ki ga je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., Vipava; št. projekta: 18/15; junij 2018.
- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD): Poslovna cona »Pod železnico« - III. Faza, ki ga je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., Vipava; št. projekta: 18/48; januar 2019.

Za izvedbo projekta sta bili pridobljeni dve gradbeni dovoljenji, in sicer:

- ⇒ Gradbeno dovoljenje št. 351-95/2019-3-P, ki ga je izdala UE Ajdovščina dne 20.03.2019
- ⇒ Gradbeno dovoljenje št. 351-138/2019-11-P, ki ga je izdala UE Ajdovščina dne 27.06.2019

V skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z gradnjo (Uradni list RS, št. 36/2018) bo potrebno izdelati še naslednjo dokumentacijo:

- ⇒ Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela in za pridobitev uporabnega dovoljenja. Za izdelavo in zagotovitev PID projektne dokumentacije bo odgovoren izvajalec del v okviru pogodbenih del. Izdelava le-te s strani izvajalca del je predvidena ob zaključku posamezne faze projekta.

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

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

- ⇒ Razpisno dokumentacijo za izvedbo javnega naročila za izbor izvajalca GOI in ostalih del (izvedba je predvidena: 08/2019-10/2019).

Za izdelavo te dokumentacije bo zadolžen investitor Občina Ajdovščina.

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

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

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

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

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

Po zaključku projekta bo s prevzemom nove javne prometne in komunalne infrastrukture Občina Ajdovščina predala/prenesla novozgrajeno prometno in komunalno infrastrukturo v upravljanje, vzdrževanje in najem izvajalcu gospodarske javne službe na območju občine Ajdovščina javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki bo vzpostavilo njeno delovanje ter določilo način in pristojnosti upravljanja in vzdrževanja.

Prometna infrastruktura (cesta) bo po zaključku del kategorizirana. Upravljavca le-te bo Občina Ajdovščina, ki ima skladno z Odlokom o Občinskih cestah izbranega vzdrževalca občinskih cest. Vzdrževanje občinskih cest se izvaja kot javna služba, ki jo izvaja podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina. Ostala komunalna infrastruktura (vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija in 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 obratovanje ter načina in pristojnosti vzdrževanja izvedene infrastrukture v okviru projekta se bo Občina Ajdovščina dogovorila z javnim podjetjem KSD d.o.o. Ajdovščina, ki ima v najemu ter upravlja in vzdržuje komunalno in ostalo infrastrukturo na območju občine. V ta namen javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljive prometne in komunalne infrastrukture. KSD d.o.o. Ajdovščina bo odgovoren za tekoče vzdrževanje prometne in komunalne infrastrukture ter bo pokrival vse tekoče stroške. Občina Ajdovščina pa bo 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 in komunalni infrastrukturi, pripraviti predlog potrebnih vzdrževalnih del ipd. Občina Ajdovščina bo poročilo proučila ter pripravila predloge za morebitne spremembe oziroma potrebne ukrepe. KSD d.o.o. Ajdovščina kot izvajalec gospodarske javne službe ter Občina Ajdovščina kot lastnik in upravljavec sta dolžna spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe investicijskega projekta oziroma v skladu s predpisi.

Po izvedbi investicijskega projekta bodo na območju lahko zasebni investitorji, ki so že izkazali interes za gradnjo svojih novih poslovnih objektov, pričeli z deli, saj bodo vzpostavljeni vsi potrebni pogoji.

### 11.3.6 Kazalniki spremljanja uresničevanja ciljev projekta

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.

Tabela 23: Ciljne vrednosti fizičnih ter finančnih in ekonomskih kazalnikov za spremljanje projekta.

Kazalniki spremljanja učinkov in ciljev projekta	Ciljna vrednost
<b>Fizični kazalniki</b>	
Površina urejene/dograjene/razširjene/zgrajene EPC (Površina celotne poslovne cone PC Ajdovščina – Pod železnico 3)	21.462 m <sup>2</sup> oziroma 2,1462 ha
Površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjene podjetniški dejavnosti	17.910 m <sup>2</sup>
Število gradbenih parcel	10 gradbenih parcel
Število znanih potencialnih investitorjev, ki so že izkazali interes	9 podjetij
Površine že zakupljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjen podjetniški dejavnosti	15.033 m <sup>2</sup>
Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone	70%
<b>Finančni in ekonomski kazalniki</b>	
Vrednost projekta po tekočih cenah z nepovračljivim DDV	645.060,40 EUR
Višina predvidenega sofinanciranja projekta s strani EU (skupaj EUR in SLO)	350.000,00 EUR
Finančna vrzel (stopnja sofinanciranja) <sup>2</sup>	100,0%
Ocenjeni pripadajoči znesek (EU in SLO)	555.760,98 EUR
Najvišji upravičeni znesek sofinanciranja EU (ESRR)	389.032,69 EUR
Finančna neto sedanja vrednost projekta brez sofinanciranja	-509.489,10 EUR
Finančna neto sedanja vrednost projekta s sofinanciranjem (donos lastnega kapitala)	-184.984,97 EUR
Finančna interna stopnja donosa projekta brez sofinanciranja	ni izračunljiva (< 0,0%)

<sup>2</sup> V 16. alineji/točki poglavja »7.3 Pogoji, ki jih mora izpolnjevati operacije« v Smernicah za pripravo vlog za neposredno potrditev operacije v okviru prednostne naložbe 3.1 Dogovora za razvoj regij (maj 2019; št. 012-7/2018/250) je navedeno: »Za operacije, katerih vrednost brez DDV ne presega 1 mio EUR, izračun finančne vrzeli ni potreben oziroma se smatra, da je finančna vrzel enaka 100,0%.« Zaradi navedenega smo pri izračunu finančne vrzeli upoštevali, da kljub pozitivnim diskontiranim neto prihodkih projekta, znaša finančna vrzel 100,0%.

Finančna interna stopnja donosa projekta s sofinanciranjem (donos lastnega kapitala)	ni izračunljiva (< 0,0%)
Ekonomska neto sedanja vrednost projekta	909.132,34 EUR
Ekonomska interna stopnja donosa	21,06%

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

### 11.3.7 Vrednotenje investicijskega projekta

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

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

### 11.3.7 Sklep analize izvedljivosti

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

#### Zaključek

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

## 12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

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

Vire financiranja investicijskega projekta bodo zagotovljeni iz:

- lastnih proračunskih sredstev Občine Ajdovščina;
- s pridobitvijo nepovratnih sredstev (sofinanciranje 100% upravičenih stroškov operacije) Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo RS v okviru prednostne osi 3.1 Dogovor za razvoj regij 2, in sicer od tega je za Kohezijsko regijo Zahodna Slovenija predvideno:
  - 70% namenskih sredstev EU za kohezijsko politiko
  - 30% slovenska udeležba v sofinanciranju operacije

Glede na časovni načrt izvedbe operacije bodo morala biti vsa sredstva zagotovljena v letu 2018, v letu 2019 in v letu 2020.

Tabela 24: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Viri financiranja (tekoče cene)	Dinamika po letih			SKUPAJ	
	2018	2019	2020	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	3.766,14 €	68.078,46 €	223.215,80 €	295.060,40 €	45,7%
JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA	- €	24.591,70 €	325.408,30 €	350.000,00 €	54,3%
MGRT - ESRR (namenska sredstva EU za kohezijsko politiko)	- €	17.214,19 €	227.785,81 €	245.000,00 €	38,0%
MGRT - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	- €	7.377,51 €	97.622,49 €	105.000,00 €	16,3%
DRUGI VIRI	- €	- €	- €	- €	0,0%
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA</b>	<b>3.766,14 €</b>	<b>92.670,16 €</b>	<b>548.624,10 €</b>	<b>645.060,40 €</b>	<b>100,0%</b>

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah je sledeča:

- ⇒ **45,7% lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina (295.060,40 EUR)**
- ⇒ **54,3% javni viri RS, MGRT (350.000,00 EUR), in sicer:**
  - **38,0% sredstva MGRT – ESRR/ namenska sredstva EU za kohezijsko politiko (245.000,00 EUR)**
  - **16,3% sredstva MGRT – slovenska udeležba v sofinanciranju projekta (105.000,00 EUR)**

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

### 13.1 Ekonomska doba

V okviru finančne in ekonomske analize smo upoštevali ekonomsko dobo 15 let, in sicer od leta 2018 do leta 2033. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2018, ko so pričeli nastajati investicijski stroški.

Referenčno/ekonomsko dobo 15 let smo določili na podlagi tabele 2.1 »European Commission's reference periods by sector« v dokumentu »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (European Commission, december 2014) ter na podlagi Priloge 1: Referenčno obdobje iz člena 15(2) Delegirane uredbe komisije EU št. 480/2014 z dne 03.03.2014, ki za področje »Druge storitve« določa referenčno obdobje od 10 do 15 let.

### 13.2 Projekcija prihodkov projekta v ekonomski dobi

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

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

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne prihodke projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi prihodkov v scenariju »z investicijo« s prihodki v scenariju »brez investicije« oziroma kadar operacija zajema nova sredstva se za prihodke upošteva prihodke nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali prihodki zaradi izvedbe projekta. V izračunih nismo upoštevali prihodkov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli projekta.

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

#### 13.2.1 Enkratni prihodki

Investicijski projekt ne prinaša nobenih enkratnih prihodkov, kar je vidno tudi iz same finančne konstrukcije investicijskega projekta, saj bo le-ta v celoti financiran iz lastnih, proračunskih sredstev Občine Ajdovščina in s pridobitvijo nepovratnih sredstev pri MGRT (ESRR in slovenska udeležba) v okviru Dogovora za razvoj regij 2 (DRR 2).

### 13.2.2 Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta

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

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 odpadne vode
2. dodatni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter od odvajanja in čiščenja odpadnih voda
3. dodatni prihodki iz plačila deleža komunalnega prispevka s strani novih investitorjev, ki bodo gradili na območju novo urejene poslovne cone

Ostali dodatni prihodki iz obratovanja niso predvideni.

#### 1. Prihodki iz naslova dviga cene omrežnine za oskrbo s pitno vodo ter za odvajanje odpadne vode

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

Tabela 25: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova dviga omrežnine za Oskrbo s pitno vodo in za Odvajanje odpadne vode, v EUR brez DDV in z DDV.

	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
<b>Ocena prihodkov iz naslova omrežnine in oskrbe s pitno vodo ter iz naslova odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda</b>			
Prihodki na letni ravni iz nalova omrežnine - fekalna kanalizacija (v EUR brez DDV)	- €	4.479,59 €	
Prihodki na letni ravni iz nalova omrežnine - vodovod (v EUR brez DDV)	- €	608,97 €	
<b>Prihodki iz naslova omrežnine kanalizacije in vodovoda (v EUR brez DDV) - od 01.01.2021 do 31.12.2033 na letni ravni</b>	- €	5.088,56 €	5.088,56 €
<b>Prihodki iz naslova omrežnine kanalizacije in vodovoda (v EUR z 9,5% DDV) - od 01.01.2021 do 31.12.2033 na letni ravni</b>	- €	5.571,97 €	5.571,97 €
<b>Prihodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2021 do 31.12.2033) v EUR brez DDV</b>	- €	66.151,28 €	66.151,28 €

Iz zgornje tabele vidimo, da bodo prihodki iz omrežnine začeli nastajati od 01.01.2021, ko bodo aktivirana osnovna sredstva. Letni prihodki iz omrežnine so ocenjeni na 5.088,56 EUR brez DDV, ki jih bo prejemale javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina od končnih uporabnikov vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. V ekonomski dobi bodo navedeni prihodki iz obratovanja znašali 66.151,28 EUR brez DDV.



Tabela 26: 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 z 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	327.446,00 €	328.054,97 €	608,97 €
Strošek zavarovanja javne infrastrukture	2.774,00 €	2.774,00 €	- €
Strošek odškodnin	- €	- €	- €
Stroški nadomestila za zmanjšanje dohodka iz kmetijske dejavnosti	- €	- €	- €
Povračilo za vodno pravico	- €	- €	- €
Finančni odhodki	- €	- €	- €
<b>Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture</b>	<b>330.220,00 €</b>	<b>330.828,97 €</b>	<b>608,97 €</b>
Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	- 14.537,49 €	- 14.537,49 €	- €
<b>Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture</b>	<b>315.682,51 €</b>	<b>316.291,48 €</b>	<b>608,97 €</b>

Opis Velikost vodomera	Veljavna cena omrežnine - obstoječe (scenarij "brez investicije": Obstoječe stanje)										Nova cena omrežnine (scenarij "z investicijo": Stanje po investiciji)				Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"		
	Število vodomero	Uredba faktor	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Veljavna cena	Prihodki - obstoječe stanje	Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	Razlika sedanje/obrač unske omrežnine / vodomera na mesec	Veljavna cena omrežnine z upoštevanjem razlik	Prihodki - obstoječe stanje	Število vodomero	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Nova cena omrežnine	Prihodki - novo stanje	Razlika v ceni omrežnine	Razlika v prihodkih od omrežnine
1	2	3	4 = 2 x 3	5 = 4 x 12 mesecev	6 = 3 x cena faktor 1	7 = 2 x 6 x 12 mesecev	8	9	10 = 6 + 9	11 = 2 x 10 x 12 mesecev	12	13 = 12 x 3	14 = 13 x 12 mesecev	15 = 3 x nova cena faktor 1	12 = 8 x 11 x 12 mesecev	13 = 11 - 6	12 = 10 - 7
DN ≤ 20	6.555	1	6.555	78.660	2,8857 €	226.991,62 €	- 5.830,00 €	0,1270 €	2,7587 €	216.999,34 €	6.555	6.555	78.660	2,7623 €	217.280,51 €	0,0036 €	281,17 €
20 < DN < 40	117	3	351	4.212	8,6572 €	12.154,70 €	- 312,00 €	0,3812 €	8,2760 €	11.619,50 €	119	357	4.284	8,2868 €	11.833,58 €	0,0108 €	214,08 €
40 ≤ DN < 50	36	10	360	4.320	28,8573 €	12.466,36 €	- 320,00 €	1,2706 €	27,5867 €	11.917,45 €	36	360	4.320	27,6227 €	11.933,03 €	0,0360 €	15,57 €
50 ≤ DN < 65	48	15	720	8.640	43,2860 €	24.932,72 €	- 640,00 €	1,9059 €	41,3801 €	23.834,94 €	48	720	8.640	41,4341 €	23.866,05 €	0,0540 €	31,11 €
80 ≤ DN < 100	21	50	1.050	12.600	144,2866 €	36.360,21 €	- 934,00 €	6,3531 €	137,9335 €	34.759,24 €	21	1.050	12.600	138,1137 €	34.804,66 €	0,1802 €	45,42 €
100 ≤ DN < 150	5	100	500	6.000	288,5731 €	17.314,39 €	- 445,00 €	12,7060 €	275,8671 €	16.552,03 €	5	500	6.000	275,2274 €	16.573,65 €	0,3603 €	21,62 €
150 ≤ DN	0	200	0	0	577,1463 €	- €	- €	25,4121 €	551,7342 €	- €	0	0	0	552,4549 €	- €	0,7207 €	- €
<b>Skupaj</b>	<b>6.782</b>		<b>9.536</b>	<b>114.432</b>		<b>330.220,00 €</b>	<b>- 8.481,00 €</b>			<b>315.682,51 €</b>	<b>6.784</b>	<b>9.542</b>	<b>114.504</b>		<b>316.291,48 €</b>		<b>608,97 €</b>
Skupaj stroški javne infrastrukture					330.220,00 €									316.291,48 €			
Cena Faktor 1 = Stroški javne infrastrukture / število faktorjev na leto				2,8857 €				Cena Faktor 1	2,7587 €				2,7623 €			0,13%	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 maja 2019, ter Cenik komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na 6. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 30.05.2019 in velja od 01.06.2019 dalje.

