



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ

## INVESTICIJSKI PROGRAM Z ANALIZO STROŠKOV IN KORISTI

Naziv investicijskega projekta:

**IZGRADNJA POSLOVNO-EKONOMSKE CONE  
NOVA GORICA - KROMBERK**

Investitor:

**MESTNA OBČINA NOVA GORICA**

Poslovno in projektno svetovanje

**Mojca Fornazarič s.p.**



## **INVESTICIJSKI PROGRAM Z ANALIZO STROŠKOV IN KORISTI**

za investicijski projekt:

# **IZGRADNJA POSLOVNO-EKONOMSKE CONE NOVA GORICA – KROMBERK**

Investitor: Mestna občina Nova Gorica

Datum: december 2020, dop. marec 2021

Št. dokumenta: 100720-2

## VSEBINA

OKRAJŠAVE.....	8
<b>1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IN PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE .....</b>	<b>9</b>
1.1. UVODNO POJASNILO .....	9
1.2. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP).....	10
1.3. POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE .....	11
1.4. POTEK AKTIVNOSTI IN SPREMEMB.....	11
<b>2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>13</b>
2.1. CILJI INVESTICIJE .....	13
2.2. STROKOVNE PODLAGE.....	14
2.3. VARIANTE .....	16
2.3.1. POVZETEK ANALIZIRANIH VARIANT V DOKUMENTU IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	16
2.3.2. ANALIZIRANE VARIANTE V PREDINVESTICIJSKI ZASNOVI.....	17
2.4. ODGOVORNE OSEBE .....	20
2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA ZA IZVEDBO INVESTICIJE .....	20
2.5.1. DELOVNA SKUPINA.....	20
2.5.2. PREDVIDENE AKTIVNOSTI Z OKVIRNIM ČASOVNIM NAČRTOM.....	20
2.5.3. IZBOR IZVAJALCEV.....	21
2.6. OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE S FINANČNO KONSTRUKCIJO.....	21
2.7. OCENA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	22
<b>3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, UPRAVLJAVCU INVESTICIJE IN IZDELOVALCU INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>24</b>
3.1. INVESTITOR.....	24
3.2. BODOČI UPRAVLJAVCI INVESTICIJ .....	26
3.2.1. UPRAVLJAVEC CESTNE INFRASTRUKTURE IN JAVNIH POVRŠIN TER JAVNE RAZSVETLJAVE 26	
3.2.2. UPRAVLJAVEC KOMUNALNE (OKOLJSKE) INFRASTRUKTURE.....	26
3.2.3. UPRAVLJAVEC ELEKTRO OMREŽJA V LASTI MONG.....	27
3.3. IZDELOVALEC INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....	28
3.4. INVESTITOR V ELEKTRO INSTALACIJE IN ELEKTRO OPREMO .....	29
<b>4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z VIDIKA PREDMETA INVESTIRANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI .....</b>	<b>30</b>
4.1. USKLAJENOST INVESTICIJE S STRATEGIJAMI IN ZAKONODAJO.....	30
4.1.1. USKLAJENOST PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN DRUGIMI RELEVANTNIMI DOKUMENTI.....	30
4.1.2. USKLAJENOST PROJEKTA Z ZAKONODAJNIM OKVIRJEM.....	34
4.1.3. INSTITUCIONALNI OKVIR.....	35
4.2. ANALIZA STANJA .....	36
4.2.1. SPLOŠNO .....	36
4.2.2. ANALIZA GOSPODARSKEGA (PODJETNIŠKO-INOVACIJSKEGA) OKOLJA V MESTNI OBČINI NOVA GORICA.....	36

4.2.3.	ANALIZA GOSPODARSKEGA (PODJETNIŠKO-INOVACIJSKEGA) OKOLJA V GORIŠKI STATISTIČNI REGIJI.....	43
4.3.	POTREBE, KI JIH BO INVESTICIJA ZADOVOLJEVALA.....	45
4.4.	OPREDELITEV INVESTICIJE Z VIDIKA ELEMENTOV DRŽAVNE POMOČI.....	46
<b>5.</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....</b>	<b>48</b>
5.1.	CILJNE SKUPINE.....	48
5.2.	CILJNI TRG OZ. OBMOČJE.....	49
5.3.	PROJEKCIJE POVPRASEVANJA.....	49
<b>6.</b>	<b>TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL .....</b>	<b>52</b>
6.1.	UVOD.....	52
6.2.	CESTNO OMREŽJE .....	54
6.3.	ODVODNJA IN KANALIZACIJA.....	55
6.3.1.	ODVODNJA.....	55
6.3.2.	FEKALNA KANALIZACIJA .....	56
6.4.	VODOOSKRBA .....	56
6.5.	TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE .....	58
6.5.1.	OBSTOJEČE STANJE TK OMREŽJA .....	58
6.5.2.	PREDVIDENO STANJE TK OMREŽJA.....	58
6.6.	ELEKTRO INSTALACIJE – SN IN NN VODI.....	58
6.6.1.	UVODNO POJASNILO.....	58
6.6.2.	SN omrežje.....	59
6.6.3.	NN omrežje.....	59
6.7.	TRAFO POSTAJE - TP .....	61
6.7.1.	UVODNO POJASNILO.....	61
6.7.2.	TP SUROVINA - NADOMESTNA .....	61
6.7.3.	TP MERKUR.....	62
6.7.4.	DEMONTAŽA OBSTOJEČEGA OMREŽJA .....	63
6.8.	JAVNA RAZSVETLJAVA - JR .....	63
6.8.1.	IZBIRA KANDELABROV, TEMELJEV, SVETILK, NAČIN KRMILJENJA .....	63
6.8.2.	NAPAJANJE, IZVEDBA.....	63
<b>7.</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH.....</b>	<b>65</b>
<b>8.</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN PO TEKOČIH CENAH Z DINAMIKO VLAGANJ .....</b>	<b>66</b>
8.1.	OCENA VLAGANJ .....	66
8.1.1.	SPLOŠNO .....	66
8.1.2.	OSNOVE ZA IZRAČUN INVESTICIJSKE VREDNOSTI.....	67
8.1.3.	DELITEV INVESTICIJSKE VREDNOSTI NA UPRAVIČENE IN NEUPRAVIČENE STROŠKE ZA SOFINANCIRANJE.....	67
8.1.4.	PRIKAZ VREDNOSTI.....	69
8.2.	DINAMIKA VLAGANJ .....	73
<b>9.</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE.....</b>	<b>76</b>
9.1.	MIKROLOKACIJA .....	76
9.2.	PROSTORSKA UREDITEV .....	81
<b>10.</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE.....</b>	<b>82</b>
10.1.	PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE OZIROMA PREDHODNI POSTOPEK.....	82
10.2.	TRENTNO STANJE OKOLJA .....	82

10.3.	PREDVIDENI VPLIVI INVESTICIJE NA OKOLJE .....	83
<b>11.</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE, ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA IN ANALIZA IZVEDLJIVOSTI.....</b>	<b>90</b>
11.1.	IZVAJANJE AKTIVNOSTI NA PROJEKTU .....	90
11.2.	TERMINSKI IZVEDBENI NAČRT.....	90
11.3.	JAVNA NAROČILA.....	94
11.4.	IZVAJANJE PROJEKTA.....	94
11.5.	UPRAVLJANJE Z INVESTICIJAMI .....	96
11.6.	IZVEDLJIVOST PROJEKTA.....	97
<b>12.</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....</b>	<b>98</b>
<b>13.</b>	<b>PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>103</b>
13.1.	PROJEKCIJA LETNIH ODHODKOV INVESTICIJE.....	103
13.1.1.	<i>STROŠKI OBRATOVANJA IN VZDRŽEVANJA.....</i>	<i>103</i>
13.1.2.	<i>AMORTIZACIJA IN NADOMESTILO INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....</i>	<i>104</i>
13.2.	PROJEKCIJA LETNIH PRIHODKOV INVESTICIJE.....	105
13.2.1.	<i>PRIHODKI IZ NASLOVA NAJEMNIN.....</i>	<i>105</i>
13.2.2.	<i>PRIHODKI IZ NASLOVA PRODAJE KOMUNALNO OPREMLJENIH ZEMLJIŠČ.....</i>	<i>106</i>
13.2.3.	<i>PRIHODKI IZ NASLOVA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</i>	<i>107</i>
13.2.4.	<i>SKUPNI OCENJENI LETNI PRIHODKI.....</i>	<i>108</i>
<b>14.</b>	<b>PRESOJA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>110</b>
14.1.	IZRAČUN FINANČNIH KAZALCEV UČINKOVITOSTI INVESTICIJE ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE – FINANČNA ANALIZA .....	110
14.1.1.	<i>FINANČNA DONOSNOST NALOŽBE.....</i>	<i>111</i>
14.1.2.	<i>FINANČNA DONOSNOST LASTNEGA KAPITALA.....</i>	<i>114</i>
14.1.3.	<i>FINANČNA VZDRŽNOST PROJEKTA.....</i>	<i>115</i>
14.1.4.	<i>IZRAČUN PRISPEVKA SKUPNOSTI (ESSR) IN PRISPEVKA PRORAČUNA RS.....</i>	<i>117</i>
14.2.	DRUŽBENO-EKONOMSKA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	118
14.2.1.	<i>OPIS METODOLOGIJE.....</i>	<i>118</i>
14.2.2.	<i>PREDPOSTAVKE, UPOŠTEVANE PRI ANALIZI STROŠKOV IN KORISTI.....</i>	<i>120</i>
14.2.3.	<i>VREDNOTENJE STROŠKOV IN KORISTI.....</i>	<i>120</i>
14.2.4.	<i>EKONOMSKA ANALIZA.....</i>	<i>123</i>
14.2.5.	<i>REZULTATI EKONOMSKE ANALIZE.....</i>	<i>125</i>
14.2.6.	<i>UČINKI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARIJEM.....</i>	<i>125</i>
<b>15.</b>	<b>ANALIZA TVEGANJ Z ANALIZO OBČUTLJIVOSTI.....</b>	<b>127</b>
15.1.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	128
15.2.	ANALIZA TVEGANJA .....	129
<b>16.</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>135</b>
<b>17.</b>	<b>PRILOGE.....</b>	<b>137</b>
17.1.	PRILOGA 1: SKLEP O POTRDITVI DIIP.....	137
17.2.	PRILOGA 2: SKLEP O POTRDITVI PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE.....	138

## KAZALO TABEL

Tabela 2-1: Kazalnika učinka in kazalnik rezultata ter prispevek obravnavane operacije h kazalnikom.....	14
Tabela 2-2: Primerjava in točkovanje obdelanih variant v DIIPu.....	17
Tabela 2-3: Primerjava in točkovanje variante »z investicijo« in variante »brez investicije«.....	19
Tabela 2-4: Skupna ocenjena investicijska vrednost v stalnih cenah, december 2020.....	21
Tabela 2-5: Skupna ocenjena investicijska vrednost v tekočih cenah.....	22
Tabela 2-6: Povzetek finančnih in ekonomskih kazalcev uspešnosti projekta.....	23
Tabela 4-1: Kazalniki TUS.....	32
Tabela 4-2: Število in delež podjetij glede na velikost za območje MO Nova Gorica in območje celotne Slovenije v letu 2018.....	38
Tabela 4-3: Posamezni podatki o gospodarski dejavnosti v MO Nova Gorica in Sloveniji za leti 2014 in 2017.....	39
Tabela 4-4: Obravnavani gospodarski in socialni kazalci za območje MO Nova Gorica in območje celotne Slovenije za leti 2014 in 2017.....	40
Tabela 4-5: Izobrazbena struktura delovno aktivnega prebivalstva v MO Nova Gorica in v Sloveniji v letih 2014 in 2017.....	41
Tabela 4-6: Pomembnejše postavke poslovnega izida družb Goriške statistične regije in primerjava kazalnikov produktivnosti in dohodkovnosti v primerjavi s poslovanjem družb v Sloveniji (leto 2017 in primerjava z 2016).....	45
Tabela 5-1: Pregled profila podjetji, s katerimi je MONG sklenila Pisma o nameri.....	51
Tabela 6-1: Ključni podatki o predvidenih posegih v PEC Nova Gorica - Kromberk.....	53
Tabela 8-1: Podatki o kupljenih zemljiščih.....	69
Tabela 8-2: Upravičeni in neupravičeni stroški nakupa zemljišč.....	69
Tabela 8-3: Prikaz deleža upravičenih stroškov nakupa zemljišč v celotni vrednosti upravičenih stroškov.....	69
Tabela 8-4: Ocenjena skupna vrednost investicije v stalnih cenah v EUR.....	70
Tabela 8-5: Ocenjena skupna investicijska vrednost investicije v tekočih cenah v EUR.....	71
Tabela 8-6: Razdelitev celotnih stroškov investicije v skladu s tabelo C.1 v vlogi za neposredno potrditev operacije.....	72
Tabela 8-7: Dinamika vlaganj po stalnih cenah.....	74
Tabela 8-8: Dinamika vlaganj po tekočih cenah.....	75
Tabela 9-1: Seznam tangiranih parcel.....	77
Tabela 9-2: Seznam parcel, ki bodo ostale v lasti MONG in so bile kupljene od prodajalca Projekt d.d. Nova Gorica.....	79
Tabela 9-3: Seznam parcel, na katerih bo stala novo zgrajena infrastruktura.....	80
Tabela 11-1: Časovni načrt izvajanja aktivnosti na projektu.....	92
Tabela 11-2: Prikaz postopkov javnih naročil za izbere izvajalcev.....	94
Tabela 11-3: Lastniška struktura družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d.....	96
Tabela 12-1: Predvideni viri financiranja glede dinamiko izvedbe v EUR (z DDV).....	101
Tabela 12-2: Predvideni viri financiranja glede na dinamiko sofinanciranja v EUR (z DDV).....	101
Tabela 12-3: Predvideni viri financiranja za NRP v EUR (z DDV).....	102
Tabela 13-1: Ocenjeni letni stroški obratovanja in vzdrževanja EPC, v EUR.....	104
Tabela 13-2: Izračun letne amortizacije po posameznih komponentah investicije, v EUR.....	105
Tabela 13-3: Ocenjeni letni prihodki od leta 2025 naprej, v EUR.....	106
Tabela 13-4: Višina ocenjenih letnih prihodkov po letih, v EUR.....	106
Tabela 13-5: Razlika v ceni med nakupno in prodajno ceno zemljišč.....	106
Tabela 13-6: Ocenjena dinamika prodaje zemljišč in dodatni letni prihodki iz naslova prodaje zemljišč.....	107
Tabela 13-7: Osnove za izračun komunalnega prispevka.....	108
Tabela 13-8: Izračun ocenjenih prihodkov iz naslova komunalnega prispevka.....	108
Tabela 13-9: Dodatni ocenjeni letni prihodki.....	109
Tabela 14-1: Izračun ponderirane življenjske dobe.....	111
Tabela 14-2: Izračun dodatnega števila let za izračun neto prihodkov.....	111
Tabela 14-3: Denarni tok investicije v EUR.....	113
Tabela 14-4: Diskontirani denarni tok investicije v EUR.....	113
Tabela 14-5: Rezultati finančne analize.....	113
Tabela 14-6: Denarni tok investicije – donosnost lastnega kapitala, v EUR.....	114
Tabela 14-7: Diskontirani denarni tok investicije – donosnost lastnega kapitala, v EUR.....	115
Tabela 14-8: Rezultati finančne analize donosnosti lastnega kapitala.....	115
Tabela 14-9: Izračun finančne vzdržnosti projekta v EUR.....	116
Tabela 14-10: Izračun finančne vrzeli projekta.....	117
Tabela 14-11: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja ob upoštevanju finančne vrzeli in stopnje sofinanciranja.....	118
Tabela 14-12: Delitev skupnih investicijskih stroškov na delo in material.....	120
Tabela 14-13: Izračun ekonomskih koristi prihranka kilometrine, prihranka časa za pot v službo in zmanjšanja eksternih stroškov, v EUR.....	122
Tabela 14-14: Izračun dodatne letne dodane vrednosti zaposlenih v novi PEC, v EUR.....	122
Tabela 14-15: Projekcija stroškov in koristi v referenčni dobi investicije.....	123
Tabela 14-16: Projekcija diskontiranih stroškov in koristi v referenčni dobi investicije.....	124
Tabela 14-17: Diskontirani stroški investicije v referenčni dobi.....	125
Tabela 14-18: Diskontirane koristi investicije v referenčni dobi.....	125
Tabela 14-19: Rezultati ekonomske analize.....	125
Tabela 15-1: Spremembe finančne neto sedanje vrednosti glede na spremembe spremenljivk.....	128
Tabela 15-2: Spremembe ekonomske neto sedanje vrednosti glede na spremembe spremenljivk.....	128

Tabela 15-3: Spremembe ekonomske interne stopnje donosa glede na spremembe spremenljivk .....	128
Tabela 15-4: Mejna vrednost kritične spremenljivke pri FNSV .....	129
Tabela 15-5: Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke pri ENSV .....	129
Tabela 15-6: Legenda matrike tveganj: verjetnost realizacije tveganja .....	129
Tabela 15-7: Legenda matrike tveganj: klasifikacija pomembnosti tveganj.....	130
Tabela 15-8: Legenda matrike tveganj: barva stopnje tveganja.....	130
Tabela 15-9: Legenda matrike tveganj: stopnja tveganja .....	130
Tabela 15-10: Matrika tveganj .....	131

## OKRAJŠAVE

ARSO	Agencija RS za okolje
CTN	Celostne teritorialne naložbe
DDV	Davek na dodano vrednost
DIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DGD	Dokumentacija za gradbeno dovoljenje
DRR	Dogovor za razvoj regij
DUO	Degradirana urbana območja
ESRR	Evropski sklad za regionalni razvoj
EK	Evropska Komisija
EU	Evropska unija
GD	Gradbeno dovoljenje
GOI	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela
IDZ	Idejna zasnova
IP	Investicijski program
IN TUS	Izvedbeni načrt Trajnostne urbane strategije
JN	Javno naročilo
JR	Javna razsvetljava
MGRT	Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo
MO	Mestna občina
MONG	Mestna občina Nova Gorica
MSP	Mikro, mala in srednje velika podjetja
NEURO	Nerevitalizirana urbana območja
NN	Nizka napetost
NRP	Načrt razvojnih programov
OP	Operativni program
OP EKP	Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020
OPN	Občinski prostorski načrt
OU	Organ upravljanja
PEC	Poslovno ekonomska cona
PID	Projekt izvedenih del
PISO	Prostorski informacijski sistem občin
PIZ	Predinvesticijska zasnova
PKO	Program opremljanja stavbnih zemljišč
PO	Posredniški organ
PP	Predhodni postopek (na ARSO)
PVO	Poročilo o vplivih na okolje
PZI	Projekt za izvedbo
RRP	Regionalni razvojni program
RS	Republika Slovenija
SN	Srednja napetost
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
TK	Telekomunikacije
TP	Trafoatorska postaja
TUS	Trajnostna urbana strategija
UE	Upravna enota
UMAR	Urad za makroekonomske analize in razvoj
URE	Učinkovita raba energije
ZJN	Zakon o javnem naročanju
ZMOS	Združenje mestnih občin Slovenije



# 1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IN PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE

## 1.1. UVODNO POJASNILO

Mestna občina Nova Gorica (MONG) je v letu 2016 sprejela Trajnostno urbano strategijo (TUS) kot krovni razvojni okvir urbanega območja Nove Gorice za prihodnja leta. Tekom priprave TUS je strateški svet veliko pozornosti posvetil gospodarskemu področju, saj ta predstavlja ključno osnovo za razvoj ostalih področij dejavnosti v občini. TUS med drugim ugotavlja, da »so bili gospodarski razvojni cikli v Mestni občini Nova Gorica v zadnjih tridesetih letih precej izraziti. Nekdanje industrijsko zaposlitveno središče Goriške z nekaj nosilnimi in prepoznavnimi gospodarskimi subjekti se je z izgubo jugoslovanskih trgov in procesom privatizacije ter prestrukturiranjem velikih sistemov soočilo z izgubo delovnih mest v industriji. Razvoj logistike, špedicije, industrije igralnštva in zabave ter trgovine je omogočil prestrukturiranje iz industrijskega v prevladujoč storitveni sektor, ki pa se je po začetnem razcvetu znašel v težavah. Mesto se danes ponovno sooča z izzivi gospodarske preobrazbe, saj potrebuje stabilnejšo gospodarsko osnovo, ki bo pomagala nadomestiti izgubo 2.700 delovnih mest v času 2012-2014, po drugi strani pa spodbuditi razvoj perspektivnih dejavnosti z višjo dodano vrednostjo. Prostorske možnosti za proizvodno-storitvene dejavnosti v mestu so omejene.«

S strani podjetniške iniciativne obstaja veliko povpraševanje po komunalno urejenih zemljiščih, ki bi bila ustrezna za širitve obstoječih dejavnosti ali za nova podjetja.

Na podlagi navedenega se je **investitor**, *Mestna občina Nova Gorica (MONG)* odločila, da pristopi k investiciji v komunalno ureditev poslovno ekonomske cone Nova Gorica – Kromberk v skupni površini cca 4,43 ha. Investicija v novo PEC vključuje izgradnjo:

- cestne infrastrukture,
- vodovoda (sanitarna in požarna voda),
- fekalne kanalizacije,
- meteorne kanalizacije (ureditev odvodnjavanja),
- javne razsvetljave,
- TK omrežja (samo gradbeni del, preostalo zagotovi bodoči operater oz. ponudnik telekomunikacijskih storitev),
- elektro vodov (SN in NN) in trafo postaje (samo gradbeni del, preostalo zagotovi Elektro Primorska d.d.).

Osnovni **namen** investitorja je, da z izgradnjo poslovno-ekonomske cone Nova Gorica-Kromberk zagotovi manjkajoče komunalno opremljene in prometno dostopne površine za opravljanje oz. širitev poslovne dejavnosti mikro, malih in srednje velikih podjetij. Investicija je namenjena tako lokalnim kot tudi zunanjim potencialnim investitorjem (podjetnikom), ki bodo v MONG pripeljali nove dejavnosti ali razširjali obstoječe ter s tem ustvarili dodatna delovna mesta. Namen investicije je tudi prispevati k povečanju dodane vrednosti podjetij ter

nenazadnje posredno izboljšati privlačnost Mestne občine Nova Gorica tako za gospodarsko aktivnost kot za naseljevanje.

Izvedba investicijskega projekta bo omogočila doseg naslednjih **splošnih ciljev**:

- povečati ponudbo trenutno manjkajočih ustrezno komunalno opremljenih in prometno dostopnih zemljišč za opravljanje poslovne dejavnosti na območju MO Nova Gorica,
- s tem omogočiti zainteresiranim podjetjem, da si po konkurenčnih cenah zagotovijo ustrezne površine za njihov gospodarski oz. podjetniški razvoj,
- povečati privlačnost lokalnega okolja za privabljanje novih, tudi tujih investitorjev,
- ustvariti po goje za nastajanje novih podjetij in širitev obstoječih ter za razvoj novih dejavnosti,
- s tem ustvariti pogoje za nova delovna mesta na območju investicije,
- izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva,
- prispevati k zmanjšanju »bega možganov«,
- prispevati k povečanju dodane vrednosti podjetij in hitrejšemu razvoju gospodarstva na lokalni ter širši regionalni in državni ravni.

V obravnavani poslovno ekonomski coni bo cca. 2,5 ha ustrezno komunalno opremljenih in dobro dostopnih zazidljivih površin, ki bodo namenjene prodaji potencialnim investitorjem.

**Izdelovalec** predmetnega **Investicijskega programa** je podjetje *Poslovno in projektno svetovanje Mojca Fornazarič s.p.*

## 1.2. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Kot prvi dokument v sklopu investicijske dokumentacije je bil v juniju 2018 izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), ki ga je izdelal investitor sam (MONG).

V okviru Dokumenta identifikacije investicijskega projekta sta bili opredeljeni naslednji varianti izvedbe investicije:

- varianta »brez investicije«,
- varianta »z investicijo«.

Na podlagi opisnega vrednotenja obeh variant se je za najprimernejšo, optimalno varianto izkazala varianta »z investicijo«, saj omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ter je razvojno bolj smiselna, ker v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Nasprotno pa je bila varianta »brez investicije« prepoznana kot neprimerna oziroma neustrezna.

Ocenjena skupna vrednost variante »z investicijo«, vključno s spremljajočimi stroški gradnje (stroški projektne in investicijske dokumentacije, strokovnega nadzora in nepovračljivega DDV) je znašala po tekočih cenah 3.842.714,00 EUR. Stroški zagotovitev zemljišč kot tudi stroški informiranja in obveščanja javnosti niso bili vključeni v investicijski vrednosti.

Finančna konstrukcija v DIIP-u predvideva pokritje investicijske vrednosti iz naslednjih virov:

- iz državnega proračuna za kohezijsko politiko:

- Evropski sklad za regionalni razvoj - 1.890.000,00 EUR,
- slovenska udeležba proračuna RS – MGRT – 810.000,00 EUR
- iz občinskega proračuna Mestne občine Nova Gorica - 1.142.714,00 EUR.

V DIIP je bilo predvideno, da se bodo posegi izvajali fazno, in sicer v dveh fazah, ki tvorita smiselno zaključeno celoto. Prva faza bi obsegala ureditev cestne infrastrukture, odvodnje, fekalne kanalizacije, vodovodnega omrežja, plinovoda, elektro in TK vodov ter javne razsvetljave na zahodnem predelu cone z navezavo cestnih komunikacij proti zahodu. V drugi fazi pa je bila predvidena še dokončna ureditev cestne infrastrukture, odvodnje, plinovoda ter elektro in TK omrežja z javno razsvetljavo.

Časovni načrt izvedbe variante »z investicijo« je predvideval izvedbo projekta od junija 2018 (sklep o potrditvi DIIP in uvrstitvi projekta v NRP občine) do decembra 2021, ko je bil predviden zaključek vseh aktivnosti na projektu ter tudi sam finančni zaključek projekta.

### 1.3. POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE

Predinvesticijsko zasnovo operacije je izdelalo podjetje Poslovno in projektno svetovanje Mojca Fornazarič s.p. v marcu 2020. Dokument je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, 60/06, 54/2010, 27/2016).

Za izvedbo obravnavanega projekta ni bilo sprojektiranih in analiziranih več različnih variant, ki bi bile istočasno tudi izvedljive, zato ta dokument obravnava varianto »z investicijo« in varianto »brez investicije« (izhodiščni scenarij). Na podlagi opisnih meril in točkovanja je bilo ugotovljeno, da ima varianta »z investicijo« več prednosti v primerjavi z varianto »brez investicije«.

Investicijska vrednost predlagane variante, ki poleg stroškov gradnje vključuje tudi vse spremljajoče stroške vključno z zagotovitvijo zemljišč, znaša 5.349.178,23 EUR po stalnih cenah oz. 5.497.738,83 EUR po tekočih cenah (z nepovračljivim DDV in davkom na promet nepremičnin).

Finančna konstrukcija predvideva pokritje investicijske vrednosti iz naslednjih virov:

- iz državnega proračuna za kohezijsko politiko:
  - Evropski sklad za regionalni razvoj (predvidoma 34,38%),
  - slovenska udeležba proračuna RS (predvidoma 14,73%),
- iz občinskega proračuna Mestne občine Nova Gorica (predvidoma 50,89%).

### 1.4. POTEK AKTIVNOSTI IN SPREMEMB

DIIP je bil izdelan na podlagi osnutkov PGD, medtem ko je bila predinvesticijska zasnova (PIZ) in izdelana na podlagi natančnejših podatkov, ki izhajajo iz dopolnjenih PGD. Ocena vrednosti v IP izhaja celo iz osnutkov PZI dokumentacije. S tega razloga je v PIZ in IP obravnavan nekoliko spremenjen obseg in vrednosti predvidenih investicij v primerjavi s predvidenimi v DIIP.

Vsebina operacije, predvidena v predinvesticijski zasnovi in v investicijskem programu, se ne razlikuje.

DIIP je vključeval tudi izgradnjo plinovoda, ki se je v nadaljnji fazi izkazala za nepotrebno, zato jo PIZ in IP ne vključujeta. Se je pa za zagotovitev požarne varnosti kot nujni poseg izkazal rezervoar požarne vode, ki je bil zato dodan v obseg investicij v PIZ in IP.

DIIP je predvidel fazno gradnjo in sicer v dveh zaporednih fazah, kar pa je bilo v nadaljevanju opuščeno, saj se investicija lahko izvede kot celota v eni fazi.

Ocenjena investicijska vrednost je v PIZ bistveno višja kot v DIIP (5.497.738,82 EUR v PIZ v primerjavi s 3.842.714,00 EUR v DIIP). Ključno odstopanje izhaja iz dejstva, da ocena vrednosti v DIIP ne vsebuje stroškov nakupa zemljišč za PEC, ki jih investitor še ni imel v svoji lasti. Strošek nakupa zemljišč znaša kar 2.489.342 EUR (z DDV in davkom na promet nepremičnin). V IP je ocena vrednosti še nekoliko višja na račun natančnejše projektantske ocene, ki je bila izdelana na podlagi osnutka PZI dokumentacije, ter na račun celotnega DDV, ki odpade na kupljena zemljišča (v PIZ je bil del DDV upoštevan kot povračljiv). V PIZ in IP so dodani tudi stroški odškodnin za služnosti, stroški informiranja in obveščanja javnosti, stroški okoljske dokumentacije ter ostali manjši stroški, ki so že nastali oz. predvidoma še bodo med izvajanjem investicije.

V skladu z odstopanji v ocenjeni investicijski vrednosti se kažejo razlike tudi v predvideni finančni konstrukciji. Znesek nepovratnih sredstev je sicer enak tako v DIIP kot v PIZ, saj je bil določen in navzgor omejen že na podlagi podpisanega *Dogovora za razvoj Goriške statistične regije – Dopolnitev št. 1 z dne 19.6.2019*. Razlika, ki izhaja iz različnih ocen investicijske vrednosti, pa se odraža na deležu lastnih sredstev, ki jih mora zagotoviti investitor sam (namesto 1.142.714,00 EUR, predvidenih v DIIP, se je v PIZ izkazovalo, da mora MONG zagotoviti 2.797.738,82 EUR iz občinskega proračuna. V IP pa je predvidena višja vrednost sofinancerskih sredstev, ker je upravičenec dobil odobritev, da lahko na predmetno operacijo prenese dodatnih 100.000 EUR razpoložljivih sredstev iz druge operacije, ki je ne bo izvajal. Kljub temu pa je v IP na račun povišane vrednosti investicije povišan tudi znesek, ki ga mora upravičenec zagotoviti iz lastnih sredstev (3.125.737,52 EUR).

Primerjava predvidenega terminskega plana v DIIP s planom v PIZ in IP pokaže na približno 1-letni zamik pri zaključku investicije, predvidenem v PIZ ter približno 1,5-letni zamik pri zaključku investicije, predvidenem v IP. Glavni vzrok za zamik so zapleti v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, ki so v največji meri posledica nepričakovanih zahtev v zvezi z omilitvenimi ukrepi zaradi območja Natura 2000 in v zvezi z izvedbo presoje vplivov na okolje. Če je bila pridobitev gradbenega dovoljenja v DIIP predvidena že v juniju 2019, se je zaradi navedenih vzrokov v PIZ zamaknila predvidoma na september 2020, v IP pa na december 2020. Začetek gradnje se tako iz junija 2019 zamika na junij 2021, primopredaja izvedenih del pa iz novembra 2021 na marec 2023.

## 2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1. CILJI INVESTICIJE

Izvedba investicijskega projekta bo omogočila doseg naslednjih **splošnih ciljev**:

- povečati ponudbo trenutno manjkajočih ustrezno komunalno opremljenih in prometno dostopnih zemljišč za opravljanje poslovne dejavnosti na območju MO Nova Gorica,
- s tem omogočiti zainteresiranim podjetjem, da si po konkurenčnih cenah zagotovijo ustrezne površine za njihov gospodarski oz. podjetniški razvoj,
- povečati privlačnost lokalnega okolja za privabljanje novih, tudi tujih investitorjev,
- ustvariti pogoje za nastajanje novih podjetij in širitev obstoječih ter za razvoj novih dejavnosti,
- s tem ustvariti pogoje za nova delovna mesta na območju investicije,
- izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva,
- prispevati k zmanjšanju »bega možganov«,
- prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na lokalni ter širši regionalni in državni ravni.

Zgoraj navedeni splošni cilji bodo doseženi preko naslednjih **specifičnih ciljev** oz. predvidenih **ukrepov** v komunalno opremo poslovne ekonomske cone, ki bo merila cca 4,43 ha. Predvideni ukrepi vključujejo izgradnjo:

- cestne infrastrukture,
- vodovoda (sanitarna in požarna voda),
- fekalne kanalizacije,
- meteorne kanalizacije (ureditev odvodnjavanja),
- javne razsvetljave,
- TK omrežja (samo gradbeni del, preostalo zagotovi bodoči operater oz. ponudnik telekomunikacijskih storitev),
- elektro vodov (SN in NN) in trafo postaje (samo gradbeni del, preostalo zagotovi Elektro Primorska d.d.).

V spodnji tabeli so na podlagi Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike 2014-2020 (OP) ter na podlagi Smernic za pripravo vlog neposredne potrditve operacij v okviru PN 3.1 – Dogovor za razvoj regij (november 2018) navedeni kazalniki učinka in rezultata v okviru Specifičnega cilja 2 za PN 3.1 ter prispevek obravnavane operacije k navedenim kazalnikom, ki se bo spremljal po zaključku investicije.

Tabela 2-1: Kazalnika učinka in kazalnik rezultata ter prispevek obravnavane operacije h kazalnikom

ID	Vrsta kazalnika	Kazalnik	Začetna vrednost	Načrtovana vrednost ob zaključku
3.6	Kazalnik učinka	Število podprtih investicijskih projektov za za EPI	0	1
	Kazalnik učinka	Površina urejene / dograjene / razširjene / zgrajene EPC (v ha)	0	4,43
	Kazalnik rezultata	Zasedenost površin urejene / dograjene / razširjene EPC s podjetniškimi dejavnostmi	0	60%

V skladu z dokumentom *Priloga 3 - Ključni poudarki za pripravo neposredne potrditve operacije v skladu s Smernicami za pripravo projektnih predlogov za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne osi 3.1 dogovor za razvoj regij*, velja naslednje:

Kazalniki **učinka** so neposredni učinki izvedene operacije, kar v primeru Dogovora za razvoj regij pomeni dva kazalnika, in sicer:

- »površina urejene/dograjene/razširjene EPC« - predstavlja celotno površino urejene / dograjene / razširjene / zgrajene oz. novo opremljene cone, ki je predmet operacije. Pri kazalniku učinka se upoštevajo vse površine urejenega / dograjenega / razširjenega območja s podjetniškimi dejavnostmi, vključno s površinami cest, pločnikov, parkov, zelenic ipd. Površina se meri v ha.
- »število podprtih investicijskih projektov« - predstavlja število zaključenih operacij in je v primeru uspešno zaključene operacije enak 1.

