

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
(Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

Poslovna cona Vrtojba ob HC

Naročnik:
OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA
Trg Ivana Roba 3 a
5290 Šempeter pri Gorici



Občina
Šempeter-Vrtojba

Marec 2023



KAZALO VSEBINE

0	UVODNO POJASNILO	5
1	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	6
1.1	Investitor	6
1.2	Izdelovalec investicijske dokumentacije	7
1.3	Upravljaec	8
1.4	PREDSTAVITEV INVESTITORJA OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA	9
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	13
2.1	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	13
2.2	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	16
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI	17
3.1	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicijskega projekta	17
3.2	Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami	18
4	PREDSTAVITEV VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	21
4.1	Varianta »brez investicije«	21
4.2	Varianta »z investicijo«	21
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	22
5.1	Vrsta investicijskega projekta	22
5.2	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije	22
5.2.1	Zasnova prometne ureditve	22
5.3	Ocena investicijskih stroškov	23
5.3.1	Navedba osnov za oceno vrednosti investicijskega projekta	23
5.3.2	Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah	24
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	26
6.1	Strokovne podlage ter predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve, študije	26
6.2	Analiza lokacije	26
6.2.1	Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti	26
6.3	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta z okvirnim obsegom in specifikacijo nastajanja investicijskih stroškov	27
6.3.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta	27
6.3.2	Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov	27
6.4	Analiza vplivov na okolje z opisom pomembnejših vplivov projekta z vidika okoljske sprejemljivosti ter skladnega trajnostnega razvoja družbe	30
	Analiza vplivov na okolje	30
6.5	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo ter vpliv projekta na zaposlovanje	32
6.5.1	Kadrovsko organizacijska shema	32
6.5.2	Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje	32
6.6	Finančna konstrukcija investicijskega projekta	33
6.7	Finančna in ekonomska analiza investicijskega projekta	35
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNÉ IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	36
7.1	Potrebna investicijska dokumentacija	36
7.2	Potrebna projektna in druga dokumentacija s časovnim načrtom	36
7.3	Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta	37

KAZALO TABEL

Tabela 1: Podatki za leto 2021 – Občina Šempeter-Vrtojba.....	12
Tabela 2: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah	24
Tabela 3: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah	25
Tabela 4: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v tekočih cenah	25
Tabela 5: Okvirni terminski plan investicijskega projekta	27
Tabela 6: Dinamika investiranja v stalnih cenah.....	28
Tabela 7: Dinamika investiranja v tekočih cenah	29
Tabela 8: Viri financiranja projekta – tekoče cene	33
Tabela 9: Viri financiranja - povzetek	33

KAZALO SLIK

Slika 1: Zemljevid občine Šempeter-Vrtojba.....	10
Slika 2: Ureditveno območje Poslovna cona »Vrtojba ob hitri cesti«	13
Slika 3: Ureditvena situacija, PC Vrtojba ob hitri cesti, OPPN	15
Slika 4: Ureditveno območje PC Vrtojba ob hitri cesti.....	26

0 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 89 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 uravnoveženi 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 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

1.1 Investitor

Investicija:	INVESTITOR
Naziv:	OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA
Naslov:	Trg Ivana Roba 3 a, 5290 Šempeter pri Gorici
Odgovorna oseba:	mag. Milan Turk, župan
ID za DDV:	SI 44857390
Matična številka:	1358227000
Telefon:	05 335 10 00
Telefax:	05 335 10 07
E-pošta:	info@sempeter-vrtojba.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Boštjan Mavrič, strokovni sodelavec
Telefon:	05 335 10 00
E-pošta:	bostjan.mavric@sempeter-vrtojba.si
Žig in podpis:	

1.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	GOLEA, Nova Gorica
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Rajko Leban, direktor
Telefon:	+386 5 393 24 60
E-pošta:	rajko.leban@golea.si
ID za DDV:	SI78059038
Transakcijski račun:	SI56 0475 0000 1242 330 Nova KBM
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Irena Pavliha, dipl. ekon.
Telefon:	+386 5 393 2480
E-pošta:	irena.pavliha@golea.si
Žig in podpis:	

1.3 Upravljavec

Vodovod in kanalizacija bosta s primopredajo predana v upravljanje podjetju Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. , cestna infrastruktura ostane v upravljanju občini.

UPRAVLJAVEC – UPORABNIK OBJEKTA	
Organizacija:	VODOVODI IN KANALIZACIJA NOVA GORICA D.D.
Naslov:	Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Borut Mozetič, direktor
Telefon:	+386 5 339 11 00
E-pošta:	info@vik-ng.si
Žig in podpis:	

1.4 PREDSTAVITEV INVESTITORJA OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA

Občina Šempeter-Vrtojba leži v zahodnem delu Slovenije v Goriški statistični regiji. Ustanovljena je bila leta 1998. Na severovzhodu meji z občino Nova Gorica, na jugu z občino Miren-Kostanjevica, na zahodu pa meji na državno slovensko-italijansko mejo. Predstavlja naravno zaledje mest Gorica in Nova Gorica. Njena pristojna upravna enota je Nova Gorica.

Obsega območje na vzhodnem delu Goriške ravnine, kjer flišno območje Vrtojbensko-Biljenskih gričev prehaja v plodno ravnino, ki sta jo s svojimi rečnimi nanosi izoblikovali reki Soča in Vipava. Najbolj obsežen del je ravninski del, ki se razprostira preko Solkanskega polja, Štandreškega polja, Vrtojbensko – Mirenskega polja in Sovodenjskega polja v Italiji. Za kmetijstvo najbolj ugodni ravninski svet občine sestavljata Vrtojbensko in Štandreško polje, ki sta del Goriške ravnine. Na ravninskem delu se nahajajo glavna območja kmetijskih površin, od katerih kar 90,87 % spada med kategorijo najboljših kmetijskih zemljišč. Tudi gričevje je del večje reliefne enote. Za kmetijsko rabo so pomembni predvsem Biljenski griči, ki se raztezajo od JV dela Vrtojbe do Bukovnika na vzhodu. Tudi Biljenski griči spadajo med najboljša kmetijska zemljišča, ki skupaj z ravninskim delom zajemajo 576,52 ha, kar predstavlja 38,56 % površja celotne občine. Namenjeni so predvsem za vinogradništvo, pridelovanje vrtnin, okrasnih rastlin, semen in sadik ter pridelovanje žit in drugih poljščin. V kmetijska zemljišča druge kategorije spadajo: južno pobočje Markovega hriba, Pri Frnaži v Vrtojbi, ob bregovih Vrtojbice na JZ delu občine ter manjši odseki zemljišč na Bukovniku in Bazari, ki so primernejša za gojenje raznih sadnih dreves, oljk in sončnic (Božič, 2007).