Tabela 27: 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	306.018,00 €	310.497,58 €	4.479,58 €
Strošek zavarovanja javne infrastrukture	140,00 €	140,00 €	- €
Strošek odškodnin	- €	- €	- €
Stroški nadomestila za zmanjšanje dohodka iz kmetijske dejavnosti	- €	- €	- €
Finančni odhodki	- €	- €	- €
<b>Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture</b>	<b>306.158,00 €</b>	<b>310.637,58 €</b>	<b>4.479,58 €</b>
Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	22.619,58 €	22.619,58 €	- €
<b>Skupaj stroški omrežnine javne infrastrukture</b>	<b>328.777,58 €</b>	<b>333.257,16 €</b>	<b>4.479,58 €</b>

Opis Velikost vodomera	Veljavna cena omrežnine - obstoječe (scenarij "brez investicije": Obstoječe stanje)									Nova cena omrežnine (scenarij "z investicijo": Stanje po investiciji)					Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"		
	Število vodomero	Uredba faktor	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Veljavna cena	Prihodki - obstoječe stanje	Stroški razlike sedanje / obračunske omrežnine	Razlika sedanje/obračunske omrežnine / vodomera na mesec	Veljavna cena omrežnine z upoštevanjem razlik	Prihodki - obstoječe stanje	Število vodomero	Število faktorjev na mesec	Število faktorjev na leto	Nova cena omrežnine	Prihodki - novo stanje	Razlika v ceni omrežnine	Razlika v prihodkih od omrežnine
1	2	3	4 = 2 x 3	5 = 4 x 12 mesecev	6 = 3 x cena faktor 1	7 = 2 x 6 x 12 mesecev	8	9	10 = 6 + 9	11 = 2 x 10 x 12 mesecev	12	13 = 12 x 3	14 = 13 x 12 mesecev	15 = 3 x nova cena faktor 1	12 = 8 x 11 x 12 mesecev	13 = 11 - 6	12 = 10 - 7
DN ≤ 20	3.554	1	3.554	42.648	4.5641 €	194.648,57 €	8.389,00 €	0,3372 €	4,9013 €	209.029,48 €	3.554	3.554	42.648	4,9627 €	211.650,46 €	0,0615 €	2.620,98 €
20 < DN < 40	72	3	216	2.592	13,6922 €	11.830,08 €	510,00 €	1,0116 €	14,7038 €	12.704,10 €	74	222	2.664	14,8882 €	13.220,71 €	0,1844 €	516,61 €
40 ≤ DN < 50	19	10	190	2.280	45,6407 €	10.406,09 €	448,00 €	3,3721 €	49,0128 €	11.174,92 €	19	190	2.280	49,6273 €	11.315,02 €	0,6145 €	140,10 €
50 ≤ DN < 65	32	15	480	5.760	68,4611 €	26.289,06 €	1.133,00 €	5,0581 €	73,5192 €	28.231,37 €	32	480	5.760	74,4409 €	28.585,32 €	0,9217 €	353,95 €
80 ≤ DN < 100	17	50	850	10.200	228,2036 €	46.553,54 €	2.006,00 €	16,8605 €	245,0641 €	49.993,08 €	17	850	10.200	248,1364 €	50.619,83 €	3,0723 €	626,75 €
100 ≤ DN < 150	3	100	300	3.600	456,4073 €	16.430,66 €	708,00 €	33,7210 €	490,1283 €	17.644,62 €	3	300	3.600	496,2729 €	17.866,82 €	6,1446 €	221,21 €
150 ≤ DN	0	200	0	0	912,8145 €	- €	- €	67,4419 €	980,2564 €	- €	0	0	0	992,5458 €	- €	12,2893 €	- €
<b>Skupaj</b>	<b>3.697</b>		<b>5.590</b>	<b>67.080</b>		<b>306.158,00 €</b>	<b>13.194,00 €</b>			<b>328.777,58 €</b>	<b>3.699</b>	<b>5.596</b>	<b>67.152</b>		<b>333.257,16 €</b>		<b>4.479,59 €</b>
Skupaj stroški javne infrastrukture				306.158,00 €									333.257,16 €				
Cena Faktor 1				4,5641				Cena Faktor 1	4,9013				4,9627			1,25%	0,0615 €
= Stroški javne infrastrukture / število faktorjev na leto																	

Osnova za izračun nove vrednosti omrežnine za Odvajanje odpadne vode je Elaborat o oblikovanju cen obvezne gospodarske javne službe varstva okolja »Odvajanje in čiščenje odpadnih voda v Občini Ajdovščina«, ki ga je izdelalo podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina maja 2019, ter Cenik komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na 6. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 30.05.2019 in velja od 01.06.2019 dalje.

## 2. Prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter od odvajanja in čiščenja odpadnih voda

Izračun prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo in od odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez upoštevanja nove cene omrežnin), ki jih bo od končnih uporabnikov prejelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina, je izdelan na podlagi predpostavk o povprečni porabi pitne vode in odpadne vode na uporabnika, število uporabnikov (novih podjetij, ki bodo priključeni na vodovodno in kanalizacijsko omrežje) ter cenika komunalnih storitev Občine Ajdovščina, ki je bil sprejet na 6. redni seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 30.05.2019 in velja od 01.06.2019 dalje. Predpostavilo se je tudi, da bodo prihodki pričeli nastajati 2 leti po zaključku projekta, ko bodo novi investitorji zaključili z gradnjo svojih poslovnih objektov t.j. od 01.01.2023 naprej. Predpostavke in sam izračun prihodkov je predstavljen v spodnji tabeli.

Tabela 28: Prikaz ocene dodatnih prihodkov iz naslova oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (brez omrežnine), v EUR brez DDV in z DDV.

	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
<b>Ocena prihodkov od oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) ter odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda (brez omrežnine)</b>			
Povprečna poraba pitne vode na uporabnika na leto v m <sup>3</sup>	-	1.545,9	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	9,0	
Cena vodarine v EUR brez 9,5% DDV na m <sup>3</sup>	0,3732 €	0,3732 €	
<b>Prihodki iz vodarine na letni ravni (v EUR brez DDV)</b>	- €	<b>5.192,53 €</b>	<b>5.192,53 €</b>
Število števecov 20< DN < 40	9,0	9,0	
Cena števcnine na mesec v m <sup>3</sup>	2,91 €	2,91 €	
Cena vzdrževalnine priključka na mesec	2,24 €	2,24 €	
Število mesecev letno	-	12,0	
<b>Prihodki iz števcnine in vzdrževalnine (v EUR brez DDV)</b>	- €	<b>556,20 €</b>	<b>556,20 €</b>
<b>Prihodki iz oskrbe s pitno vodo (brez omrežnine) v EUR brez 9,5% DDV</b>	- €	<b>5.748,73 €</b>	<b>5.748,73 €</b>
Ocena povprečne količine odpadne vode na leto v m <sup>3</sup> na uporabnika	-	1.137,1	
Cena storitve odvajanja odpadne vode v EUR brez 9,5% DDV na m <sup>3</sup>	0,1535 €	0,1535 €	
Cena okoljske dajatve za onesnaževanje okolja zaradi odvajanja odpadne vode v EUR brez 0,0% DDV na m <sup>3</sup>	0,0528 €	0,0528 €	
Cena storitve čiščenja odpadnih voda v EUR brez DDV brez 9,5% DDV na m <sup>3</sup>	0,5311 €	0,5311 €	
<b>Prihodki iz odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda (brez omrežnine) na letni ravni v EUR brez 9,5% DDV</b>	- €	<b>838,53 €</b>	<b>838,53 €</b>
<b>Prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (v EUR brez DDV) - od 01.01.2023 do 31.12.2033 na letni ravni</b>	- €	<b>6.587,26 €</b>	<b>6.587,26 €</b>
<b>Prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda (v EUR z 9,5% DDV) - od 01.01.2023 do 31.12.2033 na letni ravni</b>	- €	<b>7.147,30 €</b>	<b>7.147,30 €</b>
<b>Prihodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2023 do 31.12.2033) v EUR brez DDV</b>	- €	<b>72.459,86 €</b>	<b>72.459,86 €</b>

Letni prihodki iz naslova oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda so ocenjeni na 6.587,26 EUR brez DDV, ki jih bo prejelo javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina od končnih uporabnikov vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. V ekonomski dobi bodo navedeni prihodki iz obratovanja znašali 72.459,86 EUR brez DDV.

## 3. Prihodki iz plačila deleža komunalnega prispevka s strani novih investitorjev, ki bodo gradili na območju novo urejene poslovne cone

Po 216. in 217. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017) je Komunalni prispevek za novo komunalno opremo plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pa je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Po 220. členu Zakona o urejanju prostora je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Komunalni prispevek se v Občini Ajdovščina odmerja na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 38/2017). S tem odlokom je bil sprejet Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Ajdovščina, ki je bil izdelan junija 2017, pod zaporedno številko

projekta 460, izdelovalca Locus prostorske informacijske rešitve d. o. o. ter merila za odmero komunalnega prispevka na območju občine Ajdovščina. 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.

Na podlagi navedenega odloka so strokovne službe Občine Ajdovščina (glede na predvideno površino in ocenjeno neto tlorisno površino novih objektov v poslovni coni) pripravile okvirni izračun predvidenega komunalnega prispevka za popolnoma komunalno opremljeno zemljišče. Le-ta bi skupaj, za vse predvidene nove investitorje, znašal 235.185,16 EUR. Ker pa Občina Ajdovščina dodeljuje državno denarno pomoč »de minimis« za gospodarstvo, navedena višina komunalnega prispevka ne bo predstavljala v celoti prihodkov Občine Ajdovščina, ki jih bo imela.

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US) ter skladno z določili Zakona o spremljanju državnih pomoči (Uradni list RS, št. 37/04) je Občinski svet Občine Ajdovščina sprejel Pravilnik o spremembah Pravilnika o dodeljevanju proračunskih sredstev za pospeševanje razvoja gospodarstva v Občini Ajdovščina. V postopku odmere komunalnega prispevka so investitorji, ki nameravajo graditi poslovno–proizvodnje objekte s ciljem ustvarjanja novih delovnih mest, upravičeni do pomoči v višini do 100 % upravičenih stroškov, glede na dejavnost, ki jo opravljajo.

V izračunih smo predpostavili, da bodo trije od devetih potencialnih investitorjev pridobili denarno pomoč »de minimis« v višini do 75% upravičenih stroškov, ter da bo šest od devetih potencialnih investitorjev pridobilo denarno pomoč »de minimis« v višini do 50% upravičenih stroškov. Navedeno pomeni, da bo ocenjeni prihodek iz komunalnega prispevka, ki ga bo prejela Občina Ajdovščina, skupaj znašal 97.993,82 EUR, od tega v letu 2020 v višini 58.796,29 EUR in v letu 2021 39.197,53 EUR. Izračun je predstavljen v spodnji tabeli.

Tabela 29: Prikaz ocene prihodkov občine od komunalnega prispevka, v EUR.

Izračun prihodkov občine od Komunalnega prispevka	
Ocena višine komunalnega prispevka za vse investitorje skupaj (v EUR)	235.185,16 €
Število investitorjev	9,0
Ocena višine komunalnega prispevka na investitorja (v EUR)	26.131,68 €
Število investitorjev z dodelitvijo denarne pomoči do 75% upravičenih stroškov	3,0
Število investitorjev z dodelitvijo denarne pomoči do 50% upravičenih stroškov	6,0
Višina dodelitve denarne pomoči - 75% upravičenih stroškov skupaj	58.796,29 €
Višina dodelitve denarne pomoči - 50% upravičenih stroškov skupaj	78.395,05 €
<b>Prihodki občine od Komunalnega prispevka s strani novih investitorjev</b>	<b>97.993,82 €</b>
	<i>v letu 2020</i>
	58.796,29 €
	<i>v letu 2021</i>
	39.197,53 €

### 13.2.3 Prikaz projekcije skupnih prihodkov investicijskega projekta

Pregled projekcije skupnih dodatnih prihodkov investicijskega projekta, in sicer enkratnih prihodkov in prihodkov iz obratovanja je po letih v ekonomski dobi 15ih let predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 30: Prikaz projekcije prihodkov investicijskega projekta, v EUR brez DDV.

Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)		PRIHODKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA							SKUPAJ PRIHODKI
		ENKRATNI PRIHODKI			PRIHODKI IZ POSLOVANJA / POSLOVNI ODHODKI				
		MGRT - ESRR (namenska sredstva EU za kohezijsko politiko)	MGRT - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	Skupaj enkratni prihodki	Prihodki iz dviga omrežnine za oskrbo s pitno vodo in odvajanja odpadne vode	Prihodki iz oskrbe s pitno vodo in odvajanja in čiščenja odpadnih voda	Prihodki od komunalnega prispevka	Skupaj prihodki iz poslovanja / obratovanja	
2018	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2019	1	17.214,19 €	7.377,51 €	24.591,70 €	- €	- €	- €	- €	24.591,70 €
2020	2	227.785,81 €	97.622,49 €	325.408,30 €	- €	- €	58.796,29 €	58.796,29 €	384.204,59 €
2021	3			- €	5.088,56 €	- €	39.197,53 €	44.286,09 €	44.286,09 €
2022	4			- €	5.088,56 €	- €	- €	5.088,56 €	5.088,56 €
2023	5			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
2024	6			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
2025	7			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
2026	8			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
2027	9			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
2028	10			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
2029	11			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
2030	12			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
2031	13			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
2032	14			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
2033	15			- €	5.088,56 €	6.587,26 €	- €	11.675,82 €	11.675,82 €
<b>SKUPAJ</b>		245.000,00 €	105.000,00 €	350.000,00 €	66.151,28 €	72.459,86 €	97.993,82 €	236.604,95 €	586.604,95 €

Iz zgornje tabele je razvidno, da enkratni prihodki znašajo 350.000,00 EUR, prihodki iz poslovanja/obratovanja pa skupaj 236.604,95 EUR brez DDV.

### 13.3 Projekcija odhodkov projekta v ekonomski dobi

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

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

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne odhodke projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi stroškov/odhodkov v scenariju »z investicijo« s stroški/odhodki v scenariju »brez investicije« oziroma kadar operacija zajema nova sredstva se za stroške upošteva stroške nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014, kar pomeni, da so v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali stroški/odhodki zaradi izvedbe projekta. V izračunih nismo upoštevali odhodkov, ki bi ravno tako nastajali, tudi če ne bi izvedli projekta.

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

### 13.3.1 Investicijski/kapitalski stroški (enkratni odhodki)

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

V finančni analizi so upoštevani investicijski stroški v stalnih cenah, skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 26/2017), z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014) ter skladno z določili Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207 z dne 20.01.2015. Glede na to, da je določen del davka na dodano vrednost za investitorja nepovračljiv in predstavlja strošek projekta, so investicijski stroški predstavljeni oziroma upoštevani z vključenim 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 ter
- ⇒ stroške amortizacije.

#### 13.3.2.1 Operativni odhodki/stroški iz obratovanja

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

Obravnavani projekt bo prinašal naslednje **dodatne operativne odhodke/stroške iz obratovanja**:

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

Ostali dodatni operativni odhodki/stroški iz obratovanja niso predvideni.

#### 1. Operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd.

Operativne stroške vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave 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 stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd. in sam izračun le-teh je predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 31: Prikaz operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd., v EUR brez DDV in z DDV.

	Obstoječe stanje (scenarij "brez investicije")	Stanje po investiciji (scenarij "z investicijo")	Razlika med scenarijem "z investicijo" in scenarijem "brez investicije"
<b>Operativni odhodki za vzdrževanje in upravljanje prometnih površin, javne razsvetljave ipd.</b>			
Površina prometnih površin (v m <sup>2</sup> )	-	3.552,0	
Pogostost izvajanja na leto (povprečje) - čiščenje, pometanje, vzdrževanje, razne košnje itd.	12,0	12,0	
Cena pometanja, čiščenja, vzdrževanje na m <sup>2</sup> na 1x storitev (v EUR brez 9,5% DDV)	0,020 €	0,020 €	
<b>Skupaj stroški pometanja, čiščenja in vzdrževanja prometnih površin na leto (v EUR brez 9,5% DDV)</b>	- €	<b>852,48 €</b>	<b>852,48 €</b>
Število svetilk	-	10,0	
Povprečna poraba elektrike na svetilko na leto (v EUR brez 22% DDV)	44,06 €	44,06 €	
Letna poraba električne energije (v EUR brez 22% DDV)	- €	440,57 €	
Zamenjava svetilk, druga vzdrževalna dela na JR (povprečje/leto)	- €	300,00 €	
<b>Skupaj stroški javne razsvetljave na leto (v EUR brez 22% DDV)</b>	- €	<b>740,57 €</b>	<b>740,57 €</b>
<b>Ocena ostalih stroškov za upravljanje prometnih površin na letni ravni (v EUR brez 22% DDV) - 0,25% GOI del</b>	- €	<b>1.027,78 €</b>	<b>1.027,78 €</b>
Stroški z osnovno 9,5% DDV na letni ravni (v EUR brez DDV)	- €	852,48 €	852,48 €
Stroški z osnovno 22,0% DDV na letni ravni (v EUR brez DDV)	- €	1.768,36 €	1.768,36 €
<b>Skupaj operativni stroški upravljanje in vzdrževanja prometnih površin, javne razsvetljave ipd. (v EUR brez DDV)</b>	- €	<b>2.620,84 €</b>	<b>2.620,84 €</b>
<b>Skupaj operativni stroški upravljanje in vzdrževanja prometnih površin, javne razsvetljave ipd. (v EUR z DDV)</b>	- €	<b>3.090,86 €</b>	<b>3.090,86 €</b>
Odhodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2021 do 31.12.2033) v EUR brez DDV	- €	34.070,88 €	34.070,88 €

Iz zgornje tabele vidimo, da bodo operativni odhodki za vzdrževanje in upravljanje novih prometnih površin, javne razsvetljave ipd. začeli nastajati od 01.01.2021, ko bodo aktivirana osnovna sredstva. Na letni ravni so ocenjeni na 2.620,84 EUR brez DDV, v ekonomski dobi pa znašajo skupaj 34.070,88 EUR brez DDV.