Nedoseganje kazalnikov učinka iz pogodbe je lahko razlog za vračilo sredstev v celoti.

Doseganje kazalnika **rezultata** pomeni, da izvedena operacija po preteku treh let od zaključka izkazuje rezultat vsaj 60% zasedenosti novo opremljenih uporabnih površin EPC, namenjenih podjetniški dejavnosti, ki jo izvajajo MSP.

Pri kazalniku rezultata se upoštevajo le površine, namenjene podjetniški dejavnosti, ne pa tudi ceste, pločniki, parki, zelenice ipd. Kazalnik se meri kot odstotek uporabljenih novo opremljenih površin v EPC za podjetniško dejavnost (najem ali nakup zemljišča v EPC v m<sup>2</sup>) glede na vse novo opremljene uporabne površine EPC, namenjene podjetniški dejavnosti. Šteje se, da se podjetniška dejavnost izvaja, v kolikor MSP izvaja običajne poslovne procese.

Kazalnik je potrebno doseči v obdobju treh let od zaključka operacije. Nedoseganje zastavljenega kazalnika je lahko razlog za vračilo sredstev.

## 2.2. STROKOVNE PODLAGE

Pri izdelavi investicijskega programa so bile upoštevane naslednje strokovne podlage:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Izgradnja poslovno – ekonomske cone Nova Gorica - Kromberk«, izdelovalec Mestna občina Nova Gorica, junij 2018,
- Predinvesticijska zasnova »Izgradnja poslovno – ekonomske cone Nova Gorica - Kromberk«, izdelovalec Poslovno in projektno svetovanje Mojca Fornazarič s.p., marec 2020,

- PGD, PEC Nova Gorica – Kromberk, št. projekta 8896, izdelovalec Projekt d.d. Nova Gorica, december 2018, dopolnitev september 2020,
- Projektantska ocena vrednosti na osnovi osnutka PZI, Projekt d.d. Nova Gorica, december 2020,
- Sklep Agencije RS za okolje v zvezi s presojo vplivov na okolje, št. dokumenta 35405-528/2018-34 z dne 20.12.2019,
- Sklep Agencije RS za okolje v zvezi s presojo vplivov na okolje, št. dokumenta 35405-528/2018-49 z dne 28.8.2020,
- Gradbeno dovoljenje št. 351-581/2020/22 z dne 7.12.2020,
- Dopolnilna odločba k gradbenemu dovoljenju št. 351-581/2020/24 z dne 11.12.2020,
- Poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini, Edi Batagelj s.p., julij 2018,
- Poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini, Edi Batagelj s.p., marec 2020,
- Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje poslovno ekonomske cone Kromberk, Struktura d.o.o., november 2019,
- podatki, posredovani s strani investitorja,
- podatki iz statistične baze SI-STAT, SURS,
- Analiza poslovnega okolja slovenskih občin, Bisnode, 2018,
- TUS Nova Gorica – Priloga 2: Socio-ekonomska in okoljska analiza, Mestna občina Nova Gorica, januar 2016,
- Izvedbeni načrt TUS 2017-2020 (IN), Mestna občina Nova Gorica, april 2017,
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica, (Uradnih list RS, št. 95/2012, 112/2013, 10/2014, 35/2014, 72/2014, 2/2015, 25/2015, 26/2015, 42/2015, 40/2016, 63/2017),
- Odlok o rebalansu proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2021, Načrt razvojnih programov Mestne občine Nova Gorica za obdobje 2021-2024,
- Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014-2020,
- Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030),
- Uredba o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 87/12, 109/12, 76/17 in 78/19),



- Smernice za pripravo vlog za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne osi 3.1 – Dogovor za razvoj regij, veljavna verzija,
- Priloga 3 - Ključni poudarki za pripravo neposredne potrditve operacije v skladu s Smernicami za pripravo projektnih predlogov za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne osi 3.1 dogovor za razvoj regij,
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, verzija 4.1, potrjen s strani Komisije 11.12.2018,
- Navodila organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, veljavna verzija,
- Navodila organa upravljanja na področju komuniciranja vsebin evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, veljavna verzija,
- Navodila Organa upravljanja za načrtovanje, odločanje o podpori, spremljanje, poročanje in vrednotenje izvajanja evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, veljavna verzija,
- Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020, European Commission, Directorate-General for Regional and Urban Policy, december 2014,
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
- Metodološke predpostavke za pripravo in pregled finančnih in ekonomskih analiz za operacije na PO MOP v finančni perspektivi 2014–2020, Ministrstvo za okolje in prostor, februar 2020.

## 2.3. VARIANTE

### 2.3.1. POVZETEK ANALIZIRANIH VARIANT V DOKUMENTU IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V okviru Dokumenta identifikacije investicijskega projekta sta bili opredeljeni naslednji varianti izvedbe investicije:

- varianta »brez investicije«,
- varianta »z investicijo«.

#### **Izbor variante in obrazložitev razlogov**

V spodnji tabeli je predstavljeno opisno vrednotenje variante »brez investicije« ter variante »z investicijo«. Po primerjavi možnih variant investicije je bilo zaključeno, da le varianta »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev investicije. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z investicijo« razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-



ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Hkrati pa varianta »z investicijo« uresničuje cilje razvojnih strategij in politik na občinski, državni, regijski in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

Nasprotno pa je bila varianta »brez investicije« prepoznana kot neprimerna oziroma neustrezna.

Tabela 2-2: Primerjava in točkovanje obdelanih variant v DIIPu

Postavka	Varianta »brez investicije«	Varianta »z investicijo«
Vpliv na razvoj občine	Negativen	Pozitiven
Vpliv na občinski proračun	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Negativen (občina mora zagotoviti poleg nepovratnih sredstev tudi lastna proračunska sredstva)
Vpliv na socialo	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Pozitiven
Vpliv na sosednja zemljišča	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Pozitiven (ureditev degradiranih, poraščenih površin)
Vpliv na zaposlenost	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Pozitiven (ustvarjeni bodo pogoji za ustvarjanje novih delovnih mest)
Vpliv na okolje	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno) oziroma Negativen (neurejena, pomanjkajoča javna infrastruktura)	Pozitiven (dela bodo izvedena v skladu z vsemi pravilniki)
Vpliv na življenjski standard	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Pozitiven (dvig kakovosti delovnih, bivanjskih in življenjskih pogojev, več sredstev v lokalnem okolju, potencialne nove storitve, nove zaposlitve ipd.)
Zagotavljanje kvalitete	Ne zagotavlja kvalitetnega bivalnega in socialnega okolja	Kvalitetnejše bivalno in socialno okolje
Izpolnjevanje ciljev	Ne uresničuje ciljev občine, regije, države, EU	Uresničuje cilje občine, regije, države, EU
Zagotavljanje javnega interesa	Ne zagotavlja javnega interesa	Zagotavlja javni interes
Družbene koristi	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Visoke družbene koristi

Vir: DIIP

### 2.3.2. ANALIZIRANE VARIANTE V PREDINVESTICIJSKI ZASNOVI

Za izvedbo obravnavanega projekta ni bilo v okviru projektne dokumentacije izdelanih več različnih tehničnih variant, niti se kot izvedljiva oz. smiselna ni izkazovala katerakoli druga varianta, zato sta bili v predinvesticijski zasnovi analizirani varianti »z investicijo« in »brez investicije« (izhodiščni scenarij).

#### a) Izhodiščni scenarij (varianta brez investicije)

Brez izvedbe investicije bi tako mesto Nova Gorica kot njegova okolica bili prikrajšani za vse predhodno predstavljene koristi, ki jih investicija prinaša.

Varianta brez investicije bi pomenila nadaljevanje trenutnega neustreznega stanja, ki se kaže v naslednjem:

- pomanjkanje ustreznih komunalno opremljenih zemljišč za potrebe gospodarstva,
- pomanjkanje delovnih mest,
- povečevanje števila delovnih migrantov,
- padanje števila prebivalcev,
- neuskklajenost z nacionalnimi in lokalnimi strateškimi usmeritvami, ki usmerjajo investicijska vlaganja v skladen gospodarski razvoj, kot že obrazloženo v predhodnih poglavjih.

Varianta »brez investicije« tako ni ocenjena kot primerna, saj ne podaja ukrepov za izboljšanje gospodarskih pogojev v Novi Gorici, hkrati pa ne dosega ciljev, zadanih v Trajnostni urbani strategiji in drugih strateških dokumentih.

### **b) Varianta z investicijo**

Varianta »z investicijo« izpolnjuje naslednje ključne cilje:

- povečati ponudbo trenutno manjkajočih ustreznih komunalno opremljenih in prometno dostopnih zemljišč za opravljanje poslovne dejavnosti na območju MO Nova Gorica,
- s tem omogočiti zainteresiranim podjetjem, da si po konkurenčnih cenah zagotovijo ustrezne površine za njihov gospodarski oz. podjetniški razvoj,
- povečati privlačnost lokalnega okolja za privabljanje novih, tudi tujih investitorjev,
- ustvariti pogoje za nastajanje novih podjetij in širitev obstoječih ter za razvoj novih dejavnosti,
- s tem ustvariti pogoje za nova delovna mesta na območju investicije,
- izboljšati delovne in bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva,
- prispevati k zmanjšanju »bega možganov«,
- prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na lokalni ter širši regionalni in državni ravni.

### **c) Izbor variante**

Glede na to, da sta bili analizirani varianta »z investicijo« in varianta »brez investicije«, so bila pri izboru ustrežnejše variante upoštevana opisna merila in sicer:

- Zagotavljanje pogojev za razvoj obstoječih in novih MSP v MONG
- Zagotavljanje možnosti za dodatna delovna mesta
- Razvoj občine
- Vpliv na okolje
- Privlačnost občine kot bivalnega okolja - vpliv na demografijo
- Usklajenost s strateškimi evropskimi, nacionalnimi in lokalnimi dokumenti
- Potrebna vlaganja v investicijo - vpliv na občinski proračun
- Stroški obratovanja in vzdrževanja
- Prihodki v času obratovanja

Posameznemu merilu so bile dodeljene naslednje uteži:

- 1 točka za pozitiven vpliv
- 0 točk za nevtralen vpliv
- -1 točka za negativen vpliv

V naslednji tabeli je izdelana opisna primerjava obeh variant ter pripisane točke k posameznim merilom.

Tabela 2-3: Primerjava in točkovanje variante »z investicijo« in variante »brez investicije«

Z. št.	MEROLO	Varianta A: "z investicijo"		Varianta B: "brez investicije"	
		Vpliv	Št. točk	Vpliv	Št. točk
1	Zagotavljanje pogojev za razvoj obstoječih in novih MSP v MONG	<u>pozitiven vpliv</u> : nova PEC bo zagotovila cenovno dostopna ustrezna komunalno opremljena zemljišča za širitev obstoječih podjetij in razvoj novih podjetij na območju MONG, po katerih se izkazuje veliko povpraševanje s strani potencialnih investitorjev	1	<u>nevtralen vpliv</u>	0
2	Zagotavljanje možnosti za dodatna delovna mesta	<u>pozitiven vpliv</u> : podjetja v novi PEC bodo prinesla dodatna delovna mesta tako v PEC kot potencialno v okoliških komplementarnih dejavnostih	1	<u>nevtralen vpliv</u>	0
3	Razvoj občine	<u>pozitiven vpliv</u> : razvoj obstoječih in novih podjetij v PEC bo predvidoma vplival na dvig dohodkov in dodane vrednosti podjetij, pozitiven vpliv se bo kazal v razvoju komplementarnih obstoječih in novih dejavnosti v okolici, v razvoju znanja in izobraževalnih in raziskovalnih institucij, v dodatnih prilivih v občinski proračun iz naslova davkov	1	<u>nevtralen vpliv</u>	0
4	Vpliv na okolje	<u>pozitiven vpliv</u> : dodatna delovna mesta v domačem okolju bodo zmanjšala dnevne prevoze delovnih migrantov, s čimer se bo zmanjšal mobiliziran promet ter s tem izpusti CO <sub>2</sub> ; sama PEC bo zgrajena skladno z veljavno okoljsko zakonodajo	1	<u>nevtralen vpliv</u>	0
5	Prilagodljivost občine kot bivalnega okolja - vpliv na demografijo	<u>pozitiven vpliv</u> : zaradi večje ponudbe delovnih mest in vpliva na splošni razvoj občine izboljšana prilagodljivost občine za naselitev v občini	1	<u>nevtralen vpliv</u>	0
6	Usklajenost s strateškimi evropskimi, nacionalnimi in lokalnimi dokumenti	<u>pozitiven vpliv</u> : investicija sledi ciljem in zahtevam strateških dokumentov	1	<u>negativen vpliv</u> : brez investicije ne bi bili izpolnjeni zastavljeni cilji in zahteve iz vseh strateških dokumentov	-1
7	Potrebna vlaganja v investicijo - vpliv na občinski proračun	<u>negativen vpliv</u> : potrebna vlaganja javnih sredstev (poleg nepovratnih sredstev mora občina zagotoviti tudi lastni delež)	-1	<u>nevtralen vpliv</u> : niso potrebna vlaganja javnih sredstev, sredstva se lahko nameni za druge potrebe	0
8	Stroški obratovanja in vzdrževanja	<u>negativen vpliv</u> : povešajo se stroški obratovanja in vzdrževanja javnih površin	-1	<u>nevtralen vpliv</u> : niso potrebna vlaganja javnih sredstev, sredstva se lahko nameni za druge potrebe	0
9	Prihodki v času obratovanja	<u>pozitiven vpliv</u> : investicija prinaša dodatne prihodke upravljavcem javne komunalne infrastrukture in posredno investitorju	1	<u>nevtralen vpliv</u>	0
SKUPAJ ŠTEVILO ZBRANIH TOČK			5		-1

Na podlagi zgornje primerjave in točkovanja lahko vidimo, da ima varianta »z investicijo« bistveno več prednosti v primerjavi z varianto »brez investicije«.

Edino varianta »z investicijo« zagotavlja uresničitev zastavljenih strateških ciljev Mestne občine Nova Gorica, regije, države in EU ter zakonskih predpisov in normativov, predstavljenih v poglavju 4 tega dokumenta.

Na podlagi navedenega je bilo zaključeno, da je izvedba investicijskega projekta potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način, zato

mora investitor vložiti vse napore, da bo obravnavana investicija dejansko tudi uspešno izvedena.

## **2.4. ODGOVORNE OSEBE**

Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa in projektne in druge dokumentacije pri investitorju:

Mitja Pekeč

Odgovorni vodja izvedbe investicije pri investitorju:

Mitja Pekeč

Odgovorna oseba izdelovalca investicijskega programa:

Mojca Fornazarič

Odgovorna oseba izdelovalca projektne dokumentacije (Projekt d.d. Nova Gorica):

Vladimir Durcik

## **2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA ZA IZVEDBO INVESTICIJE**

### **2.5.1. DELOVNA SKUPINA**

Za izpeljavo operacije je in bo na strani upravičenca neposredno zadolžena in odgovorna ožja delovna skupina, ki jo sestavljajo:

1. Mitja Pekeč,
2. Andreja Trojar Lapanja
3. Sašo Kogovšek
4. Tatjana Gregorič
5. Uroš Jakin

### **2.5.2. PREDVIDENE AKTIVNOSTI Z OKVIRNIM ČASOVNIM NAČRTOM**

Investitor ima v svoji lasti vsa potrebna zemljišča oz. ima na njih zagotovljene služnostne pravice. Postopek presoje vplivov na okolje, ki se je začel voditi skupaj s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja v okviru integralnega postopka na MOP, je bil zaradi spremembe zakonodaje v mesecu avgustu 2020 ustavljen. S sklepom ARSO št. 35405-528/2018-49 z dne 28.8.2020 je bilo odločeno, da presoja vplivov na okolje ni več potrebna, prav tako ne predhodni postopek. Potrebno pa je bilo vložiti novo vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja in sicer ne več na MOP, ampak tako kot že v prvotnem postopku na Upravno enoto Nova Gorica. Le-ta je 7.12.2020 izdala gradbeno dovoljenje ter dne 11.12.2020 dopolnitev gradbenega dovoljenja.

Projekta dokumentacija PZI je izdelana.

Investitor predvideva, da bo do konca meseca aprila 2021 pridobil Odločitev o podpori – odobritev sofinanciranja z EU in državnimi sredstvi. Vsi postopki javnih naročil se bodo zaključili do konca meseca junija 2021.

Gradnja infrastrukture v PEC naj bi se izvajala od julija 2021 do marca 2023, ko naj bi bilo pridobljeno uporabno dovoljenje, izdano Potrdilo o prevzemu in izvedena primopredaja investicije investitorju. V nadaljnjih 365 dneh bo potekal rok za reklamacijo napak, ki naj bi se konec marca 2024 zaključil s Potrdilom o izvedbi. Zadnji zahtevek za izplačilo bo upravičenec posredoval najkasneje do 30.9.2023.

Aktivnosti informiranja javnosti se bodo predvidoma zaključile v septembru 2023. Konec septembra 2023 se torej predvideva zaključek projekta. V skladu z določili *Smernic za pripravo vlog za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne naložbe 3.1 Dogovora za razvoj regij* morajo MSP, ki bodo vstopila v obravnavno PEC, s svojimi investicijami zapolniti vsaj 60% novo opremljenih uporabnih površin PEC (izvajati običajne poslovne procese) v roku treh let po zaključku operacije. V kolikor se bo zaključek investicije skladal s predvidenim časovnim načrtom, bo torej moralo biti vsaj 60% uporabnih površin zasedenih s strani MSP do 30.9.2026.

Da bo zgoraj navedeni pogoj lahko dosežen, se bo že vzporedno z gradnjo infrastrukture vršil tudi postopek izbora vlagateljev ter prodaje komunalno opremljenih zemljišč. Investitor bo izvedel javne razpise za nakup zemljišč in za sofinanciranje komunalnega prispevka. Po izboru vlagateljev se bodo izvajale parcelacije posameznih zemljišč ter sklepale kupoprodajne pogodbe z vlagatelji. Posamezni vlagatelji bodo tako že med gradnjo PEC lahko začeli s projektiranjem in pridobivanjem gradbenih dovoljenj.

### 2.5.3. IZBOR IZVAJALCEV

Javna naročila bodo izvedena ob upoštevanju javnonaročniške zakonodaje v RS (ZJN-3). Izvajalec gradnje in izvajalec strokovnega nadzora - inženiringa bosta izbrana po odprtem postopku, medtem ko bo izvajalec / izvajalci informiranja javnosti izbran z zbiranjem ponudb.

Javni naročili gradnje in nadzora – inženiringa bosta izvedeni tudi skladno z mednarodnimi pravili FIDIC (za gradnjo Nova Rdeča knjiga – obračun po enoti mere, za nadzor Bela knjiga).

## 2.6. OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE S FINANČNO KONSTRUKCIJO

Skupna ocenjena investicijska vrednost v EUR znaša:

Tabela 2-4: Skupna ocenjena investicijska vrednost v stalnih cenah, december 2020

Vrsta stroška	Skupaj ocenjena vrednost brez DDV ali davka na promet nep.	DDV in davek na promet nep.	Skupaj ocenjena vrednost z davki
<b>SKUPAJ OCENJENA INVESTICIJSKA VREDNOST</b>	<b>4.956.406,61</b>	<b>880.986,71</b>	<b>5.837.393,32</b>

Tabela 2-5: Skupna ocenjena investicijska vrednost v tekočih cenah

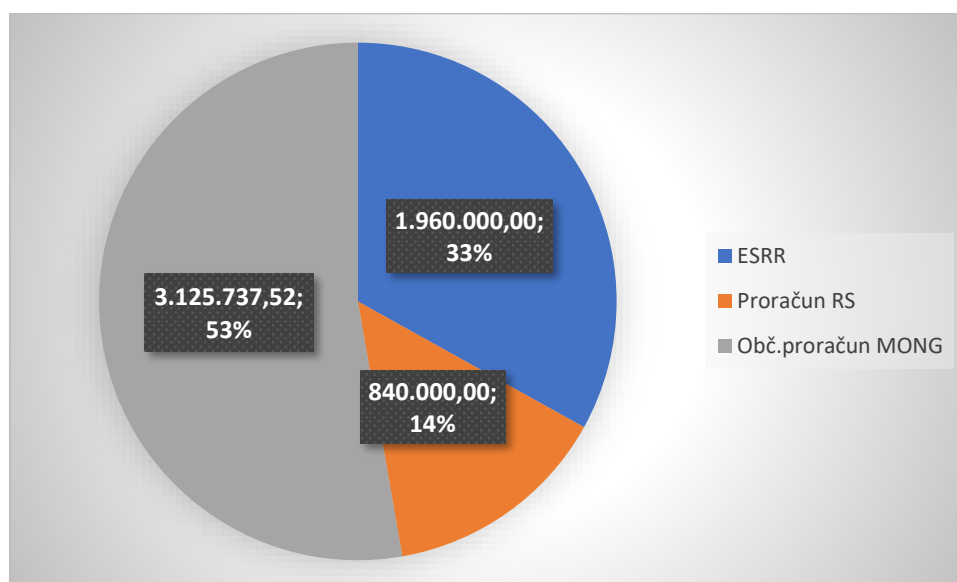
Vrsta stroška	Skupaj ocenjena vrednost brez DDV ali davka na promet nep.	DDV in davek na promet nep.	Skupaj ocenjena vrednost z davki
<b>SKUPAJ OCENJENA INVESTICIJSKA VREDNOST</b>	<b>5.032.860,85</b>	<b>892.876,67</b>	<b>5.925.737,52</b>

V namen implementacije operacije bodo predvidoma koriščeni naslednji viri financiranja, ki v celoti pokrijejo ocenjeno investicijsko vrednost:

- sredstva državnega proračuna za kohezijsko politiko:
  - Evropski sklad za regionalni razvoj,
  - slovenska udeležba proračuna RS,
- sredstva občinskega proračuna Mestne občine Nova Gorica.

Deleže in vrednosti posameznega vira financiranja prikazuje naslednji graf.

Graf 2-1: Predvideni viri financiranja v vrednostih v EUR in v %



Viri financiranja po letih so podrobneje opredeljeni v poglavju 12 tega dokumenta.

## 2.7. OCENA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V spodnji tabeli je prikazan povzetek finančnih in ekonomskih kazalcev uspešnosti projekta.

Tabela 2-6: Povzetek finančnih in ekonomskih kazalcev uspešnosti projekta

Referenčno obdobje projekta	leta	15
Diskontna stopnja	%	4%
Finančna neto sedanja vrednost - (FNSV/C)	EUR	-5.317.129
Finančna neto sedanja vrednost - lastni kapital (FNSV/K)	EUR	-2.753.611
Finančna interna stopnja donosa (FNSV/C)	%	negativna
Finančna interna stopnja donosa - lastni kapital (FNSV/K)	%	negativna
Socialna diskontna stopnja	%	5%
Ekonomska neto sedanja vrednost projekta (ENSV)	EUR	3.301.658
Ekonomska stopnja donosa (ESD)	%	13,21%
Razmerje med koristmi in stroški (K/S)		1,78

Finančna kazalca (finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosa) sta negativna, kar je normalen pojav za tovrstne investicije, ki so neprofitnega značaja.

Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti investicije s širšega družbenega vidika (ekonomski kazalci) pa nam pokažejo, da je investicija z vidika prispevka k družbenim koristim **upravičena**, saj je razmerje korist/strošek večje od 1, ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna, istočasno pa je ekonomska interna stopnja donosa večja od uporabljene družbene diskontne stopnje (večja od 5%).

### 3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, UPRAVLJAVCU INVESTICIJE IN IZDELOVALCU INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

#### 3.1. INVESTITOR

Naziv	 MESTNA OBČINA NOVA GORICA
Naslov	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Davčna številka	SI53055730
Tip upravičenca	Mestna občina
Ime odgovorne osebe	dr. Klemen Miklavič
Položaj odgovorne osebe	Župan
Telefonska številka	+386 5 335 01 11
E-naslov	mestna.obcina@nova-gorica.si
Ime kontaktne osebe	Mitja Pekeč
Položaj kontaktne osebe	strokovni sodelavec župana za investicije
Telefonska številka	+386 5 335 01 06
E-naslov	mitja.pekec@nova-gorica.si

➤ Odgovorna oseba:

dr. Klemen Miklavič

Podpis: \_\_\_\_\_

➤ Odgovorna oseba za izdelavo projektne in druge dokumentacije:

Mitja Pekeč

Podpis: \_\_\_\_\_

➤ Odgovorni vodja izvedbe investicije:

Mitja Pekeč

Podpis: \_\_\_\_\_



Mestna občina Nova Gorica, ki je del goriške statistične regije, je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji in največja občina v Goriški regiji, kjer imajo sedež vse pomembnejše regionalne institucije. Mesto je središče upravnega, izobraževalnega, kulturnega in gospodarskega življenja v regiji in je s svojo Univerzo v Novi Gorici tudi univerzitetno mesto.

Občina šteje 31.884 prebivalcev (1.1.2020), povprečna starost prebivalstva pa znaša 44,8 let, kar je več od slovenskega povprečja (42,9). Naravni prirast je negativen in sicer -2 na tisoč prebivalcev (2015). Selitveni prirast je pozitiven in znaša 2,4 na tisoč prebivalcev (2015).

Občina leži v skrajno zahodnem delu Slovenije, praktično na meji z Italijo in meri 279,5 km<sup>2</sup>.

*Slika 3-1: Lokacija Mestne občine Nova Gorica na teritoriju RS*



Bogato kulturno in športno ponudbo plemenitijo številna društva, zveze in klubi. Nova Gorica je umeščena v prijetno mediteransko klimo, ki se odraža v blagem podnebju in čudovitem rastlinju, zaradi česar je odlična lokacija za priprave najrazličnejših športnikov čez celo leto.


Nova Gorica predstavlja pomemben del ogrodja slovenskega poselitvenega prostora, kot urbano središče Goriške statistične regije pa s centralnimi dejavnostmi daje pomembno podporo regiji, somestju in svojemu funkcionalnemu zaledju. Mesto v zadnjih letih izgublja delovna mesta in s tem vlogo zaposlitvenega središča. Izguba delavnih mest v Novi Gorici ni samo posledica gospodarske krize v povezavi s prestrukturiranjem gospodarstva v tranziciji, temveč tudi posledica izgube enega ključnih gospodarskih generatorjev na območju – državne meje.

Z razdelitvijo bivše Občine Nova Gorica je določen vitalni del mestnih funkcij (bolnišnica, logistika) in primestnega prostora leta 1998 pripadel sosednji Občini Šempeter-Vrtojba. V zadnjih letih pa prihaja do vse tesnejšega sodelovanja na ravni javnih storitev in skupnih programov ter projektov tako z občino Šempeter-Vrtojba kot italijansko Občino Gorica (Comune di Gorizia), s katerima je Mestna občina Nova Gorica ustanovila Evropsko združenje za teritorialno sodelovanje EZTS GO. Slednje kot ožje skupno čezmejno urbano območje združuje skoraj 70.000 prebivalcev, skupaj s sub-urbanimi območji pa krepko presega 100.000 prebivalcev ter opravlja funkcijo regijskega središča širšega prostora vzdolž današnje slovensko-italijanske meje. V tem kontekstu zato razvojna vizija Nove Gorice upoštevatva širši prostor čezmejnega somestja.

Mestno območje, ki je predmet TUS, in njeno upravičeno območje, sestavljajo mestno naselje Nova Gorica in t.i. naselja mestnega območja: Solkan, Kromberk, Rožna Dolina in Pristava. Mestno območje ima 19.996 (1.1.2020) oziroma 62,7% prebivalcev MO Nova.

### 3.2. BODOČI UPRAVLJAVCI INVESTICIJ

#### 3.2.1. UPRAVLJAVEC CESTNE INFRASTRUKTURE IN JAVNIH POVRŠIN TER JAVNE RAZSVETLJAVE


Naziv	 MESTNA OBČINA NOVA GORICA
Naslov	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefonska številka	+386 5 335 01 11
Ime odgovorne osebe	dr. Klemen Miklavič
Položaj odgovorne osebe	Župan

➤ Odgovorna oseba:

dr. Klemen Miklavič

Podpis: \_\_\_\_\_

#### 3.2.2. UPRAVLJAVEC KOMUNALNE (OKOLJSKE) INFRASTRUKTURE

Naziv	 VODOVODI in KANALIZACIJA Nova Gorica d.d.
Naslov	Cesta 25. junija 1B, 5000 Nova Gorica
Telefonska številka	+386 5 339 11 00
E-mail	info@vik-ng.si
Ime odgovorne osebe	Miran Lovrič
Položaj odgovorne osebe	Direktor

➤ Odgovorna oseba:

Miran Lovrič

Podpis: \_\_\_\_\_

### 3.2.3. UPRAVLJAVEC ELEKTRO OMREŽJA V LASTI MONG

Naziv	 Elektro Primorska podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
Naslov	Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica
Telefonska številka	+386 5 339 6700
E-mail	info@elektro-primorska.si
Ime odgovorne osebe	Uroš Blažica
Položaj odgovorne osebe	Predsednik uprave

➤ Odgovorna oseba:

Uroš Blažica

Podpis: \_\_\_\_\_

### 3.3. IZDELOVALEC INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Naziv	Poslovno in projektno svetovanje Mojca Fornazarič s.p.
Naslov	Ulica 9. septembra 246, Vrtojba 5290 Šempeter pri Gorici
Telefonska številka	+386 51 324 887
Ime odgovorne osebe	Mojca Fornazarič, dipl. ekon., mag. prav. in manag. neprem.
Položaj odgovorne osebe	Direktor

- Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa:

Mojca Fornazarič

Podpis: \_\_\_\_\_

### 3.4. INVESTITOR V ELEKTRO INSTALACIJE IN ELEKTRO OPREMO

Naziv	 <b>Elektro Primorska</b> podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
Naslov	Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica
Telefonska številka	+386 5 339 6700
E-mail	info@elektro-primorska.si
Ime odgovorne osebe	Uroš Blažica
Položaj odgovorne osebe	Predsednik uprave

#### **POTRDITEV NAMERE O IZVEDBI INVESTICIJ V ELEKTRO INSTALACIJE IN ELEKTRO OPREMO**

Kot bodoči investitor v elektro instalacije in elektro opremo v bodoči PEC Nova Gorica – Kromberk, potrjujemo:

- da bomo na svoje stroške izvedli vse potrebne investicije v elektro instalacije in elektro opremo za zagotovitev funkcionalnega obratovanja PEC Nova Gorica – Kromberk, tako da bo omogočena pravočasna pridobitev uporabnega dovoljenja, ki ga bo v imenu obeh partnerjev pridobivala MONG,
- da so predmet investicij elektro instalacije in elektro oprema tako NN in SN omrežja kot TP Surovina-nadomestna ter dograditev TP Merkur,
- da bo izgradnjo nadzorovala Mestna občina Nova Gorica, ki ima pravico zahtevati, da se gradnja izvaja skladno z gradbenim dovoljenjem št. 351-581/2020/22 z dne 7.12.2020 in Dopolnilno odločbo k gradbenemu dovoljenju št. 351-581/2020/24 z dne 11.12.2020, ter da bomo upoštevali navodila občine,
- da bomo dela izvajali v skladu s predvidenim časovnim planom za izgradnjo PEC Nova Gorica – Kromberk (predvidoma v obdobju med julijem 2021 in marcem 2023) po predhodni uskladitvi in dogovoru z Mestno občino Nova Gorica in z izbranim izvajalcem preostalih del,
- vsebino tega investicijskega dokumenta v delih, ki se nanaša na investicije v elektro instalacije in elektro opremo.

➤ Odgovorna oseba:

Uroš Blažica

Podpis: \_\_\_\_\_

## 4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z VIDIKA PREDMETA INVESTIRANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI

### 4.1. USKLAJENOST INVESTICIJE S STRATEGIJAMI IN ZAKONODAJO

Investicijski projekt »Izgradnja poslovno-ekonomske cone Nova Gorica-Kromberk« je skladen z različnimi občinskimi, regijskimi, državnimi in evropskimi razvojnimi strategijami in politikami ter uresničuje javni interes na občinski, regionalni, državni in EU ravni. V nadaljevanju je podrobneje predstavljena usklajenost projekta.

#### 4.1.1. USKLAJENOST PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN DRUGIMI RELEVANTNIMI DOKUMENTI

Investicija je usklajena s sledečimi strategijami in programi:

##### ➤ Trajnostna urbana strategija Nova Gorica

Mestna občina Nova Gorica je 21. januarja 2016 sprejela Trajnostno urbano strategijo Nova Gorica (v nadaljevanju TUS), ki predstavlja temeljni dokument, s katerim Mestna občina Nova Gorica opredeljuje potrebe in ukrepe razvoja mestnega območja do leta 2020 oz. leta 2023, ko se uradno konča finančna perspektiva 2014-2020, medtem ko je razvojna vizija zasnovana za daljši, 10 -15 letni časovni okvir.

V okviru analize so bili ugotovljeni štiri ključni izzivi, s katerimi se mora Nova Gorica spopasti, da bo postala zeleno mlado in zeleno središče ustvarjalnih energij. Ti so:

- Izziv 1. Pozicioniranje mesta v slovenskem in čezmejnem prostoru,
- Izziv 2. Gospodarska transformacija
- Izziv 3. Visoka kakovost bivanja v mestu / Učinkovitost urbanih sistemov
- Izziv 4: Vitalnost mesta in vključevanje meščanov v mestno skupnost.

Kot enega izmed ukrepov za uresničevanje **izziva 2** (Gospodarska transformacija) je občina predvidela izvedbo obravnavane investicije v ureditev komunalne infrastrukture za poslovno-ekonomsko cono Nova Gorica-Kromberk.