Občina Šempeter-Vrtojba obsega dve naselji:

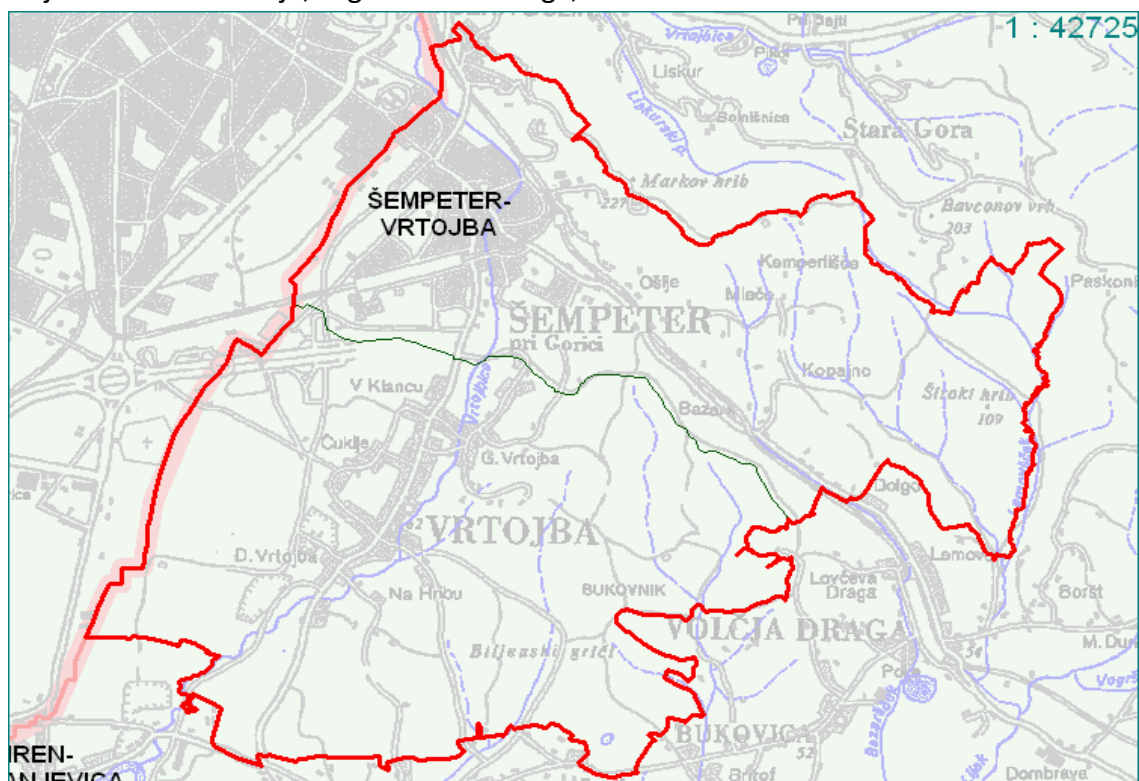
- Šempeter pri Gorici: Šempeter pri Gorici je danes po svoji izobrazbeni in socialni strukturi mestno naselje, ki je gospodarsko in kulturno povezano z Novo Gorico in Goriško regijo. Glede na stopnjo razvitosti centralnih funkcij spada v IV. stopnjo centralnosti z 90 funkcijami, ki že presega nivo občinskega upravnega središča. Ima pomembno prometno vlogo, saj preko Nove Gorice povezuje kraje v smeri sever - jug in sicer Soško dolino s Krasom in južnim delom Spodnje Vipavske doline. V smeri vzhod - zahod pa ima tudi mednarodni pomen, saj povezuje Vipavsko dolino z Italijo preko edinega železniškega mednarodnega mejnega prehoda na Goriškem. Naselje leži na nadmorski višini 66 metrov.
- Vrtojba: Vrtojba leži na rodovitni Goriški ravnini na zahodnem robu Slovenije, tik ob italijanski meji in južno od Nove Gorice, upravnega, gospodarskega in kulturnega središča Goriške oz. Severnoprimorske regije. Po zasnovi je Vrtojba tipična obcestna vas, dolga skoraj tri kilometre, razpotegnjena v smeri sever-jug in ob glavni prometnici, ki povezuje Goriško z Goriškim Krasom. Skozi vas teče potok Vrtojbica, ki se jugozahodno od vasi izliva v reko Vipavo. Naselje se je razvilo na stiku prodnatega Vrtojbenskega polja in ilovnatih nanosov s flišnih Vrtojbensko-Biljenskih gričev. Na teh

gričih, poraslih z vinsko trto, doseže vas tudi svojo najvišjo nadmorsko višino 83 metrov. Vrtojba kot lokalno oskrbno središče, naselje tipa C, III. stopnje centralnosti, je primestno urbano-ruralno naselje, z večjim številom neagrarnih delovnih mest. Agrarna funkcija je pomembna za trajnostni razvoj naselja.

Osnovni podatki o občini so (Občina Šempeter-Vrtojba, 2011):

- Leto ustanovitve: 1998
- Prijateljska ali pobratena mesta in občine: Medea (Italija), Romans d'Isonzo (Italija), Hodiše/Keutschach am See (Avstrija)
- Pristojna upravna enota: Nova Gorica
- Površina občine: 15 km²
- Število naselij: 2
- Število hiš: 1.568
- Število ulic: 40

Meje občine in ozemlje, ki ga občina obsega, sta razvidna iz slike 1.