## 2. Operativni odhodki/stroški vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije

Operativne stroške vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije smo ocenili na letni ravni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture ter predvidene povprečne porabe vode na uporabnika. Obsegajo stroške vode, čiščenja, stroške materiala za vzdrževanje, stroške raznovrstnih potrebnih storitev, stroške dela glede na urno postavko in števila ur vzdrževalcev ipd. Prikaz predpostavk za izračun posamezne vrste operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije in sam izračun le-teh je predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 32: Prikaz operativnih stroškov vzdrževanja in upravljanja novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije, 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"
<b>Operativni stroški obratovanja vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter vzdrževanja meteorne kanalizacije (od leta 2023 naprej, ko se bodo nova podjetja priključila na komunalno infrastrukturo)</b>			
Povprečna poraba pitne vode na uporabnika na leto v m <sup>3</sup>	-	1.545,9	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	9,0	
Strošek oskrbe s pitno vodo na m <sup>3</sup> (v EUR brez DDV)	0,2684 €	0,2684 €	
<b>Stroški obratovanja in vzdrževanja - Oskrba s pitno vodo (v EUR brez DDV)</b>	- €	<b>3.734,72 €</b>	<b>3.734,72 €</b>
Ocena povprečne količine odpadne vode na leto v m <sup>3</sup> na uporabnika	-	1.137,1	
Število novih uporabnikov (podjetij)	-	9,0	
Stroške odvajanja in čiščenja odpadne vode na m <sup>3</sup> (v EUR brez DDV)	0,5481 €	0,5481 €	
<b>Stroški obratovanja in vzdrževanja - Fekalna kanalizacija in čiščenja odpadne vode (v EUR brez DDV)</b>	- €	<b>5.609,00 €</b>	<b>5.609,00 €</b>
Število ur poklicno kvalificiranega kadra za enkratno čiščenje muld, meteornih jaškov, peskolovov ipd.	-	4,0	
Cena ure kadra (v EUR z DDV)	12,00 €	12,00 €	
Ocena potrebnih letnih čiščenj (Število čiščenj na leto)	-	12,0	
Ocena stroškov porabljenega materiala na letni ravni za vzdrževanje meteorne odvodneje (0,5% GOI del)	- €	445,25 €	
<b>Stroški vzdrževanja in obratovanja meteorne kanalizacije (v EUR brez DDV)</b>	- €	<b>1.021,25 €</b>	<b>1.021,25 €</b>
<b>Ocena ostalih stroškov za upravljanje komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija) na letni ravni (v EUR brez 22% DDV) - 0,25% GOI del</b>	- €	<b>339,36 €</b>	<b>339,36 €</b>
<b>Skupaj operativni stroški obratovanja, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture ipd. (v EUR brez DDV)</b>	- €	<b>10.704,33 €</b>	<b>10.704,33 €</b>
<b>Skupaj operativni stroški obratovanja, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture ipd. (v EUR z 22,0% DDV)</b>	- €	<b>13.059,28 €</b>	<b>13.059,28 €</b>
Odhodki skupaj v ekonomski dobi (od 01.01.2023 do 31.12.2033) v EUR brez DDV	- €	117.747,61 €	117.747,61 €

Iz zgornje tabele vidimo, da bodo operativnih odhodki za vzdrževanje in upravljanje novega vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter meteorne kanalizacije začeli nastajati od 01.01.2023, ko se bodo novi uporabniki (podjetja) priključila na komunalno infrastrukturo. Na letni ravni so ocenjeni na 10.704,33 EUR brez DDV, v ekonomski dobi pa znašajo skupaj 117.747,61 EUR brez DDV.

### 13.3.2.2 Stroški amortizacije

Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacijske osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev projekta. Za izračun amortizacije smo upoštevali 3,0% amortizacijsko stopnjo za vsa ostala dela, ki povečujejo vrednost osnovnih sredstev občine. 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 je predstavljeno v spodnji tabeli.

Tabela 33: Prikaz letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta.

	Nabavna vrednost (v EUR z DDV)	Amortizacijska stopnja	Datum aktivacije OS	Letna amortizacija	Odpisana vrednost v ekonomski dobi	Neodpisana vrednost na dan 31.12.2032	Delež v OS	Življenjska doba (v letih)	Ponderirana življenjska doba (v letih)
<b>GOI dela</b>	580.731,69 €	3,0%	01.01.2021	17.421,95 €	226.485,36 €	354.246,33 €	91,5%	33,3	30,5
<b>Ostala dela</b>	54.099,21 €	3,0%	01.01.2021	1.622,98 €	21.098,69 €	33.000,52 €	8,5%	33,3	2,8
<b>SKUPAJ</b>	634.830,90 €			19.044,93 €	247.584,05 €	387.246,85 €	100,0%		33,3

Iz zgornje tabele vidimo, da znaša ekonomsko koristna (ponderirana) življenjska doba projekta 33,3 let.

### 13.3.3 Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta

Pregled projekcije skupnih odhodkov investicijskega projekta, in sicer investicijskih stroškov, stroškov poslovanja (obratovalni, operativni stroški in stroški amortizacije) je po letih v ekonomski dobi 15-ih let predstavljen v tabeli v nadaljevanju.

Iz spodnje tabele je razvidno, da investicijski stroški v stalnih cenah z vključenim nepovračljivim DDV znašajo v ekonomski dobi 634.830,90 EUR. Skupni odhodki/stroški iz poslovanja v ekonomski dobi znašajo 399.402,54 EUR, od tega operativni odhodki/stroški 151.818,49 EUR, amortizacija pa 247.584,05 EUR.



Tabela 34: Prikaz investicijskih stroškov v EUR z DDV ter ocene stroškov poslovanja investicijskega projekta v EUR brez DDV v ekonomski dobi, stalne cene.

Letnica (obdobje) Leto (zapr. št.)		ODHODKI/STROŠKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA								
		INVESTICIJSKA VLAGANJA			STROŠKI IZ POSLOVANJA / POSLOVNI ODHODKI					
		Stroški izvedbe GOI del	Ostali investicijski stroški	SKUPAJ	OPERATIVNI STROŠKI			Amortizacija	SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI /STROŠKI	
					Skupaj operativni stroški upravljanje in vzdrževanja prometnih površin, javne razsvetljave ipd. (v EUR brez DDV)	Operativni stroški obratovanja vodovodnega in kanalizacijskega sistema ter vzdrževanja meteorne kanalizacije (od leta 2023 naprej, ko se bodo nova podjetja priključila na komunalno infrastrukturo)	Skupaj			
2018	0	- €	3.766,14 €	3.766,14 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2019	1	58.073,17 €	34.596,99 €	92.670,16 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2020	2	522.658,52 €	15.736,08 €	538.394,60 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2021	3			- €	2.620,84 €	- €	2.620,84 €	19.044,93 €		21.665,76 €
2022	4			- €	2.620,84 €	- €	2.620,84 €	19.044,93 €		21.665,76 €
2023	5			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
2024	6			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
2025	7			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
2026	8			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
2027	9			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
2028	10			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
2029	11			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
2030	12			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
2031	13			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
2032	14			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
2033	15			- €	2.620,84 €	10.704,33 €	13.325,17 €	19.044,93 €		32.370,09 €
SKUPAJ		580.731,69 €	54.099,21 €	634.830,90 €	34.070,88 €	117.747,61 €	151.818,49 €	247.584,05 €		399.402,54 €
Neodpisana vrednost na dan 31.12.2033									387.246,85 €	

### 13.4 Projekcija prihodkov in odhodkov projekta na podlagi CBA/ASK - Analize stroškov in koristi (ekonomske analize)

Družbene učinke projekta je mogoče preverjati s pomočjo ekonomske analize / Analize stroškov in koristi (ASK), kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013. Na ta način je mogoče vrednotiti ekonomske učinke projekta na različne subjekte. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izpolnjevanje projekta z vidika investitorja/nosilca projekta. Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalnikov, ki izhajajo iz finančne analize projekta, zajema tudi ostale parametre kot npr. vpliv na okolje, varnost, zdravje ipd., pri čemer se gleda ne posredne učinke ne smo pri investitorju temveč tudi na širšo družbo. Glede na določila 26. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ter glede na to, da je vrednost projekta nižja od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

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

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

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

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

- ⇒ **Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV)** 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 ( $ENSV > 0$ ), kar dokazuje, da bo projekt koristen za družbo v dani regiji ali državi, ker njegove koristi presegajo stroške, in bi se projekt zato moral izvesti.
- ⇒ **Ekonomska stopnja donosa (ESD)** 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 ( $ESD > SDS$ ), da se upraviči podpora EU za projekt.
- ⇒ **Razmerje med koristmi in stroški (K/S)** je opredeljeno kot neto sedanja vrednost koristi projekta, deljena z neto sedanjo vrednostjo stroškov projekta. Razmerje med koristmi in stroški bi moralo biti večje od ena ( $K/S > 1$ ), da se upraviči podpora EU za projekt.

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

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).

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

Upravičenost izvedbe investicijskega projekta glede na njegov osnovni namen lahko opravičujemo le skozi družbeno-ekonomske koristi, ki jih le-ta prinaša in kar upravičuje vlaganja javnih sredstev v izvedbo investicijskega projekta. Investicijske projekte, kamor uvrščamo tudi investicijski projekt »PC Ajdovščina – Pod železnico 3«, ki so v osnovi širšega družbeno-ekonomskega pomena, pa ni mogoče oziroma je neupravičeno gledati in ocenjevati le z ozke finančne perspektive. Zavedati se moramo, da obravnavani projekt ni v osnovni namenjen tržni dejavnosti investitorja oziroma lastnika in upravljavca Občine Ajdovščina ter izvajalca GJS t.j. javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina ter kot tak ne ustvarja donosov in je zato finančno nerentabilen in neupravičen za izvedbo. Če pa ga proučujemo z ekonomskega (širšega družbenega vidika), vidimo, da bo s prihranki in dodatnimi potencialnimi prihodki in drugimi koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu, občini in regiji, pozitivno vplival na gospodarski, socialni, demografski, družbeni in tudi ekološki razvoj.

### 13.4.1 Davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV, se vseeno lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek investicijskih stroškov, tako da smo v navedeni postavki v tabeli 37 ovrednotili zmanjšanje investicijskih stroškov za nepovračljivi DDV ter ga upoštevali pri samem izračunu kot družbeno-ekonomske korist.

### 13.4.2 Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)

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

Tabela 35: Prikaz konverzijskih faktorjev za posamezne stroške v okviru projekta.

Postavka	CF
Stroškovno osebje	1,00
Ostali zaposleni, nespecifična znanja	0,70
Storitve	0,95
Material	0,80
Administrativni stroški	0,90
Ostane vrednosti	0,85

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

Tabela 36: 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 z DDV.

Leto (obdobje)	SESTAVA INVESTICIJSKIH STROŠKOV									
	Stroški izvedbe GOI del				Stroški ostalih del v okviru projekta				SKUPAJ	
	Stroški gradnje / Stroški materiala	Stroški dela	Stroški strokovnega osebja	SKUPAJ	Stroški strokovnega osebja	Stroški materiala (administrativni stroški)	Stroški storitev	SKUPAJ		
	45%	45%	10%	100%	50%	25%	25%	100%		
2018	0	- €	- €	- €	- €	1.883,07 €	941,54 €	941,54 €	3.766,14 €	3.766,14 €
2019	1	26.132,93 €	26.132,93 €	5.807,32 €	58.073,17 €	17.298,50 €	8.649,25 €	8.649,25 €	34.596,99 €	92.670,16 €
2020	2	235.196,33 €	235.196,33 €	52.265,85 €	522.658,52 €	7.868,04 €	3.934,02 €	3.934,02 €	15.736,08 €	538.394,60 €
<b>SKUPAJ</b>		261.329,26 €	261.329,26 €	58.073,17 €	580.731,69 €	27.049,61 €	13.524,80 €	13.524,80 €	54.099,21 €	634.830,90 €

Leto (obdobje)	VREDNOST INVESTICIJSKIH STROŠKOV PRERAČUNANIH GLEDE NA SESTAVO STROŠKA IN KONVERZIJSKI FAKTOR												
	Stroški gradnje / Stroški materiala		Stroški dela		Stroški strokovnega osebja		Stroški materiala (administrativni stroški)		Stroški storitev		SKUPAJ VREDNOST INVESTICIE		
	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			
2018	0	- €	- €	- €	- €	1.883,07 €	1.883,07 €	941,54 €	847,38 €	941,54 €	894,46 €	3.766,14 €	3.624,91 €
2019	1	26.132,93 €	20.906,34 €	26.132,93 €	18.293,05 €	23.105,81 €	23.105,81 €	8.649,25 €	7.784,32 €	8.649,25 €	8.216,79 €	92.670,16 €	78.306,31 €
2020	2	235.196,33 €	188.157,07 €	235.196,33 €	164.637,43 €	60.133,89 €	60.133,89 €	3.934,02 €	3.540,62 €	3.934,02 €	3.737,32 €	538.394,60 €	420.206,33 €
<b>SKUPAJ</b>		261.329,26 €	209.063,41 €	261.329,26 €	182.930,48 €	85.122,77 €	85.122,77 €	13.524,80 €	12.172,32 €	13.524,80 €	12.848,56 €	634.830,90 €	502.137,55 €

### 13.4.3 Popravek zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz koristi zaradi povečanja ponudbe komunalno opremljenih in dobro prometno dostopnih zemljišč v okviru poslovnih con, razvoja gospodarskih dejavnosti, izboljšanja zaposlitvenih možnosti, okoljskih koristi ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za občane. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA/ASK upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškov. Zunanjim vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi investicijskega projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti, in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

#### 13.4.3.1 Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

Ovrednotena družbeno ekonomska korist	Opis
<b>Prihranek na prevoznih stroških za dnevne migrante</b>	Predvidevamo, da bo izvedba projekta in posledično odpiranje novih delovnih mest prispevala tudi k zmanjšanju prevoznih stroškov dnevnih migrantov, saj bodo sedaj delali v domačem kraju. Ovrednotili smo prihranek na prevoznih stroških za dnevne delovne migrante, ki so sedanji zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi projekta in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini. Izračun koristi smo izvedli tako, da smo upoštevali število novih delovnih mest, ki bodo odprta v mestu oziroma občini (53 novih DM) ter smo izvedli oceno povprečnih letnih stroškov prevoza za dnevne delovne migracije (letno število prevoženih kilometrov * povprečna poraba * povprečna cena goriva = 420,0 EUR na letni ravni). Ocena letnega prihranka bo tako znašala 22.260,00 EUR od leta 2023 dalje. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 244.860,00 EUR.
<b>Prihranek na času za dnevne delovne migrante</b>	Ovrednotili smo prihranek na času za dnevne delovne migrante, ki so sedanji zaposleni v drugih občinah in se bodo izvedbi projekta in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini. Navedeni čas bi lahko dnevni migranti porabili produktivneje. Izračun koristi smo izvedli tako, da smo upoštevali število novih delovnih mest (53 novih DM), oceno vrednosti delovne ure dnevnega migranta (8,0 eur/uro) ter število ur vožnje na letni ravni delovnega migranta (75 ur/migranta) (predpostavka: 1,5 ure dnevno za prihode in odhode na/z dela; cca 220 delovnih dni brez dopustov).

	Ocena letnega prihranka bo tako znašala 31.800,00 EUR od leta 2023 dalje. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 349.800,00 EUR.
<b>Dodatni prihodki / letni prilivi občine, ki so vezani na nova delovna mesta (iz dohodnine)</b>	Predpostavilo se je, da bo zaradi novih delovnih mest v občini, imela tudi občina dodaten priliv oziroma bo prišlo do dviga prihodkov občine iz naslova dohodnine. Ocena dodatnega letnega prihodka občine bo tako znašala 15.900,00 EUR od leta 2023 dalje (53 novim DM*300,00 eur dohodnine). Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 174.900,00 EUR.
<b>Povečanje dodatne vrednosti na zaposlenega</b>	Ocenili smo povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v MSP (min 2,0%) na območju občine, ki bo neposredna posledica izvedbe projekta. Povečanje dodane vrednosti na zaposlenega bo tako znašala na letni ravni 585,88EUR od leta 2023 dalje. Ocenjujemo da bo skupna vrednost te družbeno-ekonomske koristi v ekonomski dobi bo znašala 6.444,68 EUR.
<b>Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine</b>	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 2.400,00 EUR od leta 2021 naprej, v ekonomski dobi pa bodo le-te znašale skupaj 31.200,00 EUR.
<b>Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja občine</b>	Dodaten prihodek občine zaradi povečane privlačnosti okolja mesta in občine za nove naložbe, nove investitorje, prihode novih družin ipd. smo ocenili na podlagi tega, da bi se zaradi komunalne ureditve območja in posledično odpiranja novih delovnih mest v občino na letni ravni priselili vsaj dve družini s tremi družinskimi člani, kar pomeni dvig prihodka občine iz povprečnine. Ocena dodatnega prihodka občine iz dviga povprečnine bi tako na letni ravni znašala cca 3.000,00 EUR letno od leta 2023 naprej, v ekonomski dobi skupaj pa 33.000,00 EUR.
<b>Ocena skupnih ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi</b>	<b>840.204,68 EUR</b>

Predpostavke za izračun ter sam izračun denarno ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi je predstavljen v tabeli 37, kar je tudi upoštevano pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri ekonomski analizi v poglavju 14.3.

