



Gradivo k 5. točki dnevnega reda

Številka: 3510-10/2022-4

Šempeter pri Gorici, 17. januar 2024

Potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) Poslovna cona Vrtojba ob HC



Občinskemu svetu Občine Šempeter - Vrtojba

OBRAZLOŽITEV: POTRDITEV DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) POSLOVNA CONA VRTOJBA OB HC

UVODNO POJASNILO

Na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter–Vrtojba (Ur. l. RS, št. 7/14, 21/2014) in občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN namerava Občina Šempeter-Vrtojba komunalno opremiti Poslovno cono »Vrtojba ob hitri cesti«, s čimer bo omogočena širitev pozidave na obravnavanem območju. Območje je locirano na južni strani hitre ceste v Vrtojbi na območju občine Šempeter-Vrtojba in po OPN obsega enoto urejanja prostora ŠE 8g ter meri približno 23,4 ha.

Novozgrajena komunalna infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti malih in srednje velikih podjetij (MSP) na območju poslovne cone »Vrtojba ob hitri cesti«. Občina Šempeter-Vrtojba želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu razvoju občine in posledično povečanju dodane vrednosti MSP ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni ekonomsko-poslovni infrastrukturi opremljenosti občine.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) 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) in predstavlja podlago za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oziroma nadaljevanju investicije.

1. Razlogi za investicijsko namero

Občina Šempeter-Vrtojba se je odločila za komunalno ureditev stavbnih zemljišč na območju Poslovne cone Vrtojba ob hitri cesti predvsem iz naslednjih razlogov:

- 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 Šempeter-Vrtojba in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za doseg lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja občine, regije in posledično države. Z izvedbo projekta bo občina vzpostavila nove komunalno urejene površine v obsegu cca 23,4 ha, ki se jih bo lahko ponudilo potencialnih domačim in tujim investitorjem oz. podjetnikom.



- Tako v občini kot tudi na širšem območju primanjkuje delovnih mest. Zaradi navedenega je pomembno, da občina izvaja ukrepe za pospeševanje ustvarjanja novih delovnih mest, med katere sodi tudi ponudbo komunalno urejenih poslovnih con.
- Z oblikovanjem poslovne cone bo prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke.
- Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja Občine Šempeter-Vrtojba, da bi zasledovala sledeče namere v smeri: izvajanje strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva; ter uresničevanja razvojnih ciljev Občine Šempeter-Vrtojba na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva, s poudarkom na podjetništvu.

2. Cilji investicije

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne cone »Vrtojba ob HC«.

Glavni cilj investicijskega projekta je v načrtovanem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju poslovne cone »Vrtojba ob HC«, katere skupna površina urejanja znaša cca 23,4 ha, od tega je severni del območja - približno 8,6 ha namenjenih večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim sorodnim dejavnostim, južni del območja – približno 14,8 ha pa je namenjen obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Dodatne možne dejavnosti so gostinstvo, družbene dejavnosti, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju poslovne cone.

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

Investicijski projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi.



3. Predstavitev variant izvedbe

V presojo sta bili skladno z navodili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16 - v nadaljevanju Uredba) vključeni dve varianti:

- *Varianta »brez investicije«*
- *Varianta »z investicijo«*

Varianta »brez investicije« dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta pod varianto »z investicijo«, zato z vidika naročnika in širšega družbeno ekonomskega vidika ni sprejemljiva.

Varianta »z investicijo« omogoča širitev pozidave na obravnavanem območju, z izvedbo investicijskega projekta bo občina Šempeter-Vrtojba lahko ponudila potencialnim investitorjem in lastnikom zemljišč nove poslovne površine za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Z investicijo bo omogočeno doseganje razvojnih ciljev občine Šempeter-Vrtojba na področju poslovne infrastrukture, razvoj gospodarstva ter povečanje gospodarske moči občine, predvsem pa razvoj novih MSP ter podjetniškega okolja ter posledično odprtje novih delovnih mest, zato je izvedba investicije smiselna in potrebna.

4. Vrsta investicijskega projekta

Investicijski projekt predstavlja gradnjo nove gospodarske infrastrukture in prometne ureditve kot zasnovano v Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPPN) »Poslovna cona Vrtojba ob hitri cesti« (v nadaljevanju PC Vrtojba). Načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječo ali predvideno gospodarsko javno infrastrukturo skladno s soglasjem upravljavcev posamezne infrastrukture.

Za izvedbo bo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja bo potrebno pridobiti soglasja upravljalcev infrastrukture tako za priključevanje kot za gradnje v varovalnih pasovih.

5. Ocena investicijskih stroškov

Za izdelavo ocene vrednosti investicije so bile uporabljene naslednje podlage:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna cona Vrtojba ob hitri cesti, Uradni list RS št. 71/2015,
- OPPN, št. projekta 13022, izdelal Projekt d.d. Nova Gorica, predlog september 2015,



- Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju OPPN Poslovna cona Vrtojba ob hitri cesti.