Slika 1: Zemljevid občine Šempeter-Vrtojba

Statistični podatki za leto 2021 kažejo o občini naslednjo sliko:

Sredi leta 2021 je imela občina približno 6.220 prebivalcev (približno 3.100 moških in 3.120 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 87. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 415 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -1,3 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -18,5. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -31,2 (v Sloveniji -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 46,3 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 178 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 139). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v petih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko, Loški Potok in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 270 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 77 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 680 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 200 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 37 študentov in 11 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 70 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (67 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 6 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 6 % višja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 657 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 12 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 456 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 91 kg več kot v celotni Sloveniji.

Tabela 1: Podatki za leto 2021 – Občina Šempeter-Vrtojba

OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA	
Površina km ² - 1. januar	15
Število prebivalcev - 1. julij	6.219
Število moških - 1. julij	3.102
Število žensk - 1. julij	3.117
Gostota prebivalstva (preb/km ²)	414
Naravni prirast	-8
Skupni prirast	-194
Živorajeni (na 1.000 prebivalcev)	9,2
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	10,5
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-1,3
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-18,5
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-31,2
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	46,3
Indeks staranja - 1. julij	177,8
Indeks staranja za moške - 1. julij	150,7
Indeks staranja za ženske - 1. julij	206,6
Število vrtcev	1
Število otrok v vrtcih (po izvajalcu predšolske vzgoje)	270
Vključenost otrok v vrtce (% med vsemi otroki, starimi 1-5 let)	77
Število učencev v osnovnih šolah	675
Število dijakov (po prebivališču)	201
Število študentov (po prebivališču)	225
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	2.631
Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu)	5.581
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	5.263
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)	318
Stopnja delovne aktivnosti (%)	69,8
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	2.080,75
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.341,36
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	105,6
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	105,6
Število podjetij	749
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	769.030
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (tone)	2.838
Komunalni odpadki zbrani z javnim odvozom (kg/preb.)	456

Vir: SURS <https://www.stat.si/obcine>

2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

Ureditveno območje je locirano na južni strani hitre ceste v Vrtojbi na območju občine Šempeter-Vrtojba in po OPN obsega enoto urejanja prostora ŠE 89 ter meri približno 23,4 ha. Območje je na severni strani omejeno s traso hitre ceste Vrtojba–Razdrto. Na severozahodni strani poteka meja ureditve po severni strani zemljišča obstoječega skladiščnega objekta oziroma južni strani parkirnega platoja tovornih vozil ter po liniji vzhodnega roba površin parkirnega platoja tovornih vozil. Na vzhodu sega območje do trase državne ceste (Vrtojbenske obvoznice). Na južni strani meji na kmetijska zemljišča. Na zahodu poteka meja po državni meji z Italijo.



Slika 2: Ureditveno območje Poslovna cona »Vrtojba ob hitri cesti«

Območje ima po občinskem prostorskem načrtu dve podrobnejši namenski rabi prostora:

- severni del območja: BD – posebno območje v izmeri pribl. 8,6 ha, namenjeno večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim sorodnim dejavnostim. Dodatne možne dejavnosti so družbene dejavnosti, poslovne dejavnosti, dejavnosti drugih posebnih območij, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem;
- južni del območja: IG – gospodarska cona v izmeri pribl. 14,8 ha, namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Dodatne

možne dejavnosti so gostinstvo, družbene dejavnosti, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem. (2)

Urejevalno območje se prometno navezuje na obstoječe prometno omrežje:

- na vzhodni strani se navezuje na državno cesto;
- na severni strani se priključuje na hitro cesto - izvoz iz hitre ceste iz smeri Italije in uvoz na hitro cesto v smeri proti Razdrtemu. Lokaciji izvoza in uvoza na hitri cesti se ne spreminjata. (4)

Na severni strani območja ostaja obstoječi pisarniški program, z možnostjo izgradnje dozidav in nadzidav k obstoječim objektom. Na severovzhodni strani ostaja bencinska postaja ter gostinski/igralniški objekt. Urejevalno območje se prometno navezuje na obstoječe prometno omrežje. Na vzhodni strani se navezuje na Vrtojbensko obvoznico. Na severni strani se priključuje na hitro cesto – izvoz iz hitre ceste iz smeri Italije in uvoz na hitro cesto v smeri proti Razdrtemu.

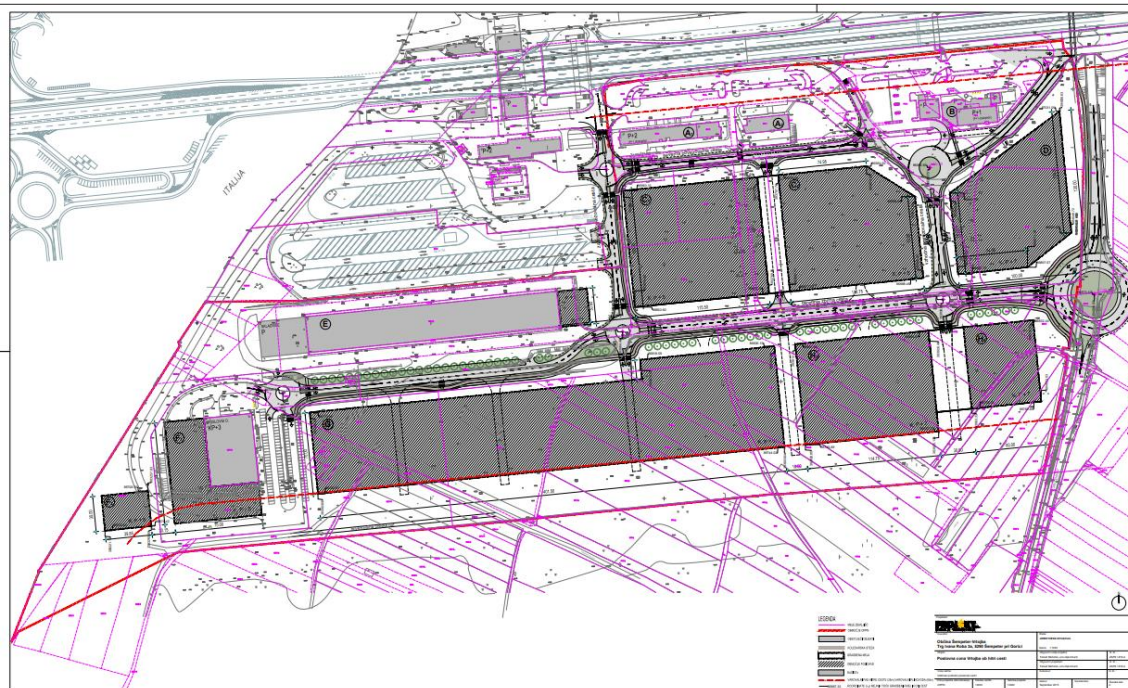
Vzdolž in po sredini območja je načrtovana osrednja zbirna cesta z iztekom na vzhodni strani na Vrtojbensko obvoznico. Na priključku na obvoznico je načrtovano krožišče, ki bo služilo napajanju poslovne cone in priključevanju na hitro cesto (v izvajanju).