Tabela 37: Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize (CBA/ASK), stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap.št.)	DRUŽBENO-EKONOMSKE KORISTI - EKONOMSKA ANALIZA																						
	DAVČNI POPRAVEK investicijskih in operativnih stroškov			Prihranek na prevoznih stroških za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi operacije in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini				Prihranek na času za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi operacije in potencialnem odprtju novih delovnih mest na območju operacije zaposlili v domači občini				Dodaten prihodek / letni priliv občine, ki je vezan na nova delovna mesta (dvig priliva občine iz dohodnine)			Povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v MSP na območju občine, ki bo neposredna posledica izvedbe projekta			OSTALE KORISTI IN POTENCIALNI PRIHRANKI-PRIHODKI					SKUPAJ DRUŽBENO-JAVNE KORISTI
	Investicijski stroški	Operativni stroški	SKUPAJ	Povečano število zaposlenih, ki bi lahko delali v občini v primeru odprtja novih delovnih mest	Ocena povprečnih letnih stroškov prevoza za dnevne delovne migracije	SKUPAJ KORISTI	Povečano število zaposlenih, ki bi lahko delali v občini v primeru odprtja novih delovnih mest	Ocena vrednosti delovne ure emigranta	Število ur vožje na letni ravni na delovnega emigranta (predpostava: 1,5 ure dnevno za prihodek z odhoda; cca 220 delovnih dni brez dopusta)	SKUPAJ KORISTI	Število novih delovnih mest v občini	Povprečna dohodnina na osebo na leto	SKUPAJ KORISTI	Dodana vrednost na zaposlenega občine pred izvedbo projekta (ocena)	Dodana vrednost na zaposlenega občine po izvedbi projekta	SKUPAJ KORISTI (v EUR)	Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukture opremljenosti občine	Dodaten prihodek zaradi privlačnega okolja občine (z vidika komunalne infrastrukture opremljenosti občine in posledično njene privlačnosti za nove naložbe, investitorje)	Skupaj ostale koristi				
2018	0	679,14 €	- €	679,14 €	0	420,00 €	- €	0	8,00 €	75	- €	0	300,00 €	- €	23.435 €	23.435 €	- €	- €	- €	- €	679,14 €		
2019	1	13.652,32 €	- €	13.652,32 €	0	420,00 €	- €	0	8,00 €	75	- €	0	300,00 €	- €	23.435 €	23.435 €	- €	- €	- €	- €	13.652,32 €		
2020	2	69.559,33 €	- €	69.559,33 €	0	420,00 €	- €	0	8,00 €	75	- €	0	300,00 €	- €	23.435 €	23.435 €	- €	- €	- €	- €	69.559,33 €		
2021	3	- €	- €	- €	0	420,00 €	- €	0	8,00 €	75	- €	0	300,00 €	- €	23.435 €	23.435 €	- €	2.400,00 €	- €	2.400,00 €	2.400,00 €		
2022	4	- €	- €	- €	0	420,00 €	- €	0	8,00 €	75	- €	0	300,00 €	- €	23.435 €	23.435 €	- €	2.400,00 €	- €	2.400,00 €	2.400,00 €		
2023	5	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
2024	6	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
2025	7	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
2026	8	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
2027	9	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
2028	10	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
2029	11	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
2030	12	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
2031	13	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
2032	14	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
2033	15	- €	- €	- €	53	420,00 €	22.260,00 €	53	8,00 €	75	31.800,00 €	53	300,00 €	15.900,00 €	23.435 €	24.021 €	585,88 €	2.400,00 €	3.000,00 €	5.400,00 €	75.945,88 €		
<b>SKUPAJ</b>		83.890,79 €	- €	83.890,79 €			244.860,00 €				349.800,00 €			174.900,00 €			6.444,68 €	31.200,00 €	33.000,00 €	64.200,00 €	924.095,47 €		
Diskontirane vrednosti		76.773,71 €	- €	76.773,71 €			192.118,33 €				217.311,90 €			108.655,95 €			4.003,73 €	20.448,59 €	20.501,12 €	40.949,72 €	599.813,34 €		

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

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

- ⇒ dvig gospodarske uspešnosti, blagostanja in življenjskih perspektiv v občini;
- ⇒ vzpostavitev pogojev in ustvarjanje boljših možnosti za razvoj (predvsem gospodarski) mesta Ajdovščina, okoliških naselij ter s tem občine in regije;
- ⇒ pridobitev svežega investicijskega kapitala;
- ⇒ tehnološko in tehnično zaključena celota planirane komunalne infrastrukture, razpoložljiva lokacija ter resursi na lokaciji (komunalna infrastruktura, ki dopušča prihodnjo nadgradnjo in njeno koriščenje), omogočajo kvalitetno poselitev in organizacijo poslovne cone;
- ⇒ koncentracija gospodarskih (poslovnih) dejavnosti na enem mestu;
- ⇒ vzpostavljeni bi bili ugodnejši pogoji za razvoj podjetništva, obrtništva, trgovine in drugih gospodarskih dejavnosti;
- ⇒ omogočanje izvajanja novih storitev in odpiranje novih naložbenih in zaposlitvenih možnosti ter s tem spodbujati gospodarsko rast (vzpostavljene bodo možnosti, ki odpirajo vrata gospodarskim subjektom za vstop v občino in posledično regijo, poleg možnosti širitve in rasti obstoječih gospodarskih subjektov);
- ⇒ izboljšanje zaposlitvenih možnosti za visoko kvalificiran raziskovalno razvojni kader v občini;
- ⇒ privabljanje in uporaba visoko usposobljene delovne sile v občini in regiji;
- ⇒ večanje deleža prihodkov posameznih gospodarskih subjektov, predvsem MSP, v občini in regiji;
- ⇒ dvig dodane vrednosti na zaposlenega v občini in posledično regiji;
- ⇒ zmanjševanje prevelikih dnevnih delovnih migracij izven območja občine in s tem neposredno prispevati k boljši okoljski razvitosti – trajnostnemu razvoju (manjše onesnaževanje okolja zaradi izpušnih plinov ipd.);
- ⇒ izboljšanje položaja obstoječih gospodarskih subjektov na trgu ter ustanavljanje novih gospodarskih subjektov in posledično ohranjanje obstoječih delovnih mest in odpiranje novih delovnih mest v občini;
- ⇒ dvig dostopnosti do določenih poslovnih storitev;
- ⇒ ohranitev oziroma rast prebivalstva in ohranitev oziroma izboljšanje starostne strukture prebivalstva (z zagotavljanjem delovnih mest v občini, se lokalno prebivalstvo ne bo selilo v druge občine, saj bo v domači občini imelo ustrezne možnosti za zaposlitev);
- ⇒ dvig kakovosti bivanjskih pogojev oziroma izboljšanjem življenjskih pogojev;
- ⇒ skrb za trajnostni razvoj mesta, občine in regije; ter
- ⇒ uresničitev razvojnih vizij občine in tudi regije.

## 13.5 Preostala vrednost naložbe

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014 v točki 118. 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 operacije. V poglavju 13.3.2.2 Stroški amortizacije smo izračunali, da znaša ponderirana življenjska doba projekta 33,3 let, kar presega referenčno obdobje projekta.

Tabela 38: Izračun preostale vrednosti naložbe v okviru finančne in ekonomske analize, stalne cene, v EUR.

Preostanek vrednosti projekta (v EUR brez DDV)	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA
Ekonomska doba (v letih)	15,0	15,0
Ponderirana življenjska doba projekta (v letih)	33,3	33,3
Razlika med ponderirano življenjsko dobo in let obr. v ekon. dobi (v letih)	18,3	18,3
Neto prihodki iz obratovanja (v EUR brez DDV)	- 1.649,35 €	76.461,87 €
Neto prihodki iz obratovanja (v EUR brez DDV) - vključeni v izračun v kolikor so večji od 0,0 eur	- €	76.461,87 €
<b>Preostanek vrednosti projekta (v EUR brez DDV)</b>	<b>- €</b>	<b>1.399.252,29 €</b>

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014 v točki 2 18. člena določa, da je potrebo preostalo vrednost naložbe vključiti v izračun diskontiranega neto prihodka operacije, le če prihodki presega stroške (t.j. če so ustvarjeni pozitivni neto prihodki). V okviru izračuna diskontiranega neto prihodka projekta v okviru finančne analize vidimo, da stroški presega prihodke (t.j. ustvarjeni so negativni neto prihodki), kar pomeni, da preostale vrednosti naložbe nismo vključili v izračun kazalnikov v okviru finančne analize projekta. Preostalo vrednost naložbe pa smo vključili v izračun kazalnikov v okviru ekonomske analize, saj v okviru ekonomske analize prihodki presega stroške projekta (t.j. ustvarjeni so pozitivni neto prihodki).



## 14 PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE TER IZRAČUN MAKSIMALNE VIŠINE SOFINANCIRANJA PROJEKTA NA PODLAGI FINANČNE VRZELI

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

### 14.1 Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

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

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

- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani na podlagi 15 letne ekonomske dobe projekta (2018-2033).
- ⇒ Dinamični kazalniki upravičenosti projekta so izračunani za obdobje izvedbe projekta (2018-2020) in za 13 letno ekonomsko dobo (časovno obdobje obratovanja/uporabe), in sicer od prvega leta rednega obratovanja (01/2021), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala, pa do leta 2033 (12/2033).
- ⇒ Ekonomsko koristna življenjska doba projekta presega 15 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), in sicer znaša 33,3 let.
- ⇒ Prvo leto rednega obratovanja je 2021, natančneje 01.01.2021, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot enovit projekt (konsolidirana analiza) s stališča investitorja (lastnika) ter prihodnjega upravljavca in vzdrževalca (Občine Ajdovščina in javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina). Izdelana je bila konsolidirana analiza, ki izključuje denarne tokove med lastnikom in upravljavcem (v skladu z navodili Evropske komisije v priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi; december 2014; ter prilogo III, točko 2.2 Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207 z dne 20.01.2015).
- ⇒ Projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti investitorja/lastnika in upravljavca. Morebitni presežek dodatnih prihodkov nad dodatnimi odhodki pa bo namenjen vzdrževanju in stalnemu dograjevanju komunalne in ostale infrastrukture na območju občine.
- ⇒ Pri izračunu prihodkov in stroškov se je upoštevala inkrementalna metoda, kar pomeni, da so upoštevani dodatni prihodki in stroški, ki bodo nastali zaradi implementacije investicije. Navedeno je skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) 480/2014, ki pravi »Prihodki in stroški se izračunajo po t.i. metodi prirasta, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov v scenariju nove naložbe s prihodki in stroški v scenariju brez nove naložbe. Kadar operacija zajema nova sredstva, so prihodki in stroški prihodki in stroški nove naložbe.«
- ⇒ Vsi obratovalni stroški in prihodki ter preostala vrednost naložbe so skladno s točko 4 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) 480/2014 prikazani v finančni analizi v stalnih cenah brez DDV, saj DDV ni upravičen strošek projekta; vrednost investicijskih stroškov pa v stalnih cenah z DDV (v skladu z navodili Evropske Komisije, in sicer priročnika za izdelavo Analize stroškov in koristi, december 2014; Izvedbene Uredbe

Komisije EU 2015/207 in Uredbe 480/2014); v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki in popravek cen.

- ⇒ Projekt na letni ravni v okviru finančne analize ne prinaša pozitivnih neto prihodkov (stroški presegajo prihodke), zato skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) 480/2014, v izračun diskontiranega neto prihodka operacije v zadnjem referenčnem letu v okviru finančne analize nismo vključili preostale vrednosti naložbe. V okviru ekonomske analize pa projekt prinaša pozitivne neto prihodke (ocenjene družbeno ekonomske koristi presegajo stroške), zato smo v okviru ekonomske analize v izračun diskontiranega neto prihodka operacije v zadnjem referenčnem letu vključili preostalo vrednost naložbe.
- ⇒ Vsi stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi primerljivih stroškov podobne infrastrukture, katerih lastnik in upravljevec je Občina Ajdovščina.
- ⇒ Analizo upravičenosti izvedbe projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni analizi, znaša 4,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ter Delegirano uredbo komisije 480/2014 (člen 15. do 19.).
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri ekonomski (CBA/ASK) analizi, znaša 5% t.j. socialna diskontna stopnja v kohezijskih državah članicah in je določena z Delegirano uredbo komisije 480/2014 (člen 15. do 19.) in Izvedbeno uredbo komisije 2015/207 EU (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK)) ter Priročnikom Evropske komisije Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

## 14.2 Finančna analiza

### 14.2.1 Finančna analiza denarnih tokov projekta

V nadaljevanju je prikazan finančni oziroma realni denarni tok projekta, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov/odhodkov v scenariju nove naložbe t.j. scenarija »z investicijo« s prihodki in stroški/odhodki v scenariju brez nove naložbe t.j. scenarij »brez investicije« oziroma kadar operacija zajema nova sredstva so prihodki in stroški prihodki in stroški nove naložbe skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014. 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 nedenarne knjigovodske postavke (npr. amortizacija,<sup>3</sup> rezervni sklad ipd.). Prikaz nediskontiranih in diskontiranih finančnih denarnih tokov projekta je predstavljen v nadaljevanju tega poglavja. Le-ta je osnovna za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Predpostavke za izračun:

- ⇒ Skladno s točko 4 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014 se je izvedlo izračun diskontiranega neto prihodka brez upoštevanja davka na dodano vrednost, saj davek na dodano vrednost ni upravičen strošek operacije, kar pomeni, da se je upoštevalo prihodke, odhodke in preostanek vrednosti projekta brez davka na dodano vrednost.
- ⇒ Preostalo vrednost naložbe ob koncu ekonomske dobe nismo vključili skladno s točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014, saj projekt ustvarja negativne neto prihodke t.j. stroški presegajo prihodke.

<sup>3</sup> 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 predstavlja 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.

- ⇒ 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 referenčnem obdobju na voljo dovolj denarnih sredstev, ki bodo omogočila sprotno kritje izdatkov tako za investicijo kot za stroške obratovanja investicije. Finančno pokritost projekta ocenjujemo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v celotni ekonomski dobi pozitivni. Ti neto denarni tokovi morajo vključevati investicijske stroške, vse vire financiranja in neto prihodke. V primeru negativnih neto denarnih tokov je potrebno za navedeni znesek zagotoviti v proračunu občine dodatna sredstva za kritje le-teh.

V okviru **donosnosti lastnega kapitala** pa se bo preučilo učinkovitost projekta z vidika donosnosti lastnega kapitala (občine) vloženega v projekt. V okviru donosnosti lastnega kapitala se bo izračunalo neto sedanjo vrednost lastnega vloženega kapitala, ki je vsota neto diskontiranih denarnih tokov, ki nastanejo zaradi izvajanja projekta, ter ustrezno finančno stopnjo donosa lastnega kapitala. Podala nam bo finančno neto sedanjo vrednost z upoštevanjem sofinanciranja projekta v okviru Dogovora za razvoj regij 2 (DRR 2) s strani MGRT (EU in Slo udeležba).

V nadaljevanju (poglavje 14.2.2) so prikazani finančni kazalniki upravičenosti izvedbe projekta. To so doba vračanja sredstev, neto sedanja vrednost, interna stopnja donosa, neto sedanja vrednost kapitala, interna stopnja donosa kapitala, modificirana interna stopnja donosa, koeficient K/S ter relativna neto sedanja vrednost. Za potrebe izračuna upravičenosti investicijskega projekta pa smo izračunali tudi statične kazalnike upravičenosti projekta.

Tabela 39: Finančni oziroma realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA													
		DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE	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			Ostane vrednosti	POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK	
2018	0	- €	- €	- €		3.766,14 €	- €	3.766,14 €	- €	-	3.766,14 €	3.766,14 €	- €	-	3.766,14 €
2019	1	- €	- €	- €		92.670,16 €	- €	92.670,16 €	- €	-	92.670,16 €	89.105,92 €	- €	-	89.105,92 €
2020	2	58.796,29 €	- €	58.796,29 €		538.394,60 €	58.796,29 €	538.394,60 €	58.796,29 €	-	479.598,31 €	497.776,07 €	54.360,48 €	-	443.415,60 €
2021	3	44.286,09 €	2.620,84 €	41.665,25 €		- €	44.286,09 €	2.620,84 €	41.665,25 €	-	41.665,25 €	- €	37.040,25 €	-	37.040,25 €
2022	4	5.088,56 €	2.620,84 €	2.467,72 €		- €	5.088,56 €	2.620,84 €	2.467,72 €	-	2.467,72 €	- €	2.109,42 €	-	2.109,42 €
2023	5	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	1.355,64 €	-	1.355,64 €
2024	6	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	1.303,50 €	-	1.303,50 €
2025	7	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	1.253,37 €	-	1.253,37 €
2026	8	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	1.205,16 €	-	1.205,16 €
2027	9	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	1.158,81 €	-	1.158,81 €
2028	10	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	1.114,24 €	-	1.114,24 €
2029	11	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	1.071,38 €	-	1.071,38 €
2030	12	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	1.030,18 €	-	1.030,18 €
2031	13	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	990,55 €	-	990,55 €
2032	14	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	952,46 €	-	952,46 €
2033	15	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €		- €	11.675,82 €	13.325,17 €	- 1.649,35 €	-	1.649,35 €	- €	915,82 €	-	915,82 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>236.604,95 €</b>	<b>151.818,49 €</b>	<b>84.786,46 €</b>	<b>- €</b>	<b>634.830,90 €</b>	<b>236.604,95 €</b>	<b>786.649,39 €</b>	<b>84.786,46 €</b>	<b>-</b>	<b>550.044,44 €</b>	<b>590.648,14 €</b>	<b>81.159,04 €</b>	<b>-</b>	<b>509.489,10 €</b>
<i>Diskontirane vrednosti</i>		<i>185.514,65 €</i>	<i>104.355,61 €</i>	<i>81.159,04 €</i>	<i>- €</i>	<i>590.648,14 €</i>	<i>185.514,65 €</i>	<i>695.003,75 €</i>	<i>81.159,04 €</i>	<i>-</i>	<i>509.489,10 €</i>				

Tabela 40: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (cap.št.)	LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (Financial Sustainability)									NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	KUMULATIVA NETO DENARNEGA TOKA (Neto prilivov)
		PRILIVI				ODLIVI						
		Prihodki projekta	Viri financiranja investicije - lastna sredstva občine	Viri financiranja investicije - nepovratna sredstva	Ostali viri	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Obveznosti do virov financiranja	Stroški brez amortizacije	Skupaj odlivi		
2018	0	- €	3.766,14 €	- €	- €	3.766,14 €	3.766,14 €	- €	- €	3.766,14 €	- €	- €
2019	1	- €	68.078,46 €	24.591,70 €	- €	92.670,16 €	92.670,16 €	- €	- €	92.670,16 €	- €	- €
2020	2	58.796,29 €	212.986,30 €	325.408,30 €	- €	597.190,89 €	538.394,60 €	- €	- €	538.394,60 €	58.796,29 €	58.796,29 €
2021	3	44.286,09 €	- €	- €	- €	44.286,09 €	- €	- €	2.620,84 €	2.620,84 €	41.665,25 €	100.461,54 €
2022	4	5.088,56 €	- €	- €	- €	5.088,56 €	- €	- €	2.620,84 €	2.620,84 €	2.467,72 €	102.929,26 €
2023	5	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	101.279,92 €
2024	6	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	99.630,57 €
2025	7	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	97.981,22 €
2026	8	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	96.331,88 €
2027	9	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	94.682,53 €
2028	10	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	93.033,19 €
2029	11	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	91.383,84 €
2030	12	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	89.734,50 €
2031	13	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	88.085,15 €
2032	14	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	86.435,81 €
2033	15	11.675,82 €	- €	- €	- €	11.675,82 €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	1.649,35 €	84.786,46 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>236.604,95 €</b>	<b>284.830,90 €</b>	<b>350.000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>871.435,85 €</b>	<b>634.830,90 €</b>	<b>- €</b>	<b>151.818,49 €</b>	<b>786.649,39 €</b>	<b>84.786,46 €</b>	

V zgornji tabeli, kjer je predstavljen likvidnostni tok projekta, vidimo, da se operacija po zaključku investicijskih vlaganj ne pokriva sama z doseženimi prihodki oziroma prilivi projekta, saj gre za javno infrastrukturo, ki ni namenjena ustvarjanju presežka prihodkov oziroma prilivov nad odlivi. Takšen rezultat je glede na naravo projekta pričakovan, saj praviloma tovrstna javna infrastruktura ne pokriva vseh stroškov obratovanja in vzdrževanja.