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

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije v višini 3% vrednosti stroškov izgradnje komunalne infrastrukture;
- stroški nakupa zemljišč izhajajo iz podatkov naročnika;
- stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela) izhajajo iz ocene stroškov Programa komunalnega opremljanja ;
- stroški strokovnega nadzora gradnje so ocenjeni v višini 1,5% ocenjene vrednosti stroškov izgradnje komunalne infrastrukture;
- v izračunu je upoštevano, da je 22% DDV, vezan na stroške izvedbe kanalizacije in vodovoda povračljiv oz. je obračunan kot DDV po 76.a členu ZDDV-1 in ne predstavlja izdatka/stroška za Občino;
- dinamika investicijskih vlaganj oz. nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta;
- predračunske cene so na ravni: marec 2023.

Vrednost GOI del po stalnih cenah brez DDV znaša 4.521.856 €, stroški zunanjih storitev pa 387.074 €. Skupna vrednost investicije po stalnih cenah brez DDV znaša 4.908.930 €, z vključenim DDV v višini 962.555 € pa znaša ocena investicije po stalnih cenah 5.871.486 €.

Skupna vrednost investicije po tekočih cenah znaša 5.748.582 EUR brez DDV z vključenim DDV v višini 1.132.498 EUR pa znaša ocena investicije po tekočih cenah 6.881.080,17 EUR.

Tabela 1: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah

| Z.št. | Investicijski stroški | VREDNOST | DDV | SKUPAJ Z DDV |
|----------|------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 1 | SKUPAJ GOI DELA | 4.521.856,38 | 912.814,84 | 5.434.671,22 |
| 1.1. | Prometno omrežje | 2.572.120,00 € | 565.866,40 € | 3.137.986,40 € |
| 1.2. | Kanalizacijsko omrežje | 278.512,00 € | | 278.512,00 € |
| 1.3. | Vodovodno omrežje | 94.186,00 € | | 94.186,00 € |
| 1.4. | Elektroenergetsko, državno prometno ter TK in KATV omrežje | 1.281.216,00 € | 281.867,52 € | 1.563.083,52 € |
| 1.5. | Nepredvidena dela | 295.822,38 € | 65.080,92 € | 360.903,30 € |
| 2 | STROŠKI ZUNANJIH STORITEV | 387.074,46 € | 49.740,42 € | 436.814,88 € |



| | | | | |
|----------|------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 2.1. | Nakup zemljišča | 160.981,64 € | - € | 160.981,64 |
| 2.2. | Projektna in investicijska dokumentacija | 135.655,69 € | 29.844,25 € | 165.499,94 |
| 2.3. | Stroški strokovnega gradbenega nadzora | 90.437,13 € | 19.896,17 € | 110.333,30 |
| 3 | SKUPAJ Z NEPOVRAČLJIVIM DDV | 4.908.930,84 € | 962.555,26 € | 5.871.486,10 € |

Tabela 2: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v tekočih cenah

| Z.št. | Investicijski stroški | VREDNOST | DDV | SKUPAJ Z DDV |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | SKUPAJ GOI DELA | 5.332.983,98 € | 1.076.482,56 € | 6.409.466,54 € |
| 1.1. | Prometno omrežje | 3.035.776,57 € | 667.870,85 € | 3.703.647,42 € |
| 1.2. | Kanalizacijsko omrežje | 328.717,25 € | | 328.717,25 € |
| 1.3. | Vodovodno omrežje | 111.164,20 € | | 111.164,20 € |
| 1.4. | Elektroenergetsko, državno prometno ter TK in KATV omrežje | 1.512.171,10 € | 332.677,64 € | 1.844.848,74 € |
| 1.5. | Nepredvidena dela | 345.154,87 € | 75.934,07 € | 421.088,94 € |
| 2 | STROŠKI ZUNANJIH STORITEV | 415.598,02 € | 56.015,60 € | 471.613,63 € |
| 2.1. | Nakup zemljišča | 160.981,64 € | - € | 160.981,64 € |
| 2.2. | Projektna in investicijska dokumentacija | 147.956,70 € | 32.550,47 € | 180.507,18 € |
| 2.3. | Stroški strokovnega gradbenega nadzora | 106.659,68 € | 23.465,13 € | 130.124,81 € |
| 3 | SKUPAJ Z NEPOVRAČLJIVIM DDV | 5.748.582,01 € | 1.132.498,16 € | 6.881.080,17 € |



Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Naročnik planira, da se bo investicijski projekt realiziral do konca leta 2028, izvedba del bo potekala fazno glede na zagotovljena finančna sredstva in pripravljenost posamezne faze za izvedbo.