»Lahkotnost bivanja« ob boku velikih in uspešnih gospodarskih sistemov (Meblo, MIP, Salonit Anhovo, Iskra Avtoelektrika, idr.), ki so skupaj zagotavljali več tisoč delovnih mest, je Novo Gorico skozi več desetletij uspavala. Izgubo delovnih mest v industriji so nadomestile terciarne dejavnosti, predvsem logistika in igralništvo, ki sta obe doživeli velik razcvet in nato krčenje. Zaradi razpoložljivih in dobro plačanih delovnih mest v teh panogah, nazadnje prav v igralniški industriji, podjetniško razmišljanje ni bilo potrebno. Finančna in gospodarska kriza sta mesto

tako prebudili z brezposelnostjo na ravni slovenskega povprečja, a višjo, kot jo je mesto beležilo kadarkoli prej (od 4,3% (650 oseb) v letu 2008 na 13,5% (1840 oseb) v letu 2014).

Danes želi mesto izboljšati pogoje za nastajanje, rast in prihod podjetij, še zlasti v panogah s potencialom rasti. Potrebno je razviti spodbudno okolje in nov poslovni model mesta, ki bo konkurenčen in navdušujoč ter privabljal ljudi in podjetja.

Za uresničevanje postavljene dolgoročne vizije razvoja urbanega območja Nove Gorice do leta 2020 oziroma do zaključka finančne perspektive EU so v TUS opredeljene štiri prednostne usmeritve in štirje strateški cilji. Prednostne usmeritve in cilji se medsebojno dopolnjujejo z namenom okrepitev razvojne in gospodarske energije mesta ter njenega čezmejnega in mednarodnega pozicioniranja.

Obravnavana investicija se uvršča v **prednostno usmeritev 1: *Gospodarsko prodorno in inovativno mesto***, v okviru katere je postavljen **strateški cilj 1: *Diverzifikacija gospodarstva in krepitev malih in srednjih podjetij – povečanje ekonomske moči mesta***.

Med pričakovanimi **rezultati** do leta 2023 sta navedena tudi sledeča rezultata:

- *Oblikovan trajnostni model aktiviranja degradiranih urbanih površin, ki omogočajo postopno odpiranje novih poslovnih površin zainteresiranim podjetjem.*
- *Mesto z oživiljeno gospodarsko dinamiko, ki se kaže v bolj uravnoteženi in stabilni gospodarski strukturi in temelji na inovativnih podjetjih v prednostnih panogah in delovnih mestih z višjo dodano vrednostjo.*

**Ukrep**, ki je v povezavi z obravnavano investicijo relevanten za izpolnitev zgornjega strateškega cilja, je:

- *Ukrep 1.1: Profesionalno poslovno okolje za privabljanje novih investorjev, zagon in rast podjetij*

### **Ukrep 1.1: Profesionalno poslovno okolje za privabljanje novih investorjev, zagon in rast podjetij**

Analiza stanja je pokazala, da podpirne institucije v občini že danes izvajajo vrsto programov in ukrepov za spodbujanje podjetniške aktivnosti in zaposlovanje, za različne ciljne skupine in v različnih fazah razvoja podjetja.

Z ukrepom se želi premostiti sedanjo razpršenost, razdrobljenost, nepovezanost in posledično nezadostno prepoznavnost ukrepov pri potencialnih koristnikih ter razviti celovit in kakovosten paket/program prilagojenih spodbud in storitev za privabljanje investorjev, podporo zagonu novih ter rasti obstoječih podjetij.

Poudarek ukrepa je na vsebinsko celoviti zasnovi sistema podpornih storitev, ki vključuje tako informacijske in svetovalne storitve, pomoč pri urejanju upravno administrativnih postopkov, **dostop do poslovnih lokacij**, pomoč pri zagotavljanju usposobljenih kadrov kot tudi finančne spodbude ter zagotavljanje strokovnosti, učinkovitosti in kakovosti storitev, ki bodo pozitivno razlikovalne od ponudbe drugih mest.

V okviru navedene prednostne usmeritve sta kot kazalnika vpliva opredeljena povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v gospodarskih družbah in zmanjšanje nerevitaliziranih površin v mestu.

Iz zgoraj navedenega lahko zaključimo, da varianta »brez investicije« ne bi bila skladna s Trajnostno urbano strategijo Nova Gorica.

### ➤ Izvedbeni načrt TUS 2017-2020 (IN)

Izvedbeni načrt TUS 2017-2020 (IN), april 2017, potrjen s sklepom župana št. 350-6/2014-48 z dne 14.4.2017, predstavlja osnovo za udejanjanje TUS z opredelitvijo konkretnih prednostnih naložb in projektov za programsko obdobje 2014-2020.

V naslednji preglednici so navedeni kazalniki, kot jih opredeljuje TUS oz. IN TUS za prednostno usmeritev *1 Gospodarsko prodorno in inovativno mesto*:

Tabela 4-1: Kazalniki TUS

Kazalnik TUS št.	Naziv kazalnika TUS	Načrtovana vrednost v Projektnem predlogu
	<b>Kazalniki vpliva</b>	
K1.1	Dodana vrednost na zaposlenega v gospodarskih družbah, v EUR	36.500
	<b>Kazalniki rezultatov</b>	
K1.3	Število podprtih podjetij	
K. 1.4	<b>Revitalizirane površine v mestu (za poslovno dejavnost) =</b> PN 6.3 CO39, v m <sup>2</sup>	53.000

### ➤ Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica

Investicija je skladna z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Nova Gorica, ki je bil objavljen v Uradnih listih RS, št. 95/2012, 112/2013, 10/2014, 35/2014, 72/2014, 2/2015, 25/2015, 26/2015, 42/2015, 40/2016, 63/2017.

MO Nova Gorica bo z izvedbo projekta direktno/neposredno pripomogla k uresničevanju ključnih ciljev OPN, in sicer:

- uravnotežen razvoj urbanega sistema (nadgradnja prometnega omrežja, ki bo zagotavljalo ustrezne meddržavne, regijske, občinske in mestne povezave),
- razvoj za bivanje in delo privlačnih naselij,
- povečanje konkurenčnosti občine v slovenskem in čezmejnem prostoru,
- skrb za varstvo okolja.

### ➤ Proračun in Načrt razvojnih programov MONG

Investicija je opredeljena v Načrtu razvojnih programov Mestne občine Nova Gorica za obdobje 2021-2024 in je vključena v Odloku o rebalansu proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2021. Dokumenta sta bila sprejeta na seji mestnega sveta dne 11.2.2021, torej je varianta »z investicijo« že opredeljena v osnovnih finančnih planih MONG.

### ➤ Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014-2020

Razvojna vizija regije se glasi: »Severno primorska regija bo ena od najuspešnejših srednjeevropskih regij. Z inovativnostjo in povezovanjem bo dosegla trajno in dolgoročno



gospodarsko rast, ob tem pa ohranjala naravna in kulturna bogastva za kvaliteto življenja sedanjih in prihodnjih rodov.«

Razvojno vizijo bo regija dosegala z doseganjem treh ključnih razvojnih ciljev:

- Dvigniti konkurenčnost, inovativnost v regiji in na ta način prispevati k večanju zaposlenosti v Goriški regiji;
- Izboljšati pogoje za kakovostnejše življenje prebivalcev regije;
- Zagotoviti trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije.

Izvedba projekta je usklajena z RRP Severne Primorske 2014–2020, saj omogoča doseganje ciljev v okviru Razvojne Prioritete 1: *Dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji*, in sicer Ukrepa 1: *Dvig konkurenčnosti in inovativnosti*, Aktivnosti 1: *Krepitev sodelovanja med podpornim inovativnim okoljem in gospodarstvom*.

Projekt je skladen z razvojno specializacijo regije, ki poudarja da sta konkurenčno izvozno naravnano regionalno gospodarstvo in učinkovita lokalna javna uprava s podpornimi inštitucijami ključna elementa, ki bosta na dolgi rok pripomogla k trajnostni gospodarski rasti na območju Goriške razvojne regije.

Razvojna specializacija regije ugotavlja na podlagi podatkov iz analiz stanja gospodarstva, da ima regija možnosti specializacije regije na razvoju novih izdelkov in storitev na področju novih materialov, informacijsko-komunikacijske tehnologije, genetike, biomedicine in mehatronike. Nenazadnje je že opredelitev pametne specializacije regije v okviru Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske (Goriške razvojne regije za obdobje 2014–2020) opozorila na enega izmed predpogojev za možnost izvajanja usmeritev pametne specializacije regije, in sicer na zagotavljanje ustreznih poslovnih površin v regiji.

#### ➤ **Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike 2014-2020 (OP)**

Predvidena investicija je v okviru Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014–2020 uvrščena v:

- Prednostno os 3: *Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast*,
- Tematski cilj: *Povečanje konkurenčnosti malih in srednjih podjetij, kmetijskega sektorja (za EKSRP) ter sektorja ribištva in akvakulture (za ESPR)*,
- Prednostno naložbo (PN): 3.1 *Spodbujanje podjetništva, zlasti z enostavnejšim izkoriščanjem novih idej v gospodarstvu in pospeševanjem ustanavljanja novih podjetij, tudi prek podjetniških inkubatorjev* in

je usklajena s:

- Specifičnim ciljem 2: *Povečanje dodane vrednosti MSP*.

Cilj predmetne prednostne osi je pospešiti rast in razvoj ter izboljšati mednarodno konkurenčnost podjetij, posebej MSP.

Investicija bo prispevala k realizaciji naslednjih kazalnikov učinka v okviru Specifičnega cilja 2 za PN 3.1:

- Število podprtih investicijskih projektov za EPI
- Površina urejene / dograjene / razširjene / zgrajene EPC (v ha)

Investicija bo prispevala k realizaciji naslednjega kazalnika rezultata v okviru Specifičnega cilja 2 za PN 3.1:

- Zasedenost površin urejene / dograjene / razširjene EPC s podjetniškimi dejavnostmi.

Z izvedbo projekta se bo ustvarilo pogoje za rast in razvoj obstoječih in novih MSP. Nekatera med njimi so že izrazila interes za izvedbo lastnih investicij v poslovno-ekonomski coni. Projekt je namenjen obstoječim mikro, malim in srednjim podjetjem in potencialnim novim investitorjem, ki predstavljajo MSP. Le MSP podjetja prispevajo k doseganju kazalnika rezultata.

#### ➤ Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)

Strategija razvoja Slovenije 2030 je krovni razvojni okvir države, ki ga določa Vizija Slovenije, pregled trenutnega stanja, pa tudi globalni trendi in izzivi. Osrednji cilj SRS je zagotoviti kakovostno življenje za vse, ki bo lahko uresničeno preko uravnoveženega gospodarskega, družbenega in okoljskega razvoja, ki ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Kakovost življenja za vse prebivalke in prebivalce Slovenije se bo kazala v boljših priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, bolj dostojnem, varnem in aktivnem življenju v zdravem in čistem okolju, aktivnejšem vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Ena od strateških usmeritev države za doseganje kakovostnega življenja je tudi visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse, k čemur bo prispevala tudi obravnavana investicija.

#### **4.1.2. USKLAJENOST PROJEKTA Z ZAKONODAJNIM OKVIRJEM**

Projekt upošteva naslednje smernice, uredbe, zakone, strategije, programe:

#### ➤ Smernice in uredbe EU

- Uredba (EU) št. 1300/2013 Evropskega parlamenta in Sveta o Kohezijskem skladu in razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 1084/2006;
- Uredba (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 1083/2006;
- Izvedbena uredba Komisije (EU) št. 821/2014 o pravilih za uporabo Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta glede podrobne ureditve prenosa in upravljanja prispevkov iz programov, poročanja o finančnih instrumentih, tehničnih značilnosti ukrepov obveščanja in komuniciranja za operacije ter sistema za beleženje in shranjevanje podatkov;
- Uredba (EU, Euratom) št. 547/2014 Evropskega parlamenta in Sveta o spremembi Uredbe (EU, Euratom) št. 966/2012 o finančnih pravilih, ki se uporabljajo za splošni proračun Unije;
- Izvedbeni sklep Komisije o določitvi seznama regij, upravičenih do financiranja iz Evropskega sklada za regionalni razvoj in Evropskega socialnega sklada, ter držav članic, upravičenih do financiranja iz Kohezijskega sklada, za obdobje 2014–2020 (2014/99/EU);
- Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko unijo za obdobje 2014 – 2020, oktober 2014 (28. 7. 2014, sprejet na vladi, 30. 10. 2014 potrjen s strani EK);

- Delegirana uredba Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3. marca 2014 o dopolnitvi Uredbe (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo.

#### ➤ Področje kohezijske politike

- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, verzija 4.1, potrjen s strani Komisije 11.12.2018;
- Merila za izbor operacij v okviru operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020, veljavna verzija;
- Navodila Organa upravljanja za načrtovanje, odločanje o podpori, spremljanje, poročanje in vrednotenje izvajanja evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, veljavna verzija;
- Navodila organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, veljavna verzija;
- Navodila organa upravljanja na področju komuniciranja vsebin evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, veljavna verzija;
- Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020, European Commission, Directorate-General for Regional and Urban Policy, december 2014;
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16),
- Metodološke predpostavke za pripravo in pregled finančnih in ekonomskih analiz za operacije na PO MOP v finančni perspektivi 2014–2020, Ministrstvo za okolje in prostor, februar 2020.

### 4.1.3. INSTITUCIONALNI OKVIR

Institucionalni okvir izvajanja Evropske kohezijske politike v Republiki Sloveniji določa Uredba o porabi sredstev evropske kohezijske politike v Republiki Sloveniji v programskem obdobju 2014–2020 za cilj »Naložbe za rast in delovna mesta« (Uradni list RS št. 29/15, 36/16, 58/16, 69/16 – popr., 15/17, 69/17 in 67/18).

Uredba podrobneje določa udeležence evropske kohezijske politike in njihove naloge ter način načrtovanja, izbora in izvajanja operacij:

- kot *organ upravljanja* nastopa Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko,
- kot *organ za potrjevanje* Sektor za upravljanje s sredstvi EU/PO (Oddelek za kohezijsko politiko EU/NS) Ministrstva za finance,
- kot *revizijski organ* pa Urad RS za nadzor proračuna.

*Posredniški organ* je Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo.

V predmetnem projektu kot *upravičenec* nastopa občina investitorica - Mestna občina Nova Gorica.

## 4.2. ANALIZA STANJA

### 4.2.1. SPLOŠNO<sup>1</sup>

Prostorske možnosti za proizvodno-storitvene dejavnosti so v regionalnem središču Severne Primorske (Goriške razvojne regije) - Novi Gorici omejene. Revitalizacija obstoječih degradiranih površin na industrijsko-poslovnem delu vzhodno od mesta (vključno z IC Meblo) in gospodarskega pasu ob meji med Solkanom in železnico predstavlja potencial za širitev ponudbe poslovnih lokacij, vendar je območje IC Meblo v zasebni lasti, z dotrajano in ne urejeno gospodarsko infrastrukturo in je sorazmerno zasedeno. Ob obmejnem pasu, neposredno ob železnici se v zadnjem desetletju prednostno razvija trgovska dejavnost. Zemljišča v poslovni coni v Solkanu, neposredno ob nekdanji meji z Italijo, je občina v zadnjem letu v celoti odprodala zainteresiranim investitorjem. Večje neizkoriščene poslovne površine za namene finančnih, svetovalnih in podobnih dejavnosti so tudi v središču mesta (npr. Eda center).

Današnje stanje, ki je zaznamovano s problemi lastništva, neprimerno in poddimenzionirano infrastrukturno opremljenostjo industrijskih con, z izzivi prometne povezanosti lokacij ter dolgotrajnimi upravnimi postopki, pogosto onemogoča razvoj in širitev dejavnosti že obstoječim podjetjem na teh lokacijah. Sočasno je potrebno gospodarske izzive in priložnosti obravnavati širše z vidika potenciala somestja z Gorico in Šempetrom skozi komplementarnost dejavnosti, površin in kadrovskih potencialov.

Regija in mesto potreujeta povezano, kakovostno in konkurenčno poslovno okolje, ki bo privlačno za razvoj ali prihod novih malih in srednjih, predvsem visokotehnoloških podjetij v mesto. Povečanje mednarodne vpetosti Nove Gorice v sodobne poslovne tokove je nujnost. K temu lahko odločilno pripomorejo institucije znanja, RR in institucije podpornega okolja z usklajenim delovanjem, večjo vključitvijo v lokalno okolje ter kakovostno nadgradnjo obstoječih ukrepov in programov.

Na osnovi obstoječih panog in z njimi povezanih kadrovskih potencialov, geografskih in infrastrukturnih danosti ter pričakovanih potreb je strateški svet opredelil potencialna področja perspektivnih panog: igralništvo in igralniške tehnologije, poslovno-tehnične in logistične storitve, IKT tehnologije, zdravstvene in socialno varstvene storitve, energetika ter turizem in šport.

### 4.2.2. ANALIZA GOSPODARSKEGA (PODJETNIŠKO-INOVAČJSKEGA) OKOLJA V MESTNI OBČINI NOVA GORICA<sup>2</sup>

#### 4.2.2.1 Razvojni cikli goriškega gospodarstva

---

<sup>1</sup> Poglavje povzeto iz TUS Nova Gorica, 2016

<sup>2</sup> Viri podatkov:

- TUS Nova Gorica 2016 – Priloga 2: Socio-ekonomska in okoljska analiza

- Statistični urad RS (ažurirani podatki za leto 2017)

- Zavod RS za zaposlovanje (ažurirani podatki za leto 2017 in 2018)

- Analiza poslovnega okolja slovenskih občin, Bisnode, 2018 (ažurirani podatki za leto 2017)

- [www.zlatikamen.si](http://www.zlatikamen.si)

Pretekla gospodarska struktura Nove Gorice je pretežno temeljila na velikih nosilnih podjetjih, zato je bilo gospodarstvo vedno občutljivo na gospodarske in politične spremembe v okolju. Izgube bivših jugoslovanskih trgov in vstop v tržno gospodarstvo so po osamosvojitvi Slovenije spodbudili zaton največje novogoriške lesno-predelovalne družbe Meblo, ki je nekdaj štela nad 3.000 zaposlenih. Visoka zadolženost je v stečaj pahnila drugega giganta MIP Mesna industrija Primorska z več kot 700 zaposlenimi. Podjetji sta prostorsko zavzemali obsežne površine ob vzhodni vpadnici v mesto, na območju Kromberka (t.i. industrijska cona Meblo). MIP d.d. in posamezni deli cone Meblo so še vedno predmet stečajnih postopkov, prodaj, urejanja lastništev ter nedokončanih ekoloških sanacij (npr. nekdanja proizvodnja iverke).

Nekateri industrijski obrati so nastali na drugih lokacijah, vezanih na promet (ob železnici – PC Solkan in ob surovinah – kamnolom in apnenica).

Poleg tega je Nova Gorica pred razdružitvijo občin razvijala še dve pomembni poslovni lokaciji: Šempeter in Vrtojbo, ki danes formalno pripadata sosednji občini, čeprav je funkcijsko mesto z njima še vedno tesno povezano.

Nekatera nekdanja industrijska podjetja na Goriškem (nekdanj del skupne občine) so se uspela prestrukturirati kot na primer: Salonit Anhovo d.d. (nekdanj 2.500 zaposlenih), Iskra Avtoelektrika d.d. (nekdanj 2.500), Ciciban d.o.o. (nekdanj 1.500), Gostol Gopan d.d. (nekdanj 1.500 zaposlenih) ipd. Izgubo industrijskih delovnih mest je Goriška kasneje nadomestila z vzponom terciarnih dejavnosti (logistika, igralništvo) na račun lokacije ob italijanski meji. V skupini HIT je bilo pred letom 2010 več kot 2.500 zaposlenih.

Z vstopom Slovenije v EU leta 2004 je prva obsežno krčenje doživela logistika, pred leti pa se je zaradi posledic neuspešnih naložb, prevzemov in gospodarske krize s težavami soočila tudi industrija igralništva in zabave. Kljub temu v Novi Gorici na teh dveh področjih in v spremljajočih panogah (npr. igralniške tehnologije) ostajajo kadri, delovna mesta, znanja in kompetence.

#### ***4.2.2.2 Gospodarska struktura mesta***

Pretekla navezanost na zanesljiva in dokaj dobro plačana delovna mesta v nosilnih podjetjih se odraža v današnjem dokaj nestabilnem lokalnem gospodarskem okolju in manjši naklonjenosti podjetništvu.

Z zadnjim recesijskim ciklom se je dejavnostna struktura gospodarstva v občini precej izenačila, še vedno pa po številu delovnih mest prevladujejo storitvene dejavnosti z igralniškim turizmom, trgovino in strokovno tehničnimi storitvami pred industrijo in energetiko. Primerjava poslovanja je pokazala, da je lokalno gospodarstvo v obdobju krize (2008-2012) zmanjšalo skupne prihodke in število zaposlenih za 25%. Novogoriško gospodarstvo je konec leta 2014 predstavljalo 34% vseh gospodarskih subjektov, 30% zaposlenih, 29% vseh prihodkov in le 20% celotnega neto dobička v Goriški regiji.

Po zadnjih dostopnih podatkih SURS je bilo v letu 2018 v MONG skupaj 3.599 podjetij, od tega le 40 gospodarskih družb z več kot 50 zaposlenimi (1,1%). 95,5% je bilo mikro podjetij ter 3,4% malih podjetij. Med mikro in mala podjetja sodijo tudi vsi samostojni podjetniki. Za stabilno gospodarsko okolje bi Nova Gorica potrebovala več srednje velikih podjetij.

Tabela 4-2: Število in delež podjetij glede na velikost za območje MO Nova Gorica in območje celotne Slovenije v letu 2018

Vrsta podjetja	MO Nova Gorica			SLOVENIJA	
	Število podjetij	% glede na vsa podjetja	% MONG glede na RS	Število podjetij	% glede na vsa podjetja
Mikro podjetje [0-9]	3.437	95,5%	1,8%	189.995	94,9%
Majhno podjetje [10-49]	122	3,4%	1,6%	7.653	3,8%
Srednje podjetje [50-249]	35	1,0%	1,6%	2.163	1,1%
Veliko podjetje [250+]	5	0,1%	1,4%	363	0,2%
<b>Skupaj</b>	<b>3.599</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,8%</b>	<b>200.174</b>	<b>100,0%</b>

Da lahko primerjamo podatke s slovenskim povprečjem, uporabimo podatke iz leta 2017. Število podjetij / 1.000 prebivalcev je v MO Nova Gorica (113/1.000 prebivalcev v letu 2017) višje, kot velja za slovensko povprečje (95 v letu 2017), kljub temu pa je bilo skoraj v celotnem obdobju 2013-2017 zaznati šibkejše nastajanje novih podjetij kot povprečno na celotnem slovenskem ozemlju (MONG od -1,7% do 2,7% letno, 1,4% rast v celotnem obdobju; Slovenija od -0,2% do 2,9% letno, 5% rast v celotnem obdobju). Tudi prihodki na podjetje so bili v MONG nižji od slovenskega povprečja (v letu 2017 MONG cca. 375.000 EUR, Slovenija 556.000 EUR). Po podatkih analize poslovnega okolja slovenskih občin (Bisnode, 2018) je v podjetjih, ki poslujejo v MO Nova Gorica, leta 2017 **povprečna dodana vrednost na zaposlenega** znašala 42.758 EUR, kar je 7,21% več kot v letu 2014 (39.883 EUR). Slovensko povprečje je v letu 2017 znašalo 41.999 EUR dodane vrednosti na zaposlenega, kar pomeni, da je bila dodana vrednost v MO Nova Gorica le nekoliko (1,8%) nad slovenskim povprečjem.

Natančneje so podatki za leti 2014 in 2017 predstavljeni v spodnji tabeli.

Tabela 4-3: Posamezni podatki o gospodarski dejavnosti v MO Nova Gorica in Sloveniji za leti 2014 in 2017

Opazovano območje	Št. podjetij	Št. podjetij /1000 prebivalcev	Prihodek (v 1000 EUR)	Prihodek / podjetje (v 1000 EUR)	Dodana vrednost na zaposlenega (EUR)
<b>MO Nova Gorica</b>					
Leto 2017	3.581	113	1.342.501	374.896	42.758
Leto 2014	3.530	111	1.131.848	320.637	39.883
Indeks 2017/2014	1,014	1,013	1,186	1,169	1,072
<b>SLOVENIJA</b>					
Leto 2017	195.756	95	108.840.205	555.999	41.999
Leto 2014	186.433	90	93.571.789	501.906	39.878
Indeks 2017/2014	1,050	1,048	1,163	1,108	1,053

Iz navedenih podatkov izhaja, da MO Nova Gorica sicer presega slovensko povprečje po številu podjetij na prebivalca za 19%, vendar pa ta podjetja ustvarijo za skoraj tretjino manj prihodkov na podjetje in zanemarljivo višjo dodano vrednost na zaposlenega kot znaša slovensko povprečje. Zaključimo lahko, da so vsakršne spodbude v gospodarski razvoj občine v smislu omogočanja razvoja dejavnosti z višjimi dohodki in višjo dodano vrednostjo vsekakor zelo dobrodošle.

#### 4.2.2.3 Delovna mesta, zaposlenost

Konec leta 2014 je bilo na območju MO Nova Gorica vseh **delovnih mest** (v gospodarstvu in negospodarstvu) 13.933 in 11.644 **delovno aktivnega prebivalstva (brez kmetov)** oz 14.132 (s kmeti). V primerjavi z obdobjem pred gospodarsko krizo se je število delovnih mest znižalo za 2.720 (večinoma v gospodarskih družbah), število delovno aktivnega prebivalstva pa za 2.354.

Leta 2017 je bilo po podatkih SURS na območju MO Nova Gorica vseh delovnih mest 14.760 in 12.508 delovno aktivnega prebivalstva (brez kmetov) oz. 14.781 (s kmeti). V obdobju 2014-2017 se je torej število delovnih mest povečalo za 827, število delovno aktivnega prebivalstva (brez kmetov) pa za 864.

**Povprečna mesečna neto plača na zaposlenega** v MO Nova Gorica je v letu 2014 znašala 1.017,28 EUR, medtem ko se je v letu 2017 dvignila na 1.073,40 EUR, razmerje do slovenskega povprečja pa se je ohranilo na 1% nad slovenskim povprečjem in na 4% nad regijskim povprečjem.

Posledično z upadom delovne aktivnosti se je zviševala **stopnja brezposelnosti** iz zelo nizke 4,3% (650 oseb) leta 2008 na 13,5% (1.840 oseb) leta 2014. V januarju 2020 je bila po podatkih zavoda RS za zaposlovanje stopnja brezposelnosti v MONG že precej nižja, saj je znašala 6,5%, medtem ko je bilo v istem obdobju slovensko povprečje 8,2%. Po prvem valu epidemije korona virusa se je v juliju 2020 brezposelnost povišala za 1 odstotno točko na 7,5%, enako kot se je na slovenskem povprečju povišala na 9,2%. Res da znaša stopnja brezposelnosti na novogoriškem območju manj od slovenskega povprečja, vendar še vedno več kot npr. v bližnji Ajdovščini (6,9%) ali Idriji (6,2%). 21,1% vseh brezposelnih je mlajših od 30 let, medtem ko brezposelnost med mladimi do 24 let znaša 12,1%, v starostni skupini 25-29 let pa 9,3%, kar je pod slovenskim povprečjem v teh starostnih skupinah.



Analiza strukture vseh delovnih mest pokaže na velik pomen MO Nove Gorice v smislu regijskega upravnno-administrativnega središča, saj je dobra tretjina vseh delovnih mest v negospodarskem sektorju. Po drugi strani MO Nova Gorica zagotavlja tako 33,5% (leto 2014) oz. 32,7% (leto 2017) vseh delovnih mest Goriške regije. Kljub negativnim gibanjem v zadnjem obdobju MO Nova Gorica ostaja regijsko zaposlitveno središče za sosednje občine in del Goriške, saj še vedno 6.769 ali 48,5% (leto 2014) oz. 7.395 zaposlenih ali 50,1% (leto 2017) v MONG prihaja iz drugih občin. Leta 2014 je imelo 7.164 ali 61,5% vseh delovno aktivnih prebivalcev MO Nova Gorica delovno mesto v občini, leta 2017 pa je bilo takih 7.365 ali 58,9% delovno aktivnih prebivalcev MO Nova Gorica. **Delovnih migrantov**, stanujočih v MO Nova Gorica, ki so se vozili v službo v druge občine, je bilo leta 2017 torej 41,1%. V letu 2019 se je delež delovnih migrantov še povečal, in sicer na 43,1% (za 11,9% od leta 2014).

V naslednji tabeli so povzeti obravnavani gospodarski in socialni kazalci za območje MO Nova Gorica in primerjalno za območje celotne Slovenije za leti 2017 in 2014 s prikazom indeksa spremembe vrednosti med letoma 2014 in 2017.

*Tabela 4-4: Obravnavani gospodarski in socialni kazalci za območje MO Nova Gorica in območje celotne Slovenije za leti 2014 in 2017*

Opazovano območje	Št. delovnih mest	Št. delovno aktivnega prebivalstva (brez kmetov)	Št. oseb, ki živijo in delajo v MONG	Št. delovnih migrantov, ki živijo v MONG in delajo v drugih občinah	Delež delovnih migrantov (v %)	Št. delovno aktivnega prebivalstva (s kmeti)	Povprečna mesečna neto plača (EUR)	Povprečna stopnja brezposelnosti (%)
<b>MO Nova Gorica</b>								
Leto 2017	14.760	12.508	7.365	5.143	41	14.781	1.073,36	8,1
Leto 2014	13.933	11.644	7.164	4.480	38	14.150	1.017,28	12,2
Indeks 2017/2014	1,059	1,074	1,028	1,148	1,069	1,045	1,055	0,660
<b>Slovenija</b>								
Leto 2017	835.916	835.916				845.454	1.062,00	9,5
Leto 2014	769.831	769.831				793.597	1.005,41	13,1
Indeks 2017/2014	1,086	1,086				1,065	1,056	0,725

Iz navedenih podatkov v zgornji tabeli izhaja, da so se v obdobju 2014-2017 rezultati vseh obravnavanih kazalcev v MO Nova Gorica izboljšali, vendar pa z nižjimi stopnjami rasti kot so veljale za slovensko povprečje. Tudi na podlagi zaposlitvenih kazalcev lahko zaključimo, da območje MO Nova Gorica potrebuje spodbude za hitrejše ustvarjanje dodatnih delovnih mest.

Potrebno je izpostaviti tudi **problem bega možganov**, ki je v MO Nova Gorica zelo prisoten. Informacijski sistem slovenskih občin (ISSO), ki vključuje bazo podatkov z vsemi ključnimi razvojnimi kazalniki za slovenske občine in jo nadgrajuje z vrsto analitičnih orodij, ugotavlja tudi vrednosti indeksa bega možganov (IBM). Indeks IBM daje v prvi vrsti informacijo o tem, kako atraktivna je občina za izobražence, v katere občine se torej mladi po študiju vračajo, katere pa zapuščajo. Pokaže nam razmerje med številom diplomantov iz neke občine na eni strani ter spremembo v številu izobraženih prebivalcev na drugi. Statistični podatki o tem, koliko mladih se po študiju zares vrne domov, niso na voljo. Prav zato je bil oblikovan indeks, ki nam daje približno oceno privlačnosti posamezne občine za priseljevanje in omogoča zlasti medsebojno primerjavo občin, pa tudi oceno trendov. Privlačnost kraja za priseljevanje je povezana s številnimi dejavniki: dostopnostjo stanovanj, kakovostnih delovnih mest, življenjskim standardom in podobno.



Po podatkih ISSO je znašal indeks bega možganov v MO Nova Gorica v letu 2018 samo 25%. To pomeni, da se je ob 1330 podeljenih diplomah prebivalcem MO Nova Gorica število zaposlenih z višje ali visokošolsko izobrazbo v petih letih povečalo le za 333. S tem rezultatom IBM se je MO Nova Gorica znašla šele na 165. mestu med 211 občinami v Sloveniji. Na podlagi tega kazalca lahko zaključimo, da mora tudi občinska uprava v okviru svojih nalog in pristojnosti vložiti vse napore, da se vzpostavijo pogoji, ki bodo izobraženim mladim nudili ustrezno zaposlitveno in bivalno okolje v domačem kraju. Povečana privlačnost domačega okolja bo prispevala k zmanjšanju bega možganov in k ohranjanju in razvoju potenciala človeških virov ter s tem gospodarstva v lokalnem okolju.

*Tabela 4-5: Izobrazbena struktura delovno aktivnega prebivalstva v MO Nova Gorica in v Sloveniji v letih 2014 in 2017*

Opazovano območje	Izobrazba - SKUPAJ	Osnovnošolska ali manj	Srednješolska	Višješolska, visokošolska
<b>MO Nova Gorica</b>				
<b>Leto 2017</b>				
Število	14.910	1.151	8.090	5.669
Delež	100,00%	7,72%	54,26%	38,02%
<b>Leto 2014</b>				
Število	14.215	1.322	7.919	4.974
Delež	100,00%	9,30%	55,71%	34,99%
<b>Slovenija</b>				
<b>Leto 2017</b>				
Število	856.201	80.989	480.812	294.400
Delež	100,00%	9,46%	56,16%	34,38%
<b>Leto 2014</b>				
Število	799.958	91.227	457.521	251.210
Delež	100,00%	11,40%	57,19%	31,40%

#### **4.2.2.4 Inovacijski ekosistem in podjetniško podporno okolje**

Načrtno razvijanje podjetniškega okolja in start-up ekosistema lahko bistveno pripomore k dinamiki gospodarske transformacije in rasti mesta. Pri tem morajo inštitucije s svojimi storitvami podpreti vse faze razvoja podjetja: od odkrivanja talentov in nove generacije ambicioznih start-up projektov, zagona podjetja, do podpore podjetjem v rasti, širjenju na globalne trge in investiranju v mestu.

Analiza podpornega okolja Nove Gorice je pokazala, da ima Mestna občina Nova Gorica v primerjavi z drugimi mestnimi občinami že razvite številne programe in javne institucije, ki podpirajo posamezno razvojno fazo podjetij. Med njimi so ključni naslednji deležniki: Primorski tehnološki park, Univerza v Novi Gorici, VIRS, Javni sklad malega gospodarstva Goriške, Regionalna razvojna agencija Severne Primorske, Gospodarska zbornica, Obrtna zbornica in mestna uprava MONG. Primorski tehnološki park se sicer nahaja v Šempetru, vendar je MONG njen pomemben ustanovitelj, storitve pa ponuja širši regiji. Institucije nudijo vsaka samo svoj ozek segment podpore, ki z drugimi pogosto ni usklajen in povezan v enovito storitev. Ukrepi so tudi slabo komunicirani navzven, neprepoznavni, javne storitve pa ne presegajo povprečja,

ki bi mesto ločil od konkurence. Inovacijsko podjetniško podporno okolje se deloma povezuje z institucijami znanja, vendar številne priložnosti za lokalno gospodarstvo še niso izčrpane.