Skrajna zahodna prometna povezava v smeri sever-jug je načrtovana na podlagi smernic v Občinskem prostorskem načrtu.

Gospodarska javna infrastruktura, razen plinovoda, je že na območju. Navezave na javno infrastrukturo se načrtujejo znotraj območja OPPN. Za plinovod je načrtovan rezervat trase na območju urejanja OPPN in priključevanje trase na izgrajen plinovod izven območja.

Na območju se načrtujejo ob prometnih poteh trase pešpoti in trase kolesarskih stez. Načrtujejo se dvosmerne kolesarske steze ob osrednji zbirni cesti in zahodni povezovalni cesti, z navezavo proti naselju Šempeter pri Gorici in Vrtojba.

Objekte se načrtuje vzdolž osrednje zbirne ceste, s katere bo omogočeno priključevanje na cestno omrežje.



Slika 3: Ureditvena situacija, PC Vrtojba ob hitri cesti, OPPN

Območje je delno pozidano: v pasu ob hitri cesti poslovni objekti in bencinski servis, skladiščno-poslovni objekt ob nekdanjem carinskem parkirišču in objekt Primorskega tehnološkega parka na jugozahodnem delu. Del južnega dela območja se nahaja v vplivnem pasu dveh državnih prostorskih načrtov (DPN) v pripravi: DPN za rekonstrukcijo obstoječega prenosnega plinovoda in DPN za nov prenosni plinovod.

Ureditveno območje je na severni strani omejeno s traso hitre ceste Vrtojba – Razdrto. Na severozahodni strani poteka meja ureditve po severni strani zemljišča obstoječega skladiščnega objekta oz. južni strani parkirnega platoja tovornih vozil ter po liniji vzhodnega roba površin parkirnega platoja tovornih vozil. Na vzhodu sega območje do trase državne ceste (Vrtojbenske obvoznice). Na južni strani meji na kmetijska zemljišča. Na zahodu poteka meja po državni meji z Italijo.

Predvideni program na nepozidanih zemljiščih, ki je trenutno znan, usmeritve lastnikov zemljišč in postopki v teku:

- ob obvoznici Vrtojba gradnja zabaviščnega centra s spremljajočim programom,
- gradnja večjega trgovskega centra za prodajo pohištva severno nad načrtovano zbirno cesto,
- gradnja manjšega poslovno-skladiščnega objekta v bližini Primorskega tehnološkega parka,
- omogočanje večje fleksibilnosti pri načrtovani gradnji za potrebe Primorskega tehnološkega parka (PTP), prilagoditev namembnosti objektov vsakokratnim potrebam in vlaganjem,
- komasacija zaradi smiselne zaokroževanja lastništva stavbnih zemljišč na območju južno od zbirne ceste, vzhodno od tehnološkega parka.

2.2 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.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI

3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicijskega projekta

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.

Splošni cilji investicijskega projekta so:

- doseganje razvojnih ciljev občine Šempeter-Vrtojba na področju poslovne infrastrukture,
- izboljšanje gospodarskega razvoja občine,
- povečanje gospodarske moči občine,
- vzpostavitev ustreznega okolja oz. pogojev za privabljanje investitorjev, še posebej novih, bodisi domačih ali tujih, ter za razvoj novih storitev,
- povečati privlačnost območja za privabljanje novih podjetij in širitev dejavnosti ter s tem spodbujati nastajanje in rast novih podjetij,
- zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnosti razvoj,
- prispevati k gospodarskemu razvoju Občine Šempeter-Vrtojba 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.

Specifični cilji investicijskega projekta so:

- komunalno opremiti novo poslovno cono »Vrtojba ob HC«, skupne površine cca 23,6 ha z ureditvijo prometnega, kanalizacijskega vodovodnega in elektroenergetskega omrežja.

3.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt je usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi, usmeritvami in cilji razvojnih strategiji in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Obravnavani investicijski projekt je skladen z osnutkom Strategije razvoja Slovenije 2030 (SRS2030) in vsemi glavnimi dokumenti, ki se nanašajo na projekt, kot so:

- Razvojna strategija Občine Šempeter-Vrtojba za obdobje 2021-2027;
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020;
- Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške) razvojne regije 2021–2027;
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije;
- Strategija razvoja Slovenije 2030.

Med ključnimi usmeritvami, kot jih opredeljuje **Razvojna strategija Občine Šempeter-Vrtojba za obdobje 2021-2027** je: »Revitalizacija in prestrukturiranje gospodarskih con.« Občina Šempeter-Vrtojba močno izstopa po gospodarskih kazalnikih in visokem življenjskem standardu. Območje občine je zelo zanimivo z gospodarskega vidika, saj je občina izrabila status obmejne občine, predvsem z vidika, ker delež zaposlitvenih možnosti v storitvenih dejavnostih, samostojnem podjetništvu in obrti presega državno povprečje. Struktura delovnih mest je po dejavnosti ugodna, saj je že skoraj polovica delovnih mest v terciarnem in kvartarnem sektorju, ki zaradi višjega deleža znanja in tehnološke ter kapitalске intenzivnosti sodi med razvojno in zaposlitveno perspektivne sektorje. Tudi na področju proizvodnih dejavnosti se klasične industrijske cone spreminjajo v poslovne, kjer industrijske obrate izpodrivajo terciarne dejavnosti. Prevladujoče gospodarske panoge so logistika, transport in trgovina, samostojni podjetniki pa se ukvarjajo predvsem s prometom ter kovinskimi in gradbenimi dejavnostmi.