V takih primerih je skladno z Izvedbeno Uredbo Komisije (EU) 2015/207 treba navesti, kako bodo stroški kriti v okviru jasne dolgoročne zaveze upravičenca/upravljalca za zagotavljanje ustreznega financiranja iz drugih virov, da se zagotovi vzdržnost projekta. Glede na to, da gre za izvedbo del v javno korist, pri katerem se v prvi vrsti zasledujejo družbene koristi, torej nefinančni vidiki in cilji projekta, se bodoči lastnik izvedenih del in upravičenec za nepovratna sredstva, Občina Ajdovščina zavezuje, da bo zagotavljala ustrezno financiranje primanjkljaja iz proračuna Občine Ajdovščina. Upravljanje in vzdrževanje pa bo v največji možni meri moralo upoštevati racionalno porabo javnih sredstev oziroma davkoplačevalskega denarja.

Tabela 41: Finančni oziroma realni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	IZRAČUN DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT (upoštevano sofinanciranje)							NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)		
		PRILIVI			ODLIVI						
		PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Ostaneke vrednosti	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali virji financiranja (privatni partnerji)	Odplačilo kredita in obresti	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)		Skupaj odlivi	
2018	0	- €	- €	- €	3.766,14 €	- €	- €	- €	3.766,14 €	-	3.766,14 €
2019	1	- €	- €	- €	68.078,46 €	- €	- €	- €	68.078,46 €	-	68.078,46 €
2020	2	58.796,29 €	- €	58.796,29 €	212.986,30 €	- €	- €	- €	212.986,30 €	-	154.190,01 €
2021	3	44.286,09 €	- €	44.286,09 €	- €	- €	- €	2.620,84 €	2.620,84 €	-	41.665,25 €
2022	4	5.088,56 €	- €	5.088,56 €	- €	- €	- €	2.620,84 €	2.620,84 €	-	2.467,72 €
2023	5	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
2024	6	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
2025	7	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
2026	8	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
2027	9	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
2028	10	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
2029	11	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
2030	12	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
2031	13	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
2032	14	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
2033	15	11.675,82 €	- €	11.675,82 €	- €	- €	- €	13.325,17 €	13.325,17 €	-	1.649,35 €
<b>SKUPAJ</b>		236.604,95 €	- €	236.604,95 €	284.830,90 €	- €	- €	151.818,49 €	436.649,39 €	-	200.044,44 €
<b>Diskontirane vrednosti</b>		185.514,65 €	- €	185.514,65 €	266.144,00 €	- €	- €	104.355,61 €	370.499,62 €	-	184.984,97 €

## 14.2.2 Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 42: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

Finančni kazalniki	Vrednost
<b>FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST</b> (brez sofinanciranja)	<b>-509.489,10 EUR</b>
<b>FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA</b> (brez sofinanciranja)	<b>&lt; 0,0%</b>
<b>FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA</b> (s sofinanciranjem)	<b>-184.984,97 EUR</b>
<b>FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA</b> (s sofinanciranjem)	<b>&lt; 0,0%</b>
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA	-12,78%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST	-0,86 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,301
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	109

**Finančna neto sedanja vrednost** (brez sofinanciranja) je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša **-509.489,10 EUR**, kar pomeni, da investicijski projekt ne prinaša nobenega donosa. Ravno tako je **negativna** in nižja od 4% diskontne stopnje tudi **finančna interna stopnja donosa**. Negativna in nižja od 4% diskontne stopnje pa je tudi finančna modificirana interna stopnja donosa (-12,78%).

**Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine** (s sofinanciranjem) je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša **-184.984,97 EUR**, kar pomeni, da investicijski projekt ne prinaša na vloženi lastni kapital občine nobenega donosa, kar nam pove tudi finančna interna stopnja donosa kapitala, ki je negativna in nižja od 4% diskontne stopnje.

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

Izračunana **finančna relativna neto sedanja vrednost** projekta je **negativna** in znaša **-0,86 EUR**, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR prinaša izgubo v višini 0,86 EUR.

Da so po finančni analizi stroški projekta višji od vseh koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, nam pove **finančni koeficient K/S** (razmerje koristi/stroški), ki je manjši od 1, in sicer znaša **0,301**.

## 14.2.3 Sklep finančne analize

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

## 14.3 Ekonomska analiza

### 14.3.1 Ekonomska analiza denarnih tokov projekta

Kljub finančnemu bremenu prinaša izvedba investicijskega projekta tudi širše družbeno-ekonomske učinke (koristi), ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. V nadaljevanju je prikazan ekonomski denarni tok (ekonomski oziroma denarni tok na podlagi CBA/ASK) investicijskega projekta. Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne in posredne koristi (prilive) kot tudi neposredne in posredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 13.4 za ekonomsko dobo projekta. Uporabljena je 5,0% diskontna stopnja t.j. socialna diskontna stopnja v kohezijskih državah članicah.

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



Tabela 43: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zapr. 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 (5,0%)					
		PRILIVI (PRIHODKI)			ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški) - Konverzijski faktor 0,88			SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE	Ostane vrednosti	POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK	
		Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno-ekonomске koristi	SKUPAJ													
2018	0	- €	679,14 €	679,14 €	- €	679,14 €		3.624,91 €	679,14 €	3.624,91 €	679,14 €	-	2.945,77 €	3.624,91 €	679,14 €	-	2.945,77 €
2019	1	- €	13.652,32 €	13.652,32 €	- €	13.652,32 €		78.306,31 €	13.652,32 €	78.306,31 €	13.652,32 €	-	64.653,99 €	74.577,44 €	13.002,21 €	-	61.575,23 €
2020	2	58.796,29 €	69.559,33 €	128.355,62 €	- €	128.355,62 €		420.206,33 €	128.355,62 €	420.206,33 €	128.355,62 €	-	291.850,71 €	381.139,53 €	116.422,33 €	-	264.717,20 €
2021	3	44.286,09 €	2.400,00 €	46.686,09 €	2.194,95 €	44.491,14 €		- €	46.686,09 €	2.194,95 €	44.491,14 €		44.491,14 €	- €	38.433,12 €		38.433,12 €
2022	4	5.088,56 €	2.400,00 €	7.488,56 €	2.194,95 €	5.293,61 €		- €	7.488,56 €	2.194,95 €	5.293,61 €		5.293,61 €	- €	4.355,06 €		4.355,06 €
2023	5	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		- €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		76.461,87 €	- €	59.909,88 €		59.909,88 €
2024	6	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		- €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		76.461,87 €	- €	57.057,03 €		57.057,03 €
2025	7	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		- €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		76.461,87 €	- €	54.340,03 €		54.340,03 €
2026	8	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		- €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		76.461,87 €	- €	51.752,41 €		51.752,41 €
2027	9	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		- €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		76.461,87 €	- €	49.288,01 €		49.288,01 €
2028	10	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		- €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		76.461,87 €	- €	46.940,96 €		46.940,96 €
2029	11	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		- €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		76.461,87 €	- €	44.705,67 €		44.705,67 €
2030	12	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		- €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		76.461,87 €	- €	42.576,83 €		42.576,83 €
2031	13	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		- €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		76.461,87 €	- €	40.549,36 €		40.549,36 €
2032	14	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		- €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €		76.461,87 €	- €	38.618,44 €		38.618,44 €
2033	15	11.675,82 €	75.945,88 €	87.621,70 €	11.159,83 €	76.461,87 €	1.399.252,29 €	- €	1.486.873,99 €	11.159,83 €	1.475.714,16 €		1.475.714,16 €	- €	709.843,74 €		709.843,74 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>236.604,95 €</b>	<b>924.095,47 €</b>	<b>1.160.700,42 €</b>	<b>127.147,99 €</b>	<b>1.033.552,43 €</b>	<b>1.399.252,29 €</b>	<b>502.137,55 €</b>	<b>2.559.952,71 €</b>	<b>629.285,53 €</b>	<b>2.432.804,72 €</b>		<b>1.930.667,17 €</b>				<b>909.132,34 €</b>
<i>Diskontirane vrednosti</i>		<i>175.561,46 €</i>	<i>599.813,34 €</i>	<i>775.374,80 €</i>	<i>79.964,86 €</i>	<i>695.409,94 €</i>	<i>673.064,28 €</i>	<i>459.341,88 €</i>	<i>1.448.439,08 €</i>	<i>539.306,73 €</i>	<i>1.368.474,22 €</i>		<i>909.132,34 €</i>	<i>459.341,88 €</i>	<i>1.368.474,22 €</i>		<i>909.132,34 €</i>

Tabela 44: Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	IZRAČUN DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT (upoštevano sofinanciranje)										
		PRILIVI				ODLIVI				NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)		
		PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno-ekonomske koristi	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Ostanek vrednosti	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali viri financiranja (privatni pamerji)	Odplačilo kredita in obresti	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)		Skupaj odlivi	
2018	0	- €	679,14 €	- €	679,14 €	3.766,14 €	- €	- €	- €	3.766,14 €	-	3.087,00 €
2019	1	- €	13.652,32 €	- €	13.652,32 €	68.078,46 €	- €	- €	- €	68.078,46 €	-	54.426,14 €
2020	2	58.796,29 €	69.559,33 €	- €	128.355,62 €	212.986,30 €	- €	- €	- €	212.986,30 €	-	84.630,68 €
2021	3	44.286,09 €	2.400,00 €	- €	46.686,09 €	- €	- €	- €	2.194,95 €	2.194,95 €	-	44.491,14 €
2022	4	5.088,56 €	2.400,00 €	- €	7.488,56 €	- €	- €	- €	2.194,95 €	2.194,95 €	-	5.293,61 €
2023	5	11.675,82 €	75.945,88 €	- €	87.621,70 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	76.461,87 €
2024	6	11.675,82 €	75.945,88 €	- €	87.621,70 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	76.461,87 €
2025	7	11.675,82 €	75.945,88 €	- €	87.621,70 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	76.461,87 €
2026	8	11.675,82 €	75.945,88 €	- €	87.621,70 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	76.461,87 €
2027	9	11.675,82 €	75.945,88 €	- €	87.621,70 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	76.461,87 €
2028	10	11.675,82 €	75.945,88 €	- €	87.621,70 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	76.461,87 €
2029	11	11.675,82 €	75.945,88 €	- €	87.621,70 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	76.461,87 €
2030	12	11.675,82 €	75.945,88 €	- €	87.621,70 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	76.461,87 €
2031	13	11.675,82 €	75.945,88 €	- €	87.621,70 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	76.461,87 €
2032	14	11.675,82 €	75.945,88 €	- €	87.621,70 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	76.461,87 €
2033	15	11.675,82 €	75.945,88 €	1.399.252,29 €	1.486.873,99 €	- €	- €	- €	11.159,83 €	11.159,83 €	-	1.475.714,16 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>236.604,95 €</b>	<b>924.095,47 €</b>	<b>1.399.252,29 €</b>	<b>2.559.952,71 €</b>	<b>284.830,90 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>127.147,99 €</b>	<b>411.978,89 €</b>	<b>-</b>	<b>2.147.973,82 €</b>
<b>Diskontirane vrednosti</b>		<b>175.561,46 €</b>	<b>599.813,34 €</b>	<b>673.064,28 €</b>	<b>1.448.439,08 €</b>	<b>261.787,62 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>79.964,86 €</b>	<b>341.752,48 €</b>	<b>-</b>	<b>1.106.686,60 €</b>

### 14.3.2 Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 45: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

Ekonomski kazalniki	Vrednost
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST (brez sofinanciranja)	909.132,34 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA (brez sofinanciranja)	21,06%
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA (s sofinanciranjem)	1.106.686,60 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA (s sofinanciranjem)	37,04%
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA	14,70%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST	1,98 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	4,068
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	5

**Ekonomska neto sedanja vrednost** (brez sofinanciranja) je pri 5% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **909.132,34 EUR**, kar pomeni, da je investicijski projekt donosen, saj prinaša investitorju/lastniku in upravljavcu absolutni donos. **Ekonomska interna stopnja donosa** (brez sofinanciranja) je **pozitivna** in znaša **21,06%**. Pozitivna in višja od 5% diskontne stopnje je tudi modificirana interna stopnja donosa (14,70%), kar le še potrjuje upravičeno izvedbo projekta, saj je s širšega družbeno-ekonomskega vidika donosen.

**Ekonomska neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine** (s sofinanciranjem) je pri 5% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **1.106.686,60 EUR**, kar pomeni, da investicijski projekt prinaša na vloženi lastni kapital občine določen donos, kar nam pove tudi pozitivna ekonomska interna stopnja donosa kapitala (s sofinanciranjem), ki znaša 37,04%.

**Doba vračanja** vloženi sredstev po ekonomski analizi znaša **5 let**, kar pomeni, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno-ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi.

**Ekonomska relativna neto sedanja vrednost** je **pozitivna** in znaša **1,98 EUR**, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt prinaša 1,98 EUR donosa.

Da so po ekonomski analizi vse koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, višje od vseh stroškov, nam pove **ekonomski koeficient K/S**, ki je višji od 1, in sicer znaša **4,068** (na vsako enoto stroškov projekt prinaša 4,068 enot koristi).

### 14.3.3 Sklep ekonomske analize

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

**Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3«.**

#### 14.4 Izračun maksimalne višine sofinanciranja na podlagi finančne vrzeli (stopnje primanjkljaja v financiranju)

Na podlagi Metodologije za pripravo Analize stroškov in koristi (Izvedbena uredba komisije 2015/207 EU, 3. člen in priloga III) ter Smernic Evropske komisije za izdelavo analize stroškov in koristi za investicijske projekte (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020; december 2014), je potrebno določiti maksimalni delež sredstev sofinanciranja skupnosti (EU) po metodi finančne vrzeli.

Stopnja finančne vrzeli investicijskega projekta je izračunana na podlagi deleža diskontiranih stroškov začetnih investicijskih vlaganj, ki niso pokriti z diskontiranimi neto prilivi investicijskega projekta. Opredelitev upravičenih izdatkov zagotavlja, da je za izvedbo investicijskega projekta na voljo dovolj finančnih virov, hkrati pa preprečuje odobritev neupravičene koristi prejemniku pomoči (čezmerno financiranje investicijskega projekta). V našem izračunu smo izračunali finančno vrzel ter najvišjo vrednost nepovratnih sredstev tako, da prvo leto nismo diskontirali vrednosti investicijskih stroškov, operativnih stroškov, prihodkov in ostanka vrednosti. V okviru projekta se predvideva 100% sofinanciranje upravičenih stroškov iz naslova pridobitve nepovratnih sredstev EU (ESRR), v okviru DRR 2, v okviru prednostne osi 3.1 Spodbujanje podjetništva, od Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo (od tega znaša 70% nepovratnih sredstev ESRR (EU) za kohezijsko regijo Zahodna Slovenija ter 30% namenskih sredstev iz proračuna RS za kohezijsko regijo Zahodna Slovenija).

Tabela 46: Denarni tok investicijskega projekta upoštevan za izračun finančne vrzeli, stalne cene, v EUR.