#### **4.2.2.5 Perspektivne panoge**

Na podlagi predhodnih analiz in razprav na delavnicah strateške skupine za pripravo TUS so bile kot perspektivne panoge mesta Nova Gorica ocenjene naslednje:

*Igralništvo in tehnologije igralništva.* Igralništvo je sicer zrela panoga, vendar ima v Novi Gorici znanje in infrastrukturo. Panoga neposredno prispeva več kot 1000 delovnih mest, od nje je odvisno več manjših lokalnih podjetij. Vzporedno z igralniško industrijo so se v mestu razvila podjetja, ki globalno tržijo visokotehnološke produkte in storitve v podporo igralništvu. Zaradi kompetenc in obvladovanja tehnologij v panogi je smiselno dejavnost ohranjati in nadgrajevati turistične produkte, da bo dejavnost ostala konkurenčna.

*Poslovne, projektantske, inženirske in logistične storitve* imajo v Novi Gorici tradicijo ter podporo tudi v fakultetah Univerze v Novi Gorici. Koncentracija visoko kakovostnih poslovnih in tehničnih storitev je pomembna za pritegovanje investorjev, rast podjetij in krepitev regijskega položaja mesta.

*Informacijsko komunikacijske tehnologije.* Veliko novih start-up podjetij je neposredno ali posredno povezanih z IKT, multimedijskimi in sodobnimi internetnimi tehnologijami. Primorski tehnološki park spodbuja in podpira tehnološko napredna podjetja v tej panogi, jih globalno usmerja in povezuje s podobnimi okolji čez mejo. Žal tega področja več ne bo pokrivala izobraževalna mreža.

*Zdravstvene, socialno-varstvene storitve.* Naglo staranje prebivalstva v mestu ter v širši čezmejni regiji predstavlja priložnost in potrebo po spodbujanju podjetniške iniciative v specializiranih zdravstvenih dejavnostih ter v nujenju socialnega servisa za starejše prebivalstvo. V panogi ima regija zadostne kompetence, v neposredni bližini je regijska bolnišnica, delujočih je že nekaj zasebnih klinik. Obstaja srednja zdravstvena šola.

*Turizem in šport.* Turistična ponudba Nove Gorice je doslej temeljila zgolj na igralniškem turizmu. Nujno je diverzificirati ponudbo na ostale niše, kjer ima mesto svoje prednosti in atrakcije. Predvsem je smiselno graditi na ponudbi i) športa in spremljajočih storitev in ii) produktih, ki tržijo doživljanje edinstvenega evropskega »čezmejnega mesta« in mesta na stiku dveh kultur.

*Energetika:* Nova Gorica ima nekaj močnih elektro-energetskih podjetij, kjer se koncentrirata znanje in kapital za vlaganja v obnovljive vire in učinkovito rabo energije. Pomembno podporo sektorju lahko zagotovi Goriška Lokalna energetska agencija.

#### **4.2.2.6 Poslovne lokacije in degradirana industrijska območja**

Z delitvijo bivše občine Nova Gorica je mesto "izgubilo" vitalne gospodarske površine na območju današnje Občine Šempeter-Vrtojba.

V Mestni občini Nova Gorica so poslovne in industrijske cone prostorsko razporejene v dve večji območji, in sicer:

- območje gospodarskih con vzhodno od mesta Kromberk - Vodovodna - Meblo – MIP,
- obmejni gospodarski pas zahodno od mesta, med Solkanom in železnico.

Območje Meblo-Kromberk je osrednja poslovna lokacija, ki se na vzhodnem robu mesta nadaljuje ob vzhodni mestni vpadnici do Kromberka. Znotraj območja gre za več gospodarskih con:

- Trgovska cona Kromberk (15,8 ha) in Obrtna cona Kromberk (3,3 ha) sta aktivni in zasedeni poslovno-trgovski coni.
- Poslovna cona Vodovodna (9,5 ha) predstavlja neposredno nadaljevanje GC Meblo in je trenutno 80% popolnjena. Vsa zemljišča so v privatni lasti.
- Gospodarska cona Meblo (40 ha), Gospodarska cona MIP (6 ha) (med katerima se nahaja nepozidan vmesni del obravnavane Gospodarske cone Nova Gorica – Kromberk (4,43 ha)). Gre za najstarejše, danes pretežno degradirane cone. Večina območja Meblo, vključno z objekti in gospodarsko infrastrukturo, je v stečajni masi propadlih družb oziroma v upravljanju DUTB. Obstoječa infrastruktura je zastarela in poddimenzionirana, dostopi so neurejeni, nekateri deli potrebni ekološke sanacije. Del objektov je bil že prodan različnim malim in srednjim podjetjem, vendar pa je pridobivanje gradbenih in uporabnih dovoljenj za prenovo in širitev objektov praktično onemogočeno zaradi neurejenih lastniških in infrastrukturnih razmer. Občinska uprava ima stalen nadzor nad stečajnimi oziroma druge vrste postopki in ko prihaja do prodaj zemljišč, ki so v naravi javna infrastruktura, le-te odkupi v okviru obstoječih finančnih zmožnosti. Mestna občina Nova Gorica glede na trenutno stanje ter razdrobljeno nepovezано strukturo poslovnih subjektov nima možnosti (lastništvo) in ustreznih mehanizmov za izboljšanje stanja, predvsem z vidika upravljanja obstoječe IC Meblo.

Obmejni gospodarski pas med Solkanom in železnico predstavlja drugo območje koncentracije gospodarskih dejavnosti, locirano na zahodni rob mesta, v pas ob meji in železniški progi. Urbanistično gre za delno degradirane površine, del je v funkciji. Območje tvori več pod-con in sicer:

- Poslovna cona Solkan (2,4 ha) – komunalno urejena, nova polno zasedena,
- Gospodarska cona Livarna (2,7 ha), 90% zasedena
- Gospodarska cona ob železnici (7,5 ha), zasedena z industrijsko dejavnostjo (Gostol Gopan d.d.,...) ter logistiko, saj velik del prostora še vedno zaseda dejavnost železnice in sami železniški tiri.

#### **4.2.3. ANALIZA GOSPODARSKEGA (PODJETNIŠKO-INOVAČJSKEGA) OKOLJA V GORIŠKI STATISTIČNI REGIJI<sup>3</sup>**

Glede na to, da obravnavamo investicijo, ki bo imela tudi širši regionalni pomen, prikazujemo v nadaljevanju tudi podatke o stanju gospodarstva v Goriški statistični regiji.

Družbe Goriške statistične regije so v letu 2017 skupaj obračunale 4.042.189 tisoč evrov **prihodkov**, 13% več kakor v letu 2016. Še višjo rast beležijo izvozni prihodki (18%), od tega 20% rast izvozni prihodki na trgih EU in 13% rast na trgih izven EU, kar nam pove, da se Goriška statistična regija vedno bolj usmerja na izvozno gospodarstvo. Tako so družbe v letu 2017 z

<sup>3</sup> Viri podatkov:

*Informacija o poslovanju gospodarskih družb, samostojnih podjetnikov in zadrug v Goriški regiji v letu 2017, Ajpes, 2018*

izvoznimi prihodki skupaj realizirale 43,5% vseh prihodkov, leto prej 41,7%. Rast skupaj ugotovljenih prihodkov regije je enaka rasti skupnih prihodkov v republiki.

Ustvarjena **neto dodana vrednost** družb regije je v letu 2017 znašala 1.039.252 tisoč EUR, 7% več kakor pred letom dni. **Neto dodana vrednost na zaposlenega** je znašala 41.168 EUR, 0,5% manj kakor leto poprej in zaostaja za 4,6% za republiškim povprečjem.

**Čisti dobiček** družb regije je v letu 2017 znašal 258.104 tisoč EUR in zaostaja za ravno ugotovljenega čistega dobička za leto 2016 za 2%. Čisti dobiček je v letu 2017 izkazalo 2.160 družb (67% vseh družb regije). Nad 1 mio EUR čistega dobička oziroma 67,7% celotnega čistega dobička je ugotovilo 44 družb, ki imajo 45,2% zaposlenih v regiji.

**Čista izguba** družb regije je znašala 21.257 tisoč EUR, kar je 9% več od izkazane izgube v letu 2016. Pomenila je le 0,5% vseh prihodkov regije, medtem ko ustvarjeni čisti dobiček pomeni 6,4% vseh prihodkov. Izgubo nad 1 mio EUR ali 31,9% celotne ugotovljene čiste izgube regije so ugotovile 3 družbe z 1,1% zaposlenih regije.

**Positivni poslovni izid** na ravni regije ali **neto čisti dobiček** je v letu 2017 znašal 236.848 tisoč EUR, 3,1% manj kakor v letu 2016. Gospodarstvo regije je v letu 2017 izkazalo slabši rezultat poslovanja, saj je ugotovljeni neto čisti dobiček pomenil 5,9% vseh prihodkov (na ravni republike 3,9%), kar je za 0,9 odstotne točke manj kakor leto poprej. Neto čisti dobiček na zaposlenega na ravni regije je za leto 2017 znašal 9.382 EUR, (za leto 2016 10.417 EUR), slabo četrtnino (24,7%) več kakor na ravni gospodarstva republike.

Največ (43%) neto čistega dobička regije so ugotovile družbe s področja **predelovalnih dejavnosti**, 19% družbe s področja strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnosti ter dobro desetino družbe s področja trgovine, vzdrževanja in popravila motornih vozil. Družbe v prav vseh dejavnostih izkazujejo pozitiven poslovni izid, a kar v osmih dejavnostih je slabši glede na predhodno leto. Na zmanjšanje neto čistega dobička v regiji glede na predhodno leto so največ vplivale družbe s področja finančnih in zavarovalniških dejavnosti, družbe v predelovalni dejavnosti in družbe na področju oskrbe z električno energijo, plinom in paro.

Med 13 **občinami** so slabo tretjino (30%) neto čistega dobička regije izkazale družbe z območja občine Idrija, Nove Gorice (21%) in Ajdovščine (12%). Povečanje neto čistega dobička glede na predhodno leto izkazujejo družbe z območja osmih občin regije.

Struktura družb, razvrščenih glede na **velikost**, ostaja podobna kakor v predhodnem letu. Beleži se rahlo povečanje števila majhnih in srednjih družb na račun zmanjšanja števila mikro in velikih družb. Poleg velikih družb so v letu 2017 tudi mikro in majhne družbe pomembno vplivale na rezultate poslovanja gospodarstva regije. V primerjavi s predhodnim letom so družbe v vseh velikostnih razredih izkazale neto čisto dobiček, povečale pa so ga le mikro in velike družbe.

Pomembnejše postavke poslovnega izida družb regije in primerjava kazalnikov produktivnosti in dohodkovnosti v primerjavi s poslovanjem družb v Sloveniji so prikazane v naslednji tabeli, kjer so podatki za leto 2016 upoštevani iz letnih poročil, predloženih za leto 2017.

Tabela 4-6: Pomembnejše postavke poslovnega izida družb Goriške statistične regije in primerjava kazalnikov produktivnosti in dohodkovnosti v primerjavi s poslovanjem družb v Sloveniji (leto 2017 in primerjava z 2016)

Kazalci	Goriška regija		Republika Slovenija		Delež Goriške regije v RS v %	
	Vrednosti	indeks 2017/2016*	Vrednosti	indeks 2017/2016*	leto 2017	leto 2016*
Število družb	3.214	-	66.470	-	4,8	4,8
Število zaposlenih	25.244	108	481.300	106	5,2	5,2
Sredstva v tisoč EUR	4.000.971	109	94.460.983	106	4,2	4,1
Kapital v tisoč EUR	2.165.902	108	45.049.713	107	4,8	4,8
Prihodki v tisoč EUR	4.042.189	113	93.840.656	113	4,4	4,3
Neto dodana vrednost v tisoč EUR	1.039.252	107	20.769.854	108	5,0	5,0
Čisti dobiček v tisoč EUR	258.104	98	4.585.209	107	5,6	6,3
Čista izguba v tisoč EUR	21.257	109	963.704	86	2,2	1,8
Neto čisti dobiček / izguba v tisoč EUR	236.848	97	3.621.504	115	6,5	7,8
Prihodki/zaposlenega	160.125	105	194.973	106	82	/
NDV/zaposlenega	41.168	100	43.154	102	95	/
NČD/zaposlenega	9.382	90	7.524	108	125	/
Povprečna mesečna bruto plača/zaposlenega	1.546	103	1.581	102	98	/

Opomba:\* Podatki so iz letnih poročil za leto 2017

### 4.3. POTREBE, KI JIH BO INVESTICIJA ZADOVOLJEVALA

V nadaljevanju povzemamo potrebe oz. razloge za investicijsko namero, ki izhajajo iz trenutnega stanja:

- **pomanjkanje ustreznih komunalno opremljenih zemljišč za potrebe gospodarstva** – v MONG primanjkuje ponudbe ustreznih komunalno opremljenih zemljišč, ki bi bila na razpolago za razvoj velikih poslovnih sistemov srednjih in malih podjetij, obrtnikov in podjetnikov, ki želijo investirati v primerno velike in njihovi dejavnosti prilagojene poslovne prostore. Obravnavna lokacija zaradi svoje velikosti in še praznega prostora omogoča prilagajanje tako velikosti zemljišč kot načina zasnove in gradnje poslovnih objektov. Istočasno zagotavlja odlično prometno povezavo. Posledično investitorjem omogoča racionalizacijo stroškov, hitrejši razvoj podjetij in doseganje višje dodane vrednosti.
- **pomanjkanje delovnih mest** - od januarja 2020 do julija 2020 se je stopnja brezposelnosti v MONG povečala za 1 odstotno točko in je tako julija 2020 znašala 7,5%, kar je več kot v obdobju pred gospodarsko krizo leta 2008 (4,3%). Trenutna situacija z epidemijo koronavirusa bo bržkone še poslabšala stanje na področju brezposelnosti. Vsakršni ukrepi občine za pospeševanje ustvarjanja novih delovnih mest so zato zelo dobrodošli.
- **povečevanje števila delovnih migrantov** - Število prebivalcev MONG, ki se dnevno vozi na delovno mesto v drugo občino, se je od leta 2014 do leta 2017 povečalo za slabih 7% (v letu 2014 je znašal njihov delež 38% vseh delovno aktivnih prebivalcev (brez kmetov), medtem ko je znašal v letu 2017 že 41%). V letu 2019 se je delež delovnih migrantov še povišal, in sicer na 43,1% (za 11,9% od leta 2014). Tudi ta podatek kaže

na pomanjkanje ustreznih delovnih mest v MONG in zaradi težnje po preseljevanju bliže delovnih mest predstavlja nevarnost za povečanje odselitev iz MONG. Z družbeno ekonomskega vidika prinašajo delovne migracije še druge negativne posledice, kot so onesnaževanje okolja zaradi povečanega prometa, večje porabe časa na poti v službo in nazaj, manjša produktivnost na delu zaradi utrujenosti, ki je lahko posledica daljših poti v službo, večjo obrabo vozil in cest, večje prometne zastoje ipd.

- **padanje števila prebivalcev** – Od leta 2014 do leta 2020 se je število prebivalcev v MONG povečalo za 111, kar pomeni zgolj za 0,3%. Za primerjavo se je v istem obdobju prebivalstvo v Sloveniji povečalo za 1,7%. Povprečna starost prebivalstva je v MONG (1.1.2020) znašala 44,8 let, kar je več od slovenskega povprečja (42,9). Navedeni kazalniki kažejo slabšanje demografske strukture, kar bo v prihodnje lahko pomenilo negativne posledice za občino, zato je pomembno, da pristojne institucije, kamor se uvršča tudi občina, poskrbijo za razvoj privlačnega okolja, tako z vidika možnosti zaposlovanja kot kvalitete bivanja v MO Nova Gorica.
- **beg možganov** – Poleg padanja samega števila prebivalcev je prisoten tudi pojav »bega možganov«. Ob 1330 podeljenih diplomah prebivalcem MO Nova Gorica se je število zaposlenih z višje ali visokošolsko izobrazbo v zadnjih petih letih povečalo le za 333. Tako je indeks IBM za MO Nova Gorica znašal samo 25%, kar MO Nova Gorica uvršča zgolj na 165. mesto med 211 občinami v Sloveniji. Tudi ta kazalec občinski upravi narekuje, da v okviru svojih nalog in pristojnosti vложи vse napore, da se vzpostavijo pogoji, ki bodo izobraženim mladim nudili ustrezno zaposlitveno in bivalno okolje v domačem kraju.
- **nacionalne in lokalne strateške usmeritve**, ki usmerjajo investicijska vlaganja v skladen gospodarski razvoj, kot že obrazloženo v predhodnih poglavjih.

V skladu z navedeno trenutno problematiko se je Mestna občina Nova Gorica odločila pristopiti k projektu »Izgradnja poslovno-ekonomske cone Nova Gorica – Kromberk« z razlogom, da zagotovi predvsem pogoje za razvoj in nadaljnjo rast podjetij ter ustvarjanje novih delovnih mest in višje dodane vrednosti ter s tem posledično prispeva k povečanju gospodarskega razvoja občine, regije in države ter doseže pozitivne demografske, socialne, družbene in ekološke učinke.

#### 4.4. OPREDELITEV INVESTICIJE Z VIDIKA ELEMENTOV DRŽAVNE POMOČI

Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo je z dopisom št. 012-7/2018/226 z dne 11.3.2019 občine upravičenke opozorilo, v katerih primerih lahko podprte operacije z nepovratnimi sredstvi vsebujejo elemente državne pomoči. Glede na opredelitve v navedenem dopisu ocenjujemo, da predmetna operacija ne vsebuje elementov državne pomoči, saj zanjo velja sledeče:

- Namen sofinanciranja operacije je občini omogočiti infrastrukturno ureditev ekonomsko poslovne cone. Rezultat podprte operacije bo infrastrukturno opremljena ekonomsko-poslovna cona, kar bo posameznim podjetjem omogočilo investiranje oz. razvoj v tej coni, medtem ko bo vsa podprta infrastruktura v lasti občine in s tem javno

dobro oz. javna gospodarska infrastruktura. Nepovratna sredstva občina ne bo namenila podpori posameznim podjetjem pri izgradnji njihovih novih poslovnih prostorov, pač pa zgolj ureditvi javne infrastrukture v lasti občine.

- Zgrajena in sofinancirana infrastruktura bo predana v upravljanje po tržni ceni, zato se upravljavec ne smatra kot prejemnik državne pomoči v obliki nadomestila za izvajanje gospodarske javne službe.
- Podjetja, ki bodo vstopala v cono, se ne bodo smatrala kot prejemniki državne pomoči iz naslova, ker bi nacionalna zakonodaja zahtevala, da podjetje samo nosi stroške izgradnje dela infrastrukture, ki je predmet operacije (navedena opredelitev je podana na podlagi trenutno znanih zainteresiranih podjetij, s katerimi je MONG podpisala Pisma o nameri).
- MONG ne bo posameznim podjetjem v zameno za dodelitev pravic na njihovem zemljišču plačevala nad realno tržno ceno.



## 5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Osnovni namen obravnavane investicije ni neposredna tržna dejavnost investitorja, saj investicija v osnovi ni namenjena trženju, ampak se investicija smatra kot neprofitna naložba v javno komunalno infrastrukturo, ki bo vzpostavila pogoje za razvoj podjetništva oz. za povečanje gospodarskega razvoja v MO Nova Gorica. Komunalno in prometno urejena zemljišča v PEC Nova Gorica – Kromberk bo investitor pod posebnimi pogoji ponudil zainteresiranim investitorjem.

Investicija bo prinašala le nekomercialne prihodke iz naslova komunalne infrastrukture, ki bo oddana v najem upravljavcem, iz naslova prodaje komunalno opremljenih zemljišč in iz naslova komunalnega prispevka, kot je podrobneje predstavljeno v podpoglavju 13.2 tega dokumenta.

V nadaljevanju je predstavljena analiza povpraševanja, pri čemer analiziramo:

- **ciljne skupine**, ki bodo potencialni kupci zemljišč v PEC Nova Gorica – Kromberk,
- **ciljne trge oz. območja**, od koder bi se podjetja lahko preselila v obravnavano PEC ali od koder se lahko pričakuje pritok podjetniškega kapitala za nove gospodarske investicije,
- **projekcije povpraševanja** po zemljiščih v obravnavani PEC.

### 5.1. CILJNE SKUPINE

Ciljne skupine investicije v infrastrukturo za PEC Nova Gorica - Kromberk so podjetja, **ki so potencialni kupci zemljišč v PEC Nova Gorica – Kromberk.**

Prednostno so to **mikro, mala in srednje velika podjetja**, ki tako na nivoju celotne Slovenije kot Mestne občine Nova Gorica predstavljajo kar 99,8% vseh podjetij. MSP morajo zasesti najmanj 60% zemljišč za prodajo.

Investicija je namenjena naslednjim skupinam podjetij, ki nameravajo:

- svojo obstoječo dejavnost v MO Nova Gorica razširiti in zato potrebujejo poslovne prostore na novi, primerno veliki lokaciji,
- svojo dejavnost, ki jo trenutno izvajajo v drugih občinah ali regijah ali celo državah, iz različnih razlogov (nižji stroški, boljša dostopnost, potreba po sodobnejših prostorih, potreba po večjih prostorih, bližina trga, ipd.) preseliti ali dodatno razširiti tudi na obravnavano lokacijo v MO Nova Gorica,
- začeti z opravljanjem svoje dejavnosti na cenovno dostopni lokaciji, ki istočasno omogoča svobodo pri izbiri primerne velikosti zemljišča in pri načrtovanju in gradnji tipa poslovnega objekta,
- svojo obstoječo dejavnost v MO Nova Gorica preseliti na novo lokacijo, kjer ne bo moteča za okolico.



## 5.2. CILJNI TRG OZ. OBMOČJE

Ciljni trgi oz. območja, od koder bi se podjetja lahko preselila v obravnavano PEC ali od koder se lahko pričakuje pritek novega podjetniškega kapitala, so:

- območje MO Nova Gorica,
- območje Goriške statistične regije,
- širše območje celotne Slovenije,
- območje sosednjih pokrajin, predvsem Italije.

Višja davčna stopnja za pravne subjekte v Italiji predstavlja priložnost za Goriško regijo, ki lahko privabi podjetnike in kapital iz sosednjih pokrajin.

## 5.3. PROJEKCIJE POVPRASEVANJA

Projekcije povpraševanja lahko trenutno opredelimo na podlagi interesa, ki so ga različna podjetja izrazila s podpisom Pisem o nameri.

MONG je 29.10.2018 objavila *Javni poziv zainteresiranim gospodarskim subjektom za prijavo načelnega interesa za izgradnjo poslovnih objektov v poslovno-ekonomski coni Nova Gorica - Kromberk*. Vsem zainteresiranim podjetjem, ki so se javila na javni poziv, pa je v oktobru 2019 poslala *Povabilo k izpolnitvi prijavne dokumentacije*, na podlagi katere je s prijavljenimi podjetji podpisala Pisma o nameri. Na povabilo se niso smela prijaviti podjetja, katerih dejavnost sodi v eno od *nesprejemljivih dejavnosti* za obravnavano poslovno cono, ki so določene v Lokacijskem načrtu. Gre npr. za kmetijstvo, lov in gozdarstvo, ribištvo in ribiške storitve, rudarstvo, določene predelovalne dejavnosti, proizvodnjo kovin, oskrbo z električno energijo, plinom in vodo, ipd.

MONG je podpisala Pisma o nameri z dvanajstimi potencialnimi investitorji, ki so izkazali interes za nakup zemljišč v PEC Nova Gorica – Kromberk in ki so hkrati ustrezali pogojem prijave. Za to skupino podjetij velja naslednje:

- Skladno s Smernicami za opredelitev MSP sodijo vsa podjetja (razen enega)<sup>4</sup> v skupino MSP (mikro, mala in srednje velika podjetja).
- Skupno so podjetja izkazala načelni interes za 25.400 m<sup>2</sup> uporabne površine v PEC.
- Na podlagi investicije v PEC naj bi vsa podjetja skupaj dodatno zaposlila vsaj 77 oseb.
- Povprečna trenutna dodana vrednost / zaposlenega znaša 59.591 EUR, kar je več od povprečja v MONG (42.758 EUR) in v Sloveniji.
- Nobena od predvidenih dejavnosti ne bo negativno vplivala na okolje.

Na podlagi analize prejetih ustreznih prijav lahko zaključimo, da veliko zanimanje za nakup zemljišča v obravnavni PEC izkazujejo različna storitvena in proizvodna podjetja, ki potrebujejo

<sup>4</sup> Podjetje Gramint d.o.o. sodi med velika podjetja (solastnik podjetja je tuja korporacija). Za velika podjetja velja, da lahko vstopijo v PEC, če njihove investicije zasedejo skupaj največ 30% novo opremljenih prostih uporabnih površin. V obravnavanem primeru se podjetje Gramint d.o.o. zanima za samo 16,7% uporabnih površin, torej je njegov vstop v PEC upravičen.

nove prostore za rast, za širitev dejavnosti, za širitev ponudbe in vstopa na nove trge, za širitev ekipe zaposlenih, nekatera tudi za optimizacijo logističnih in tehnoloških procesov, ki trenutno predstavljajo ozko grlo, za vzpostavitev lastnega razvoja, za uvajanje lastne proizvodnje kot dodatne dejavnosti trgovini in inženiringu.

Podjetje, ki je zainteresirano za največjo površino v PEC, deluje v visoko tehnološki branži in dosega izredno visoko dodano vrednost na zaposlenega. Ukvarja se z inženiringom strojegradnje na področju investicijskega procesa opreme za različne industrije. Podjetje ima svoj razvojni oddelek, sodeluje tudi z raziskovalnimi institucijami. Trenutno ima sedež v Ljubljani in podružnico v Novi Gorici. Preselitev iz Ljubljane in združitve poslovno-proizvodnih prostorov na enem mestu bi omogočila zaokrožitev dejavnosti vseh funkcij podjetja (razvoj, izdelava in testiranje strateških komponent, R&D na področju strojegradnje za procesne industrije, mednarodne prodajno / nabavne aktivnosti in logistiko, marketing in mednarodno trženje) na eni lokaciji in s tem optimizacijo procesov.

Veseli tudi dejstvo, da se nekaj zainteresiranih podjetij ukvarja s predelavo oz. prodajo lokalne hrane in pridelkov / prehranskih izdelkov visoke kakovosti. Dobrodošla je namena enega od podjetij, ki se med drugim ukvarja z zastopanjem in prodajo različnih peči, da bi v sklopu novega objekta uredili tudi bar in restavracijo s picerijo, ki bi bila istočasno živi »show room« z delujočimi proizvodi, ki jih tržijo. Ponujala bi zdravo in svežo pripravljeno hrano iz sestavin iz lokalnega okolja bio in biodinamičnih kmetij. Prisotnost restavracije v sklopu kompleksa nove PEC je pomembna zaradi bližine prehranske ponudbe za vse zaposlene v PEC, ki bodo lahko privarčevali na času in na poti do oddaljenejših restavracij ter s tem prispevali k zmanjšanju prometnih obremenitev in obremenjevanja okolja. Izpostaviti velja tudi podjetje, ki zastopa, prodaja in svetuje v zvezi s sistemi ogrevanja na obnovljive vire energije, ki zmanjšujejo stroške ogrevanja in izpušne pline. Podjetje želi poleg ostalih poslovnih dejavnosti prostor urediti tudi izobraževalni center, kjer bi lahko stranke izobraževali o pomembnosti obnovljivih virov, na ta način stimulirati uporabo le-teh ter tako prispevati k trajnostnemu razvoju okolja.

V nadaljevanju so navedeni podatki o posameznih podjetjih, s katerimi je MONG podpisala Pisma o nameri.

Tabela 5-1: Pregled profila podjetij, s katerimi je MONG sklenila Pisma o nameri

Z.št.	Naziv podjetja	Sedež podjetja	Glavna dejavnost	Velikost podjetja	Dodana vrednost na zap. 2018	Povprečno število zaposlenecv	Predvidene dodatne zaposlitve po investiciji	Površina v PEC v m <sup>2</sup>	Vrsta investicije
1	SEAN TECH d.o.o.	Mekinčeva ulica 15,1000 Ljubljana	M 71.129 druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje	majhna enota	333.421,00	5	3	6.000,00	investicija v proizvodno dejavnost
2	ALDI AH D.O.O.	Ulica Tolminskih puntarjev 8, 5000 Nova Gorica	G 46.130 posredništvo pri prodaji lesa in gradbenega materiala	majhna enota	18.906,08	5	3	500,00	investicija v proizvodno dejavnost
3	MAKABO d.o.o.	Cesta 25 junija 1J, 5000 Nova Gorica	G 46.190 nespecializirano posredništvo pri prodaji	majhna enota	46.251,00	9	4	2.000,00	investicija v proizvodno dejavnost
4	ČARGO D.O.O.	Banjščiće 29, 5251 Grgar	M 70.220 drugo podjetniško in poslovno svetovanje	mikro enote	40.995,00	1	12	600,00	investicija v storitveno dejavnost
5	DECARNIS,D.O.	Vipavska cesta 12, 5000 Nova Gorica	G 47.220 ~ Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z mesom in mesnimi izdelki	majhna enota	34.376,00	9	10	4.000,00	investicija v proizvodno dejavnost
6	EVITAS SHOP,D.O.O.	Cesta 25 junija 1J, 5000 Nova Gorica	G47.910- Trgovina po pošti ali internetu	majhna enota	24.199,29	3	10	1.000,00	investicija v storitveno dejavnost
7	DAVID LUKEŠ, S.P.	Gradnikove brigade 17, 5000 Nova Gorica	G47.120 trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s sadjem in zelenjavo	majhna enota	29.346,00	0	6	800,00	H52.10.11 skladiščenje v hladilnicah
8	MOTIVI TOP, D.O.O.	OZELJAN 32D, Šempas	C10.890 Proizvodnja drugih prehrabnenih izdelkov	majhna enota	37.962,00	5	11	1.000,00	investicija v proizvodno dejavnost
9	PREALPI, d.o.o.	Bratuževa ulica 13A, 5290 Šempeter pri Gorici	G46.900 Nespecializirana trgovina na debelo	majhna enota	86.514,00	7	4	2.000,00	investicija v storitveno dejavnost
10	NORBIT,D.O.O.	Kojsko 39, 5211 Kojsko	G46.190 nespecializirano posredništvo pri prodaji	majhna enota	23.084,00	5	5	2.500,00	investicija v storitveno dejavnost
11	GRAMINT D.O.O.	Panovška cesta 3, 5000 Nova Gorica	G47.520 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z gradbenim materialom	velika enota	25.085,00	13	5	4.000,00	investicija v storitveno dejavnost
12	GRADIMPEX, d.o.o.	Vipavska cesta 96, 5000 Nova Gorica	F41.200 gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb	majhna enota	23.804,00	4	4	1.000,00	investicija v storitveno dejavnost
<b>SKUPAJ</b>						<b>66</b>	<b>77</b>	<b>25.400,00</b>	

## 6. TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL

V nadaljevanju navajamo podrobnejši opis predvidenih posegov, ki je povzet po tehničnih poročilih iz projektne dokumentacije PGD PEC Nova Gorica – Kromberk, št. projekta 8896, december 2018, čistopis september 2020, izdelovalec Projekt d.d. Nova Gorica.

### 6.1. UVOD

Na osnovi občinskega lokacijskega načrta »Meblo vzhod« je območje južnega predela naselja Kromberk namenjeno pozidavi večnamenskih objektov za poslovne, proizvodne, obrtne, trgovske in servisne dejavnosti oziroma za poslovno ekonomsko cono (PEC Nova Gorica - Kromberk).

Mestna občina Nova Gorica tako namerava na območju Kromberka južno od Kromberške vpadnice in ob obstoječi industrijski coni zgraditi novo poslovno-ekonomsko cono Nova Gorica-Kromberk. Nameravani poseg, katerega investitor bo MONG, obsega ureditev **cestnih povezav in komunalne infrastrukture** za novo PEC, ki se bo razprostirala na površini 4,43 ha. Poseg vključuje gradnjo:

- dostopnih cest v skupni dolžini 747 m (cesta D dolžine 345 m; cesta E dolžine 300 m, cesta F dolžine 102 m),
- vodovoda različnih dimenzij (DN 125 mm, DN 150 mm in DN 250 mm) v skupni dolžini 1.622,3 m,
- fekalne kanalizacije (DN 250 mm in DN 400 mm) v skupni dolžini 360,2 m,
- padavinske kanalizacije različnih dimenzij (DN 250-800 mm) v skupni dolžini 1.078,1 m,
- gradbenih del za elektro kabelsko kanalizacijo v skupni dolžini 488 m ter NN elektroenergetskega omrežja v skupni dolžini 530 m ter gradbenih del za novo transformatorsko postajo Surovina (2 x 1000 kVA), ki bo nadomestila obstoječo TP Surovina,<sup>5</sup>
- javne razsvetljave v skupni dolžini 842 m,
- gradbenih del za telekomunikacijski vod v skupni dolžini 580 m,<sup>6</sup>
- rezervoarja požarnih vod s prostornino 112 m<sup>3</sup> na severovzhodnem delu območja nameravanega posega.

Investicije, ki jih bo financirala MONG in ki bodo predmet sofinanciranja, bodo ostale v njeni lasti (še vsaj 5 let po zaključku operacije).

---

<sup>5</sup> Skladno z dogovorom med MONG in Elektro Primorska bo Elektro Primorska investitor v elektro instalacije in elektro opremo tako NN in SN omrežja kot TP Surovina-nadomestna. Prav tako bo Elektro Primorska v celoti dogradila tudi TP Merkur. Sopodpisnici sta se v dogovoru dogovorili o vsem medsebojnih obveznostih, vključno s časovno pogojenostjo izvedbe posameznih investicij, tako da bo omogočena pravočasna pridobitev uporabnega dovoljenja, ki ga bo v imenu obeh partnerjev pridobivala MONG.

<sup>6</sup> Skladno z zakonodajnimi obveznostmi bo MONG izvedla tudi gradbena dela za TK omrežje, medtem ko bo elektro montažna dela izvedel zainteresirani operater.

V spodnji tabeli so zbirno navedeni ključni podatki o posameznih predvidenih posegih (vključno s tistimi, katerih investitor bo Elektro Primorska d.d.).