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: »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«. Obravnavanih 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 poslovno cono »Vrtojba ob hitri cesti«.

Projekt je usklajen tudi z **Regionalnim razvojnim programom Severne Primorske (Goriške) razvojne regije 2021-2027**. Ključni strateški razvojni cilj regije je povečati razvitost regije v primerjavi z ostalimi regijami ter razvojno dohitevati evropske in obmejne, italijanske regije. Uresničevanje tega cilja predpostavlja:

- hitrejši in trajnostni gospodarski razvoj ob upoštevanju regionalnih potencialov in izkoriščanju priložnosti v mednarodnem prostoru,
- večjo usmerjenost gospodarstva v trajnostna delovna mesta, ki bodo prinašala višjo dodano vrednost, zanimiva za izobražene mlade,
- ustrežnejšo dostopnost regije in njeno povezanost/odprtost navzven (v slovenskem in mednarodnem prostoru),
- dvig kakovosti življenja s pestrejšo ponudbo storitev, ustrezno dostopno vsem prebivalcem in tudi obiskovalcem,
- dvig socialne vključenosti vseh prebivalcev,
- trajnostno upravljanje s prostorom in viri v skrbi za sedanje in prihodnje prebivalce ter obiskovalcev regije,
- ohranitev vitalnosti oddaljenejših, demografsko ogroženih območij in s tem celotne regije,
- krepitev celostnega in uravnoveženega razvoja mest in podeželja,
- krepitev čezmejnega in mednarodnega sodelovanja in povezovanja,
- izboljšanje prostorske kohezije.

Razvojni cilji regije so:

- Regija za ljudi
- Bolj pametna regija
- Bolj zelena regija
- Bolj povezana regija
- Učinkovito upravljanje razvoja regije

Opredelitev in opis razvojnih prioritete regije :

- Ukrep 4.2 - Bolj pametna regija: Cilj prioritete je ohranjati gospodarsko stabilnost za uspešno delujoče gospodarstvo z ohranjanjem ključnih makroekonomskih ravnovesij ter zagotavljati pogoje za prehod v visoko tehnološko gospodarstvo. Prav tako je cilj prioritete tudi ustvarjanje pogojev za nadaljnji razvoj trajnostnega turizma in strmenje k bolj celoviti in povezani turistični ponudbi regije.
- Ukrep 4.2.1 – Povečanje konkurenčnosti gospodarstva v regiji: Ukrep je usmerjen v povezovanje podpornega okolja in raziskovalno-izobraževanih institucij z nosilci dejavnosti za povečanje dodane vrednosti in konkurenčnosti v gospodarstvu.

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 z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture; - Skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi: skladen razvoj območij; - Varstvo okolja: zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih zemljišč za gradnjo ter racionalno ravnanje s komunalnimi in drugimi odpadki.

Strategija razvoja Slovenije 2030 (SPRS): Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim 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. Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

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

Iz navedenega izhaja, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes na področju kulture in zdravstvenega varstva.

4 PREDSTAVITEV VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

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:

1.	»Varianta brez investicije«	Izhodiščna varianta, ki ne vključuje investicijskih stroškov in predstavlja ohranjanje obstoječega stanja, ki za investitorja ni sprejemljiva, ker ne bi bili doseženi cilji, ki so bili zastavljeni ob začetku celovitega projekta.
2.	»Varianta z investicijo«	Glede na razloge za investicijsko namero je varianta »z« investicijo edina sprejemljiva rešitev. Investicija bo v tej fazi omogočila priključitev celotnega območja na širšo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo in omogočila potencialnim investitorjem in lastnikom zemljišč nove poslovne površine za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

4.1 Varianta »brez investicije«

Varianta »brez investicije« predvideva sprejem odločitve, da se operacija ne izvede. V tem primeru bi investitor sicer privarčeval določena sredstva, pri čemer gre za kratkoročno, izključno finančno korist, ki nosi negativne srednje in dolgoročne posledice predvsem na socialnem in družbenem področju.

Varianta »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja, temveč onemogoča širitev poslovne cone. Varianta »brez investicije« ne omogoča doseganja ciljev investicijskega projekta ter ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami. Upošteva navedeno, 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.

4.2 Varianta »z investicijo«

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.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

5.1 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.

5.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

5.2.1 Zasnova prometne ureditve

Območje ima trenutno omogočeno prometno napajanje s hitre ceste H-4 na severu in iz državne ceste R3 614 na vzhodu. Promet na in s hitre ceste H-4 je urejen preko izvoznih ramp v povezavi z bencinskim servisom in bivšim carinskim terminalom. Lokalni promet, ki je vezan na območje poslovnega dela cone se napaja večinoma preko nivojskega križišča na državni cesti. Prometna ureditev na obravnavanem območju je zasnovana ob upoštevanju predvidene preureditve prometa ob hitri cesti, ki jo načrtuje upravljavec DARS d.d. (po rešitvi IBT d.o.o., št.9358/051, maj 2012) in ob upoštevanju predhodnih prometnih študij za obravnavano območje (Prometna študija območja mednarodnega mejnega prehoda v Vrtojbi, julij 2004; FGG – Prometno-tehniški inštitut). Območje hitre ceste, ki se nahaja severno od območja OPPN naj bi se prometno preuredilo in sicer z umestitvijo nove servisne ceste. Na hitri cesti je predviden pomik zaviralnega pasu na območje državne in ureditev izvoza na servisno cesto na območju bivših kontrolnih objektov mejnega prehoda. Med voznim pasom hitre ceste in servisno cesto je predvidena umestitev ločilne zelenice.