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
Leto (zap. številka)	Letnica	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2018	3.766,14 €	- €	- €	- €	3.766,14 €
1	2019	92.670,16 €	- €	- €	- €	92.670,16 €
2	2020	538.394,60 €	- €	58.796,29 €	- €	479.598,31 €
3	2021	- €	2.620,84 €	44.286,09 €	- €	41.665,25 €
4	2022	- €	2.620,84 €	5.088,56 €	- €	2.467,72 €
5	2023	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
6	2024	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
7	2025	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
8	2026	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
9	2027	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
10	2028	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
11	2029	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
12	2030	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
13	2031	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
14	2032	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
15	2033	- €	13.325,17 €	11.675,82 €	- €	1.649,35 €
<b>SKUPAJ Nediskontirane vrednosti</b>		<b>634.830,90 €</b>	<b>151.818,49 €</b>	<b>236.604,95 €</b>	<b>- €</b>	<b>550.044,44 €</b>
<b>DISKONTIRANE VREDNOSTI (4%)</b>		<b>590.648,14 €</b>	<b>104.355,61 €</b>	<b>185.514,65 €</b>	<b>- €</b>	<b>509.489,10 €</b>

Tabela 47: Prikaz diskontiranih in nediskontiranih vrednosti.

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
<b>SKUPNI INVESTICIJSKI STROŠKI</b> (v stalnih cenah z DDV)		<b>634.830,90 EUR</b>
Upravičeni stroški po tekočih cenah pred upoštevanjem zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 (v EUR brez DDV, nediskontirani)		<b>555.760,98 EUR</b>
Delež sofinanciranja upravičenih stroškov za prednostno os		<b>100,0%</b>
Maksimalna višina sofinanciranja upravičenih stroškov		<b>350.000,00 EUR</b>
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	<b>590.648,14 EUR</b>	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	<b>81.159,04 EUR</b>	

Tabela 48: Prikaz upravičenosti investicijskega projekta do sofinanciranja (finančna vrzel).

	DNR > 0	DNR < 0
Upravičeni izdatki pred upoštevanjem zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 (v EUR brez DDV, nediskontirani)	509.489,10 EUR	<b>509.489,10 EUR</b>
Finančna vrzel / Stopnja primanjkljaja v financiranju (R=EE/DIC)	86,26%	<b>100,00%</b>
Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R) / Upravičeni stroški po upoštevanju zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 (v EUR, nediskontirani)	479.395,67 EUR	<b>555.760,98 EUR</b>
Delež sofinanciranja upravičenih stroškov za prednostno os	100,0%	<b>100,0%</b>
Višina sofinanciranja upravičenih stroškov skupaj (EU + SLO udeležba)	479.395,67 EUR	<b>555.760,98 EUR</b>
Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa)	70,0%	<b>70,0%</b>
Izračun najvišjega upravičenega zneska sofinanciranja EU (DA*Crpa)	335.576,97 EUR	<b>389.032,69 EUR</b>
Izračun deleža sofinanciranja operacije iz Proračuna RS - slovenska udeležba (MGRT)	143.818,70 EUR	<b>166.728,29 EUR</b>

Izračun finančne vrzeli se je izvedlo na osnovni denarnih tokov iz finančne analize projekta z vidika celovitega projekta. V izračunih se je upoštevalo, da so podatki za izračun diskontiranih neto prihodkov t.j. prihodki in odhodki iz obratovanja ter preostala vrednost naložbe v ekonomski dobi projekta upoštevani v EUR brez DDV, saj davek na dodano vrednost ni upravičeni strošek projekta. Vrednost investicijskih vlaganj pa je predstavljena na nivoju celotne operacije z upoštevanim nepovračljivim davkom na dodano vrednost ne glede na vir financiranja. V izračunih je uporabljena 4% diskontna stopnja.

V 16. alineji/točki poglavja »7.3 Pogoji, ki jih mora izpolnjevati operacije« v Smernicah za pripravo vlog za neposredno potrditev operacije v okviru prednostne naložbe 3.1 Dogovora za razvoj regij (maj 2019; št. 012-7/2018/250) je navedeno: »Za operacije, katerih vrednost brez DDV ne presega 1 mio EUR, izračun finančne vrzeli ni potreben oziroma se smatra, da je finančna vrzel enaka 100,0%«, kar je tudi skladno s 7 odstavkom 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013. Zaradi navedenega smo pri izračunu finančne vrzeli upoštevali, da kljub pozitivnim diskontiranim neto prihodkih projekta, znaša finančna vrzel 100,0%.<sup>4</sup>

#### Obrazložitev:

- ⇒ Upravičeni stroški projekta po tekočih cenah (EC) pred upoštevanjem zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 znašajo 555.760,98 EUR.
- ⇒ **Diskontirani neto prihodki** so večji od nič (DNR>0) in znašajo **81.159,04 EUR**.
- ⇒ **Finančna vrzel (stopnja primanjkljaja v financiranju)** znaša **100,0%** ob upoštevanju zgoraj omenjenih navodil v smernicah.
- ⇒ Upravičeni stroški po upoštevanju zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 znašajo 555.760,98 EUR (izračunani pripadajoči znesek DA).
- ⇒ Najvišja skupna stopnja sofinanciranja (ESRR in slovenska udeležba) je do 100% upravičenih stroškov.
- ⇒ Najvišja stopnja sofinanciranja EU (ESRR – Zahodna kohezijska regije) znaša 70% od 100% upravičenih stroškov. Najvišja stopnja sofinanciranja MGRT (slovenska udeležba – Zahodna kohezijska regija) znaša 30% od 100% upravičenih stroškov.
- ⇒ **Najvišji upravičeni znesek sofinanciranja EU (ESRR)** na podlagi finančne vrzeli znaša **389.032,69 EUR**.
- ⇒ Slovenska udeležba sofinanciranja operacije iz proračuna RS pa znaša 166.728,29 EUR.

Iz zgornjega izračuna, ki predstavlja maksimalni možni znesek sofinanciranja projekta s strani EU (ESRR)<sup>5</sup> in slovenske soudeležbe v sofinanciranju na podlagi finančne vrzeli, vidimo, da je upoštevani znesek sofinanciranja projekta s strani EU (ESRR) in slovenske udeležbe v sofinanciranju v okviru izdelave finančne konstrukcije v poglavju 12 tega dokumenta, za katerega ima namen Občina Ajdovščina za predmetni projekt izdelati vlogo in zaprositi

<sup>4</sup> Navedeno je tudi opredeljeno v odstavku 7 od točko (b) 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013, ki pravi »Operacije, katerih skupni upravičeni stroški pred uporabo odstavkov 1 in 6 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013, ne presegajo 1.000.000 EUR, se odstavki od 1 do 6 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 ne upoštevajo«. 61. člen Uredbe (EU) št. 1303/2013 obravnava »Operacije, ki ustvarjajo neto prihodek po njihovem zaključku«.

<sup>5</sup> Navedeni zneski predstavljajo maksimalne možen znesek sofinanciranja, ki ga investitor in nosilec projekta Občina Ajdovščina lahko pridobi iz ESRR in ne upošteva morebitnih omejitev ali omejenosti denarnih sredstev iz DRR 2 (Dogovor za razvoj regij – drugo povabilo).

Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT), v okviru DRR 2, nižji od izračunanega pripadajočega zneska v okviru finančne vrzeli. Navedeno pomeni, da je Občina Ajdovščina upravičena do sofinanciranja predvidenega v okviru izdelane finančne konstrukcije v poglavju 12.

## 15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

### 15.1 Analiza občutljivosti

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

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

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

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1,0% in -1,0%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. V priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (t.j. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), ki ga je Evropska komisija izdala decembra 2014, je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1,0% sprememba ima za posledico 1,0% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV) in interne stopnje donosa (ISD).

#### 15.1.1 Občutljivost finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 49: Analiza občutljivosti finančne interne stopnje donosa in finančne neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk.

Preizkušena sprejemljivka	Finančna interna stopnja donosa					Finančna neto sedanja vrednost				
	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke
Investicijski stroški	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 509.489,10 €	1,0%	- 515.395,58 €	1,16%	KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 509.489,10 €	-1,0%	- 503.582,62 €	-1,16%	KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 509.489,10 €	1,0%	- 510.532,65 €	0,20%	NI KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 509.489,10 €	-1,0%	- 508.445,54 €	-0,20%	NI KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja	ni izračunljiva	1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 509.489,10 €	1,0%	- 507.633,95 €	-0,36%	NI KRITIČNA
	ni izračunljiva	-1,0%	ni izračunljiva	/	/	- 509.489,10 €	-1,0%	- 511.344,24 €	0,36%	NI KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da je finančna neto sedanja vrednost projekta znotraj mej občutljivosti pri dveh ključnih spremenljivkah (t.j. odhodki in prihodki iz obratovanja), saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju navedenih dveh ključnih spremenljivk za 1,0% spreminjata za manj kot 1,0%. Navedeni spremenljivki nista kritični. Finančna neto

sedanja vrednost projekta pa ni znotraj mej občutljivosti pri spreminjanju ključne spremenljivke investicijski stroški, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-te ta 1,0% spreminja za več kot 1,0%. Ključna spremenljivka investicijski stroški je v okviru finančne analize prepoznana kot kritična spremenljivka. Izračun občutljivosti finančne interne stopnje donosa nismo izvedli, saj le-ta ni izračunljiva.

### 15.1.2 Občutljivost ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 50: Analiza občutljivosti ekonomske interne stopnje donosa in ekonomske neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk.

Preizkušena sprejemljiva	Ekonomska interna stopnja donosa					Ekonomska neto sedanja vrednost				
	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke	Bazična vrednost	Sprememba	Vrednost	% spremembe	kritičnost spremenljivke
Investicijski stroški	21,06%	1,0%	20,85%	-0,99%	NI KRITIČNA	909.132,34 €	1,0%	904.538,92 €	-0,51%	NI KRITIČNA
	21,06%	-1,0%	21,27%	1,01%	KRITIČNA	909.132,34 €	-1,0%	913.725,76 €	0,51%	NI KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	21,06%	1,0%	21,04%	-0,10%	NI KRITIČNA	909.132,34 €	1,0%	907.350,34 €	-0,20%	NI KRITIČNA
	21,06%	-1,0%	21,08%	0,10%	NI KRITIČNA	909.132,34 €	-1,0%	910.914,35 €	0,20%	NI KRITIČNA
Prihodki iz obratovanja ter Ekonomske koristi projekta	21,06%	1,0%	21,29%	1,10%	KRITIČNA	909.132,34 €	1,0%	924.599,09 €	1,70%	KRITIČNA
	21,06%	-1,0%	20,83%	-1,10%	KRITIČNA	909.132,34 €	-1,0%	893.665,60 €	-1,70%	KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da sta tako ekonomska interna stopnja donosa in ekonomska neto sedanja vrednost znotraj mej občutljivosti le pri ključni spremenljivki odhodki iz obratovanja, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju za 1,0% le-te tako ekonomska interna stopnja donosa kot tudi ekonomska neto sedanja vrednost spreminjata za manj kot 1,0%. Pri ostalih dveh ključnih spremenljivkah (investicijski stroški in prihodki iz obratovanja/ekonomske koristi projekta) pa je ekonomska interna stopnja donosa nad mejo občutljivosti, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-teh za 1,0% ekonomska interna stopnja donosa spreminja za več kot 1,0%. Pri ključni spremenljivki investicijski stroški je ekonomska neto sedanja vrednost znotraj mej občutljivosti, medtem ko pri ključni spremenljivki prihodki iz obratovanja/ekonomske koristi projekta le-ta ni znotraj mej občutljivosti, saj se spreminja za več kot 1,0% ob spremembi prihodkov iz obratovanja/ekonomskih koristi projekta za 1,0%. Navedeno pomeni, da sta ključni spremenljivki (investicijski stroški in prihodki iz obratovanja/ekonomske koristi projekta) v okviru ekonomske analize kritični spremenljivki in jima bo potrebno v času samega izvajanja projekta kot tudi skozi celotno ekonomsko dobo projekta nameniti večjo pozornost ter preprečiti tveganja, da bi prišlo do spremembe predvidenih vrednosti. Najbolj značilen vpliv na spremembo ekonomske interne stopnje donosa kot tudi na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti ima sprememba ekonomskih koristi projekta (prihodki iz obratovanja).

### 15.1.3 Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke

V nadaljevanju smo za kritično spremenljivko v okviru finančne analize ter za obe kritični spremenljivki v okviru ekonomske analize izračunali njihove mejne vrednosti. Mejna vrednost je odstotna sprememba kritične spremenljivke, na pogladi katerih finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost postane nič, pri ostalih nespremenjenih parametrih.



Tabela 51: 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	NSV = 0	% spremembe	Bazična vrednost	NSV = 0	% spremembe
Investicijski stroški	590.648,14 €	81.159,04 €	-86,3%	459.341,88 €	846.567,08 €	84,3%
Odhodki iz obratovanja	ni kritična			ni kritična		
Prihodki iz obratovanja ter Ekonomске koristi projekta	ni kritična			775.374,80 €	728.269,50 €	-6,1%

Vrednost kazalnika finančna neto sedanja vrednost bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 86,3%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

Vrednost kazalnika ekonomska neto sedanja vrednost bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški povečali za 84,3% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta zmanjšale za 6,1%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

#### 15.1.4 Rezultati in sklep analize občutljivosti

Rezultati analize občutljivosti v okviru finančne analize kažejo, da v analiz upoštevana ključna spremenljivka investicijski stroški bistveno spreminjajo finančne kazalnike (finančno neto sedanjo vrednost; finančna interna stopnja donosa je neizračunljiva), kar pomeni, da je ključna spremenljivka investicijski stroški v okviru finančne analize kritična spremenljivka. Ostali dve ključni spremenljivki (odhodki iz obratovanja in prihodki iz obratovanja) v okviru finančne analize nista kritični, saj bistveno ne spreminjajo finančnih kazalnikov (finančne neto sedanje vrednosti; finančne interne stopnje donosa je neizračunljiva) upravičenosti izvedbe projekta.

Na podlagi izvedene analize občutljivosti v okviru ekonomske analize pa ugotavljamo, da v analiz nekatere upoštevane vrednosti oziroma ključne spremenljivke projekta bistveno spreminjajo ekonomske kazalnike (ekonomska neto sedanja vrednost in ekonomska neto sedanjo vrednost). V okviru ekonomske analize so kritične spremenljivke investicijski stroški in prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta, medtem ko spremenljivka odhodki iz obratovanja ni kritična.

Za kritične spremenljivke so bile izračunane mejne vrednosti, ki nam povedo, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bo finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost projekta postala 0,00 EUR. Vrednost kazalnika finančna neto sedanja vrednost bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 86,3%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene. Vrednost kazalnika ekonomska neto sedanja vrednost bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški povečali za 84,3% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta zmanjšale za 6,1%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

## 15.2 Analiza tveganj

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

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

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

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

### 15.2.1 Opis faktorjev tveganja s predvidenimi ukrepi za omejitev tveganj

Tabela 52: Opis faktorjev tveganja s predstavitevjo ukrepov za omejitev tveganj.