Tabela 6-1: Ključni podatki o predvidenih posegih v PEC Nova Gorica - Kromberk

<b>S zbirna cesta D</b>	širina vozišča š= 2x3,5=7,0 m pešhodnik š= 1.6 m (na J strani) bankina š=1,0+0,5=1,5m skupaj š=10,10m dolžina ceste: 340 m
<b>J zbirna cesta E</b>	širina vozišča š= 2x3,5=7,0 m pešhodnik š= 2x1.6 m=3,2 bankina š=2x0,5=1,0m skupaj š=11,20m dolžina ceste: 298,58 m
<b>Prečna cesta F</b>	širina vozišča š= 2x3,5=7,0 m bankina š=2x1,0=2,0m skupaj š=9,0m dolžina ceste: 90 m
<b>Vodovod</b>	<b>Vod 1</b> DN 250 mm; dolžine 410,9 m <b>Vod 2</b> DN 150 mm; dolžine 387,9 m <b>Vod 3</b> DN 150 mm; dolžine 11,5 m <b>Vod 4</b> DN 125/150 mm; dolžine 812,0 m <b>Rezervoar požarnih vod</b> 112 m <sup>3</sup>
<b>Fekalna kanalizacija</b>	Sušni kanal <b>F1</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• presek cevi 400 mm</li> <li>• dolžina: 122,5 m</li> </ul> Ostali sušni kanali: <ul style="list-style-type: none"> <li>• presek cevi: 250 mm</li> <li>• Dolžine kanalov z oznakami: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>F2</b>: 26,6 m</li> <li>• <b>F3</b>: 105,1 m</li> <li>• <b>F4</b>: 106,0 m</li> </ul> </li> </ul>
<b>Meteorna kanalizacija</b>	Meteorna kanalizacija, kanali z oznakami: <b>M3</b> ; Ø 250 do 800, dolžine: 442,9 m <b>M4</b> ; Ø 250 do 300, dolžine: 162,8 m <b>M7</b> ; Ø 250 do 400, dolžine: 396,0 m <b>M8</b> ; Ø 300, dolžine: 7,1 m <b>M9</b> ; Ø 300, dolžine: 7,3 m <b>M10</b> ; Ø 300, dolžine: 7,4 m <b>M10</b> ; Ø 250, dolžine: 54,6 m
<b>TK kanalizacija</b>	skupna dolžina 580 m

<b>TK kabelski jaški:</b>	dim: 1,2x1,2x1,2: 8 kos
<b>JR</b>	skupne dolžine 842 m
<b>NN</b>	nizko napetostni razvod: 230/400 V skupna dolžina: 530 m
<b>Elektro kabelska kanalizacija</b>	6x110+3x160: 76m 6x110+6x160: 354m 3x110: 4m 2x110: 54m
<b>Elektro kabelski jaški:</b>	dim: 2,0x2,0x1,8: 8 kos 1,5x1,5x1,6: 4 kos
<b>Trafo postaji - TP</b>	TP SUROVINA – NADOMESTNA TP MERKUR

## 6.2. CESTNO OMREŽJE

Končna prometna ureditev predvideva navezavo kompleksa preko internih cest in obstoječih križišč (MIP, Mercator) na regionalno cesto. Glede na zahtevane spremembe ureditve območja križišča pri MIP-u (predvideni novi OPPN) se v tej fazi območje obravnavane cone naveže na regionalno cesto preko obstoječega križišča ob objektu Mercatorja.

Oblikovanje cone se navezuje na koncept ureditve poslovno trgovskega centra na zahodni strani. Znotraj območja cone se predvidi dve vzporedni cestni komunikaciji v smeri vzhod-zahod in sicer Cesta D in Cesta E.

Cesta D ima poudarjen značaj primarne komunikacije, ki bo povezovala obstoječe poslovne cone zahodno od obravnavanega območja z industrijskim predelom na vzhodu, oziroma obe križišči na regionalni cesti.

Na skrajnem zahodnem robu ureditve se Cesti D in E navežeta na obstoječo cesto, ki poteka v smeri sever – jug in zaključuje sosednjo poslovno trgovsko cono (Merkur). Na vzhodni strani se zbirni cesti povežeta preko prečne Ceste F.

Na območju obstoječe priključne ceste zahodno od poslovno ekonomske cone in sicer na parceli št. 1335/11, k.o. Kromberk, se predvidi utrditev cestne bankine.

Ostale prečne komunikacije se bodo urejale znotraj posameznih zazidalnih parcel in niso predmet tega projekta.

Predvidene zbirne in prečne ceste se predvidi v širini vozišča 2 x 3.5 m oziroma 7.0 m.

Za stacionarni promet je možno znotraj posameznih parcel predvideti ustrezno število parkirnih mest. Parkirna mesta se bodo urejala skladno z željami in potrebami lastnikov posamezne parcele in niso predmet tega projekta.

Peš promet znotraj cone je omogočen preko pešhodnikov. Vzdlž primarne zbirne Ceste D je predvidena ureditev enostranskega pešhodnika (južna stran). Vzdlž južne zbirne Ceste E se uredi hodnik za pešce ob obeh straneh ceste.

Normalni prečni profili:

Cesta D:

vozišče	2 x 3.50 m = 7.00 m
pešhodnik	1.60 m = 1.60 m
bankina	1.0+0.50 m = 1.50 m
Skupaj	10.10 m

#### Cesta E:

vozišče	2 x 3.50 m = 7.00 m
pešhodnik	2 x 1.60 m = 3.20 m
bankina	2 x 0.50 m = 1.00 m
Skupaj	11.20 m

#### Cesta F:

vozišče	2 x 3.50 m = 7.00 m
bankina	2 x 1.00 m = 2.00 m
Skupaj	9.00 m

Promet je na obravnavanih cestah urejen dvosmerno. Cona je opremljena z javno razsvetljavo. Na vozišču in drugih prometnih površinah se izvede ustrezne označbe in namesti prometne znake.

### **6.3. ODVODNJA IN KANALIZACIJA**

Obravnavano cono je potrebno skladno s izdelanim lokacijskim načrtom (Lokacijski načrt Meblo vzhod, IX / 2004, Št.p.: 6461, Izdelal: Proarc Nova gorica d.o.o.) opremiti z ločenim kanalizacijskim sistemom.

#### **6.3.1. ODVODNJA**

Odvodnjo utrjenih površin in streh objektov se preko omrežja meteornih kanalov usmeri proti jugu v strugo odprtega kanala Koren.

Na novo omrežje meteorne kanalizacije se naveže tudi zaledne vode. Zaledje predstavlja le omejeno območje velikosti cca 1.6 ha, ki obsega krajši odsek trase regionalne ceste in predel med regionalno cesto in Ulico Vinka Vodopivca. Višje ležeče območje severno od Ulice Vinka Vodopivca gravitira v smeri potokov Lesina in Globočnik s svojimi pritoki. Zaledne vode se zajame na ustju prepusta pod regionalno cesto in se jih vodi po novem meteornem kanalu M4. Na Kanal M4 se priključi tudi Kanal M11, ki predstavlja praznotok iz predvidenega rezervoarja požarnih vod. Kanal M4 poteka iz severa proti jugu v območju novo predvidene vzhodne Ceste F do križanja s Cesto E, kjer se usmeri proti zahodu in se izteka v odprto strugo kanala Koren. Območje, ki tangira na Cesto E in Cesto F, se odvodnjava s kanalom M7, ki poteka od območja križišča ceste D in ceste F in sledu poteku ceste F, nato zavije proti zahodu in se v križišču Ceste E z obstoječo cesto ob Merkurju naveže na kanal M3.

Odvodnja severne zbirne Ceste D je urejena s primarnim meteornim kanalom M3, ki poteka od vzhoda proti zahodu. Meteorni Kanal M3 se na območju križišča Ceste D z obstoječo cesto ob Merkurju usmeri proti jugu in se zaključi v odprti strugi kanala Koren. V območju severne zbirne Ceste D se nanj priključijo iztoki iz odprtega jarka in sicer Kanal M8, Kanal M9 in Kanal M10. Na območju južne zbirne Ceste E se nanj priključi tudi Kanal M7.

Na Kanal M3 je navezana tudi odvodnja odvodnega jarka, v katerega se steka padavinska voda z območja med Kromberško vpadnico in obravnavano cono. Odvodni jarek se zaključi z vtočnim jaškom z usedalnikom in navezavo na meteorno kanalizacijo.

Kanal Koren odvaja meteorno vodo od obravnavanega območja in poteka nato med industrijsko cono in gozdom Panovec v smeri proti zahodu vse do izliva v potok Koren. Celotna dolžina kanala Koren znaša cca. 2060 m, njegovo prispevno območje pa cca. 2,2 km<sup>2</sup>.

Skladno z mnenjem ZRSVN iz dne 21.1.2019 je potrebno meteorne vode pred izpustom v vodotok ali naravno okolje ustrezno prečistiti.

Predvidi se lovilec ogljikovodikov pred odvodom meteornih voda v kanal Koren na jugovzhodnem delu območja.

Zajem padavinske odpadne vode iz utrjenih površin se predvidi preko požiralnikov s peskolovi. Predviden je lovilec ogljikovodikov z usedalnikom in by-passom kapacitete čiščenja 125 l/s in pretočno kapaciteto min. 1250 l/s (kot na primer: AQUAoil S1P-BP 1250/125). Lovilec naj bo skluden s standardom SIST EN 858-2.

### **6.3.2. FEKALNA KANALIZACIJA**

Odvod fekalnih voda se uredi s sistemom sušnih kanalov, ki se ga naveže na obstoječi primarni zbirni sušni kanal S. Del trase obstoječega kanala S, ki poteka preko vzhodnega dela območja cone, bo potrebno zaradi zasnove pozidave ustrezno prestaviti. Prestavitev primarnega kanala ima delovno oznako Kanal F1 in je predvidena vzdolž južnega roba ceste E in se na obstoječi kanal priključuje preko novega revizijskega jaška na obstoječem kanalu južno od ceste E med profiloma E14 in E15.

Primarni kanal se predvidi enakega notranjega preseka kot obstoječi in sicer 400 mm in v padcu najmanj 1%.

Za vsak zazidalni kare so predvideni sekundarni odseki sušnih kanalov F2, F3 in F4, ki potekajo v smeri sever - jug. Kanal F2 se navezuje na kanal F1, kanal F3 se navezuje na kanal F4, ki se navezuje na obstoječi kanal S DN600 preko novega revizijskega jaška.

Na območju cone bo zaposlenih predvidoma maksimalno 900 - 1000 ljudi. Obremenitev odpadne vode se ocenjuje cca. 330 PE.

Pričakovani maksimalni sušni odtok skupaj s tujo vodo s celotnega območja znaša 8.6 l/s.

Novi sekundarni sušni kanali so predvideni s cevmi preseka 250 mm.

Fekalni kanal FK1 križa obstoječi prenosni plinovod P3123, MRP Meblo-MP MIP, PVC 125, 4 bar, stacionaža cca. 1977 m.

Fekalni kanal poteka pod obstoječim plinovodom, svetli razmik je 0,382 m (najmanjši dovoljen 0,2 m). Križanje se izvede skladno z zahtevami upravljavca prenosnega plinovoda PLINOVODI d.o.o..

### **6.4. VODOOSKRBA**

Vodooskrbo je potrebno navezati na obstoječe omrežje in pri tem upoštevati razpoložljive tlačne razmere v omrežju.



Obstoječi primarni cevovod preseka 250 mm (AC), ki poteka v smeri zahod-vzhod preko cone, je že nekoliko dotrajan. Zaradi novega urejanja zunanjih površin ga je potrebno ustrezno prestaviti vzdolž predvidene primarne zbirne ceste (VOD 1).

Na omenjeni primarni cevovod preseka 250 mm se naveže tudi oskrba cone s **sanitarno pitno vodo** preko sekundarnega omrežja preseka DN150 (VOD 2) in sicer na severozahodnem predelu območja.

Sekundarno omrežje je predvideno vzdolž obstoječe ceste pri Merkurju ter vzdolž Ceste E.

Na sekundarnem omrežju je predvidena namestitev hišnih priključkov.

Oskrba območja s **požarno vodo** se zagotovi z izgradnjo novega rezervoarja požarne vode z akumulacijo 112 m<sup>3</sup> s hidropostajo kapacitete najmanj 20 l/s pri tlaku 4 bar. Rezervoar leži na območju med Kromberško vpadnico (R3-613/1437) in objektom Gorenje surovina, severovzhodno od območja ureditve cone. Preko območja poteka daljnovod 110 kV v upravljanju ELES-a. Predviden rezervoar je od bližnjega vodnika DV oddaljen 4 m. Dotok v rezervoar (VOD 3) se izvede iz primarnega omrežja DN250 (VOD 1) v preseku DN150.

Novo hidrantno omrežje (VOD 4) poteka v krožni zanki vzdolž predvidenih cest D, E in F, na zahodnem delu pa vzdolž obstoječe ceste mimo trgovskega centra (Merkur). Na omrežju je predvidena ustrezna razmestitev požarnih hidrantov, ki omogočajo ščitenje predvidenih objektov. Trase hidrantnega omrežja potekajo v območju cestne bankine oziroma pešhodnika. Omogočena je tudi ureditev priključkov za notranja hidrantna omrežja posameznih objektov. Cevovodi hidrantnega omrežja so predvideni preseka DN125/150 mm.

Rezervoar požarne vode je podzemni AB objekt z eno vodno celico z akumulacijo 112 m<sup>3</sup>. Zunanji gabarit objekta je 6,85 x 15,05 m. Vodna celica je notranjih dimenzij 10 x 6,25 x 2,5 m, armaturna celica pa 4,15 x 6,25 x 3,0 m. Dostop v vodno celico se vrši skozi stropno odprtino 800/800 mm v sprednji del celice. Dostop v armaturno celico se vrši preko stropne odprtine 900/1800 mm. Za lažji dostop so vgrajene kovinske vhodne stopnice. Za spust hidropostaje v celico je izvedena servisna odprtina dimenzije 2500/2500. V dnu celice je urejen jašek za odvod vode (preliv, praznotok), ki je speljan v zunanji meteorni jašek DN1000. Na iztočni cevi iz rezervoarja je vgrajen žabji poklopec. Kanal (M11) nato poteka do meteornega kanala M4, ki poteka v smeri juga z iztokom v obstoječi kanal. Zračenje je urejeno preko dveh parov odzračevalnih cevi preseka 250 mm. Območje rezervoarja je ograjeno s kovinsko ograjo višine 1,7 m in dostopnimi vrati. Dostop do območja se uredi z območja Panovške ceste.

Dotok v rezervoar se vrši preko cevovoda DN150, kontrola dotoka je urejena preko avtomatskega hidravličnega ventila, vgrajenega v armaturni celici, ki ga upravlja nivojno stikalo. Na iztočni strani je vgrajena hidropostaja sestavljena iz 4 x vertikalne večstopenjske črpalke (Q=12 l/s, h=40 m).

Za zagotavljanje potrebnega pretoka (Q=20 l/s) bosta delovali 2 črpalke, dve sta v rezervi za primer okvare ali povečanega pretoka. Delovanje črpalke bo ciklično, po potrebi paralelno. Enkrat na dan se izvede test obratovanja (požarni režim). Črpalnice se zažene, ko pade tlak na tlačni strani.

Za potrebe delovanja črpalnice je potrebno izdelati nov NN električni priključek in novo priključno mesto, PMO. PMO bo nameščena na betonskem podstavku, postavljenem med mrežo, s katero bo ograjen hidrofori objekt. Z zunanje strani mora biti PMO dostopna distributerju električne energije. Predvidena potrebna priključna moč je min. 33 kW.

Zaradi zagotavljanja požarne vode bo hidropostaja podprta z rezervnim električnim napajanjem. Rezervno električno napajanje se izvede z mobilnim diesel agregatom. Nameščen bo izven objekta. Agregat bo dimenzioniran na instalirano moč hidroforne postaje (4 x 7,5 = 30 kW). Avtonomnost električnega napajanja z diesel agregatom bo dimenzionirana na min.

dve ure obratovanja. Agregat bo opremljen z elektroniko, ki bo avtomatsko preklopila izvor napajanja ob izpadu električne energije dovoda. Elektronika bo nameščena v armaturni celici. Stanje agregata, delovanje, napaka, prazna posoda se vodi v PLC.

## 6.5. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

### 6.5.1. OBSTOJEČE STANJE TK OMREŽJA

Na obravnavanem območju se ne nahaja obstoječe TK omrežje. Ker se tudi v neposredni bližini ne nahaja obstoječe TK omrežje, bi bilo potrebno zgraditi telefonsko kabelsko kanalizacijo do obstoječega omrežja, ki se nahaja v križišču kromberške ceste in odcepa za »MIP« .

### 6.5.2. PREDVIDENO STANJE TK OMREŽJA

V PEC Nova Gorica - Kromberk se predvidi novo TK omrežje, izvedeno v kabelski kanalizaciji. Predvideno mesto priklopa na obstoječe TK omrežje je v jašku obstoječega omrežja, ki se nahaja v križišču kromberške ceste in odcepa za »MIP« . Predvidena je izgradnja kabelske kanalizacije za namen razvoda TK vodov. Poleg glavne trase so predvidene še prečne povezave na glavno traso KK, ki bi omogočale priključitev posameznih uporabnikom na TK omrežje. Za potrebe TK priključkov predvidenih objektov se predvidi prostostoječe TK omarice TKO ustreznih dimenzij. V TKO omarah, na krone letvicah, se bodo tudi zaključili kasneje položeni kabli.

Predvidene so okvirne lokacije KK, točne lokacije s priklopom na sekundarne in primarne komunalne naprave se definira ob izvajanju, ko bodo definirane komunalne naprave na parceli, v prisotnosti lastnikov objektov.

Vse telefonske omarice se morajo ozemljiti. Za ozemljitev se pri telefonskih omrežjih uporablja tračna ozemljitev s polaganjem pocinkanega traku 25x4 mm, ki se polaga nad kabel oziroma kabelsko kanalizacijo (0.1 m) ali samostojno v teren na globino 0.6 m. Dolžina traku je odvisna od vrste terena in znaša od 25 do 40 m.

## 6.6. ELEKTRO INSTALACIJE – SN IN NN VODI

### 6.6.1. UVODNO POJASNILO

**Mestna občina Nova Gorica in družba Elektro Primorska sta se dogovorili, da si bosta razdelili investitorstvo posameznih sklopov elektro omrežja. Stroške izvedbe si delita na sledeči način:**

- ***MONG* nosi vse stroške gradbenih del v zvezi z izgradnjo kabelske kanalizacije in kabelskih jaškov,**
- ***Elektro Primorska* nosi vse ostale stroške v zvezi z izvedbo elektromontažnih del (izvedba kabelskih omaric s kabelsko povezavo do pripadajoče transformatorske postaje).**

## **6.6.2. SN omrežje**

### **6.6.2.1 Obstoječe stanje**

V bližini območja obdelave poteka več zemeljskih kablovodov 20 kV. To so 20 kV kablovodi:

- TP Bevkova 2 – TP Mip
- TP Surovina – Mip
- TP Merkur – TP Surovina

### **6.6.2.2 Predvideno stanje**

Na TP Surovina – nadomestna se na vodni celici nove TP zaključili sedaj obstoječi kablovodi: TP Surovina - Mip in TP Merkur – TP Surovina. V kolikor se izkaže potreba po podaljšanju kablov, se le ti podaljšajo s pomočjo kabelskih spojk predvidenih v jašku KJ16.

Kablovod bo uvlečen v kabelsko kanalizacijo (cevi  $\Phi 110$  mm). Na trasi se postavi več kabelskih jaškov ustreznih dimenzij.

### **6.6.2.3 Kabelska kanalizacija**

SN KK poteka pod povoznimi površinami, zato je potrebno kabelsko kanalizacijo obbetonirati na celotni trasi.

SN kabelska kanalizacija, ki se izvede s stigmafleks cevmi premera  $\Phi 110$ mm. Za en sistem enožilnih kablov se položi tri cevi v ravnino.

V isti izkop polagamo cevi SN in NN kabelske kanalizacije. Število cevi in način polaganja se izvede skladno z prerezi kabelske kanalizacije, ki so prikazani v načrtih.

Globina jarka meri od zgornjega sloja cevi do utrjenih površin najmanj 80 cm oz. pri polaganju v zemljo 70 cm pod nivojem zemlje. Širina jarka je odvisna od postavitve cevi v jarku, razmaka med cevmi v vodoravni smeri. Razmak med cevmi znaša 3 cm v vodoravni smeri.

Na ustreznih medsebojnih razdaljah kotu loma kabelske kanalizacije glavne trase se predvidi kabelske jaške KJ 1, KJ 2, KJ 3, KJ 4, KJ 5, KJ 14, KJ15, dim. 2,0x2,0x1,8m. Poleg omenjene trase so predvidene še prečne povezave, katere so zaključene z jaški KJ6, KJ7, KJ8, KJ9 dim. 1,5x1,5x1,6, katere bodo omogočale uvlačenje kablov na predvidena območja pozidav ter eventualno vzkanjanje novih transformatorskih postaj.

Mikro lokacije kabelskih jaškov se določi na terenu samem, glede na okoliščine. Min. odprtina pokrova je 120x60cm (dvojni pokrov), na dnu jaška je drenažna odprtina. Predvidijo se tipski kabelski jaški z litoželeznim pokrovom ustrezne nosilnosti z napisom ELEKTRIKA.

V skupni izkop s kabelsko kanalizacijo se položi pocinkani valjanec FeZn 25x4 mm, ki se spoji z obstoječim valjancem v obstoječih jaških.

## **6.6.3. NN omrežje**

### **6.6.3.1 Obstoječe stanje**

Na obravnavanem območju, predvidenem za gradnjo poslovnega centra, ni NN omrežja. Niskonapetostno omrežje se nahaja vzhodno od obravnavanega območja, katero se napaja iz obstoječe TP Surovina, predvideni za rušitev.

### **6.6.3.2 Predvideno stanje**

V tej fazi obdelave je potrebno zagotoviti prevezavo obstoječih porabnikov na nizki napetosti iz TP Surovina, ki je predvidena za ukinitvev, na TP Surovina–nadomestna. Gre za naslednje uporabnike: PRIMARNA, MIP KOTEX, BEBKOVA 2 (NN povezava).

Poleg omenjenih porabnikov se na TP priključi še črpališče požarne vode, bližnje prižigališče javne razsvetljave ter JR Bevkova.

Poleg omenjenih objektov se na NN stran transformatorskih postaj priključi še predvidene razdelilne omare. Za omenjene objekte oziroma omare se predvidi ustrezen kabel, za ostale objekte pa se predvidi samo kabelska kanalizacija.

Napajanje objektov bo mogoče tako iz predvidenih RKO omar, kot direktno iz nizkonapetostnih omar TP Merkur in TP Surovina – nadomestna. Način priključevanja posameznega bodočega porabnika na NN omrežje in priključitev sama ni predmet tega projekta, ampak je predmet novega gradbenega dovoljenja za posamezni objekt ter soglasja za priključitev, izdanega s strani upravljalca omrežja za posamezen objekt.

Moči za posamezen objekt so ocenjene, ker trenutno pravi podatki niso poznani. Pred izvedbo se mora izvajalec posvetovati z investitorjem in projektantom.

#### NN omrežje TP SUROVNA - NADOMESTNA

Iz projektirane TP Surovina - nadomestna se predvidoma napaja V del PEC Nova Gorica - Kromberk. Iz te transformatorske postaje se bodo napajali tudi vsi obstoječi odjemalci električne energije, ki so sedaj priključeni na obstoječo TP Surovina.

Objekti, za katere je predvidena manjša odjemna moč, se vežejo na predvideni razdelilni omari. Razdelilni omari RKO-3 se napaja s kablom NAYY-J 4x240+2,5mm<sup>2</sup>, omara RKO-4 pa s kablom NAYY-J 4x240+2,5mm<sup>2</sup>. Obe omari sta dimenzij 1000x1000x300 mm, vsaka s po petimi NN izvodi. Na omaro RKO-3 je predvidena priključitev omare PRIŽIGALIŠČA JR.

Obstoječi porabniki se napajajo direktno iz nove TP Surovina - nadomestna s kabli razvidnimi iz enopolne sheme TP Surovina – nadomestna.

#### NN omrežje TP Merkur

Iz obstoječe TP Merkur, za katero je predvidena razširitev v TP 2x1600 kVA (dograditev transformatorskega polja, nizkonapetostnega bloka ter namestitvev transformatorja) se bo predvidoma napajal Z del PEC Nova Gorica – Kromberk.

Objekti, za katere je predvidena manjša odjemna moč, se vežejo na predvideni razdelilni omari. Razdelilni omari RKO-1 in RKO-2 sta dimenzij 750x1000x300 mm, vsaka s po petimi NN izvodi. Omara RKO-1 se napaja s kablom NAYY-J 4x300+2,5 mm<sup>2</sup>, omara RKO-2 pa se prav tako napaja s kablom NAYY-J 4x300+2,5 mm<sup>2</sup>, ki se ga položi v predvideno KK.

V vseh projektiranih TP so predvidene proste kapacitete za direktne priključke predvidenih objektov z večjo priključno močjo.

### **6.6.3.3 Kabelska kanalizacija**

kablovod poteka pod in ob cestišču, zato ga je potrebno izvesti v obbetonirani kabelski kanalizaciji. Pri izvedbi se lahko kabelska kanalizacija polaga tudi brez obbetoniranja na mestih, kjer zagotovo ne bo potekal promet.

NN kabelska kanalizacija se izvede s stigmafleks cevmi premera  $\Phi 110$  in  $\Phi 160$  mm.

V isti izkop polagamo cevi SN, NN kabelske kanalizacije. Za razvod NN kablov oz. NN kanalizacije se uporabi iste jaške kot pri SN kabelski kanalizaciji.

Za obstoječe porabnike se izvede nadomestno napajanje, v predvideni KK, iz nove TP. Za namen navezave obstoječih kablov na nizkonapetostni blok nove TP je na mestu TP Surovina, katera je namenjena za rušitev, predviden jašek. Obstoječe napajanje se lahko odklopi in demontira šele po izvedbi predvidenega.

Za predvidene objekte se izvede kabelska kanalizacija s stigmafleks cevmi premera  $\Phi 110$ ,  $\Phi 160$  mm, cca 1m na parcelo posameznega objekta.

## 6.7. TRAFI POSTAJE - TP

### 6.7.1. UVODNO POJASNILO

**Mestna občina Nova Gorica in družba Elektro Primorska d.d. sta se dogovorili, da si bosta razdelili investitorstvo posameznih sklopov TP. Stroški izvedbe si delita na sledeči način:**

- **MONG** nosi vse stroške:
  - demontaže obstoječe TP Surovina ter
  - stroške izvedbe gradbene jame za izgradnjo TP Surovina–nadomestna z AB ploščo, izvedbe njenega krožnega ozemljila z zasipanjem in zunanje ureditve omenjene TP,
- **Elektro Primorska** nosi vse stroške:
  - dograditve TP Merkur ter
  - vse ostale stroške v zvezi z elektromontažnimi deli TP Surovina–nadomestna (električna oprema transformatorske postaje ter dobava in montaža predfabriciranega betonskega objekta TP Surovina).

### 6.7.2. TP SUROVINA - NADOMESTNA

Transformatorska postaja TP 20/0,4 kV Surovina, montažna tipska, izdelana iz armiranobetonskih montažnih elementov, ne zadostuje potrebam predvidene Poslovne cone, zato se jo bo nadomestilo z novo TP. To je TP Surovina - nadomestna. Lokacija predvidene TP je na vzhodni strani cone.

#### 6.7.2.1 Izvedba TP

Predvidena je izvedba tipske montažne betonske transformatorske postaje IMP 4/SF6.

#### 6.7.2.2 Osnovni podatki

Naziv:	TP Surovina - nadomestna
Napetost transformacije:	20/0,4 kV
Moč transformacije:	2 x 1000 kVA
SN celice v TP:	Tr, Vz, Vz, Tr
NN celice v TP:	2 x dovodno polje (4 izvodi), 2 x odvodno polje (6 izvodov).

#### 6.7.2.3 Opis TP

Transformatorska postaja je sestavljena iz naslednjih delov :

- visokonapetostni del 20 kV
- transformacija 20/0,4 kV

- niskonapetostni del 0,4/0,231 kV

Električni del transformatorske postaje bo izveden iz tipiziranih predfabriciranih montažnih elementov (celic), kar je ugodno predvsem zaradi nižjih stroškov, krajših dobavnih rokov, tipizacije, varnosti pri delu in zaradi skrajšanja časa, potrebnega za montažo.

#### Gradbena zasnova objekta

Objekt transformatorske postaje je tipski (IMP 4/SF6) iz montažnih predfabriciranih betonskih elementov skupnih dimenzij 4,82 x 4,10 x 3,85m. Velikost objekta je pogojena z vgrajeno opremo in namembnostjo. TP je opremljena z dvema transformatorjem 1000 kVA, ki imata skupno SN stikališče.

Vsi ključavničarski izdelki, kot so vrata in žaluzije, so izdelani iz aluksiranih aluminijastih profilov in pločevine.

Pod stikališčem je kabelski prostor globine 80cm. Pod transformatorjem pa je nameščeno korito za prestrezanje olja.

Streha je izvedena iz montažnih armirano betonskih elementov vodo neprepustne izvedbe z dodatno hidroizolacijo stikov.

Transformatorska postaja se lahko postavi v ustrezno pripravljeno jamo. Poseben temelj ni potreben. Kot osnova je dovolj čvrsta in ravna podlaga.

#### Ozemljitve

Ozemljitev zadošča celotni vrednosti zemljostičnih tokov, ki se pojavijo v SN omrežju. Skladno s pogoji obratovanja omrežja je izvedena združena ozemljitev.

Kot dodaten ukrep za zmanjšanje napetosti dotika in koraka, do katere pride v primeru zemeljskega stika v SN mreži, so izvedeni naslednji ukrepi:

- v stikališču je nameščena atestirana izolacijska preproga,
- zunanje površine okrog trafo postaje se asfaltirajo oziroma se položijo prane plošče.

Zaščitna ozemljitev v trafo postaji je izvedena tako, da so vsi deli naprav, kovinske konstrukcije in druga oprema, ki bi lahko v slučaju okvare prišla pod napetost povezani s pocinkanim valjancem FeZn 25 x 4mm na združeno ozemljilo.

### **6.7.3. TP MERKUR<sup>7</sup>**

#### **6.7.3.1 Transformatorska postaja**

Transformatorska postaja je obstoječa in se ji na VN delu doda za namen priključitve transformatorja transformatorsko celico. Poleg transformatorske celice je predvidena dopolnitev TP z novim transformatorjem in namestitev NN plošče v transformatorski postaji.

#### **6.7.3.2 Transformatorska celica**

Na SN strani so obstoječe tipske, predfabricirane celice SF6 izvedbe, tip SM6 (nazivne napetosti 24 kV) – Schneider Electric, ki omogočajo naknadno dograjevanje posameznih elementov. VN blok se dopolni s sledečimi elementi:

- 1x transformatorska celica – QM (nazivni tok 200A), dim.: 375x1600x940 mm (d,v,g), teža 130 kg.

---

<sup>7</sup> Investitor celotne dograditve TP Merkur je Elektro Primorska.

### **6.7.3.3 Transformacija 10/0,4/0,23kV**

Transformacija je predvidena z transformatorjem moči 1600kVA, ki bo nameščen v prostem za to namenjenem trafo boksu. V projektu je predvidena namestitev transformatorja 1600kVA.

### **6.7.4. DEMONTAŽA OBSTOJEČEGA OMREŽJA**

Na obravnavanem območju se nahaja obstoječa TP Surovina, ki se po izgradnji nove TP ukine. Z demontažo obstoječe TP Surovina se lahko prične šele po priklopu TP Surovina - nadomestna.

## **6.8. JAVNA RAZSVETLJAVA - JR**

### **6.8.1. IZBIRA KANDELABROV, TEMELJEV, SVETILK, NAČIN KRMILJENJA**

#### **6.8.1.1 Kandelabri, temelji**

Kandelabri so tipski, višine  $h=10\text{m}$  od tal. Kandelabri so vroče cinkani, primerni za A vetrovno cono. Vrh stebra je prilagojen za direktno montažo posameznih svetilk ( $\Phi 60\text{ mm}$ ).

Temelji so tipski. Betonira se jih na mestu samem z betonom MB 20, opremljeni so z ustrežno armaturo.

#### **6.8.1.2 Svetilke**

Za osvetljevanje cestišča se uporabijo led svetilke pod nagibnim kotom  $0^\circ$ . Zaščitna stopnja celotne svetilke je IP66.

Kabelska povezava od priključne plošče v kandelabru do svetilke se izvede s kablom NYY-J 4x2,5 mm<sup>2</sup>, 1 kV.

#### **6.8.1.3 Krmiljenje**

Krmiljenje se izvaja v omari PRIŽ.JR. Razsvetljava se krmili preko »fotoaktivnega elementa«, ki meri zunanjo osvetljenost in temu ustrezno vklopi oz. izklopi razsvetljava. S programsko uro se razsvetljava preklopi na reducirano delovanje, polovično zmanjšanje svetlobnega toka svetilk in približno 60% zmanjšanje porabe energije. Poleg avtomatskega režima obratovanja je predvideno še ročno obratovanje preko preklopnih stikal.

### **6.8.2. NAPAJANJE, IZVEDBA**

Napajanje prižigališča PRIŽIGALIŠČE JR se zagotovi iz omare RKO – NN4, s kablom NAYY-J 4x35 +2,5 mm<sup>2</sup> položenim v kabelsko kanalizacijo.

Pod utrjenim delom cestišča se kabel uvleče v ta namen položeno kabelsko kanalizacijo cevi 75 mm. Cevi se položi minimalno 0,8 m pod utrjenim delom cestišča na podlago iz suhega betona C8/10in obbetonira s pustim betonom C8/10.