Servisna cesta poteka v smeri proti vzhodu vse do navezave na obstoječo uvozno rampo hitre ceste. Na servisni cesti je predviden priključek zahodne povezovalne ceste in sicer po sistemu desno-desno in desni izvoz na mestu obstoječega izvoza s hitre ceste. Skladno z občinskim prostorskim načrtom se na državni cesti, na mestu obstoječega trikrakega križišča predvidi ureditev novega trikrakega dvopasovnega krožišča. Na severnem in zahodnem kraku se predvidi po dva uvozna pasova in en izvozni, na južnem kraku pa po en uvozni in en izvozni pas. Iz krožišča je kot zahodni krak načrtovana osrednja zbirna cesta, ki obravnavano območje dejansko razpolovi in se zaključi ob obstoječem poslovnem objektu na zahodu. Ob osrednji

zbirni cesti je na južni strani načrtovana ločilna zelenica, dvosmerna kolesarska steza in pločnik. Na severni strani je ob osrednji zbirni cesti predvidena obcestna bankina oziroma zelenica.

Od osrednje zbirne ceste sta v smeri proti severu načrtovani prečni povezovalni cesti (vzhodna in zahodna), ki omogočata povezavo s severnim predelom območja in hkrati tudi povezavo s servisno in posredno tudi hitro cesto. Ob zahodni povezovalni cesti je predvidena na eni strani ločilna zelenica, dvosmerna kolesarska steza in pločnik, na drugi pa obcestna zelenica. Ob vzhodni cesti se načrtuje na eni strani ločilna zelenica s pločnikom, na drugi pa obcestna zelenica. Vzhodno in zahodno cesto povezuje severna povezovalna cesta, ki ima na južni strani predvideno ločilno zelenico in pločnik na severni pa obcestno zelenico. Križanja glavnih prometnic znotraj območja se uredi več novih enopasovnih križišči, ki zagotavljajo prevoznost tudi za tovorna vozila. Križišče južno od obstoječega bencinskega servisa ureja križanje vzhodne ceste, uvoza na servisno in hitro cesto, izvoza s servisne in hitre ceste in izvoza z območja bencinskega servisa. Nova krožna križišča so predvidena tudi na križanju osrednje zbirne ceste z vzhodno in zahodno povezovalno cesto ter pri navezavi funkcionalnih površin ob poslovnem objektu na zahodu območja. Na navedene glavne prometnice znotraj območja se navezujejo cestni priključki za zazidalne parcele.

5.3 Ocena investicijskih stroškov

5.3.1 Navedba osnov za oceno vrednosti investicijskega projekta

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.

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

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije,
- stroški nakupa zemljišč,
- stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela):
 - ureditev ceste,
 - izvedba kanalizacijskega omrežja,
 - izvedba vodovoda,
 - ureditev elektroenergetskega, državno prometnega ter TK in KATV omrežja.
- ter stroški strokovnega gradbenega nadzora gradnje.

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.

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

VRSTA DEL	vrednost
GOI DELA	
Prometno omrežje	2.572.120,00 €
Kanalizacijsko omrežje	278.512,00 €
Vodovodno omrežje	94.186,00 €
Elektroenergetsko, državno prometno ter TK in KATV omrežje	1.281.216,00 €
Nepredvidena dela: 7%	295.822,38 €
SKUPAJ GOI DELA	4.521.856,38 €
STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	
Nakup zemljišča	160.981,64 €
Projektna in investicijska dokumentacija	135.655,69 €
Stroški strokovnega gradbenega nadzora	90.437,13 €
SKUPAJ STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	387.074,46 €
VSE SKUPAJ BREZ DDV	4.908.930,84 €
DDV - skupaj*	1.044.548,82 €
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost, ni strošek občine)	-81.993,56 €
SKUPAJ z DDV	5.871.486,10 €

*skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1

5.3.2 Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah

V nadaljevanju predstavljamo oceno skupnih stroškov investicije po stalnih in po tekočih cenah. Preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene je izdelan na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj, ki jo je septembra 2022 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2023 6% povprečno inflacijsko stopnjo, za leto 2024 in naprej pa 2,9% povprečno inflacijsko stopnjo.

Tabela 3: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah

Z.št.	Investicijski stroški	VREDNOST	NEPOVRAČLJIVI 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 €

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 €.

Tabela 4: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v tekočih cenah

Z.št.	Investicijski stroški	VREDNOST	NEPOVRAČLJIVI 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 €

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.

6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 Strokovne podlage ter predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve, študije

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta so bile upoštevane naslednje strokovne 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, september 2015,
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju OPPN Poslovna cona Vrtojba ob hitri cesti,
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016),
- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014- 2020 (European Commission, december 2014).

6.2 Analiza lokacije

Območje OPPN obsega površine zemljišč katastrske občine Vrtojba. Ureditveno območje je na severni strani omejeno s traso hitre ceste Vrtojba–Razdrto. Na severozahodni strani poteka meja ureditve po severni strani zemljišča obstoječega skladiščnega objekta oziroma južni strani parkirnega platoja tovornih vozil ter po liniji vzhodnega roba površin parkirnega platoja tovornih vozil. Na vzhodu sega območje do trase državne ceste (Vrtojbenske obvoznice). Na južni strani meji na kmetijska zemljišča. Na zahodu poteka meja po državni meji z Italijo.



Slika 4: Ureditveno območje PC Vrtojba ob hitri cesti

6.2.1 Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiških parcel:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Uradni list RS št. 7/2014 z dne 31. 1. 2014) ,
- Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 1 Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Uradni list RS št. 21/2014 z dne 28. 3. 2014),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter- Vrtojba (Uradni list RS št. 81/2015 z dne 30. 10. 2015),
- Sklep o pričetku priprave sprememb in dopolnitev št. 3 Občinskega prostorskega načrta Občine Šempeter-Vrtojba(Uradni list RS št. 6/2017 z dne 10. 2. 2017).