Faktor in vrsta tveganja	Opis faktorja tveganja	Ukrepi za omejitev tveganja
<b>TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA</b>		
<b>FT 1</b>	Tveganje povezano z vodenjem projekta	Prvi faktor je povezan s tveganjem zaradi neizkušenosti in/ali preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti odgovornega vodje projekta. Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. Pri obremenjenosti vodje projekta pa gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in izvedbe projekta ter nezagotavljanja primerne spremljanja in posledično ne sprotnega reševanja problemov ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba in da le-ta ni preobremenjena z drugimi nalogami ter da ima na razpolago ne preobremenjeno in usposobljeno strokovno skupino, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru, da odgovorni za izvedbo projekta ne izpolnjujejo niti ene zahteve, prejme oceno 3.
<b>FT 2</b>	Tveganje pridobivanja dokumentacije	Drugi faktor je povezan s tveganjem pridobivanja dokumentacije. Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd. V primeru, da gre za drago in kompleksno operacijo, za katero je potrebna obsežna dokumentacija (OPPN, PVO, ...), prejme oceno 3. Če je navedeno, v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.
<b>FT 3</b>	Tveganje pridobivanja soglasij in dovoljenj	Tretji faktor tveganja je povezan s tveganjem pridobivanja soglasij in dovoljenj. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s pridobivanjem soglasij so: merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo izvajala operacija, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, lokacija operacije ipd. Tako npr. veliko število soglasij, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo operacije (investicijskega projekta) pomeni višje tveganje (3,0) kot če gre za manjše število soglasij (1,0). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.
<b>FT 4</b>	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	Četrty faktor tveganja je povezan s skladnostjo projekta s tveganjem usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami investitorja in države. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen s vsemi strategijami, cilji in politikami ter
		Tveganje preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti vodje projekta se bo omejilo tako, da bo vodja projekta imel ustrezno kadrovske podporo pri izvedbi projekta. Vodja projekta je tudi sam ustrezno usposobljen za vodenje tako zahtevnega projekta. Zagotovilo se je ustrezne kadrovske kapacitete in organizacijske rešitve za izvedbo projekta.
		Tveganje pridobivanja dokumentacije se je omejilo s preverbo vse potrebne dokumentacije in soglasij pred pričetkom projekta, kar pomeni, da se je to tveganje, ki bi lahko vplivalo na časovno izvedbo projekta omejilo. V času izdelave tega dokumenta je že izdelana vsa potrebna dokumentacija za izvedbo projekta.
		Tveganje pridobivanja soglasij in dovoljenj se je omejilo že za čas izdelave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja. S tem se je omejilo tveganje, ki bi vplivalo na časovno izvedbo te aktivnosti. V času izdelave tega dokumenta je že izdelana vsa potrebna dokumentacija in pridobljeni sta že gradbeni dovoljenji za izvedbo projekta.
		Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami ne obstajata, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami in politikami ter zakonodajo občine in države.

		zakonodajo, prejme oceno 0. V obratnem primeru prejme oceno 3.	
<b>FT 5</b>	Splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	Peti faktor tveganja je povezan s tveganji zaradi nestabilnosti političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vpliv na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev ipd.). Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, projekt prejme oceno 0; v najslabšem obratnem primeru prejme oceno 3.	Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja ne obstaja, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo občine in države in ima pozitivno javno mnenje.
<b>TVEGANJE V ČASU IZVAJANJA PROJEKTA</b>			
<b>FT 6</b>	Tveganje izvedbe projekta	Šesti faktor tveganja je povezan s tveganjem izvedbe projekta. Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka javnega naročanja, sprejemanja ustreznih občinskih sklepov in aktov ter oddaje del izbranemu izvajalcu, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z gradnjo takih objektov in da ima veliko število podizvajalcev, da predvidevamo nezanesljivost projektnega izvajalca, prejme oceno 3.	Navedeno tveganje se bo omejilo s pripravo ustreznih, kakovostne razpisne dokumentacije za izvedbo JN za izbor izvajalca del, s tem da se bo iz izbora izločilo nezanesljive, finančno slabe izvajalce del. Skozi celotno obdobje izvedbe projekta se bo stalno spremljalo potek del in spremljalo rezultate in realizacijo posameznih projektne aktivnosti ter ustrezno ukrepalo v primeru odstopanj.
<b>FT 7</b>	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del	Sedmi faktor tveganja je povezan s tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema komunalne infrastrukture ter predaje v upravljanje. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: vrsta stavbe (stavba z vplivi na okolje, stavba, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja, prevzem, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben dejavnik tudi pravočasnost izvedbe projekta in izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja ter primopredaje izvedenih del. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.	Navedeno tveganje se bo omejilo z najetjem zanesljivega strokovnjaka za izvedbo strokovnega nadzora nad gradnjo in sprotne reševanja nastalih problemov pri izvedbi del, konstruktivnega dialoga med izvajalcem in investitorjem ipd. Poleg tega se bo od izbranega izvajalca del zahtevalo ustrezne garancije.
<b>FT 8</b>	Tveganje financiranja projekta	Deveti faktor tveganja je povezan z oceno tveganja financiranja investicijskega projekta. Če ima investitor zadostne finančne vire, da lahko sam nadomešča nižje prihodke investicijskega projekta ali izgubo virov financiranja, da ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 0,0. V nasprotnem primeru prejme oceno 3,0.	Ker je sam projekt izredno finančno in tehnično zahteven ter investitor nima zadostnih finančnih virov, da bi sam v tako kratkem času z lastnimi viri financiral izvedbo celotnega projekta, bo tveganje omejil s pripravo kakovostne investicijske in projektne dokumentacije ter same vloge za pridobitev nepovratnih sredstev EU v okviru DRR-2.
<b>TVEGANJE V ČASU OBRATOVANJA PROJEKTA</b>			
<b>FT 9</b>	Poslovna tveganja	Deseti faktor tveganja je povezan s poslovnim tveganjem. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: povpraševanje, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega investicijskega projekta, prejme oceno 3,0. V primeru, da je stavba javnega, družbenega pomena in je namenjen nepridobitni dejavnosti, prejme oceno 0,0.	Ni tveganj saj gre za komunalno infrastrukturo. Poleg tega so v obravnavani poslovni coni že znani novi investitorji, ki so že izkazali interes za gradnjo svojih poslovnih objektov.
<b>FT 10</b>	Tveganje upravljanja, koriščenja in	Enajsti faktor tveganja je povezan z oceno tveganja upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe ter družbeno-ekonomskih koristi. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja stavbe, višina	Po izvedbi del se bo ustrezno poskrbelo za navedena tveganja, saj bo poskrbljeno za ustrezno, primerno

	doseganja družbeno-ekonomskih koristi	stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta (izboljšati kakovost gospodarske infrastrukture in bivanjskih pogojev ter posledično izboljšanja kakovosti in življenja občanov). V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3,0.	vzdrževanje in upravljanje novozgrajene poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni.
FT 11	Okoljska tveganja	Dvanajsti faktor tveganja je povezan z okoljskim tveganjem. Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka, prejme oceno 3,0.	Okoljska tveganja so omejena z izvedbo predvidenih ukrepov v času obratovanja, ki so navedeni v poglavju 10.

### 15.2.2 Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja

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

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

### 15.2.3 Rezultati in sklep analize tveganj

Iz izračuna **stopnje tveganja** izhaja, da investicijski projekt, ocenjen po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega **27,6%** vseh možnih točk, kar je še vedno dokaj **nizka stopnja tveganja**.

Tabela 53: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Maksimalno možno število točk	Investicijski projekt	
			Ocena tveganja	Rezultat
FT1 tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	2	6	1,0	2,0
FT2 tveganje pridobivanja dokumentacije	2	6	0,0	0,0
FT3 tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	2	6	0,0	0,0
FT4 tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo	1	3	0,0	0,0
FT5 splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	1	3	0,0	0,0
<b>Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja</b>		24		2,0
FT6 tveganje izvedbe projekta	3	9	2,0	6,0
FT7 tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta oz. infrastrukture	3	9	1,5	4,5
FT8 tveganje financiranja investicijskega projekta	3	9	1,0	3,0
<b>Tveganje v času izgradnje</b>		27		13,5
FT9 poslovna tveganja	3	9	0,0	0,0
FT10 tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	1,0	3,0
FT11 okoljska tveganja	3	9	1,0	3,0
<b>Tveganje v času obratovanja</b>		27		6,0
<b>Skupaj število točk</b>		78		21,5
<b>STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)</b>				27,6%

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

## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta se odvijajo počasneje od načrtovanega v časovnem načrtu, ki je bil izdelan v okviru DIIP-a. Izdelana je bila projektna dokumentacija (PGD/DGD in PZI) in pridobljeni sta že bili gradbeni dovoljenji. Izdelana in potrjena je bila že naslednja investicijska dokumentacija, in sicer dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) decembra 2017. Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je pokazal kot optimalen scenarij izvedbe oziroma izbora scenarij »z investicijo«. Investicijski program (IP) je zato v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) izdelan za optimalen scenarij »z investicijo«.

### Investicijski program (IP) je podal naslednje rezultate:

- ⇒ Analiza obstoječega stanja in potreb je pokazala potrebo po izvedbi projekta pod scenarijem »z investicijo«, saj bo le-ta vplival na gospodarski razvoj, povečanje zaposlitvenih možnosti in dodane vrednosti ter posledično na ekonomsko, družbeno, socialno in tudi zdravstveno življenje prebivalcev občine, predvsem na prebivalce mesta Ajdovščina. Izvedba projekta bo imela predvsem gospodarsko razvojni učinek (nastanek novih delovnih mest, rast prihodkov iz poslovanja in povečanje dodane vrednosti v MSP), poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, ki jih omogoča oziroma daje izvedba projekta »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3«. Omogočal bo nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti v mestu Ajdovščina in sami Občini Ajdovščina in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za dosego lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja občine, regije in posledično države. Povpraševanje po ustrezni, dotični lokaciji za gradnjo novih poslovnih prostorov/kapacitet s strani gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov je precej večje od obstoječe ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč. Z oblikovanjem oziroma ureditvijo poslovne cone bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja t.j. Občine Ajdovščina, da bi zasledovala sledeče namere v smeri: izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva; ter uresničevanja razvojnih ciljev Občine Ajdovščina na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva, s poudarkom na podjetništvu.
- ⇒ Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, komunalno opremljene in dobro prometno dostopne PC Ajdovščina - Pod železnico – 3 z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest. Z realizacijo projekta se bo na območju mesta Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.
- ⇒ Glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone PC Ajdovščina - Pod železnico 3, katere skupna površina urejanja znaša cca 2,1462 ha (21.462 m<sup>2</sup>), od tega je 17.910 m<sup>2</sup> namenjenih poslovnim površinam (zazidljive, uporabne površine/površine novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone namenjene podjetniški dejavnosti). Z izvedbo tega projekta se bo v celoti komunalno opremilo PC Ajdovščina – Pod železnico. V okviru projekta se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo cesto v coni ter dostopne ceste v poslovno cono), omrežje javne razsvetljave ter elektro in telekomunikacijsko omrežje. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone PC Ajdovščina - Pod železnico 3. Občina Ajdovščina želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva.

- ⇒ Izvedba investicijskega projekta bo s svojimi cilji omogočila doseganje ciljev, strategij, normativov, standardov in zakonskih zahtev tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni, saj je usklajen z njihovimi cilji, smernicami, razvojnimi strategijami in programi.
- ⇒ Analiza tržnih možnosti je pokazala, da investicijski projekt v svoji osnovni naravnosti ni namenjen trženju, zato analiza tržnih možnosti ni potrebna in smiselna. V investicijskem programu so bile definirane ključne skupine uporabnikov oziroma potencialnih uporabnikov/koristnikov komunalno opremljene in prometno dobro dostopne PC Ajdovščina - Pod železnico 3.
- ⇒ Vrsta investicijskega projekta je novogradnja manj zahtevnih objektov t.j. komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture v PC Ajdovščina - Pod železnico 3. Predstavitev tehnično-tehnološkega dela je izvedena na podlagi izdelane PGD/DGD projektne dokumentacije. Za izvedbo projekta sta bili že pridobljeni gradbeni dovoljenji. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.
- ⇒ Analiza zaposlenih je pokazala, da zaradi izvedbe investicijskega projekta ne bo prišlo do nastanka oziroma potrebe po odpiranju neposrednih novih delovnih mest ne pri investitorju/lastniku in upravljavcu komunalne in ostale infrastrukture Občine Ajdovščina in ne pri najemniku oziroma vzdrževalcu in upravljavcu le-te javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki na območju občine opravljajo gospodarsko javno službo. Prišlo pa bo do nastanka novih vzporednih delovnih mest, pri že znanih zasebnikih (podjetjih in s.p.) ter potencialnih investitorjih (minimalno 53 novih delovnih mest), kot neposredna posledica izvedbe projekta.
- ⇒ Kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta je pokazala, da izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije ter da se po izvedbi projekta kadrovska organizacijska shema upravljanja ne spreminja.
- ⇒ Vrednost investicijskega projekta smo ocenili v stalnih in tekočih cenah. Vrednost investicijskega projekta brez obračunane DDV po 76.a členu ZDDV-1 in brez povračljivega DDV znaša po stalnih cenah 634.830,90 EUR; po tekočih cenah pa znaša 645.060,40 EUR, kar predstavlja dejanske investicijske izdatke/stroške, ki jih bo imela Občina Ajdovščina z izvedbo investicijskega projekta. Višina upravičenih stroškov po tekočih cenah za sofinanciranje investicijskega projekta znaša 555.760,98 EUR.
- ⇒ Analiza lokacije je prikazala primernost izbranega območja za izvedbo predvidenih del v okviru operacije ter usklajenost s prostorskimi akti.
- ⇒ Analiza vplivov na okolje ni prikazala negativnih vplivov na okolje. Pokazala pa je pozitivne vplive na okolje, predvsem z vidika okoljske učinkovitosti, učinkovitosti izrabe naravnih virov, trajnostne dostopnosti, nediskriminatornosti (upoštevanje načela enakih možnosti), izboljšanja delovnega in bivalnega okolja ter zmanjšanja negativnih vplivov na okolje. Analiza je pokazala tudi pomen projekta za regionalni razvoj ter za trajnostni razvoj družbe (projekt ima nanju pozitiven vpliv).
- ⇒ Časovni načrt izvedbe je prikazal, da bo investicijski projekt ob optimalnem poteku vseh predvidenih aktivnosti izveden in predan v uporabo do max konca oktobra 2020. Zaključek projekta (finančni zaključek in zaključek vseh predvidenih aktivnosti v okviru projekta) je predviden konec decembra 2020.
- ⇒ 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 295.060,40 EUR ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev EU v okviru Dogovora za razvoj regij – drugo povabilo (DRR 2) v skupni višini 350.000,00 EUR, od tega iz namenskih sredstev EU (ESRR) v višini 245.000,00 EUR in iz namenskih sredstev SLO v višini 105.000,00 EUR.
- ⇒ Prikazana je projekcija prihodkov in stroškov (odhodkov) investicijskega projekta za ekonomsko dobo 15-ih let obratovanja ter prihodkov (koristi) in stroškov na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi, ki so potrebni za izdelavo finančne in ekonomske (CBA/ASK) analize.
- ⇒ Rezultati finančne analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne

- analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (CBA/ASK).
- ⇒ Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti izvedbe investicijskega projekta nam pokažejo, da je izvedba projekta z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje s strani Skupnosti upravičena, saj je razmerje med koristmi in stroški večje od 1, ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna, istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene socialne diskontne stopnje (večja od 5,0%). Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3«.
  - ⇒ Izračun najvišje možne višine sofinanciranja upravičenih stroškov na podlagi finančne vrzeli je pokazal, da je investicijski projekt upravičen do predvidenega zneska sofinanciranja EU, in sicer do pridobitve nepovratnih sredstev ESRR (neposredne regionalne spodbude EU) in do zneska nepovratnih sredstev za slovensko udeležbo, v predvideni višini v finančni konstrukciji.
  - ⇒ Analiza občutljivosti je pokazala, da je v okviru finančne analize kritična spremenljivka investicijski stroški ter da sta v okviru analize občutljivosti kritični spremenljivki investicijski stroški in prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta, kar pomeni, da bo potrebno navedenim spremenljivkam v času izvajanja projekta, kakor tudi v času obratovanja posvečati večjo pozornost, da ne pride do navedenih sprememb. Za kritične spremenljivke so bile izračunane mejne vrednosti, ki nam povedo, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bo finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost projekta postala 0,00 EUR. Vrednost kazalnika finančna neto sedanja vrednost bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 86,3%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene. Vrednost kazalnika ekonomska neto sedanja vrednost bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški povečali za 84,3% ali če bi se diskontirani prihodki iz obratovanja ter ekonomske koristi projekta zmanjšale za 6,1%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.
  - ⇒ Analiza tveganj je pokazala, da izvedba investicijskega projekta tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visoke stopnje tveganja ter da je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.

**Investicijski program (IP) je prikazal upravičeno izvedbo investicijskega projekta »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju gospodarskega razvoja in rasti podjetništva v občini (spodbujanje podjetništva, dviga konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti ter povečanje dodane vrednosti MSP) ter zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.**

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



predvidenih aktivnosti v okviru investicijskega projekta. Odločitev za izvedbo investicijskega projekta »Širitev poslovno-ekonomske infrastrukture v poslovni coni Ajdovščina – Pod železnico 3« pa je odvisna od investitorja.

## PRILOGE

---

### PRILOGA I: IZJAVA IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

## Priloga I: IZJAVA IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

### IZJAVA Izdelovalca investicijske dokumentacije:

#### INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

za izvedbo investicijskega projekta:

# ŠIRITEV POSLOVNO-EKONOMSKE INFRASTRUKTURE V POSLOVNI CONI AJDOVŠČINA - POD ŽELEZNICO 3

je izdelan skladno z:

01. **UREDBO O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC**, ki jo je na podlagi 3. točke drugega odstavka 23. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/2011-ZJF-UPB4, 14/2013-popravek ZJF-UPB4, 101/2013 in 55/2015-ZFisP in 96/2015 – ZIPRS1617) izdala Vlada Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
02. **UREDBO (EU) št. 1303/2013 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA z dne 17.12.2013** o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskemu socialnemu skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 1083/2006 (Uradni list EU, št. 347 z dne 20.12.2013).
03. **DELEGIRANO UREDBO KOMISIJE (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014**, in sicer z Oddelkom III: Metoda za izračun diskontiranega neto prihodka operacije, ki ustvarjajo neto prihodek (od 15. člena do vključno 19. člena) (Uradni list EU, št. 138 z dne 13.05.2014).
04. **IZVEDBENO UREDBO KOMISIJE (EU) 2015/207 z dne 20.01.2015**, in sicer s členom 3 – Metodologija, ki se uporabi pri izvajanju analize stroškov in koristi, ter Prilogo III k tej Uredbi: Metodologija za izvedbo analize stroškov in koristi (Uradni list EU, št. 38 z dne 13.02.2015).
05. delovnim dokumentom »**GUIDE TO COST-BENEFIT ANALYSIS OF INVESTMENT, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020**«, ki ga je decembra 2014 izdala in objavila Evropska komisija.

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

Ajdovščina, Avgust 2019



**OBČINA AJDOVŠČINA  
ŽUPAN**

Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina  
tel.: 05 365 91 10, fax: 05 365 91 30  
E-mail: [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)

Na podlagi 110., 117. in 119. členov Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in na podlagi drugega odstavka 59. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je župan Občine Ajdovščina dne 9. 9. 2019 sprejel

## **S K L E P**

### **o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosesko Lipa v Ajdovščini**

#### **1. člen**

(predmet sklepa)

S tem sklepom se določa začetek in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosesko Lipa (v nadaljevanju: OPPN Lipa).