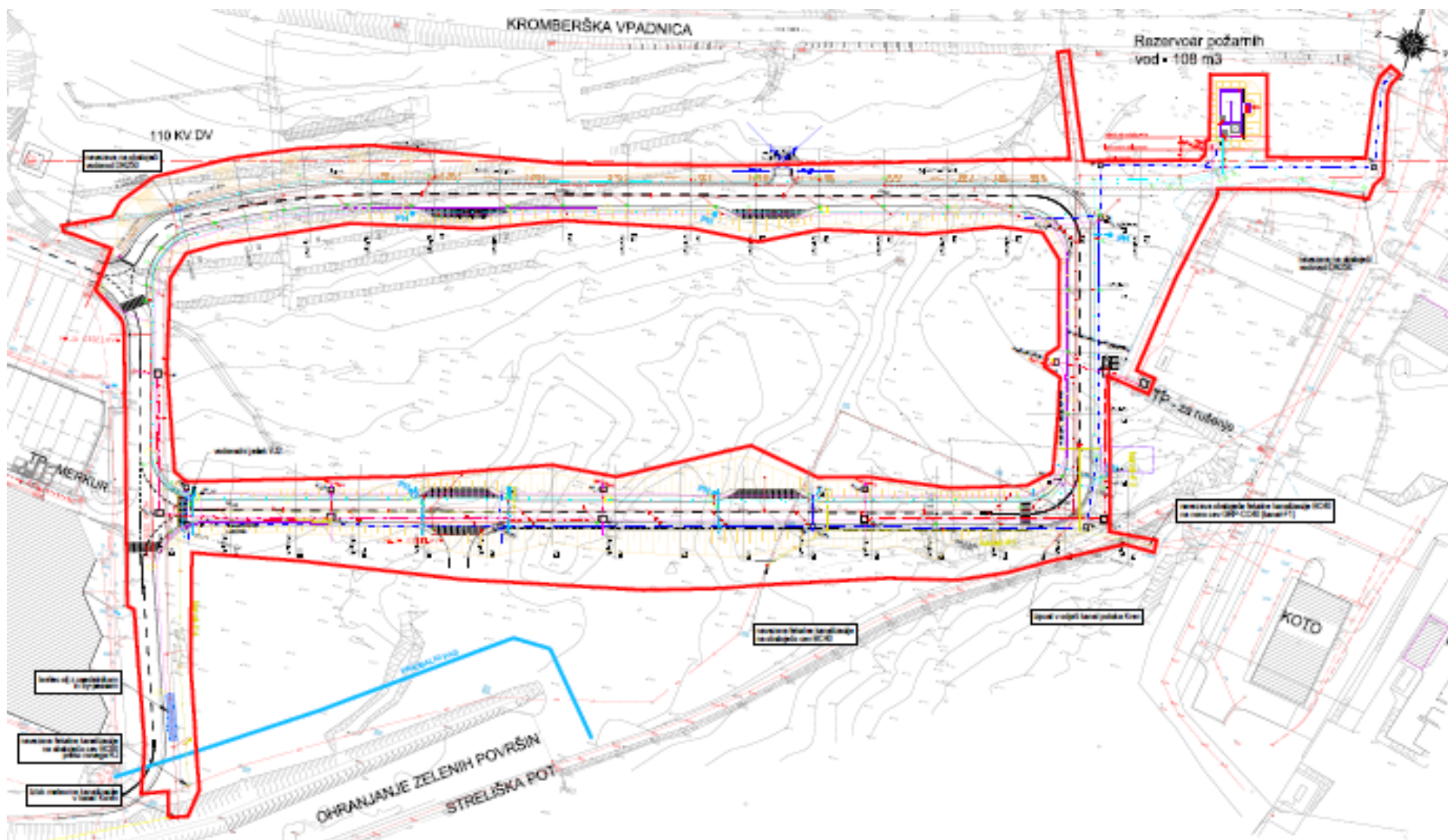
Na zelenicah se kabel uvleče v ta namen položeno kabelsko kanalizacijo cevi 75 mm. Cevi se položi minimalno 0,7 m pod terenom na podlago iz mivke in zasuje z peskom granulacije 3-7 mm.

V isti izkop, v kolikor je to mogoče, se polagajo cevi SN, NN in JR kabelske kanalizacije.

Svetilke se med seboj poveže s kablom NAYY-J 4x16+2,5mm<sup>2</sup> po sistemu »šivanja«.



Slika 6-1: Shematski prikaz predvidene investicije





## 7. ANALIZA ZAPOSLENIH

Investicija nima vpliva na število zaposlenih pri MONG kot investitorju in istočasno upravljavcu prometne infrastrukture ter pri javnem podjetju Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. kot upravljavcu okoljske (komunalne) infrastrukture. Tako MO Nova Gorica kot tudi javno podjetje Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. bosta zagotovila izvedbo projekta ter kasneje njegovo upravljanje in vzdrževanje v okviru obstoječih kadrovskih kapacitet z izkušnjami pri izvajanju in upravljanju tovrstnih investicij.

Investicija pa bo posredno prispevala k dodatnim zaposlitvam tako v času izvajanja investicije kot tudi v času obratovanja.

Eden od osnovnih namenov investicije je tudi ta, da bo nova komunalno urejena PEC Nova Gorica-Kromberk omogočila širitev in rast obstoječih MSP in začetek poslovanja novih podjetij na cenovno dostopni lokaciji ter s tem ustvarjanje novih delovnih mest. Ocenjuje se, da naj bi se z izvedbo projekta in posledično gradnjo novih poslovnih kapacitet v občini odprlo v okviru PEC Nova Gorica-Kromberk vsaj 40 novih delovnih mest.

Glede na obseg projekta smo na podlagi metode dodane vrednosti v gradbeništvu izračunali, da bo *izvajanje* projekta zahtevalo povprečno 32 delovnih mest v 21-mesečnem obdobju.

## 8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN PO TEKOČIH CENAH Z DINAMIKO VLAGANJ

### 8.1. OCENA VLAGANJ

#### 8.1.1. SPLOŠNO

Skupni investicijski stroški, ki vključujejo tako upravičene kot neupravičene stroške za sofinanciranje, so ocenjeni in znašajo 5.837.393,32 EUR po stalnih cenah oziroma 5.925.737,52 EUR po tekočih cenah z vključenim neodbitnim DDV in z davkom na promet nepremičnin.

V investicijski vrednosti so vključeni investicijski stroški tiste infrastrukture, katere investitor bo MONG, niso pa vključeni investicijski stroški infrastrukture, katere investitor bosta Elektro Primorska in bodoči operater telekomunikacij. Infrastruktura, katere investitor bo MONG in ki bo predmet sofinanciranja, bo ostala v lastništvu MONG (minimalno še 5 let po zaključku operacije).

Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so stalne in tekoče cene opredeljene na sledeči način:

- *Stalne cene:* so enotni imenovalec vseh vrednostnih izrazov. Praviloma so to cene, ki veljajo takrat, ko se izdeluje investicijska dokumentacija. V obravnavanem primeru veljajo na nivoju cen december 2020.
- *Tekoče cene:* so cene, kakršne pričakujemo med izvajanjem investicije in vključujejo učinke splošne ravni cen (inflacije).

Preračun na tekoče cene je bil opravljen na podlagi letnih stopenj inflacije, ki sta za leti 2021 in 2022 predvideni v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2020 (UMAR) in znašata:

- za leto 2021: 1,5%
- za leto 2022: 1,8% .

Za leto 2023 je privzeta predvidena stopnja za leto 2022, torej 1,8%.

Pri vrednostih dokumentacije, za katero so bile že sklenjene pogodbe oz. obstajajo zavezujoče ponudbe, kar pomeni, da so končne vrednosti že definirane, so stalne cene enake tekočim cenam.

Skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, december 2014 ter določili Izvedbene Uredbe Komisije (EU) 2015/207 so v nadaljevanju tega dokumenta stalne in tekoče cene uporabljene kot sledi:

- v stalnih cenah je izdelana cost-benefit analiza, vključno z izračunom finančne vrzeli;
- v tekočih cenah je zaprta finančna konstrukcija projekta.

### **8.1.2. OSNOVE ZA IZRAČUN INVESTICIJSKE VREDNOSTI**

Za izračun skupne investicijske vrednosti smo uporabili naslednje osnove:

- stroški gradnje so privzeti iz projektantske ocene, izdelane na podlagi osnutka PZI projektne dokumentacije, izdelovalec Projekt d.d. Nova Gorica, december 2020;
- strošek strokovnega nadzora oziroma inženiringa je ocenjen na 2,5% od vrednosti gradnje;
- strošek informiranja in komuniciranja je ocenjen na podlagi izkušenj pri preteklih primerljivih projektih;
- stroški dokumentacije (projektne vključno z okoljsko dokumentacijo in investicijske dokumentacije vključno z razpisnimi dokumentacijami) so povzeti na podlagi že sklenjenih pogodb oziroma ocene vrednosti za razpisne dokumentacije; strošek DIIP ni zajet v investicijski vrednosti, ker ga je investitor izdelal sam;
- stroški odškodnin za služnostne pravice so predvideni na podlagi dogovorov oz. že sklenjenih pogodb o služnostnih pravicah;
- stroški nakupa zemljišč so povzeti na podlagi že sklenjene kupoprodajne pogodbe s Projekt d.d. Nova Gorica;
- ostali stroški so ocenjeni na podlagi že sklenjenih pogodb in na podlagi izkušenj pri preteklih primerljivih projektih in vključujejo: stroške soglasij, stroške pravnih storitev, stroške geoloških raziskav, stroške geodetskih storitev, stroške koordinatorja za varnost in zdravje pri delu, morebitne druge manjše stroške, ki bodo nastajali tekom izvedbe projekta;
- Stroški DDV:
  - Pri stroških izvedbe komunalne infrastrukture (vodovod, fekalna kanalizacija, hidrantno omrežje), ki jo bo investitor dal v najem izvajalcu gospodarske javne službe, katera bo DDV zaračunavala uporabnikom, je DDV povračljiv. To pomeni, da ta del DDV za investitorja ne predstavlja dejanskega stroška investicije, zato se ne upošteva v investicijski vrednosti.
  - Za vse ostale posege MONG nima pravice do odbitnega vstopnega DDV, zato DDV predstavlja strošek investicije in je vključen v skupni investicijski vrednosti.
  - Opomba: nekateri stroški kljub navedbi iz predhodne alineje ne vsebujejo DDV (izvajalci storitev oz. upravičenci do odškodnin služnosti niso zavezanci za DDV).

### **8.1.3. DELITEV INVESTICIJSKE VREDNOSTI NA UPRAVIČENE IN NEUPRAVIČENE STROŠKE ZA SOFINANCIRANJE**

Glede na to, da bo projekt sofinanciran z nepovratnimi evropskimi in državnimi sredstvi, so stroški vlaganj razdeljeni na predvidene upravičene in neupravičene stroške za sofinanciranje na podlagi pravil sofinanciranja DRR operacij ter na podlagi omejitve z dodeljeno maksimalno

vrednostjo sofinanciranja predmetne operacije, ki je posledica dogovora občin znotraj regije (v nadaljevanju: dodeljena maksimalna vrednost).

Na osnovi *Navodil OP o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020* in *Smernic za pripravo vlog za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne osi 3.1 – Dogovor za razvoj regij, veljavna verzija*, so kot upravičeni stroški opredeljeni sledeči stroški:

1. gradnja: stroški gradbeno obrtniških in instalacijskih del, ki zajemajo investicije v prometno, energetska, komunalno infrastrukturo in infrastrukturo za telekomunikacije,
2. nakup nepremičnin, ki za PEC obsega nakup zemljišč (do 10% skupnih upravičenih stroškov celotne operacije, pri čemer morajo zemljišča ostati v lasti MONG),
3. stroški informiranja in komuniciranja,
4. stroški storitev zunanjih izvajalcev – v obravnavanem primeru so med te stroške vključeni stroški strokovnega nadzora nad gradnjo oz. inženiringa, stroški projektne in investicijske dokumentacije.

V skladu z zgoraj citiranimi Smernicami je DDV v celoti neupravičen strošek za sofinanciranje.

Upravičeni stroški se lahko sofinancirajo 100% oz. ustrezno manj glede na izračunano finančno vrzel in na omejeno dodeljeno maksimalno vrednost pripadajočega zneska nepovratnih sredstev za predmetno operacijo.

V tabelah v nadaljevanju (tabele 8-4, 8-5, 8-7, 8-8, 12-1, 12-2) je prikazana razdelitev na upravičene in neupravičene stroške.

V tabeli 8-6 pa so investicijski stroški razdeljeni po naslednjem principu, ki ga zahteva vloga za neposredno potrditev operacije:

- **»upravičeni stroški do sofinanciranja«** ki zajemajo
  - a) vrednosti zgoraj navedenih štirih kategorij stroškov (1, 2, 3, 4), ki bodo dejansko sofinancirane s kohezijskimi sredstvi, vendar samo do dodeljene maksimalne vrednosti sofinanciranja (v obravnavanem primeru do vrednosti 2.800.000,00 EUR);
- **»drugi upravičeni stroški«**, ki zajemajo:
  - b) razliko med celotno vrednostjo zgoraj navedenih štirih kategorij stroškov (1, 2, 3, 4) in maksimalno vrednostjo sofinanciranja teh kategorij stroškov (alineja a),
- **»neupravičeni stroški«, ki zajemajo:**
  - c) strošek zemljišč, ki presega 10% skupnih upravičenih stroškov celotne operacije,
  - d) strošek služnosti,
  - e) ostali stroški,
  - f) DDV in davek na promet nepremičnin.

Skladno z določili Smernic se obdobje upravičenosti stroškov in izdatkov prične s 1.1.2014, vendar ne pred datumom sklepa o potrditvi DIIP (v obravnavanem primeru velja datum 5.6.2018). Obdobje upravičenosti stroškov se konča najkasneje 30.9.2023, obdobje upravičenosti izdatkov pa najkasneje 31.12.2023.

#### 8.1.4. PRIKAZ VREDNOSTI

V nadaljevanju je v tabeli 8-1 prikazana investicijska vrednost nakupov zemljišč, skladno z že sklenjeno kupoprodajno pogodbo s Projekt d.d. Nova Gorica z dne 6.8.2018. Za del zemljišč je bil obračunan DDV, za del pa davek na promet nepremičnin (razvidno iz tabele 8-1).

Upravičeni stroški zemljišč se nanašajo na zemljišča, ki so bila kupljena in že plačana po navedeni kupoprodajni pogodbi. V tabeli 8-2 je strošek nakupa teh zemljišč razdeljen na upravičene in na neupravičene stroške za sofinanciranje. Kot upravičeni stroški so predvideni tisti, ki istočasno izpolnjujejo dva pogoja in sicer:

- nanašajo se na zemljišča, ki bodo zagotovo ostala v lastništvu MONG (parcelne številke zemljišč so navedene v tabeli 9-2 v poglavju 9 tega dokumenta),
- predstavljajo samo 10% skupnih upravičenih stroškov celotne operacije (vrednotenje je izdelano po ceni iz Poročila tržne vrednosti pravic na nepremičnini – 41,40 EUR/m<sup>2</sup>).

Tabela 8-1: Podatki o kupljenih zemljiščih

Nakupi zemljišč	Površina m <sup>2</sup>	Cena / m <sup>2</sup> (neto)	Vrednost (neto)	DDV	Davek na promet neprem.	Vrednost z davki
<b>Zemljišča po kupoprodajni pogodbi s Projekt d.d. - 2018</b>	45.968	43,18	1.984.907	408.874	2.528	2.396.309
- z davkom na promet nepremičnin - plačano v letu 2018	2.927	43,18	126.388	0	2.528	128.916
- z DDV	43.041	43,18	1.858.519	408.874	0	2.267.393
- z DDV - plačano v letu 2019	1.766	43,18	76.256	16.776	0	93.033
- z DDV - plačano v letu 2018	41.275	43,18	1.782.263	392.098	0	2.174.360

Tabela 8-2: Upravičeni in neupravičeni stroški nakupa zemljišč

	Površina m <sup>2</sup>	Cena / m <sup>2</sup> (neto)	Vrednost (neto)
Zemljišče po kupoprodajni pogodbi s Projekt	45.968	43,18	1.984.907
a. Od tega - zemljišče za prodajo - neupravičen strošek	25.317	43,18	1.093.193
b. Od tega - zemljišče, ki ostane v trajni lasti MONG	20.651	43,18	891.714
<b>b.1 Od tega - Trenutno upravičeni stroški zemljišč (10% od skupnih upr.str)</b>	<b>7.747</b>	<b>41,40</b>	<b>320.713</b>
b.2 Od tega - Trenutno neupravičeni stroški (nad 10% skupnih upravičeni)	12.904	41,40	571.001
a+b.2 Neupravičeni stroški zemljišč po pogodbi Projekt	38.221	41,40	1.664.194

Tabela 8-3: Prikaz deleža upravičenih stroškov nakupa zemljišč v celotni vrednosti upravičenih stroškov

Stroški zemljišč	Odstotek od upravičenih stroškov	Vrednost (neto)
Skupni upravičeni stroški brez zemljišč	90%	2.886.417
<b>Upravičeni stroški zemljišč</b>	<b>10%</b>	<b>320.713</b>
Skupni upravičeni stroški	100%	3.207.130

V tabelah 8-2 in 8-3 je znesek upravičenih stroškov zemljišč izračunan na podlagi trenutno ocenjenih skupnih upravičenih stroškov (kot 10% skupnih upravičenih stroškov). Dejanski skupni upravičeni stroški pa bodo znani šele ob zaključku operacije, zato bodo tudi dejanski upravičeni stroški zemljišč lahko znani šele takrat. Iz navedenega razloga bodo upravičeni stroški zemljišč sofinancirani šele ob zaključku operacije (v letu 2023).

V nadaljevanju je v tabelah 8-4 in 8-5 prikazana *skupna investicijska vrednost projekta* v stalnih cenah in v tekočih cenah.

Tabela 8-4: Ocenjena skupna vrednost investicije v stalnih cenah v EUR

Z.št.	Vrsta stroška	Skupaj ocenjena vrednost brez DDV ali davka na promet nep.	DDV ali davek na promet nep.	Skupaj ocenjena vrednost z davki	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški brez davkov	Neupravičeni stroški skupaj (z davki)	Delež stroška
1.	Gradnja in oprema	2.597.578,41	397.909,33	2.995.487,74	2.597.578,41	0,00	397.909,33	51,3%
1.1	Ceste	1.042.868,31	229.431,03	1.272.299,34	1.042.868,31	0,00	229.431,03	21,8%
1.2	Odvodnja	603.212,06	132.706,65	735.918,71	603.212,06	0,00	132.706,65	12,6%
1.3	Fekalna kanalizacija	215.050,33	0,00	215.050,33	215.050,33	0,00	0,00	3,7%
1.4	Vodooskrba	235.256,45	0,00	235.256,45	235.256,45	0,00	0,00	4,0%
1.5	Hidrantno omrežje	338.592,86	0,00	338.592,86	338.592,86	0,00	0,00	5,8%
1.6	Električne instalacije in oprema	131.010,72	28.822,36	159.833,07	131.010,72	0,00	28.822,36	2,7%
1.7	Telekomunikacije	31.587,69	6.949,29	38.536,98	31.587,69	0,00	6.949,29	0,7%
2	Nadzor med gradnjo	64.939,46	14.286,68	79.226,14	64.939,46	0,00	14.286,68	1,4%
3	Informiranje in obveščanje javnosti	20.000,00	4.400,00	24.400,00	20.000,00	0,00	4.400,00	0,4%
4	Projektna dokumentacija	85.119,67	18.726,33	103.846,00	85.119,67	0,00	18.726,33	1,8%
5	Investicijska in razpisne dokumentacije	42.600,00	6.322,80	48.922,80	42.600,00	0,00	6.322,80	0,8%
6	Stroški služnosti	93.900,43	16.042,67	109.943,11	0,00	93.900,43	109.943,11	1,9%
7	Stroški nakupa zemljišč	1.984.907,34	411.401,93	2.396.309,27	320.713,02	1.664.194,32	2.075.596,25	41,1%
7.1.	Osnova za povračilo DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
7.2.	Osnova za obračun DDV	1.858.518,90	408.874,16	2.267.393,06	320.713,02	1.537.805,88	1.946.680,04	38,8%
7.3.	Osnova za obračun davka na promet nepremičnin	126.388,44	2.527,77	128.916,21	0,00	126.388,44	128.916,21	2,2%
8	Ostali stroški	67.361,30	11.896,96	79.258,26	0,00	67.361,30	79.258,26	1,4%
<b>SKUPAJ OCENJENA INVESTICIJSKA VREDNOST</b>		<b>4.956.406,61</b>	<b>880.986,71</b>	<b>5.837.393,32</b>	<b>3.130.950,56</b>	<b>1.825.456,05</b>	<b>2.706.442,76</b>	<b>100,0%</b>

Tabela 8-5 Ocenjena skupna investicijska vrednost investicije v tekočih cenah v EUR

Z.št.	Vrsta stroška	Skupaj ocenjena vrednost brez DDV ali davka na promet nep.	DDV ali davek na promet nep.	Skupaj ocenjena vrednost z davki	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški brez davkov	Neupravičeni stroški skupaj (z davki)	Delež stroška
1.	Gradnja in oprema	2.671.363,35	409.212,06	3.080.575,41	2.671.363,35	0,00	409.212,06	52,0%
1.1	Ceste	1.072.491,28	235.948,08	1.308.439,36	1.072.491,28	0,00	235.948,08	22,1%
1.2	Odvodnja	620.346,47	136.476,22	756.822,69	620.346,47	0,00	136.476,22	12,8%
1.3	Fekalna kanalizacija	221.158,89	0,00	221.158,89	221.158,89	0,00	0,00	3,7%
1.4	Vodooskrba	241.938,98	0,00	241.938,98	241.938,98	0,00	0,00	4,1%
1.5	Hidrantno omrežje	348.210,68	0,00	348.210,68	348.210,68	0,00	0,00	5,9%
1.6	Električne instalacije in oprema	134.732,11	29.641,06	164.373,18	134.732,11	0,00	29.641,06	2,8%
1.7	Telekomunikacije	32.484,95	7.146,69	39.631,63	32.484,95	0,00	7.146,69	0,7%
2	Nadzor med gradnjo	66.784,08	14.692,50	81.476,58	66.784,08	0,00	14.692,50	1,4%
3	Informiranje in obveščanje javnosti	20.550,05	4.521,01	25.071,06	20.550,05	0,00	4.521,01	0,4%
4	Projektna dokumentacija	85.119,67	18.726,33	103.846,00	85.119,67	0,00	18.726,33	1,8%
5	Investicijska in razpisne dokumentacije	42.600,00	6.322,80	48.922,80	42.600,00	0,00	6.322,80	0,8%
6	Stroški služnosti	93.900,43	16.042,67	109.943,11	0,00	93.900,43	109.943,11	1,9%
7	Stroški nakupa zemljišč	1.984.907,34	411.401,93	2.396.309,27	320.713,02	1.664.194,32	2.075.596,25	40,4%
7.1.	Osnova za povračilo DDV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
7.2.	Osnova za obračun DDV	1.858.518,90	408.874,16	2.267.393,06	320.713,02	1.537.805,88	1.946.680,04	38,3%
7.3.	Osnova za obračun davka na promet nepremičnin	126.388,44	2.527,77	128.916,21	0,00	126.388,44	128.916,21	2,2%
8	Ostali stroški	67.635,92	11.957,38	79.593,30	0,00	67.635,92	79.593,30	1,3%
	<b>SKUPAJ OCENJENA INVESTICIJSKA VREDNOST</b>	<b>5.032.860,85</b>	<b>892.876,67</b>	<b>5.925.737,52</b>	<b>3.207.130,17</b>	<b>1.825.730,67</b>	<b>2.718.607,35</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 8-6: Razdelitev celotnih stroškov investicije v skladu s tabelo C.1 v vlogi za neposredno potrditev operacije

	Aktivnost	Kategorija stroška oz. vrsta stroška	Kategorija regije	"Pro rata"	Skupni stroški	Neupravičeni stroški	Upravičeni stroški do sofinanciranja	Drugi upravičeni stroški	Upravičeni stroški skupaj	Odstotek skupnih upravičenih stroškov	
				(%)	(A)	(B)	(C)	(D)	(E) = (C) + (D)	E/A	
1	Priprava in izgradnja PEC Nova Gorica - Kromberk	1-Investicije, 1.2 Gradnja	V-SI								
			Z-SI	100,00%	3.080.575,41	409.212,06	2.332.246,27	339.117,08	2.671.363,35	86,72%	
			SI								
2		5-Str.informiranja in komuniciranja	V-SI								
			Z-SI	100,00%	25.071,06	4.521,01	17.941,32	2.608,73	20.550,05	81,97%	
			SI								
3		7-Str.storitvev zun.izvajalcev	V-SI								
			Z-SI	100,00%	313.838,68	119.334,92	169.812,41	24.691,35	194.503,76	61,98%	
			SI								
4	1-Investicije, 1.1 Nakup nepremičnin, 1.1.2 Nakup zemljišč	V-SI									
		Z-SI	100,00%	2.506.252,37	2.185.539,36	280.000,00	40.713,02	320.713,02	12,80%		
		SI									
A	Vmesna vsota z DDV in davkom na promet nepremičnin	V-SI									
		Z-SI	100,00%	5.925.737,52	2.718.607,34	2.800.000,00	407.130,18	3.207.130,18	54,12%		
		SI									
B	DDV in davek na promet nepremičnin	V-SI									
		Z-SI	100,00%	892.876,67	892.876,67	0,00	0,00	0,00	0,00%		
		SI									
C	SKUPAJ z DDV in davkom na promet nepremičnin	V-SI									
		Z-SI	100,00%	5.925.737,52	2.718.607,34	2.800.000,00	407.130,18	3.207.130,18	54,12%		
		SI									



## 8.2. DINAMIKA VLAGANJ

V nadaljevanju je v tabelah št. 8-7 in 8-8 zajeta predvidena dinamika vlaganj, ki sledi časovnemu načrtu iz poglavja 11.2 in veljavnim plačilnim rokom, ki jih mora upoštevati investitor. Prikaz je ločen po vrstah cen (stalne oz. tekoče).

Dinamika vlaganj po stalnih cenah je osnova za analizo stroškov in koristi, medtem ko je dinamika vlaganj po tekočih cenah osnova za izdelavo finančne konstrukcije z viri financiranja (ob dodatnem upoštevanju časovnega zamika med nastankom stroškov in med povračilom z nepovratnimi sredstvi).

Tabela 8-7: Dinamika vlaganj po stalnih cenah

Z. št.	Vrsta stroška	SKUPAJ			Do vključno leta 2019			Leto 2020			Leto 2021			Leto 2022			Leto 2023		
		Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost	Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost	Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost	Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost	Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost	Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost
1.	Gradnja in oprema	2.597.578	0	2.597.578	0	0	0	0	0	0	779.274	0	779.274	1.558.547	0	1.558.547	259.758	0	259.758
1.1	Ceste	1.042.868	0	1.042.868	0	0	0	0	0	0	312.860	0	312.860	625.721	0	625.721	104.287	0	104.287
1.2	Odvodnja	603.212	0	603.212	0	0	0	0	0	0	180.964	0	180.964	361.927	0	361.927	60.321	0	60.321
1.3	Fekalna kanalizacija	215.050	0	215.050	0	0	0	0	0	0	64.515	0	64.515	129.030	0	129.030	21.505	0	21.505
1.4	Vodooskrba	235.256	0	235.256	0	0	0	0	0	0	70.577	0	70.577	141.154	0	141.154	23.526	0	23.526
1.5	Hidrantno omrežje	338.593	0	338.593	0	0	0	0	0	0	101.578	0	101.578	203.156	0	203.156	33.859	0	33.859
1.6	Električne instalacije in oprema	131.011	0	131.011	0	0	0	0	0	0	39.303	0	39.303	78.606	0	78.606	13.101	0	13.101
1.7	Telekomunikacije	31.588	0	31.588	0	0	0	0	0	0	9.476	0	9.476	18.953	0	18.953	3.159	0	3.159
2	Nadzor med gradnjo	64.939	0	64.939	0	0	0	0	0	0	19.482	0	19.482	38.964	0	38.964	6.494	0	6.494
3	Informiranje in obveščanje javnosti	20.000	0	20.000	0	0	0	0	0	0	8.000	0	8.000	7.000	0	7.000	5.000	0	5.000
4	Projektna dokumentacija	85.120	0	85.120	26.020	0	26.020	37.420	0	37.420	21.680	0	21.680	0	0	0	0	0	0
5	Investicijska in razpisne dokumentacije	42.600	0	42.600	0	0	0	13.860	0	13.860	28.740	0	28.740	0	0	0	0	0	0
6	Stroški služnosti		93.900	93.900	0	34.466	34.466	0	59.434	59.434	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Stroški nakupa zemljišč	320.713	1.664.194	1.984.907	320.713	1.664.194	1.984.907	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.1.	Osnova za povračilo DDV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2.	Osnova za obračun DDV	320.713	1.537.806	1.858.519	320.713	1.537.806	1.858.519	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.3.	Osnova za obračun davka na promet neprem.	0	126.388	126.388	0	126.388	126.388	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Ostali stroški	0	67.361	67.361	0	13.262	13.262	0	43.099	43.099	0	5.000	5.000	0	6.000	6.000	0	0	0
	<b>SKUPAJ OCENJENA INVESTICIJSKA VREDNOST brez DDV</b>	<b>3.130.951</b>	<b>1.825.456</b>	<b>4.956.407</b>	<b>346.733</b>	<b>1.711.923</b>	<b>2.058.655</b>	<b>51.280</b>	<b>102.534</b>	<b>153.814</b>	<b>857.175</b>	<b>5.000</b>	<b>862.175</b>	<b>1.604.511</b>	<b>6.000</b>	<b>1.610.511</b>	<b>271.252</b>	<b>0</b>	<b>271.252</b>
	Skupaj osnova za povračilo DDV			0			0			0									
	Skupaj osnova za obračun DDV			3.992.995			1.905.205			132.752			625.505			1.137.171			192.362
	Skupaj osnova za obračun davka na promet nepremičnin			126.388			126.388			0			0			0			
9	DDV (brez DDV po 76.a členu ZDDV-1) in davek na promet nepremičnin skupaj	0	880.987	880.987	0	421.673	421.673	0	29.205	29.205	0	137.611	137.611	0	250.178	250.178	0	42.320	42.320
9.1.	Povračilo DDV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
9.2.	DDV	0	878.459	878.459	0	419.145	419.145	0	29.205	29.205	0	137.611	137.611	0	250.178	250.178	0	42.320	42.320
9.3.	Davek na promet nepremičnin	0	2.528	2.528	0	2.528	2.528	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>SKUPAJ OCENJENA INVESTICIJSKA VREDNOST z DDV</b>	<b>3.130.951</b>	<b>2.706.443</b>	<b>5.837.393</b>	<b>346.733</b>	<b>2.133.595</b>	<b>2.480.328</b>	<b>51.280</b>	<b>131.739</b>	<b>183.019</b>	<b>857.175</b>	<b>142.611</b>	<b>999.787</b>	<b>1.604.511</b>	<b>256.178</b>	<b>1.860.688</b>	<b>271.252</b>	<b>42.320</b>	<b>313.571</b>
	Delež vlaganj po letih		<b>100,00%</b>			<b>42,49%</b>			<b>3,14%</b>		<b>17,13%</b>		<b>31,88%</b>		<b>5,37%</b>				

Tabela 8-8: Dinamika vlaganj po tekočih cenah

Z. št.	Vrsta stroška	SKUPAJ			Do vključno leta 2019			Leto 2020			Leto 2021			Leto 2022			Leto 2023		
		Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost	Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost	Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost	Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost	Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost	Upravič. stroški	Neupravič. stroški	Skupaj ocenjena vrednost
1.	Gradnja in oprema	2.671.363	0	2.671.363	0	0	0	0	0	0	790.963	0	790.963	1.610.400	0	1.610.400	270.001	0	270.001
1.1	Ceste	1.072.491	0	1.072.491	0	0	0	0	0	0	317.553	0	317.553	646.539	0	646.539	108.399	0	108.399
1.2	Odvodnja	620.346	0	620.346	0	0	0	0	0	0	183.678	0	183.678	373.969	0	373.969	62.700	0	62.700
1.3	Fekalna kanalizacija	221.159	0	221.159	0	0	0	0	0	0	65.483	0	65.483	133.323	0	133.323	22.353	0	22.353
1.4	Vodooskrba	241.939	0	241.939	0	0	0	0	0	0	71.636	0	71.636	145.850	0	145.850	24.453	0	24.453
1.5	Hidrantno omrežje	348.211	0	348.211	0	0	0	0	0	0	103.102	0	103.102	209.915	0	209.915	35.194	0	35.194
1.6	Električne instalacije in oprema	134.732	0	134.732	0	0	0	0	0	0	39.893	0	39.893	81.222	0	81.222	13.618	0	13.618
1.7	Telekomunikacije	32.485	0	32.485	0	0	0	0	0	0	9.618	0	9.618	19.583	0	19.583	3.283	0	3.283
2	Nadzor med gradnjo	66.784	0	66.784	0	0	0	0	0	0	19.774	0	19.774	40.260	0	40.260	6.750	0	6.750
3	Informiranje in obveščanje javnosti	20.550	0	20.550	0	0	0	0	0	0	8.120	0	8.120	7.233	0	7.233	5.197	0	5.197
4	Projektna dokumentacija	85.120	0	85.120	26.020	0	26.020	37.420	0	37.420	21.680	0	21.680	0	0	0	0	0	0
5	Investicijska in razpisne dokumentacije	42.600	0	42.600	0	0	0	13.860	0	13.860	28.740	0	28.740	0	0	0	0	0	0
6	Stroški služnosti	0	93.900	93.900	0	34.466	34.466	0	59.434	59.434	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Stroški nakupa zemljišč	320.713	1.664.194	1.984.907	320.713	1.664.194	1.984.907	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.1.	Osnova za povračilo DDV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2.	Osnova za obračun DDV	320.713	1.537.806	1.858.519	320.713	1.537.806	1.858.519	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.3.	Osnova za obračun davka na promet neprem.	0	126.388	126.388	0	126.388	126.388	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Ostali stroški	0	67.636	67.636	0	13.262	13.262	0	43.099	43.099	0	5.075	5.075	0	6.200	6.200	0	0	0
	<b>SKUPAJ OCENJENA INVESTICIJSKA VREDNOST brez davkov</b>	<b>3.207.130</b>	<b>1.825.731</b>	<b>5.032.861</b>	<b>346.733</b>	<b>1.711.923</b>	<b>2.058.655</b>	<b>51.280</b>	<b>102.534</b>	<b>153.814</b>	<b>869.277</b>	<b>5.075</b>	<b>874.352</b>	<b>1.657.893</b>	<b>6.200</b>	<b>1.664.092</b>	<b>281.948</b>	<b>0</b>	<b>281.948</b>
	Osnova za povračilo DDV			0						0									
	Skupaj osnova za obračun DDV			4.047.040			1.905.205			132.752			634.132			1.175.005			199.947
	Skupaj osnova za obračun davka na promet nepremičnin			126.388			126.388												
9	DDV (brez DDV po 76.a členu ZDDV-1) in davek na promet nepremičnin skupaj	0	892.877	892.877	0	421.673	421.673	0	29.205	29.205	0	139.509	139.509	0	258.501	258.501	0	43.988	43.988
9.1.	Povračilo DDV		0	0					0	0									
9.2.	DDV	0	890.349	890.349	0	419.145	419.145	0	29.205	29.205	0	139.509	139.509	0	258.501	258.501	0	43.988	43.988
9.3.	Davek na promet nepremičnin	0	2.528	2.528	0	2.528	2.528	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>SKUPAJ OCENJENA INVESTICIJSKA VREDNOST z davki</b>	<b>3.207.130</b>	<b>2.718.607</b>	<b>5.925.738</b>	<b>346.733</b>	<b>2.133.595</b>	<b>2.480.328</b>	<b>51.280</b>	<b>131.739</b>	<b>183.019</b>	<b>869.277</b>	<b>144.584</b>	<b>1.013.861</b>	<b>1.657.893</b>	<b>264.701</b>	<b>1.922.593</b>	<b>281.948</b>	<b>43.988</b>	<b>325.936</b>
	<b>Delež vlaganj po letih</b>		<b>100,00%</b>			<b>41,86%</b>			<b>3,09%</b>			<b>17,11%</b>		<b>32,44%</b>				<b>5,50%</b>	

## 9. ANALIZA LOKACIJE

### 9.1. MIKROLOKACIJA

Operacija se bo izvajala v Goriški statistični regiji s kodo SI043, in sicer na območju MO Nova Gorica v kraju Kromberk.