6.3 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta z okvirnim obsegom in specifikacijo nastajanja investicijskih stroškov

6.3.1 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. Okvirni operativni program priprave in izvedbe investicijskega projekta je predstavljen v naslednji tabeli.

Tabela 5: 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

6.3.2 Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov

Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi predstavljenega časovnega načrta izvedbe projekta. V nadaljevanju so v tabelah prikazane dinamike investiranja po variantah. Koeficienti rasti cen za izračun tekočih cen so povzeti iz Jesenskega poročila UMAR, september 2022:

- Leto 2023: 6,0%,
- Leto 2024 in naslednja leta: 2,9%.

Tabela 6: Dinamika investiranja v stalnih cenah

Z.št.	Investicijski stroški	DO 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	SKUPAJ
1	SKUPAJ GOI DELA	- €	- €	- €	971.758,24 €	973.422,44 €	953.812,74 €	1.622.862,96 €	4.521.856,38 €
1.1.	Prometno omrežje	- €	- €	- €	540.145,20 €	540.145,20 €	540.145,20 €	951.684,40 €	2.572.120,00 €
1.2.	Kanalizacijsko omrežje	- €	- €	- €	58.487,52 €	58.487,52 €	58.487,52 €	103.049,44 €	278.512,00 €
1.3.	Vodovodno omrežje	- €	- €	- €	19.779,06 €	19.779,06 €	19.779,06 €	34.848,82 €	94.186,00 €
1.4.	Elektroenergetsko, državno prometno ter TK in KATV omrežje	- €	- €	- €	269.055,36 €	269.055,36 €	269.055,36 €	474.049,92 €	1.281.216,00 €
1.5.	Nepredvidena dela:7%	- €	- €	- €	84.291,10 €	85.955,30 €	66.345,60 €	59.230,38 €	295.822,38 €
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	160.981,64 €	23.198,30 €	90.177,95 €	41.714,61 €	19.468,45 €	19.076,25 €	32.457,26 €	387.074,46 €
2.1.	Nakup zemljišča	160.981,64 €	- €	- €					160.981,64 €
2.2.	Projektna in investicijska dokumentacija	- €	23.198,30 €	90.177,95 €	22.279,44 €				135.655,69 €
2.3.	Stroški strokovnega gradbenega nadzora	- €	- €	- €	19.435,16 €	19.468,45 €	19.076,25 €	32.457,26 €	90.437,13 €
3	SKUPAJ Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	160.981,64 €	23.198,30 €	90.177,95 €	1.013.472,85 €	992.890,89 €	972.888,99 €	1.655.320,22 €	4.908.930,84 €
4	DDV	3.219,63 €	5.103,63 €	19.839,15 €	205.745,38 €	201.217,35 €	196.816,93 €	333.832,83 €	965.774,90 €
5	SKUPAJ Z DDV	164.201,27 €	28.301,93 €	110.017,10 €	1.219.218,22 €	1.194.108,24 €	1.169.705,93 €	1.989.153,05 €	5.874.705,74 €

Tabela 7: Dinamika investiranja v tekočih cenah

Z.št.	Investicijski stroški	DO 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	SKUPAJ TEKOČE CENE
1	SKUPAJ GOI DELA	- €	- €	- €	1.090.673,71 €	1.124.225,27 €	1.133.523,38 €	1.984.561,62 €	5.332.983,98 €
1.1.	Prometno omrežje	- €	- €	- €	606.243,56 €	623.824,62 €	641.915,53 €	1.163.792,86 €	3.035.776,57 €
1.2.	Kanalizacijsko omrežje	- €	- €	- €	65.644,72 €	67.548,42 €	69.507,32 €	126.016,78 €	328.717,25 €
1.3.	Vodovodno omrežje	- €	- €	- €	22.199,45 €	22.843,24 €	23.505,69 €	42.615,82 €	111.164,20 €
1.4.	Elektroenergetsko, državno prometno ter TK in KATV omrežje	- €	- €	- €	301.980,06 €	310.737,48 €	319.748,87 €	579.704,69 €	1.512.171,10 €
1.5.	Nepredvidena dela:7%	- €	- €	- €	94.605,92 €	99.271,52 €	78.845,97 €	72.431,46 €	345.154,87 €
2	STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	160.981,64 €	24.590,20 €	98.360,70 €	46.819,28 €	22.484,51 €	22.670,47 €	39.691,23 €	415.598,02 €
2.1.	Nakup zemljišča	160.981,64 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	160.981,64 €
2.2.	Projektna in investicijska dokumentacija	- €	24.590,20 €	98.360,70 €	25.005,81 €	- €	- €	- €	147.956,70 €
2.3.	Stroški strokovnega gradbenega nadzora	- €	- €	- €	21.813,47 €	22.484,51 €	22.670,47 €	39.691,23 €	106.659,68 €
3	SKUPAJ Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	160.981,64 €	24.590,20 €	98.360,70 €	1.137.493,00 €	1.146.709,78 €	1.156.193,85 €	2.024.252,85 €	5.748.582,01 €
4	DDV	- €	5.409,84 €	21.639,35 €	230.922,74 €	232.389,99 €	233.899,78 €	408.236,46 €	1.132.498,16 €
5	SKUPAJ Z DDV	160.981,64 €	30.000,04 €	120.000,05 €	1.368.415,74 €	1.379.099,76 €	1.390.093,63 €	2.432.489,30 €	6.881.080,17 €

6.4 Analiza vplivov na okolje z opisom pomembnejših vplivov projekta z vidika okoljske sprejemljivosti ter skladnega 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 v okviru vseh variant izvedbe projekta upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Izvedba investicijskega projekta bo imela pozitiven učinek na okolje ter 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.

Analiza vplivov na okolje

Pri projektiranju, izgradnji in obratovanju nove stavbe bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Izvedba investicijskega projekta kot tudi odvijanje predvidenih programov ne bo imela negativnih vplivov na okolje in bo učinkovita pri izrabi naravnih virov, okoljsko neškodljiva in trajnostno dostopna.

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje.