Tabela 3: Okvirni terminski plan investicijskega projekta

| ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti | Začetek | Zaključek |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Izdelava investicijske dokumentacije | jan.23 | mar.25 |
| Izdelava in potrditev DIIP | jan.23 | mar.23 |
| Izdelava in potrditev PIZ | jan.24 | mar.24 |
| Izdelava in potrditev IP | jan.25 | mar.25 |
| Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja | avg.23 | mar.25 |
| Izdelava projektne dokumentacije DGD | avg.23 | jul.24 |
| Pridobitev gradbenega dovoljenja | maj 24 | nov.24 |
| Izdelava projektne dokumentacije PZI | dec.25 | mar.25 |
| Fazna izvedba gradbeno obrtniških in instalacijskih (GOI) del po zaključenih celotah posamezne faze | apr.25 | okt.28 |
| Izvedba postopkov JN za izbor izvajalca GOI del | apr.25 | okt.28 |
| Podpis gradbenih pogodb z izvajalcem GOI del | apr.25 | okt.28 |
| Izvedba GOI del | apr.25 | okt.28 |
| Zaključek vseh aktivnosti v okviru projekta | okt.28 | dec.28 |

6. Finančna konstrukcija investicijskega projekta

Občina Šempeter-Vrtojba bo investicijo financirala iz lastnega proračuna. za predmetno investicijo bo iskala dodatne vire sofinanciranja iz programov, ki bodo objavljeni v naslednjih letih.

Tabela 4: Viri financiranja - povzetek

| Vir financiranja | Vrednost | Delež |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------|
| Proračun - sredstva Občine Šempeter-Vrtojba | 5.036.231 € | 73 % |



| | | |
|------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| Proračun - sredstva Občine Šempeter-Vrtojba | 5.036.231 € | 1,00 € |
| Ostala sredstva | 1.844.849 € | 0,27 € |
| Elektroenergetsko, državno prometno ter TK in KATV omrežje | 1.844.849 € | 0,27 € |
| SKUPAJ | 6.881.080 € | 1,00 € |

7. Finančni in ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta

Poglavitni namen finančne analize je izračun finančnih rezultatov projekta, ki utemeljujejo izvedbo investicije. Finančni kazalniki se izračunavajo na osnovi izkaza uspeha posamezne naložbe za ekonomsko dobo projekta ter likvidnostnega toka kot kombinacije finančne konstrukcije naložbe in bilance uspeha.

Ekonomska analiza je izdelana iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja, ampak tudi na širšo družbo.

Izračun kazalnikov finančne in ekonomske analize za izbrano varianto investicijskega projekta bo skladno z določili Uredbe izdelan v nadaljnjih fazah izdelave investicijske dokumentacije – predinvesticijska zasnova in investicijski program.

8. Izdelava še potrebne dokumentacije

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

- za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 € najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 € dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 € dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
- za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 € je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
 - pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
 - pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
 - kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.



Celotna ocenjena vrednost investicije v tekočih cenah vključno z davkom na dodano vrednost pešega 2,5 mio EUR. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je potrebno za omenjen projekt izdelati:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP),
- Predinvesticijsko zasnovo (PIZ),
- in Investicijski program (IP).

Za investicijski projekt je bila že izdelana naslednja projektna dokumentacija:

- OPPN, št. projekta 13022, izdelal Projekt d.d. Nova Gorica, predlog september 2015,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju OPPN Poslovna cona Vrtojba ob hitri cesti.

V nadaljevanju bo moral investitor skladno pridobiti gradbeno dovoljenje in izdelati še naslednjo projektno dokumentacijo:

- projektna dokumentacija faza DGD,
- projektna dokumentacija faza PZI,
- projektna dokumentacija faza PID.

9. Zaključek

Iz Dokumenta identifikacije investicijskega projekta izhaja, da je investicijski projekt upravičen in koristen, ter da je k izvedbi operacije smiselno pristopiti.

Po primerjavi variant »brez investicije« in »z investicijo« lahko zaključimo, da le izpeljava variante »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z investicijo« bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Hkrati pa izvedba variante »z investicijo« uresničuje cilje razvojnih strategij in politik na občinski, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

Projekt ne bo imel negativnih vplivov na okolje, oz. bo učinkovit pri izrabi naravnih virov, okoljsko učinkovit, trajnostno dostopen in pri projektu bodo v vseh fazah smiselno zagotovljene enake možnosti.

Pripravila:

Irena Pavliha, GOLEA



Na podlagi 15. člena Statuta Občine Šempeter - Vrtojba (Uradni list RS, št. 5/18) je Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba na __. seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) Poslovna cona Vrtojba ob HC

1.

Občinski svet Občine Šempeter – Vrtojba s tem sklepom potrjuje Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) Poslovna cona Vrtojba ob HC izdelan v marcu 2023, ki je sestavni del tega sklepa.

2.

Vrednost investicije po tekočih cenah znaša 6.881.080,71 EUR (vključno z DDV). Izvedba projekta je s časovnim načrtom predvidena v letih od 2023 do 2028.

3.

Ta sklep začne veljati takoj.

Številka: 3510-10/2022-
Šempeter pri Gorici, _____

Župan
Občine Šempeter - Vrtojba
mag. Milan Turk