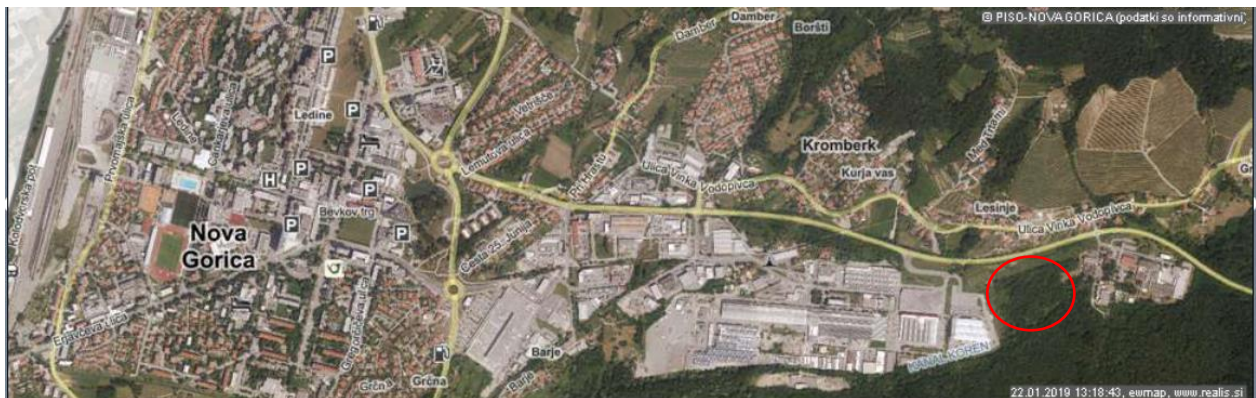
Območje ureditve obsega območje med Gospodarsko cono Meblo in Gospodarsko cono MIP. Gre za nepozidan vmesni del, ki leži južno od Kromberške vpadnice in sega do Streliške poti.

Na zahodu je omejeno z zgrajenim poslovno-trgovskim centrom Merkur, na vzhodu sega do zahodne meje dvorišča poslovne stavbe »Surovina«.

Prednost lokacije je, da se nahaja na obrobju mesta ter v neposredni bližini pomembnih prometnic. Do vpadnice v mesto Nova Gorica je cca. 300 m, do avtoceste Nova Gorica – Ljubljana pa cca. 5 km.

Vsa javna infrastruktura je prisotna v bližini lokacija predvidene PEC.

*Slika 9-1: Lokacija predvidenih posegov na širšem območju*



Vir: PISO, januar 2019

Trenutno prekrivajo območje zatravljene oz. gozdnate površine, ki se na jugozahodnem delu zaključijo s strugo potoka Koren. Še nekoliko južneje poteka vzdolž celotnega območja ureditve Streliška pot.

Območje trenutno prečka več komunalnih vodov in sicer: kanalizacija, vodovod in EE vodi.

Slika 9-2: Obstoječe stanje na območju predvidenih posegov



Vir: PISO, januar 2020

V nadaljevanju so navedene parcele, na katerih se bodo posegi izvajali. Parcele so v lasti MONG oz. ima MONG na njih že ustanovljeno služnostno pravico.

Proste uporabne površine so tiste površine, ki so po zaključku investicije namenjene prodaji.

Tabela 9-1: Seznam tangiranih parcel

Z. ŠT.	KO	ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE [m <sup>2</sup> ]	PROSTE UPORABNE POVRŠINE [m <sup>2</sup> ]	OBMOČJE UREJANJA [m <sup>2</sup> ]	OBMOČJE IZVEN OBMOČJA OBDELAVE [m <sup>2</sup> ]
1	KROMBERK	1182/31	383	0	383	0
2	KROMBERK	1182/14	1295	0	1068	227
3	KROMBERK	1175/3	25	0	19	6
4	KROMBERK	1187/28	918	0	12	906
5	KROMBERK	1187/34	458	0	458	0
6	KROMBERK	1182/33	58	0	58	0
7	KROMBERK	1175/4	86	0	86	0
8	KROMBERK	1182/34	2388	2386	2388	0
9	KROMBERK	1182/32	245	141	245	0
10	KROMBERK	1187/15	457	0	327	130
11	KROMBERK	1187/33	5826	5711	5826	0
12	KROMBERK	1186/35	88	0	88	0
13	KROMBERK	1186/34	197	0	197	0
14	KROMBERK	1186/36	647	647	647	0
15	KROMBERK	1186/37	663	0	663	0

Z. ŠT.	KO	ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE [m <sup>2</sup> ]	PROSTE UPORABNE POVRŠINE [m <sup>2</sup> ]	OBMOČJE UREJANJA [m <sup>2</sup> ]	OBMOČJE IZVEN OBMOČJA OBDELAVE [m <sup>2</sup> ]
16	KROMBERK	1183/19	241	0	220	21
17	KROMBERK	1183/20	53	14	53	0
18	KROMBERK	1183/18	76	61	76	0
19	KROMBERK	1183/17	249	0	232	17
20	KROMBERK	1193/15	457	451	457	0
21	KROMBERK	1186/32	42	0	42	0
22	KROMBERK	1186/40	254	0	254	0
23	KROMBERK	1183/16	2934	2878	2934	0
24	KROMBERK	1186/38	2773	0	963	1810
25	KROMBERK	1186/33	8044	7876	8044	0
26	KROMBERK	1186/39	6049	0	573	5476
27	KROMBERK	1183/22	8811	4179	7755	1056
28	KROMBERK	1183/21	344	0	344	0
29	KROMBERK	1183/6	411	0	203	208
30	KROMBERK	1193/17	94	0	94	0
31	KROMBERK	1182/21	16	0	16	0
32	KROMBERK	1182/24	614	0	449	165
33	KROMBERK	1182/25	3240	0	330	2910
34	KROMBERK	1182/19	230	0	230	0
35	KROMBERK	1187/31	1165	0	611	554
36	KROMBERK	1186/20	340	0	270	70
37	KROMBERK	1186/17	67	0	67	0
38	KROMBERK	1186/23	126	0	126	0
39	KROMBERK	1186/19	566	0	465	101
40	KROMBERK	1186/24	624	0	396	228
41	KROMBERK	1186/27	281	0	255	26
42	KROMBERK	1183/14	48	0	48	0
43	KROMBERK	1193/23	534	0	381	153
44	KROMBERK	1187/39	87	0	33	54
45	KROMBERK	1187/14	704	0	129	575
46	KROMBERK	1187/35	1766	973	1725	41
47	KROMBERK	1400	20178	0	43	20135
48	KROMBERK	1183/7	482	0	475	7
49	KROMBERK	1195/14	1791	0	675	1116
50	KROMBERK	1183/8	661	0	340	321
51	KROMBERK	1183/9	3090	0	28	3062
52	ROŽNA DOLINA	819/7	528	0	162	366
53	ROŽNA DOLINA	243/6	1813	0	36	1777
54	KROMBERK	1183/17	249	0	33	216
55	KROMBERK	1183/19	241	0	22	219
56	KROMBERK	1186/28	1294	0	203	1091
57	KROMBERK	1182/3	761	0	29	732
58	KROMBERK	1182/26	788	0	112	676
59	KROMBERK	1182/7	1548	0	26	1522
60	KROMBERK	1182/35	478	0	478	0
61	KROMBERK	1187/38	738	0	738	0
62	KROMBERK	1187/37	1908	0	691	1217
63	KROMBERK	1187/29	1208	0	3	1205
<b>SKUPAJ</b>			<b>92730</b>	<b>25317</b>	<b>44334</b>	<b>48396</b>

Parcele št. 1114/9, 1335/11, 1180/3 in 1180/14, vse k.o. Kromberk, ki so vključene v gradbenem dovoljenju, so samo del dostopne ceste, vendar niso tangirane z obravnavanim posegom v izgradnjo PEC (zato niso vključene v zgornji seznam).



V naslednji tabeli 9-2 so navedena tista zemljišča, ki so bila kupljena s kupoprodajno pogodbo od prodajalca Projekt d.d. Nova Gorica v letu 2018 in ki bodo istočasno ostala v lasti MONG. Nekatera od teh zemljišč bodo ostala v lasti MONG v celoti, nekatera pa delno, kar bo razvidno po izvedeni parcelaciji. Skupna površina teh zemljišč, ki bodo ostala v lasti MONG, po trenutnih podatkih znaša 14.825 m<sup>2</sup> (bistveno več, kot jih je trenutno upoštevanih v upravičenih stroških zemljišč – 7.747 m<sup>2</sup>).

*Tabela 9-2: Seznam parcel, ki bodo ostale v lasti MONG in so bile kupljene od prodajalca Projekt d.d. Nova Gorica*

Z. ŠT.	K.O.	ŠT. ODKUPLJENIH PARCEL, KI BODO OSTALE V LASTI MONG (v celoti ali delno)
1	KROMBERK	1182/31
2	KROMBERK	1182/14
3	KROMBERK	1175/3
4	KROMBERK	1187/28
5	KROMBERK	1187/34
6	KROMBERK	1182/33
7	KROMBERK	1175/4
8	KROMBERK	1182/34
9	KROMBERK	1182/32
10	KROMBERK	1187/33
11	KROMBERK	1186/35
12	KROMBERK	1186/34
13	KROMBERK	1186/37
14	KROMBERK	1183/19
15	KROMBERK	1183/20
16	KROMBERK	1183/18
17	KROMBERK	1183/17
18	KROMBERK	1193/15
19	KROMBERK	1186/32
20	KROMBERK	1186/40
21	KROMBERK	1183/16
22	KROMBERK	1186/33
23	KROMBERK	1183/22
24	KROMBERK	1183/6
25	KROMBERK	1187/35
26	KROMBERK	1182/26
27	KROMBERK	1182/7
28	KROMBERK	1182/35
29	KROMBERK	1187/38

V naslednji tabeli 9-3 so navedena tista zemljišča, na katerih bo stala novo zgrajena infrastruktura.

Tabela 9-3: Seznam parcel, na katerih bo stala novo zgrajena infrastruktura

Z. ŠT.	KO	ŠT. PARCELE
1	KROMBERK	1182/31
2	KROMBERK	1182/14
3	KROMBERK	1175/3
4	KROMBERK	1187/28
5	KROMBERK	1187/34
6	KROMBERK	1182/33
7	KROMBERK	1175/4
8	KROMBERK	1182/34
9	KROMBERK	1182/32
10	KROMBERK	1187/15
11	KROMBERK	1187/33
12	KROMBERK	1186/35
13	KROMBERK	1186/34
14	KROMBERK	1186/36
15	KROMBERK	1186/37
16	KROMBERK	1183/19
17	KROMBERK	1183/20
18	KROMBERK	1183/18
19	KROMBERK	1183/17
20	KROMBERK	1193/15
21	KROMBERK	1186/32
22	KROMBERK	1186/40
23	KROMBERK	1183/16
24	KROMBERK	1186/38
25	KROMBERK	1186/33
26	KROMBERK	1186/39
27	KROMBERK	1183/22
28	KROMBERK	1183/21
29	KROMBERK	1183/6
30	KROMBERK	1193/17
31	KROMBERK	1182/21
32	KROMBERK	1182/24
33	KROMBERK	1182/25
34	KROMBERK	1182/19
35	KROMBERK	1187/31
36	KROMBERK	1186/20
37	KROMBERK	1186/17
38	KROMBERK	1186/23
39	KROMBERK	1186/19
40	KROMBERK	1186/24
41	KROMBERK	1186/27
42	KROMBERK	1183/14
43	KROMBERK	1193/23
44	KROMBERK	1187/39
45	KROMBERK	1187/14
46	KROMBERK	1187/35
47	KROMBERK	1400
48	KROMBERK	1183/7
49	KROMBERK	1195/14
50	KROMBERK	1183/8
51	KROMBERK	1183/9
52	ROŽNA DOLINA	819/7
53	ROŽNA DOLINA	243/6
54	KROMBERK	1183/17
55	KROMBERK	1183/19
56	KROMBERK	1186/28
57	KROMBERK	1182/26
58	KROMBERK	1182/7
59	KROMBERK	1182/35
60	KROMBERK	1187/38
61	KROMBERK	1187/37



## 9.2. PROSTORSKA UREDITEV

Območje investicij je urejeno z naslednjimi prostorskimi pogoji:

- Odlok o lokacijskem načrtu za Meblo vzhod (Uradni list RS, št. 3/2006),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/2012)
- Popravek Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 112/2013)
- Odlok o spremembi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 10/2014, 35/2014)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 72/2014)
- Popravek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 72/2014, 2/2015)
- Obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 25/2015)
- Popravek obvezne razlage OPN MO Nova Gorica (Uradni list RS, št. 26/2015)
- Sklep o začasnem zadržanju 108. člena Odloka o OPN (Uradni list RS, št. 42/2015)
- Obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 40/2016)
- Odlok o spremembi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 63/2017)

Poseg se bo izvajal na območju lokacijskega načrta za Meblo vzhod, čigar območje je veliko 5,7 ha. Navedeni lokacijski načrt predvideva, da se »trenutno travnate površine preuredi v pozidavo za poslovne, proizvodne obrtne, trgovske in servisne dejavnosti ter tako zaključi pozidavo na vzhodnem delu mesta.«

Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Nova Gorica velja za obravnavano območje naslednje:

- Podrobnejša namenska raba:
  - IG - gospodarske cone
  - ZD - druge urejene zelene površine
  - PC - površine cest
- Enote urejanja prostora: obravnavano območje v glavnem obsega enoto urejanja prostora KR-30, na zahodu nekoliko posega v KR-29 in na severu v KR-36.

## **10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE**

### **10.1. PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE OZIROMA PREDHODNI POSTOPEK**

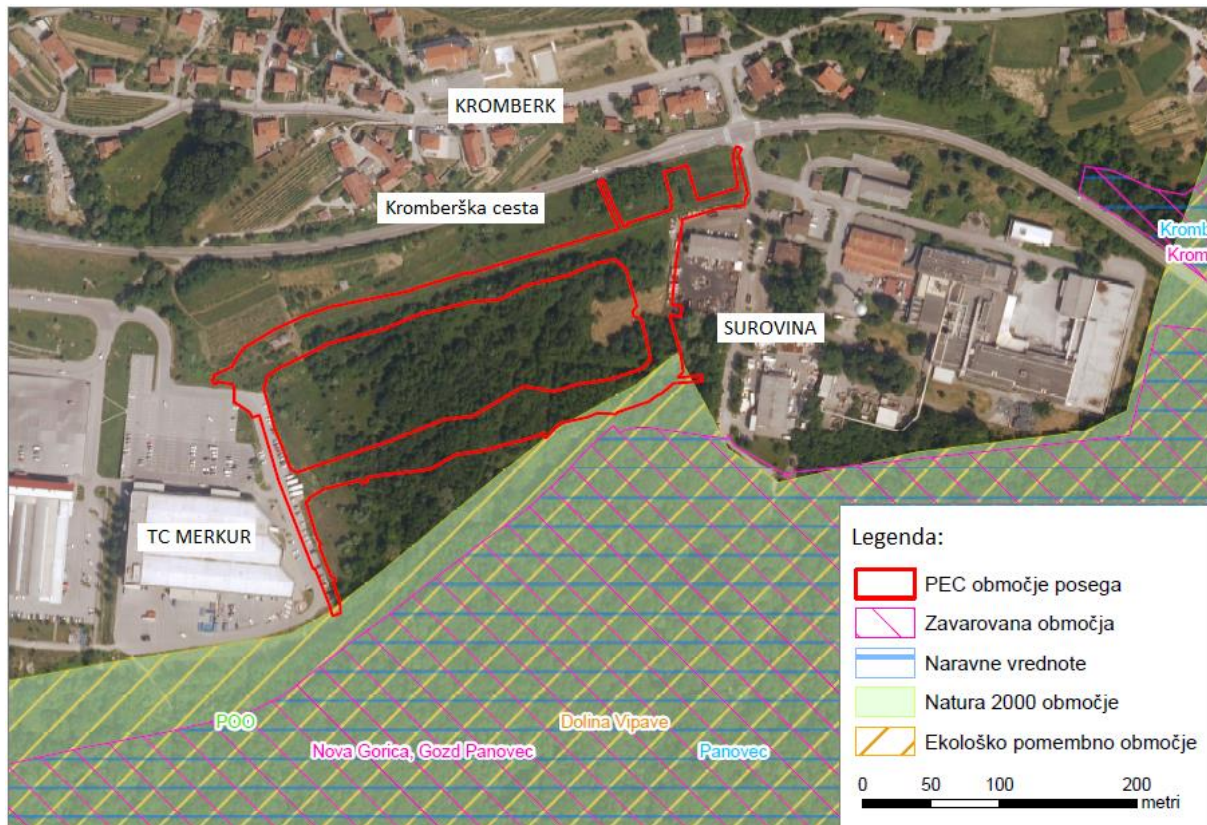
Po sprejetju *Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 105/2020)* je pristojni upravni organ ARSO ugotovil, da za nameravani poseg ni potrebno izvesti niti predhodnega postopka niti presoje vplivov na okolje. Območje nameravane gradnje ne dosega podrazreda G.I.2.1. (drugi urbanistični projekti, če presegajo 5 ha). Na podlagi spremembe Uredbe je tako ARSO izdal sklep št. 35405-528/2018-49 z dne 28.08.2020 o ustavitvi predhodnega postopka.

V nadaljevanju je predstavljeno trenutno stanje okolja, navedeni so ugotovljeni vplivi nameravane investicije na okolje ter ukrepi za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo negativnih vplivov posega na okolje in zdravje ljudi, in sicer tako pri izvajanju del kot pri obratovanju PEC (vir Netehnični povzetek Poročila o vplivih na okolje za poslovno ekonomsko cono Kromberk - Nova Gorica (cestne povezave in komunalna opremljenost, E-NET OKOLJE d.o.o., št. 100320-jh/nz, 13. 3. 2020).

### **10.2. TRENUTNO STANJE OKOLJA**

Lokacija posega se nahaja v naselju Kromberk v Mestni občini Nova Gorica, med dvema že delujočima in pozidanimi gospodarskima conama, ki ležita vzhodno in zahodno. Severno poteka regionalna cesta Ajševica - Nova Gorica (Kromberška vpadnica), južno pa se nahajata kanal Koren in gozd Panovec. Stanovanjskih objektov ali drugih objektov z varovanimi prostori (vrtcev, šol, bolnišnic ipd.) v neposredni in bližnji okolici ni, najbližji stanovanjski objekti se nahajajo severno od regionalne ceste v naselju Kromberk. Območje je v obstoječem stanju nepozidano in v naravi predstavlja delno travnik v zaraščanju in delno gozd. Med regionalno cesto in območjem posega je zeleni pas, ki se ohranja, prav tako se ohranja zeleni pas ob kanalu Koren na južni strani območja posega. Lokacija posega se nahaja izven vodovarstvenih in poplavno ogroženih območij, na lokaciji in v okolici ni registrirane kulturne dediščine. Z gradnjo se ne posega v naravni spomenik gozd Panovec, delno pa se na jugovzhodni strani posega v območje Natura 2000, zato so predvideni posebni ukrepi za zaščito in omilitev vplivov na to varovano območje narave.

Slika 10-1: Prostorske značilnosti posega - umeščenost posega v okolje (vir: Atlas okolja)



Stanje okolja na ožjem in širšem območju obravnavane lokacije je sorazmerno dobro. Kakovost zraka na območju MONG je ustrezna, pojavljajo se le višje vrednosti ozona, kar pa je predvsem posledica geografske lege. Za območje je določena IV. stopnja varstva pred hrupom (najmanj občutljivo območje), dovoljene vrednosti hrupa za glavni vir hrupa na območju - regionalno cesto pa v obstoječem stanju niso presežene. Na območju velja II. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem, glavni viri sevanja pa so daljnovod, ki poteka preko severnega dela območja posega, in obstoječi transformatorski postaji TP Surovina in TP Merkur v neposredni okolici. Pri izvedenih analizah tal na lokaciji posega ni bila ugotovljena čezmerna onesnaženost, povečane so le koncentracije nekaterih snovi v tleh, npr. niklja, kar pa je posledica naravnih procesov in geološke sestave tal v Primorski regiji (fliš). Kakovost vodotoka Koren, v katerega je predvideno odvajanje padavinske vode, je zadnja leta ustrezna.

### 10.3. PREDVIDENI VPLIVI INVESTICIJE NA OKOLJE

Pri ocenjevanju oz. vrednotenju vplivov so uporabljeni naslednji velikostni razredi: (5) - ni vpliva oziroma je vpliv pozitiven, (4) - vpliv je nebistven, (3) - vpliv je nebistven, zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov, (2) - vpliv je bistven in (1) - vpliv je uničujoč. Ocenjevanje oz. vrednotenje vplivov je izdelano z upoštevanjem vseh s predpisi določenih, s projektom predvidenih in v PVO dodatno predlaganih ukrepov za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo negativnih vplivov posega na okolje in zdravje ljudi.

- Vplivi na tla in vode

V času gradnje bodo lahko prisotne manjše emisije onesnaževal v tla in vode zaradi obratovanja gradbenih strojev in prevozov tovornih vozil na območju gradbišča ter uporabe gradbenih materialov, ki pa bodo, v normalnih pogojih gradnje in ob upoštevanju predpisanih zaščitnih ukrepov, zelo majhne oz. zanemarljive. Prav tako ni pričakovati onesnaženja tal in podzemne vode zaradi nevarnih snovi, ki bodo prisotne na gradbišču (gradbena kemična sredstva) in v gradbenih strojih (gorivo, olje), ob upoštevanju zaščitnih ukrepov (ocena 3). Lokacija se nahaja izven vodovarstvenih območij, zato vpliva na preskrbo prebivalstva s pitno vodo v nobenem primeru ne bo.

V času obratovanja vplivov na tla ne bo, saj ne bo virov onesnaževanja tal in voda; padavinske odpadne vode iz novih cest se bodo odvajale preko nove meteorne kanalizacije in pred iztokom v kanal Koren očistile v lovilniku olj (ocena 5).

- Vplivi na zrak

V času gradnje bo gradbišče predstavljalo nov vir onesnaževanja zraka zaradi emisij prahu oz. delcev in nekaterih drugih onesnaževal zraka, ki bodo posledica obratovanja gradbene mehanizacije in tovornih vozil. Glede na površino gradbišča, predviden način izvajanja gradbenih del in lokacijo posega bo vpliv zelo majhen in zaznaven predvsem lokalno, na območju posega. Izračun emisije delcev PM<sub>10</sub> iz gradbišča je pokazal nizke vrednosti, ki bodo imele zanemarljiv vpliv na kakovost zraka v okolici posega že brez upoštevanja omilitvenih in zaščitnih ukrepov, ki jih investitorjem in izvajalcem gradenj nalaga veljavni predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč (ocena 4).

V času obratovanja oz. po izgradnji posega bo vir onesnaževanja zraka le občasen promet na novih cestah, ki pa bo imel zanemarljiv vpliv na kakovost zraka na območju (ocena 5).

- Vplivi na podnebje

Glede na vrsto in lokacijo poseg v času gradnje in obratovanja ne bo vplival na podnebje (ocena 5).

- Vplivi na obremenjenost okolja s hrupom

Modelni izračun hrupa gradbišča pokaže, da dovoljene (mejne) vrednosti hrupa gradbišča pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori - stanovanjskimi stavbami severno, ob Ulici Vinka Vodopivca v naselju Kromberk, za katere velja III: stopnja varstva pred hrupom, ne bodo presežene, vrednosti bodo celo daleč pod dovoljenimi (ocena 4). Spremembe obremenjenosti s hrupom se glede na obstoječe stanje ne pričakuje, prevladujoči vir hrupa na območju bo še vedno promet na regionalni - Kromberški cesti. Tudi vpliv tovornega prometa za potrebe gradnje na javnih cestah izven območja gradbišča bo imel zanemarljiv vpliv na obremenitve s hrupom okolice teh cest.

V času obratovanja oz. po izgradnji posega bo vir hrupa le občasen promet na novih cestah, ki pa bo imel zanemarljiv vpliv na obremenitve okolice s hrupom (ocena 5).

- Vplivi na obremenjenost okolja z vibracijami

Glede na vrsto in lokacijo posega ter oddaljenost za vibracije občutljivih objektov (npr. stanovanjskih ali objektov kulturne dedišline) bo vpliv vibracij v času gradnje in obratovanja zanemarljiv (ocena 5).

- Vplivi na obremenjenost okolja z elektromagnetnim sevanjem

Nov vir elektromagnetnega sevanja na območju posega bo nova TP Surovina, ki bo zgrajena v bližini obstoječe, ki bo odstranjena, in nov kablovod do nove TP. Z novim transformatorjem bo nadgrajena tudi obstoječa TP Merkur v sklopu trgovskega objekta Merkur zahodno od lokacije posega. Na ljudeh dostopnih mestih (izven TP) dovoljene vrednosti za II. območje varstva pred sevanjem ne bodo presežene, kar velja tudi za podzemni kablovod (ocena 5).

- Vplivi nastajanja in ravnanja z odpadki

Količine gradbenih odpadkov, ki bodo nastali v času gradnje, bo relativno majhna. Pretežni del bo predstavljal zemeljski izkop, ki je, glede na izvedene analize, neonesnažen, in se bo delno ponovno uporabil na samem gradbišču, delno pa za sanacijo zaprtega odlagalnega polja na odlagališču Stara Gora. Ostali odpadki (beton, asfalt, kovine ...) bodo oddani v predelavo oz. v recikliranje. Predvideno ravnanje bo skladno z veljavnimi predpisi (ocena 3).

V času obratovanja odpadki, razen vsebine lovilnika olj za čiščenje padavinskih odpadnih vod iz novih cest, ne bodo nastajali. Ta odpadek se uvršča med nevarne in ga bo potrebno oddati ustreznemu zbiralcu ali izvajalcu obdelave tega odpadka (ocena 3).

- Vplivi na svetlobno onesnaženje

Gradbena dela bodo potekala podnevi, zato razsvetljava gradbišča, razen v zelo slabih vremenskih pogojih, ne bo potrebna - vpliva v času gradnje ne bo (ocena 5).

Nov vir svetlobe na območju posega v času obratovanja bo nova cestna razsvetljava, v okviru katere je predvidenih 25 svetilk - kandelabrov. Svetilke bodo ustrezale pogojem iz veljavnega predpisa, ki ureja svetlobno onesnaževanje okolja in bodo imele svetlobni tok usmerjen navzdol (pod vodoravnico), zato bo v času obratovanja vpliv na osvetljenost oken najbližjih varovanih prostorov zelo majhen (ocena 3).

- Vplivi na naravo (biotska raznovrstnost in naravne vrednote)

Ker se del območja posega nahaja znotraj varovanega območja narave - območja Natura 2000, bo v času gradnje potrebno upoštevati dodatne pogoje oz. ukrepe, ki jih je določil pristojni mnenjedajalec s področja ohranjanja narave (Zavod RS za varstvo narave), s katerim je investitor že predhodno uskladiril poseg. Z upoštevanjem teh ukrepov bo tako v času gradnje, kot tudi obratovanja, vpliv posega na biotsko raznovrstnost in naravne vrednote sprejemljiv (ocena 3).

- Vplivi na tveganja za okoljske in druge nesreče

Glede na vrsto in lokacijo posega bo tveganje za okoljske in druge nesreče (npr. onesnaženje vodotoka, požar ...) v času gradnje in obratovanja, ob upoštevanju vseh zaščitnih ukrepov, zanemarljivo (ocena 5).

- Vplivi na prebivalstvo in zdravje ljudi

Glede na vrsto in lokacijo posega je vpliv na socialno ekonomske razmere prebivalstva ocenjen kot pozitiven zaradi možnosti zagotavljanja novih delovnih mest, glede na predhodno



ugotovljene vplive na posamezne dejavnike okolja pa poseg ne bo vplival na poslabšanje zdravja ljudi (ocena 5).

Poseg ne bo imel čezmejnih vplivov. Padavinske odpadne vode iz novih cest se bodo pred iztokom v vodotok Koren, ki se v reko Sočo izliva v Italiji, očistile v lovilniku olj, zato se ne pričakuje poslabšanja kakovosti vodotoka.

Poseg ne bo vir vonjav, toplotnega onesnaževanja okolja in ionizirajočih sevanj, glede na lokacijo ne bo vplival na kakovost in prepoznavnost krajine in ne bo vplival na kulturno dediščino, ki je na širšem območju ni, zato ti dejavniki v poročilu tudi niso obravnavani.

Poleg ukrepov, ki izhajajo iz predpisov in s projektom predvidenih ukrepov, so v poročilu predpisani še naslednji dodatni ukrepi za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo negativnih vplivov posega na okolje in zdravje ljudi:

#### Dodatni ukrepi v času gradnje:

- *Tla in vode*
- Vse nevarne snovi oz. kemikalije, ki bodo prisotne na gradbišču, in predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaženje tal in voda (gradbena kemična sredstva, goriva, olja, maziva ...), je potrebno skladiščiti v originalni embalaži v posebnem zaprtem prostoru ali pod nadstrešnico, zaščiteno pred atmosferskimi vplivi in pred nepooblaščenim dostopom, v severnem delu gradbišča, v čim večji oddaljenosti od kanala Koren. Prostor mora biti urejen na neprepustno utrjenih tleh in imeti lovilno skledo ustreznega volumna.
- Izlivanje ali izpiranje nevarnih tekočih odpadkov ali drugih nevarnih snovi v tla, vodotok ali v novozgrajeno kanalizacijo ni dovoljeno.
- Sanitarije na gradbišču so dovoljene le, če se uporabljajo kemična stranišča, za katere se zagotavlja redno praznjenje, ali pa imajo urejeno odvajanje v javno kanalizacijo.
- Uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena.
- Vsi delavci na gradbišču morajo biti poučeni o nevarnosti izlitja goriva, motornega olja ali drugih nevarnih tekočin v tla ali vode in o postopkih ravnanja v takšnih primerih, na gradbišču pa mora biti na voljo tudi vsem dostopna oprema za ukrepanje v tovrstnih primerih, kar je treba predvideti že v načrtu organizacije gradbišča. V primeru razlitja goriva ali olja je potrebno mesto onesnaženja takoj nevtralizirati z ustreznim absorpcijskim sredstvom, onesnaženo zemljinu odstraniti, jo shraniti v zaprte posode in jo oddati kot nevaren odpadke ustreznemu zbiralcu ali izvajalcu obdelave tega odpadka. Vse tovrstne dogodke je potrebno vpisati v gradbeni dnevnik.
- V primeru napovedi intenzivnih padavin Agencije RS za okolje (oranžni ali rdeči alarm) se izkopi oz. zemeljska dela ne smejo izvajati, prav tako je tudi ob nenapovedanih intenzivnih padavinah dela potrebno začasno prekiniti, da se prepreči hitro pronicanje onesnaženja v tla ali v vode v primeru nesreče (npr. izlitja goriva ali olja iz stroja).
- Parkirišče za delovne stroje in tovorna vozila ter prostor za oskrbo strojev z gorivom (pretakanje goriva) ali oljem naj se izvede v severnem delu gradbišča, v čim večji oddaljenosti od kanala Koren. Prostor za oskrbo strojev z gorivom naj se uredi tako, da je tudi pri morebitnem razlitju goriva ali olja omogočen zajem in onemogočen izliv v tla, vode ali meteorno kanalizacijo - urejen mora biti na neprepustno utrjeni površini z dvignjenim

robom v obliki lovilne sklede ustreznega volumna ali pa se pretakanje goriva izvede z uporabo ustreznih lovilnih posod.

- Na gradbišču in pri gradbenem transportu naj se uporabljajo le tehnično brezhibni stroji in vozila, večja servisno vzdrževalna dela na gradbenih strojih pa naj se izvajajo izven območja gradbišča, v ustrezno opremljeni servisni delavnici.
- Po končani gradnji je potrebno vse prizadete oz. z gradnjo poškodovane površine protierozijsko zaščititi oz. povrniti v prvotno stanje in odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in ostanke začasnih deponij.
- Mobilna dizel električna agregata (DEA) za oskrbo gradbišča z električno energijo in za rezervno električno napajanje črpališča oz. hidropostaje v rezervoarju požarne vode morata biti nameščena tako, da bo zagotovljena možnost zajema dizelskega goriva v primeru iztekanja (lovilna posoda z volumnom, ki ustreza največji količini goriva v rezervoarju DEA) in preprečeno pronicanje goriva v tla ali meteorno kanalizacijo.

- *Zrak*

- Mobilna dizel električna agregata (DEA) za oskrbo gradbišča z električno energijo in za rezervno električno napajanje črpališča oz. hidropostaje v rezervoarju požarne vode, morata imeti izdano potrdilo o tipski odobritvi, iz katerega je razvidno, da so emisije snovi v zrak v skladu z zahtevami predpisa, ki ureja emisije plinastih onesnaževal in delcev iz motorjev z notranjim zgorevanjem, namenjenih za vgradnjo v necestne premične stroje.