Vplivi na okolje bodo nastajali med izgradnjo, pa tudi v času obratovanja. Da bomo med in po investiciji omejili vplive na okolje, bodo pri izvedbi investicijskega projekta upoštevana naslednja izhodišča:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje rabe energije, količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov);
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza);
- zmanjševanje vplivov na okolje;
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin).

Okoljska učinkovitost

Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov, izvedba projekta bo težila k znižanju količin odpadkov, uporaba okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov izvajanja gradbenih del. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj ter ravnanje z odpadki. Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo stavbe se

lahko pojavijo, če upravljaivec ne bo vzdrževal in uporabljal stavbe primerno oziroma je ne bo primerno vzdrževal, kar se nanaša predvsem strojne instalacije. Med uporabo ustrezno vzdrževane stavbe onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati.

Trajnostna dostopnost

Z izvedbo investicij se bo povečala trajnostna dostopnost za vse uporabnike. Urejene bodo površine za invalidne osebe oz. osebe s posebnimi potrebami.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Izvedbo del bo nadziral strokovni nadzor, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi. Do onesnaževanja tal, vode, podtalne vode in zraka ne bo prihajalo. Hrup bo pod mejno vrednostjo.

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Pri izvedbi gradbenih del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov, kar pomeni učinkovita poraba vode, nadomestitev surovin z enakovrednimi substituti in ekonomična poraba energije. Pri tem se bodo vgrajevali energetske učinkoviti materiali.

Ocena vpliva na okolje za investicijski projekt ni bila izdelana, saj negativni vplivi ne bodo presegali mejnih vrednosti.

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

Ocenjujemo, da bo delež teh stroškov v okviru gradbene pogodbe minimalen in bo odvisen od načina izvedbe del in od cenovne politike izbranega izvajalca del. Ocenjujemo, da bodo le-ti predstavljali največ 1,0 % vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje.

6.5 Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo ter vpliv projekta na zaposlovanje

6.5.1 Kadrovsko organizacijska shema

Investicijo bo izvajala Občina Šempeter-Vrtojba. Odgovorna oseba investitorja je župan Milan Turk. Za izvedbo investicijskega projekta investitor ni predvidel posebne organizacije, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov.

Pripravo in izvedbo projekta bo vodil investitor v okviru obstoječih kadrovskih zmogljivosti. Investicijo bo vodil Boštjan Mavrič, strokovni sodelavec na investicijah na Občini Šempeter-Vrtojba. V času trajanja izvedbe projekta bo oblikovana delovna skupina, v katero bodo vključeni predstavniki investitorja, predstavniki zunanjih strokovnih sodelavcev ter tudi predstavniki bodočih upravljavcev.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal Občinski svet Občine Šempeter-Vrtojba in župan Občine Šempeter-Vrtojba. Člani delovne skupine bodo po pooblastilih vsak na svojem področju odgovorni za izvedbo projekta.

Vloge in odgovornosti imenovane pri izvedbi investicijskega projekta so:

- priprava časovnega načrta izvajanja investicije,
- vodenje postopkov za izbiro izvajalca in nadzornika gradnje,
- koordinacija izvajanja projekta in ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj,
- ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje,
- spremljanje finančnega načrta,
- priprava zahtevkov v primeru sofinanciranja projekta,
- priprava končnega poročila o izvedeni investiciji.

6.5.2 Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje

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

Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest je potrebno omeniti tudi vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal investicijski projekt (novi obrtniki, podjetniki).

Neposredna delovna mesta: Izvedba projekta ne bo imela neposrednega vpliva na dodatno zaposlovanje v času izvajanja projekta in v času obratovanja projekta. Investitor bo z lastnimi kadri zagotovil izvedbo investicijskega projekta.

Posredna delovna mesta: Investicija bo omogočila posredno dodatno zaposlovanje v podjetjih, ki bodo izbrana za izvedbo investicijskega projekta na obravnavanem območju.

Vzporedna delovna mesta: Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. Zaradi izvedbe projekta in izboljšanja ponudbe zdravstvenih in kulturnih storitev je pričakovati pozitiven vpliv investicijskega projekta na povečanje vzporednih delovnih mest v občini ter posredno tudi pozitivni vpliv na gospodarski, okoljski in družbeni razvoj.

6.6 Finančna konstrukcija investicijskega projekta

V nadaljevanju predstavljamo predvideno finančno konstrukcijo in dinamiko financiranja investicijskega projekta. 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) so predvideni viri financiranja predstavljeni v tekočih cenah.

Tabela 8: Viri financiranja projekta – tekoče cene

vlaganja po letih	Proračun Občine Šempeter-Vrtojba	Elektroenergetsko, državno prometno ter TK in KATV omrežje
do 2022	160.982 €	- €
2023	30.000 €	- €
2024	120.000 €	- €
2025	1.000.000 €	368.416 €
2026	1.000.000 €	379.100 €
2027	1.000.000 €	390.094 €
2028	1.725.250 €	707.240 €

Občina Šempeter-Vrtojba bo za predmetno investicijo iskala dodatne vire sofinanciranja iz programov, ki bodo objavljeni v naslednjih letih. V tej fazi projekta višine sofinanciranja še ni možno natančneje opredeliti, dodatni viri financiranja bodo opredeljeni v naslednjih fazah izdelave projektne in investicijske dokumentacije.

Tabela 9: 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 €

6.7 Finančna in ekonomska analiza 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 izdelan v nadaljnjih fazah izdelave investicijske dokumentacije – predinvesticijska zasnova in investicijski program.

7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

7.1 Potrebna investicijska dokumentacija

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 pesega 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).

7.2 Potrebna projektna in druga dokumentacija s časovnim načrtom

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.

Vsa projektantska in izvajalska dela bo investitor oddal v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja javno naročanje, najugodnejšemu ponudniku po predpisanih postopkih. Pri oddaji in izvajanju del bo dosledno spoštoval vso veljavno zakonodajo.

7.3 Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta

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.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v varianti »z investicijo«. Scenarij »z investicijo« prinaša neposredne koristi kot tudi številne posredne koristi vsem občanom, tako na gospodarskem področju in področju zaposlovanja kot tudi na področju urejanja prostora.

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.