Opredeli se ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN Lipa, način pridobitve strokovnih rešitev in seznam potrebnih strokovnih podlag, postopek in roki za njegovo pripravo in za pripravo njegovih posameznih faz ter navedejo nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice in mnenja za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti ter obveznosti v zvezi z njegovim financiranjem.

#### **2. člen**

(potrditev izhodišč za pripravo OPPN Lipa)

Pravni podlagi za pripravo OPPN Lipa sta Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2).

Peti odstavek 117. člena ZUreP-2 določa, da občina z občinskim podrobnim prostorskim načrtom lahko na delu ali na celotnem območju urejanja prostora spremeni namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje, v kolikor so izpolnjeni spodaj določeni pogoji.

#### **a. Skladnost z občinskimi razvojni program:**

Gradnja stanovanjske soseske Lipa je skladna s Strategijo razvoja občine Ajdovščina do leta 2030, sprejeto v letu 2017, kjer sta v prioriteti Družbeno odgovorna določena cilja aktivno mesto in vitalno podeželje ter povečanje števila stanovanjskih enot. Predvidena ukrepa sta urbanizacija mesta in povečanje števila neprofitnih in namenskih stanovanj z izgradnjo novih in revitalizacijo obstoječih. V Stanovanjskem programu Občine Ajdovščina za obdobje 2016-2021, sprejetem v letu 2016, je predviden cilj zagotavljanje pogojev za izvajanje novogradenj stanovanjskih objektov z ukrepom ponudbe komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih objektov zasebnim investitorjem.

#### **b. Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine**

Med cilji prostorskega razvoja občine je, po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04), navedena usklajena namenska raba prostora in smotrna porazdelitev dejavnosti za učinkovit in stabilen razvoj občine ter pomoč mladim družinam s pridobivanjem stanovanj za mlade družine in strokovne kadre.

#### **c. Skladnost s pravnimi režimi**

Predvidena lokacija stanovanjske soseske Lipa je stavbno zemljišče, namenjeno proizvodnji, ter ni območju ohranjanja narave in območju varstva voda. Na južnem delu je območje kulturne dediščine: naselbinska dediščina EŠD 9462 Ajdovščina – Vilska četrť Putrhe Ob robu območja potekata kategorizirani občinski cesti in druga gospodarska javna infrastruktura.



#### d. Manj intenzivna namenska raba prostora

Območji stanovanj in centralnih dejavnosti sta po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18) v II. oziroma III. stopnji varstva pred hrupom, kar je manj obremenjujoče za okolje kot je območje proizvodnih dejavnosti (površine za industrijo, gospodarske cone ali površine z objekti za industrijsko proizvodnjo), kjer je predpisana IV. cona varstva pred hrupom. Z OPPN Lipa je načrtovana manj intenzivna raba prostora, kot je predvidena po veljavnem prostorskem aktu.

Sprememba namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v površine za večstanovanjsko gradnjo izpolnjujejo pogoje iz petega odstavka 177. člena ZUreP-2.

#### 3. člen

(območje in predmet načrtovanja)

Obravnava območje obsega parcele št.:

KO	Parcela	Del		Površina m <sup>2</sup>
2392	Ajdovščina	295	1/1	649
2392		296	1/1	1205
2392		297/7	1/1	141
2392		297/64	1/1	1519
2392		297/65	1/1	519
2392		297/79	1/1	105
2392		297/80	1/1	21
2392		297/81	1/1	53
2392		297/82	1/1	56
2392		297/83	1/1	733
2392		297/84	1/1	76
2392		297/88	1/1	238
2392		297/91	1/1	1972
2392		297/92	1/1	2206
2392		297/93	1/1	3597
2392		297/94	1/1	138
2392		299	1/1	491
2392		301/6	1/1	23
2392		302/2	1/1	803
2392		308	1/1	297
2392		309/1	1/1	447
2392		312/1	1/1	877
2392		312/4	1/1	113
2392		320	1/1	458
2392		1721/2	1/1	7088

Vse parcele so k.o. 2392 Ajdovščina. Brez prometnic meri območje cca 1,4 ha.

Na severu in zahodu je omejeno obstoječimi industrijskimi objekti, na jugu in vzhodu pa z občinskima cestama in pozidanimi površinami.

Načrtovalec OPPN Lipa je, poleg izdelave strokovnih podlag, dolžan podajati obrazložitve in utemeljitve k predlaganim ureditvam ter sodelovati na javnih obravnavah in drugih telesih v postopku izdelave prostorskega akta. V sodelovanju s pripravljavcem prostorskega akta pripravi tudi stališča do pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave. Načrtovalec OPPN Lipa bo moral predati pripravljavcu Občini Ajdovščina, po objavi sprejetega odloka v Uradnem listu RS, štiri izvode akta v analogni obliki in vsaj en izvod v digitalni obliki, tako tekstualni kot grafični del, letga pa v programu, ki ga uporablja pripravljavec.

4. člen  
(način pridobitve strokovnih rešitev)

OPPN Lipa se po vsebini, obliki in načinu pripravi skladno z veljavno zakonodajo in podzakonskimi predpisi.

5. člen  
(postopek in roki za pripravo posameznih faz)

Priprava OPPN Lipa vsebuje naslednje faze in roke:

1.	sklep o začetku postopka	
2.	pridobitev odločbe MOP o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje	30 dni
3.	priprava osnutka	30 dni po objavi tega sklepa
4.	smernice nosilcev urejanja prostora	30 dni po pripravi osnutka
5.	priprava dopolnjenega osnutka	30 dni po prejemu smernic
6.	okoljsko poročilo (v kolikor je potrebno)*	30 dni po pridobitvi odločbe MOP
7.	javna razgrnitev (7 dni po javnem naznanilu) in javna obravnava	30 dni
8.	proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	7 dni po zaključku javne razgrnitve
9.	potrditev stališč in seznanitev javnosti	10 dni po pripravi stališč do pripomb
10.	priprava predloga	15 dni po potrditvi stališč do pripomb
11.	mnenja nosilcev urejanja prostora	30 dni po pripravi predloga
12.	izdelava usklajenega dopolnjenega predloga	7 dni po prejemu mnenj
13.	potrdilo MOP o sprejemljivosti CPVO (v kolikor je potrebno)*	15 dni po prejemu predloga OPPN Lipa in okoljskega poročila
14.	sprejem in objava odloka o OPPN Lipa	30 dni

6. člen  
(nosilci urejanja prostora)

Nosilci urejanja prostora, ki morajo k osnutku OPPN Lipa podati smernice in k predlogu OPPN Lipa mnenja, so:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče, Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica;
3. Zavod RS za varstvo narave, območna enota Nova Gorica, Delpinova ulica 16, 5000 Nova Gorica;
4. Zavod RS za varstvo kulturne dediščine, enota Nova Gorica, Delpinova ulica 16, 5000 Nova Gorica;
5. Komunalno stanovanjska družba Ajdovščina d.o.o., Goriška cesta 23 b, Ajdovščina (vodovod, kanalizacija, komunalni odpadki)
6. Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina (občinske ceste)
7. Elektro Primorska d.d., PE Nova Gorica, Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica
8. Telekom Slovenije d.d., PE Nova Gorica, Cesta 25. junija 1 p, 5000 Nova Gorica
9. Adriaplin d.o.o., Dunajska c. 7, 1000 Ljubljana.
10. drugi nosilci urejanja prostora, če to pogojujejo utemeljene potrebe, ugotovljene v postopku priprave OPPN Lipa.

7. člen  
(načrt vključevanja javnosti)

Javnost se seznanila z objavo izhodišč in predloga sklepa o pripravi OPPN Lipa na spletni strani občine.

V postopku priprave OPPN Lipa se javnost z načrtovanimi rešitvami seznanila v fazi dopolnjenega osnutka OPPN Lipa, ko se, skladno z določili 112. člena ZUreP-2, izvede javna razgrnitev in javna obravnava. V času javne razgrnitve, ki trajala najmanj 30 dni, javnost lahko poda pripombe in predloge na načrtovano rešitev.

Predlog odloka o OPPN Lipa bo obravnavan na sejah občinskega sveta Občine Ajdovščina.

8. člen  
(obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN Lipa)

Strokovne podlage in OPPN Lipa financira Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

9. člen  
(začetek veljavnosti sklepa)

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 3505 – 001/2019

Datum: 9. 9. 2019

**ŽUPAN**  
**Tadej Beočanin**



OBČINA AJDOVŠČINA  
09-09-2019  
ODPOSLANO



**OBČINA AJDOVŠČINA  
ŽUPAN**

Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina  
tel.: 05 365 91 10, fax: 05 365 91 30  
E-mail: [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)

Na podlagi 110., 117. in 119. členov Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in na podlagi drugega odstavka 59. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je župan Občine Ajdovščina dne 9. 9. 2019 sprejel

**SKLEP**

**o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo Vrta Police Ajdovščina**

**1. člen**  
(predmet sklepa)

S tem sklepom se določa začetek in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za Vrtec Police Ajdovščina (v nadaljevanju: OPPN Vrtec).

Opredeli se ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN Vrtec, način pridobitve strokovnih rešitev in seznam potrebnih strokovnih podlag, postopek in roki za njegovo pripravo in za pripravo njegovih posameznih faz ter navedejo nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice in mnenja za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti ter obveznosti v zvezi z njegovim financiranjem.

**2. člen**  
(potrditev izhodišč za pripravo OPPN Vrtec)

Pravni podlagi za pripravo OPPN Vrtec sta Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2).

117. člen ZUreP-2 določa, da občina z OPPN lahko na delu ali na celotnem območju urejanja prostora spremeni namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje, v kolikor so izpolnjeni spodaj določeni pogoji:

**a. Skladnost z občinskimi razvojni program:**

Gradnja otroškega vrta v mestu Ajdovščina je skladna s Strategijo razvoja občine Ajdovščina do leta 2030, sprejeto v letu 2017, kjer sta v prioriteti »3 Družbeno odgovorna« določena cilja »zagotovljena ustrezna infrastruktura na področju vzgoje in izobraževanja in »kakovostni programi in storitve na področju vzgoje in izobraževanja«. Predvidena ukrepa za realizacijo zastavljenih ciljev sta »večanje fleksibilnosti in dostopnosti programov predšolske vzgoje« in »izboljšanje infrastrukturnih pogojev za izvajanje dejavnosti«. Poleg ciljev, zapisanih v Strategiji razvoja občine Ajdovščina do leta 2030, je občina posebej za področje predšolske vzgoje sprejela strateški dokument Načrt razvoja predšolske vzgoje za obdobje 2017-2023 (sprejet v juniju 2017 in noveliran v juniju 2019), v katerem si je zadala naslednje cilje:

- vsako leto zagotoviti dovolj prostorskih kapacitet za vključitev v vrtec vseh otrok iz občine Ajdovščina, katerih starši ali skrbniki bodo to želeli (brez odklonjenih otrok);
- povečati delež vključenosti predšolskih otrok drugega starostnega obdobja v vrtec in sicer na 85% vključenih otrok te starosti do leta 2023;
- uskladitev igralne površine skladno z normativi do leta 2023.

Med ukrepi za realizacijo navedenih ciljev je v Načrtu predvidena gradnja novega 15 – 20 oddelčnega vrta v mestu Ajdovščina do leta 2022.

**b. Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine**

Med cilji prostorskega razvoja občine je, po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04), navedena usklajena namenska raba prostora in smotrna porazdelitev dejavnosti za učinkovit in stabilen razvoj občine ter pomoč mladim družinam, zlasti na področju varstva otrok.





### c. Skladnost s pravnimi režimi

Predvidena lokacija vrtca Ajdovščina je stavbno zemljišče, namenjeno športu in rekreaciji, ter ni v območju kulturne dediščine, območju ohranjanja narave in območju varstva voda. Ob robu območja potekata kategorizirani občinski cesti in javna kanalizacija, na severovzhodnem delu območja pa potekata javni vodovod in projektiran srednje-napetostni električni vod.

### d. Manj intenzivna namenska raba prostora

Območje površin za vzgojo je po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18) v III. stopnji varstva pred hrupom, kar je enako kot površine za šport in rekreacijo, vendar so po Pravilniku o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17) določeni dodatni, za rabo prostora manj intenzivni pogoji. Zemljišče vrtca mora biti na taki lokaciji, kjer hrup in koncentracija škodljivih snovi v zraku ne presežeta maksimalno dovoljenih mej, predpisanih za stanovanjska naselja. Lokacija vrtca naj se zblizuje in, če je le mogoče, dopolnjuje s podobnimi zavodi, šolami ali z rekreacijskimi površinami in parki. Predvidena lokacija otroškega vrtca Ajdovščina se na vzhodni strani stikuje s rekreacijskimi površinami, na zahodni strani pa z zelenimi površinami mesta Ajdovščina.

Sprememba namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v površine za vzgojo in izobraževanje izpolnjujejo pogoje iz petega odstavka 177. člena ZUreP-2.

## 3. člen

(območje in predmet načrtovanja)

Obravnavano območje obsega parcele št. 239, 240, 241, 242, 243/3, 1726 in 1727, vse k.o. 2392 Ajdovščina, in brez prometnic meri cca 1,31 ha. Na severu je omejeno z zelenimi površinami mesta in individualno stanovanjsko pozidavo Gradišče, na vzhodu z občinsko cesto in športno rekreacijskimi površinami (bazen in kamp), na jugu z občinsko cesto in vodotokom Lokavšček ter na zahodu z zelenimi površinami mesta.

## 4. člen

(način pridobitve strokovnih rešitev)

Strokovna rešitev, kot podlaga za izdelavo OPPN Vrtec, se pridobi z javnim natečajem in izborom najustreznejše natečajne rešitve.

OPPN Vrtec se po vsebini, obliki in načinu pripravi skladno z veljavno zakonodajo in podzakonskimi predpisi.

## 5. člen

(postopek in roki za pripravo posameznih faz)

Priprava OPPN Vrtec vsebuje naslednje faze in roke:

1.	sklep o začetku postopka	
2.	pridobitev odločbe MOP o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje	30 dni
3.	priprava osnutka	30 dni po objavi tega sklepa
4.	smernice nosilcev urejanja prostora	30 dni po pripravi osnutka
5.	priprava dopolnjenega osnutka	30 dni po prejemu smernic
6.	okoljsko poročilo (v kolikor je potrebno)*	30 dni po pridobitvi odločbe MOP
7.	javna razgrnitev (7 dni po javnem naznanilu) in javna obravnava	30 dni
8.	proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	7 dni po zaključku javne razgrnitve
9.	potrditev stališč in seznanitev javnosti	10 dni po pripravi stališč do pripomb
10.	priprava predloga	15 dni po potrditvi stališč do pripomb
11.	mnenja nosilcev urejanja prostora	30 dni po pripravi predloga

12.	izdelava usklajenega dopolnjenega predloga	7 dni po prejemu mnenj
13.	potrdilo MOP o sprejemljivosti CPVO (v kolikor je potrebno)*	15 dni po prejemu predloga OPPN in okoljskega poročila
14.	sprejem in objava odloka o OPPN	30 dni

**6. člen**  
(nosilci urejanja prostora)

Nosilci urejanja prostora, ki morajo k osnutku OPPN Vrtec podati smernice in k predlogu OPPN Vrtec mnenja, so:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče, Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica;
3. Zavod RS za varstvo narave, območna enota Nova Gorica, Delpinova ulica 16, 5000 Nova Gorica;
4. Zavod RS za varstvo kulturne dediščine, enota Nova Gorica, Delpinova ulica 16, 5000 Nova Gorica;
5. Komunalno stanovanjska družba Ajdovščina d.o.o., Goriška cesta 23 b, Ajdovščina (vodovod, kanalizacija, komunalni odpadki)
6. Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina (občinske ceste)
7. Elektro Primorska d.d., PE Nova Gorica, Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica
8. Telekom Slovenije d.d., PE Nova Gorica, Cesta 25. junija 1 p, 5000 Nova Gorica
9. Adriaplin d.o.o., Dunajska c. 7, 1000 Ljubljana.
10. drugi nosilci urejanja prostora, če to pogojujejo utemeljene potrebe, ugotovljene v postopku priprave OPPN Vrtec.

**7. člen**  
(načrt vključevanja javnosti)

Javnost se seznanja z objavo izhodišč in predloga sklepa o pripravi OPPN Vrtec na spletni strani občine in z razstavo natečajnih rešitev.

V postopku priprave OPPN Vrtec se javnost z načrtovanimi rešitvami seznanja v fazi dopolnjenega osnutka OPPN Vrtec, ko se, skladno z določili 112. člena ZUreP-2, izvedeta javna razgrnitev in javna obravnava. V času javne razgrnitve, ki trajala najmanj 30 dni, javnost lahko poda pripombe in predloge na načrtovano rešitev.

Predlog odloka o OPPN Vrtec bo obravnavan na sejah občinskega sveta Občine Ajdovščina.

**8. člen**  
(obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN Vrtec)

Pripravo javnega natečaja, strokovnih podlag in OPPN Vrtec financira Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

**9. člen**  
(začetek veljavnosti sklepa)

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka:

Datum:

**ŽUPAN**  
**Tadej Beočanin**