- *Odpadki*

- Pred pričetkom izvajanja del je potrebno s celotnega območja posega odstraniti vse odvržene odpadke in jih oddati izvajalcu gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki.
- Površinski nanos gradbenih odpadkov v zahodnem delu območja posega, jugozahodno od objektov podjetja Surovina (glej geološko-geotehnični elaborat), je potrebno obravnavati ločeno od ostalih izkopov - potrebno ga je odkopati posebej in ga, odvisno od vrste materiala, oddati ustreznemu zbiralcu ali izvajalcu obdelave gradbenih odpadkov ali pa ga oddati v zbirni center.
- Rodovitni sloj tal - humus je potrebno obravnavati ločeno od ostalih izkopov - potrebno ga je odkopati posebej in ga, v primeru začasnega skladiščenja na gradbišču, do uporabe skladiščiti v kupih višine največ 1,30 m.
- Vse odpadke, ki bodo nastali na gradbišču, je treba začasno skladiščiti v severnem delu gradbišča, v čim večji oddaljenosti od kanala Koren, izven pribalnega pasu kanala Koren in območja Natura 2000. Nevarne odpadke je treba začasno skladiščiti v posebnem prostoru, zaščitnem pred atmosferskimi vplivi, in v ustreznih zaprtih posodah ali drugi embalaži, ki morajo biti opremljene s podatki o nazivu in številki odpadka ter napisom "nevarni odpadek".

- *Svetlobno onesnaženje*

- Pri izbiri svetilk v fazi PZI je potrebno upoštevati temperaturo barve svetlobe 3.000 K ali manj (toplo bela barva, s čim manjšim deležem modre svetlobe), ki je ljudem prijaznejša in ima manjši vpliv na nočno aktivne živali (žuželke, ptice, netopirji).

- *Biotska raznovrstnost in naravne vrednote*

- Zaradi ohranjanja varovanih vrst dvoživk na območju, se posege v obstoječo vegetacijo lahko izvede med 1. avgustom tekočega leta in 1. marcem naslednjega leta, kar je tudi v skladu z Zakonom o divjadi in lovstvu (Uradni list RS, št. 16/04, 120/06-odl.US, 17/08 in 46/14-ZON-C).
- Velikost gradbene površine, predvsem južno od ceste E, se čim bolj omeji. V zvezi s tem se načrtujejo čim bolj strme nasipne brežine ceste E proti jugu.
- Vsi posegi na območju se načrtujejo in izvedejo na način, da ne bo prišlo do spreminjanja naravnega vodnega režima južno od ceste E. V ta namen se ohrani iztoke iz drenažnega sistema na območju južno od predvidene ceste E.
- Med gradnjo in po njej se zagotovijo vsi tehnični in okoljevarstveni ukrepi, da ne bo prišlo do onesnaževanja tal, območja in vodotokov (npr. z odplakami, naftnimi derivati,...).
- Odstranjevanje vegetacije na območju posega se izvede postopoma v smeri od severa proti jugu, da imajo živali možnost za umik.
- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno presaditi zavarovane rastline lobodike (*Ruscus aculeatus*) na območje, ki med gradnjo ne bo prizadeto (pozneje se jih lahko uporabi pri zasaditvi oz. ureditvi območja posega). Presajanje na zavarovano območje in naravno vrednoto ni dovoljeno (v naravno vegetacijo izven območja posega naj se ne posega, dovoljeno je le odstranjevanje tujerodnih invazivnih vrst).
- Zemeljska dela (izkopi, premikanje zemljine, planiranje) naj se ne izvajajo od meseca novembra do konca meseca junija za preprečitev uničenja osebkov dvoživk v času prezimovanja, razmnoževanja in v fazi razvoja zaroda.
- Zasipavanje površnega dela kanala Koren (mokrišče med krakom ceste E in predvideno mejo gradbišča na JV delu območja) je prepovedano, v potok in mokrišče se ne sme posegati, prepovedan je dostop do gradbišča čez mokrišče.
- Za preprečitev naseljevanja tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst in rastlin z drugačno gensko zasnovo od lokalnih je treba z gradnjo prizadete proste površine takoj po končanih delih zatraviti z avtohtono travno mešanico (ali začasno z ustreznimi žitnimi mešanicami) in že med gradnjo zagotavljati redno košnjo. Tudi vse morebitne druge zasaditve morajo vključevati izključno lokalno značilne rastlinske vrste.
- Za preprečitev naseljevanja tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst se mora za sanacijo z gradnjo prizadetih nepozidanih površin uporabljati le izkopni material, ki bo nastala na predmetnem gradbišču (dovažanje materiala od drugod je prepovedano), vsi stroji pa morajo biti pred vstopom na gradbišče temeljito očiščeni (predvsem kolesa in gosenice).
- Zaradi zmanjšanja vpliva hrupa in vizualnih motenj je robno območje strmine ob cesti E potrebno (točkovno) zasaditi z drevesno vegetacijo (mejico). Za zasaditev se uporabi avtohtone, lokalno značilne drevesne in grmovne vrste. Zasaditev mora biti ustrezne gostote in neprekinjena, tako da je zagotovljena sklenjenost (podobno kot v gozdnih habitatih ali mejicah). Zasaditev je potrebno urediti pred pričetkom gradnje objektov v nadaljnjih fazah urejanja PEC, zagotoviti je potrebno dovolj velike sadike (stare vsaj 3 leta).
- Hrupna gradbena dela lahko potekajo le v dnevnem času (od 7. do 18. ure).
- Vsa gradbena dela se naj izvajajo v dnevnem času. Za začasno osvetljevanje gradbišča in gradbiščnih provizorijev velja, da svetilke na območju ne smejo sevati nadvodoravnico (dovoljena je konstrukcija svetilk, ki omogočajo osvetljevanje talne površine, neosvetljujejo pa neba in širše okolice). Svetilke morajo biti neprodušno zaprte, da se žuželke ne morejo ujeti vanje. Za zmanjšanje negativnega vpliva osvetljevanja na živalstvo se lahko uporabljajo izključno sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu



spektra (primerne so visokotlačne natrijeve sijalke, LED v rumenem, oranžnem ali rdečem spektru z maksimalno temperaturo 3000 K, živosrebrove niso primerne).

- Odvzem vode iz vodotoka ni dovoljen.
- Robniki pločnikov naj bodo takšne višine in / ali oblike, da bo možen prehod malih sesalcev in dvoživk preko robnikov.

#### Dodatni ukrepi v času obratovanja:

- *Vode*
  - Uporaba herbicidov pri vzdrževanju zelenih površin ni dovoljena.
  - Lovilnik olj za padavinsko odpadno vodo iz območja novih cest je potrebno redno vzdrževati tudi v času do izgradnje drugih objektov in začetka izvajanja dejavnosti v PEC
- *Svetlobno onesnaženje*
  - Javna razsvetljava na območju PEC naj obratuje le v nujno potrebnem obsegu za zagotavljanje varnosti ljudi in premoženja.
- *Biotska raznovrstnost in naravne vrednote*
  - Za preprečitev naseljevanja in širjenja tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst je za vse po končani gradnji zatravljene površine treba zagotavljati vzdrževanje oz. redno košnjo in zagotavljati redno odstranjevanje tujerodnih invazivnih vrst na celotnem območju posega.
  - Svetilke na območju ne smejo sevati nad vodoravnico (dovoljena je konstrukcija svetilk, ki omogočajo osvetljevanje talne površine, ne osvetljujejo pa neba in širše okolice). Svetilke morajo biti neprodušno zaprte, da se žuželke ne morejo ujeti vanje. Zunanja razsvetljava naj bo med 22. uro zvečer in 5. uro zjutraj izklopljena. Za zmanjšanje negativnega vpliva osvetljevanja na živalstvo se za zunanjo javno razsvetlavo lahko uporabljajo izključno sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (primerne so visokotlačne natrijeve sijalke, LED v rumenem, oranžnem ali rdečem spektru z maksimalno temperaturo 3000 K, živosrebrove niso primerne).

Alternativne možnosti glede drugih možnih ukrepov v tej fazi niso bile proučene (proučene so bile v fazi sprejemanja prostorskega akta - OPPN in tedaj izvedene celovite presoje vplivov na okolje).

Alternative glede drugih možnih ukrepov niso bile proučene, saj glede na vrsto in lokacijo posega ter predvidene in dodatne ukrepe, določene v tem poročilu, obravnava alternativ teh ukrepov ni smiselna oz. potrebna.

V času gradnje bo potrebno zagotoviti spremljanje stanja (monitoring) učinkov posega in omilitvenih oz. zaščitnih ukrepov:

- obremenitve s hrupom gradbišča (prvo ocenjevanje hrupa gradbišča), in
- obremenitve z elektromagnetnim sevanjem novih in rekonstruiranih virov sevanja - nove transformatorske postaje Surovina in rekonstruirane transformatorske postaje Merkur (prve meritve),

v fazi obratovanja pa, glede na vrsto in lokacijo posega, spremljanje učinkov posega ni potrebno.

## 11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE, ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA IN ANALIZA IZVEDLJIVOSTI

### 11.1. IZVAJANJE AKTIVNOSTI NA PROJEKTU

Do sedaj so bile izvedene naslednje aktivnosti:

- izdelan in v juniju 2018 potrjen DIIP (Sklep o potrditvi DIIP je v prilogi 1 tega dokumenta),
- izdelana projektna dokumentacija na nivoju PGD (DGD) in PZI,
- izdelana in odobrena prijava na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih, ki ga je objavilo Združenje mestnih občin Slovenije,
- pridobljen Sklep Agencije RS za okolje v zvezi s presojo vplivov na okolje, št. dokumenta 35405-528/2018-49 z dne 28.08.2020, ki izkazuje, da za nameravani poseg ni potrebno izvesti niti presoje vplivov na okolje niti predhodnega postopka,
- kupljena vsa potrebna zemljišča,
- izdelana in potrjena predinvesticijska zasnova, marec 2020 (Sklep o potrditvi PIZ je v prilogi 2 tega dokumenta),
- izdelana vloga za pridobitev sredstev - Priloga 2: Informacije, ki jih je potrebno poleg ostalih zahtev zagotoviti v okviru investicijske dokumentacije zaradi dodatnih zahtev pravil izvajanja kohezijske politike za predmetni projekt.
- izdelano Poročilo o vplivih na okolje,
- pridobljen dopis Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje z dne 21.10.2020, ki potrjuje, da Izjava organa, pristojnega za spremljanje območij Natura 2000, ni potrebna,
- pridobljeno mnenje ZRSVN OE Nova Gorica, v katerem je izvedena tudi presoja sprejemljivosti,
- pridobljena Izjava pristojnega organa, odgovornega za upravljanje voda,
- pridobljeno gradbeno dovoljenje in dopolnitev gradbenega dovoljenja.

Trenutno potekajo naslednje aktivnosti:

- priprava razpisnih dokumentacij za izbore izvajalcev nadzora in gradnje.

Za implementacijo projekta mora investitor med drugim opraviti še naslednje aktivnosti:

- pridobiti Odločitev od podpora in Sklep o sofinanciranju,
- dokončati razpisne dokumentacije in izpeljati postopke javnih naročil v skladu z ZJN-3 za izvajalce gradenj, nadzora in za storitev informiranja javnosti.

### 11.2. TERMINSKI IZVEDBENI NAČRT

Spodaj predstavljen časovni načrt izvedbe projekta je okvirni načrt, ki se bo tekom izvedbe prilagajal trenutnim razmeram.

Pripravljen je ob naslednjih predpostavkah:

- da investitor kandidira za pridobitev nepovratnih sredstev EU in državnega proračuna,
- da bosta postopka javnega razpisa za izbor izvajalca gradenj in strokovnega nadzora izvedena v skladu z ZJN-3 in mednarodnimi inženirskimi pravili FIDIC – »Nova rdeča knjiga« in »Bela knjiga«.

Investitor ima v svoji lasti vsa potrebna zemljišča oz. ima na njih zagotovljene služnostne pravice. Postopek presoje vplivov na okolje, ki se je začel voditi skupaj s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja v okviru integralnega postopka na MOP, je bil zaradi spremembe zakonodaje v mesecu avgustu 2020 ustavljen. S sklepom ARSO št. 35405-528/2018-49 z dne 28.8.2020 je bilo odločeno, da presoja vplivov na okolje ni več potrebna, prav tako ne predhodni postopek. Potrebno pa je bilo vložiti novo vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja in sicer ne več na MOP, ampak tako kot že v prvotnem postopku na Upravno enoto Nova Gorica. Dne 7.12.2020 je Upravna enota Nova Gorica izdala gradbeno dovoljenje ter dne 11.12.2020 dopolnilno odločbo k gradbenemu dovoljenju.

Investitor predvideva, da bo do konca meseca aprila 2021 pridobil Odločitev o podpori – odobritev sofinanciranja z EU in državnimi sredstvi. Vsi postopki javnih naročil se bodo predvidoma zaključili do konca meseca junija 2021.

Gradnja infrastrukture v PEC naj bi se izvajala od julija 2021 do marca 2023, ko naj bi bilo pridobljeno uporabno dovoljenje, izdano Potrdilo o prevzemu in izvedena primopredaja investicije investitorju. V nadaljnjih 365 dneh bo potekal rok za reklamacijo napak, ki naj bi se konec marca 2024 zaključil s Potrdilom o izvedbi (v skladu s FIDIC določili).

Zadnji zahtevek za izplačilo bo upravičenec posredoval najkasneje do 30.9.2023.

Zadnje aktivnosti informiranja in obveščanja javnosti se bodo predvidoma izvedle v septembru 2023. Konec septembra 2023 se torej predvideva zaključek projekta. V skladu z določili *Smernic za pripravo vlog za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne naložbe 3.1 Dogovora za razvoj regij* (april 2020) morajo MSP, ki bodo vstopila v obravnavno PEC, s svojimi investicijami zapolniti vsaj 60% novo opremljenih uporabnih površin PEC (izvajati običajne poslovne procese) v roku treh let po zaključku operacije. V kolikor bo se bo zaključek investicije skladal s predvidenim časovnim načrtom, bo torej moralo biti vsaj 60% uporabnih površin zasedenih s strani MSP do 30.9.2026.

Da bo zgoraj navedeni pogoj lahko dosežen, se bo že vzporedno z gradnjo infrastrukture vršil tudi postopek izbora investitorjev ter prodaje komunalno opremljenih zemljišč. MONG bo izvedel javna razpisa za nakup zemljišč in za sofinanciranje komunalnega prispevka. Po izboru investitorjev se bodo izvajale parcelacije posameznih zemljišč ter sklepale kupoprodajne pogodbe z investitorji. Posamezni investitorji bodo tako že med gradnjo PEC lahko začeli s projektiranjem in pridobivanjem gradbenih dovoljenj.

V nadaljevanju je natančneje predstavljen časovni razpored posameznih aktivnosti.





### 11.3. JAVNA NAROČILA

Javna naročila bodo izvedena ob upoštevanju javnonaročniške zakonodaje v RS (ZJN-3).

Izvajalec gradnje in izvajalec strokovnega nadzora - inženiringa bosta izbrana po odprtem postopku, medtem ko bo izvajalec / izvajalci informiranja javnosti izbran z zbiranjem ponudb.

Javni naročili gradnje in nadzora – inženiringa bosta izvedeni tudi skladno z mednarodnimi pravili FIDIC (za gradnjo Nova Rdeča knjiga – obračun po enoti mere, za nadzor Bela knjiga).

*Tabela 11-2: Prikaz postopkov javnih naročil za izbere izvajalcev*

Z. št.	Vsebina JN	Vrsta JN	Vrsta postopka	Št. razpisov	Št. sklopov	Rok izvedbe
1	Izgradnja PEC	gradnje	odprti postopek	1	1	mar 2021 - jun 2021
2	Strokovni nadzor	storitve	odprti postopek	1	1	jan 2021 - apr 2021
3	Informiranje in obveščanje javnosti javnosti	storitve	zbiranje ponudb	po potrebi		mar 2021 - apr 2021

### 11.4. IZVAJANJE PROJEKTA

Pripravo in izvedbo investicijskega projekta bo vodil investitor in nosilec projekta MO Nova Gorica v okviru obstoječih in dodatnih kadrovskega zmogljivosti, ki so načrtovane v kadrovskem načrtu Uprave Mestne občine Nova Gorica.

Odgovornost za vodenje projekta nosi investitor, v njegovem imenu odgovorna oseba župan dr. Klemen Miklavič.

Mestna občina Nova Gorica zaposluje kadre tako z izkušnjami pri pripravi in vodenju investicij, kot z izkušnjami pri črpanju sredstev EU.

Organiziranost občinske uprave, ki je bila s strani Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica sprejeta s sprejemom Odloka o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Mestne občine Nova Gorica decembra 2011, omogoča fleksibilnost, predvsem pri izvedbi projektnih nalog, ter prispeva k učinkovitejšemu delovanju uprave in s tem realizaciji zastavljenih ciljev na strateških in posameznih področjih. V teku je reorganizacija delovanja občinske uprave, ki bo delovanje občinske uprave in njeno učinkovitost še okrepila.

V okviru Urada direktorja občinske uprave Mestne občine Nova Gorica delujeta Služba za investicije in Projektna pisarna kot ožji organizacijski enoti. Projektna pisarna združuje podporne dejavnosti, povezane s pridobivanjem sredstev in administrativno-tehnično podporo pri izvajanju investicij z vidika koriščenja sredstev sofinanciranja ter druge strokovno tehnične naloge, povezane s projekti in prijavi na javne razpise za pridobitev finančnih sredstev. Služba za investicije deluje na pripravi in izvedbi investicijskih projektov Mestne občine Nova Gorica z vseh področij njenega delovanja. V okviru uprave delujejo na strokovnih področjih trije oddelki, ki

opravljajo sorodne in povezane naloge posameznega temeljnega področja delovanja občine – Oddelek za okolje, prostor in javno infrastrukturo, Oddelek za gospodarstvo in gospodarske javne službe, Oddelek za družbene dejavnosti, ločeno, predvsem na področju zastavljanja razvojne politike ter komuniciranja in sodelovanja z javnostmi pa deluje še Kabinet župana.

Za izvedbo projekta je bila ustanovljena strokovna skupina, v katero so vključeni predstavniki investitorja in zunanji strokovni sodelavci. Vodja strokovne skupine in vodja celovitega projekta s strani investitorja je Mitja Pekeč, strokovni sodelavec za investicije, zaposlen v kabinetu župana na MO Nova Gorica.

Za izpeljavo operacije je in bo na strani upravičenca neposredno zadolžena in odgovorna ožja delovna skupina, ki jo sestavljajo:

1. Mitja Pekeč
2. Andreja Trojar Lapanja
3. Sašo Kogovšek
4. Tatjana Gregorič
5. Uroš Jakin

Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije je in bo še naprej vodil vodja projekta v sodelovanju s strokovnimi službami MO Nova Gorica, ki skrbijo za izpeljavo investicij na MO Nova Gorica (t.j. Projektna pisarna MO Nova Gorica). Za pripravo študij, analiz, nadaljnje investicijske in projektne dokumentacije so bili in bodo s strani vodje projekta najeti zunanji izvajalci. Potek aktivnosti se tedensko oziroma po potrebi usklajuje na operativnih sestankih, kjer so prisotni akterji oziroma izvajalci tega projekta v prostorih MO Nova Gorica in/ali na terenu.

Izkušnje vodje investicijskega projekta: Mitja Pekeč, u.d.i.a.:

Vodja projekta je zaposlen od leta 2017 na mestu strokovnega sodelavca za investicije v kabinetu župana MO Nova Gorica. Ima opravljen strokovni izpit ZAPS. V okviru projekta bo sprejemal ključne odločitve glede projekta in skrbel za njegov nemoten potek v sodelovanju z ostalimi strokovnimi službami na MO Nova Gorica in zunanjimi sodelavci.

Delovne izkušnje pri predhodnem delodajalcu - podjetju Proarc d.o.o. Nova Gorica:

- 2013-2017: Vodja Državne tehnične pisarne Bovec Kobarid (odgovorna oseba za pravilnost izvajanja vseh postopkov v okviru del in nalog popotresne obnove po potresu 2004, odgovorna oseba za namensko rabo sredstev državnega proračuna in lastnih sredstev investitorjev v okviru del in nalog popotresne obnove po potresu 2004)
- 2008-2017: Odgovorni vodja projekta, odgovorni projektant, odgovorni nadzornik (projektant za arhitekturo, zunanje ureditve, urbanizem, odgovorni nadzornik za gradnjo objektov, izvajalec projektantskih nadzorov na objektih, odgovorni nadzornik za restavratorska dela na objektih kulturne dediščine)
- 2004-2013: Vodja izpostave državne tehnične pisarne – pisarna Bovec (izdelava, koordinacija in kompletiranje PN sanacij za popotresno obnovo, vodja projektivnega biroja DTP, celovito inženiring svetovanje investitorjem)

Delovne izkušnje od leta 1996 do danes kot samoiniciativna, prostovoljna in manjša dela:

- sodelovanje na arhitekturno urbanističnih delavnicah

- sodelovanje in/ali vodenje projektov obnove mladinskih centrov za kulturno udejstvovanje
- oblikovanje
- pomoč investitorjem pri vodenju lastnih investicij obnove, renovacije, oblikovanje in izris
- pisanje strokovnih člankov za strokovno revijo Korak

## 11.5. UPRAVLJANJE Z INVESTICIJAMI

Po zaključku investicije bo s cestno infrastrukturo, javnimi površinami in javno razsvetljavo upravljala investitor sam.

Z investicijami v vodovodno omrežje, kanalizacijo (fekalno in meteorno) in hidrantnim omrežjem bo upravljala družba Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. Družba je bila ustanovljena kot javno podjetje za opravljanje dejavnosti oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda na območju Mestne občine Nova Gorica, Občine Šempeter – Vrtojba, Občine Brda, Občine Miren – Kostanjevica ter Občine Renče – Vogrsko.

MONG je 58,3% solastnik družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., ki je v 100% lasti šestih občin ustanoviteljic. Lastniška struktura družbe je naslednja:

*Tabela 11-3. Lastniška struktura družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d.*

OBČINA	DELEŽ V %
MESTNA OBČINA NOVA GORICA	58,3
OBČINA ŠEMPETER VRTOJBA	22,5
OBČINA BRDA	7,1
OBČINA RENČE VOGRSKO	5,3
OBČINA MIREN KOSTANJEVICA	4,9
OBČINA AJDOVŠČINA	1,9
<b>SKUPAJ</b>	<b>100 %</b>

Skladno s Statutom ima javno podjetje naslednja javna pooblastila:

- investicijsko načrtovanje in gospodarjenje z objekti in napravami, potrebnimi za izvajanje oskrbe naselij s pitno vodo ter odvajanja, čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda vključno z vodenjem investicij v te objekte, naprave in omrežje;
- vodenje in izdelava katastra vodovodnih in kanalizacijskih objektov in naprav za lastne potrebe in potrebe ustanoviteljev;
- določanje pogojev in dajanje soglasij za posege v prostor in okolje, ki zadevajo infrastrukturne objekte in naprave, ki so v poslovnem najemu podjetja;
- dajanje predpisanih dovoljenj za priključitev na infrastrukturne objekte in naprave, ki so v poslovnem najemu podjetja.

Investicije v del trafo postaje, NN in SN vodov (gradbeni del, katerega investitor bo MONG) bodo po zaključku investicije oddane v najem družbi Elektro Primorska d.d, kot pogodbenemu izvajalcu gospodarske javne službe dejavnosti distribucijskega operaterja.



TK omrežje (gradbeni del) bo oddano v najem zainteresiranemu operaterju oz. izvajalcu telekomunikacijskih storitev.

## 11.6. IZVEDLJIVOST PROJEKTA

Za nameravani poseg je pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Kot je razvidno iz časovnega načrta aktivnosti, zajema trajanje izvajanja posameznih aktivnosti projekta dovolj dolge časovne intervale, da se v predvidenih rokih izvedejo dela in druge aktivnosti, potrebne za uspešno dokončanje investicijske operacije.

Tveganja predstavljajo morebitni nepričakovani daljši zapleti zaradi pritožb potencialnih ponudnikov oz. izvajalcev v postopkih javnih naročil. Zato je pomembno, da bodo dokumentacije za izbor izvajalcev zelo skrbno pripravljene in da bodo razpisni postopki profesionalno izvedeni, da se v največji možni meri izključi možnost pritožb. Naročniku pri pripravi razpisnih dokumentacij in vodenju postopkov javnih naročil svetujejo tudi zunanji svetovalci.

Predviden 21-mesečni rok za fizično izvedbo del do pridobitve uporabnega dovoljenja predstavlja dovolj dolg časovni interval za izvedbo tovrstne investicije. Ocenjujemo, da je v tem roku vključene še nekoliko časovne rezerve za primer nepredvidenih okoliščin ali zaostankov zaradi neugodnega vremena in podobnih vzrokov.

Investitor je na podlagi pogojev za pridobitev nepovratnih sredstev zavezan, da v treh letih po zaključku operacije zagotovi, da bodo MSP, ki bodo vstopila v obravnavno PEC, s svojimi investicijami zapolnila vsaj 60% novo opremljenih uporabnih površin PEC. Zato bo investitor s kupoprodajno pogodbo vlagatelje - kupce komunalno opremljenih zemljišč zavezal, da bodo zagotovili izpolnjevanje tega pogoja, pri čemer bo sam vložil vse napore, da bo vlagateljem pravočasno omogočil formalne pogoje za pridobitev gradbenih dovoljenj za njihove nameravane investicije. V ta namen bo že vzporedno z gradnjo infrastrukture vršil tudi postopek izbora vlagateljev ter prodaje komunalno opremljenih zemljišč. Po izboru vlagateljev se bodo izvajale parcelacije posameznih zemljišč ter sklepale kupoprodajne pogodbe z investitorji. Posamezni vlagatelji bodo tako že med gradnjo PEC lahko začeli s projektiranjem in pridobivanjem gradbenih dovoljenj.

Investitor bo vlagateljem pomagal tudi s finančnimi spodbudami, predvidoma v obliki subvencij za komunalni prispevek.

Na podlagi vsega navedenega se smatra, da je doseganje pogoja o 60% zasedenosti uporabnih površin s strani MSP izvedljivo.

Investicija je opredeljena v osnovnih finančnih planih MONG in sicer v Načrtu razvojnih programov Mestne občine Nova Gorica za obdobje 2021-2024 in v Odloku o rebalansu proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2021. Vsi dokumenti so bili sprejeti na seji mestnega sveta dne 11.2.2021.

S tehničnega, časovnega in finančnega vidika je torej investicija izvedljiva. Projekt ima tudi jasno organizacijsko in upravljaljsko strukturo, zato menimo, da je projekt v teh okvirih realen in izvedljiv.

V času izdelave tega dokumenta sicer obstaja tveganje pravočasne izvedbe projekta, ki je pogojeno s pojavom višje sile epidemije koronavirusa ter z nedoločljivim obsegom in trajanjem

epidemije, na kar pa upravičenec nima odločujočega vpliva. Upravičenec bo vsekakor naredil vse, kar je v njegovi moči, da uspešna izvedba projekta ne bo ogrožena.

## 12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Obrađnavani projekt je vključen v Seznam prioriternih projektov v okviru Dopolnitve k Dogovoru za razvoj Goriške razvojne regije (DRR), kar pomeni, da ima možnost kandidiranja za pridobitev nepovratnih sredstev evropske kohezijske politike. Upravičenec mora biti sicer uspešen še v postopku neposredne potrditve operacije, vendar se pričakuje pozitiven zaključek tega postopka. V tem primeru ni smiselna vključitev javno – zasebnega partnerstva.

Tako naj bi se operacija predvidoma financirala iz naslednjih virov:

- iz državnega proračuna za kohezijsko politiko:
  - Evropski sklad za regionalni razvoj (ESRR),
  - slovenska udeležba proračuna RS,
- iz občinskega proračuna Mestne občine Nova Gorica.

V skladu z *s Povabilom razvojnim svetom regij za dopolnitev dogovora za razvoj regije – drugo povabilo, št. 3030-120/2016/97 z dne 13.11.2017* in *Smernicami za pripravo vlog za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne osi 3.1 – Dogovor za razvoj regij, št. 012/7/2018/250* se upravičeni stroški sofinancirajo v obliki nepovratne finančne pomoči do 100% (manj od 100% v primeru, ko projekt ustvarja neto prihodke in je torej finančna vrzel manjša od 100%).

Na podlagi rezultatov finančne analize, ki je prikazana v poglavju 14 tega dokumenta, je ugotovljeno, da v obrađnavanem primeru operacija ustvarja neto prihodke, na podlagi česar znaša finančna vrzel 94,55%. Posledično bi bil upravičenec MONG upravičen do 3.032.341,59 EUR nepovratnih sredstev (tabela 9-5).

Pri dejanskem izračunu virov financiranja pa ni bil uporabljen predhodno navedeni izračunani najvišji znesek sofinanciranja, saj mora upravičenec upoštevati tudi maksimalno vrednost sofinancerskih sredstev, ki so mu bila potencialno dodeljena na podlagi podpisanega *Dogovora za razvoj Goriške statistične regije – Dopolnitev št. 1 z dne 19.6.2019* (gre za dogovor samih občin znotraj regije). Za obrađnavani projekt je bila Mestni občini Nova Gorica dodeljena vrednost 2.700.000,00 EUR (skupaj sredstva ESRR in slovenske udeležbe proračuna RS), kar je upoštevano v finančni konstrukciji v nadaljevanju. Navedeni znesek se deli v razmerju 70%, kritih iz ESRR, in 30%, kritih iz sredstev slovenske udeležbe proračuna RS.

Poleg navedenih sredstev bo investitor koristil nedavno sproščena sredstva znotraj mehanizma DRR. Upravičencu je bilo namreč odobreno, da lahko odstopi od operacije *Gradnja kolesarske povezave Ozeljan - Kromberk za zagotavljanje dnevne mobilnosti* (Soglasje Ministrstva za infrastrukturo, št. 371-17/2018/422-02511669 z dne 15.12.2020). Del sredstev, ki so bila namenjena sofinanciranju navedene operacije, bo upravičenec s soglasjem Razvojnega sveta prenesel na predmetno operacijo, in sicer v višini 100.000,00 EUR.

Tako znašajo skupaj razpoložljiva nepovratna sredstva za predmetno operacijo 2.800.000,00 EUR (od tega 70% ESRR, 30% proračun RS).

Razliko do celotne vrednosti investicije krije upravičenec sam.

Za vlaganja, ki se bodo sicer izvedla in zapadla v plačilo v tekočem letu, vendar bodo vključena v zahtevke za refundacijo po 30.9. tekočega leta, bo refundacija s strani EU in državnih sredstev izvedena šele v naslednjem letu (v skladu s pravili MGRT).

Sofinanciranje upravičenih stroškov zemljišč je predvideno v letu 2023, ko bodo znani vsi preostali dejanski upravičeni stroški (ker upravičeni stroški zemljišč lahko znašajo največ 10% skupnih upravičenih stroškov).

V tabelah v nadaljevanju je najprej v tabeli 12-1 prikazan izračun finančne konstrukcije, ki sledi dejanskemu finančnemu toku dinamike izvedbe. Le ta naj bi bil osnova za planiranje občinskega proračuna. Ta izračun pa izkazuje v letu 2023 negativno vrednost med lastnimi občinskimi sredstvi in sicer zaradi dejstva, da bo občina v tem letu dobila refundacijo kohezijskih sredstev:

- ki jih je založila v letu 2018 za del stroškov zemljišč,
- ki jih bo založila v letu 2022 za del stroškov gradnje, nadzora in informiranja javnosti (za tisti del stroškov, ki bodo nastali po 30.9.2022).

Ker negativnih vrednosti ni mogoče vpisovati v informacijski sistem sofinancerja, je tabela 12-1 predelana v tabelo 12-2, v kateri je prikazana finančna konstrukcija, ki sledi dinamiki sofinanciranja z nepovratnimi kohezijskimi sredstvi. **Pri tem so vrednosti posameznih stroškov zajete v tistih letih, ko bodo stroški sofinancirani, in ne v letih, ko so ali bodo nastali.** Ta tabela je izdelana zgolj za potrebe sofinancerja in ni osnova za občinski proračun.

Razlike v tabeli 12-2 v primerjavi s tabelo 12-1 so naslednje:

- v letih do vključno 2019:
  - med drugimi upravičenimi stroški ni zajet tisti del stroška zemljišč, ki je predviden kot upravičen strošek, ker bo refundiran šele v letu 2023, čeprav je bil plačan v letu 2018 (znotraj tega stroška ni zajet niti delež, ki odpade na lastna sredstva MONG),
  - med drugimi upravičenimi stroški niso zajeti stroški projektne in investicijske dokumentacije, ker še niso sofinancirani v teh letih,
- v letu 2020:
  - med drugimi upravičenimi stroški niso zajeti stroški projektne in investicijske dokumentacije, ki so nastali v letu 2020, ker v tem letu še niso sofinancirani,
- v letu 2021:
  - med drugimi upravičenimi stroški so zajeti stroški projektne in investicijske dokumentacije, ki so nastali v letih 2018, 2019 in 2020,
  - med drugimi upravičenimi stroški nista zajeta deleža ESRR in RS, ki bosta refundirana šele v 2022 in ju mora občina založiti z lastnimi sredstvi v letu 2021 (stroški po 30.9.2021),
  - med drugimi upravičenimi stroški tudi ni zajet delež, ki odpade na MONG od tistih stroškov, ki bodo refundirani v letu 2022 (stroški po 30.9.2021),
- v letu 2022:
  - med drugimi upravičenimi stroški nista zajeta deleža ESRR in RS, ki bosta refundirana šele v 2023 in ju mora občina založiti z lastnimi sredstvi v letu 2022 (stroški po 30.9.2022),
  - med drugimi upravičenimi stroški tudi ni zajet delež, ki odpade na MONG od tistih stroškov, ki bodo refundirani v letu 2023 (stroški po 30.9.2022),
- v letu 2023:
  - med drugimi upravičenimi stroški (MONG) ni odštet znesek, ki ga bo občina založila v letu 2022 in ga bo dobila refundiranega v letu 2023,
  - med drugimi upravičenimi stroški je zajet lastni delež občine od upravičenih stroškov zemljišč, čeprav ga je občina plačala že v letu 2018,

- med drugimi upravičenimi stroški je zajet lastni delež občine, ki odpade na refundirane stroške v letu 2023, čeprav je bil plačan s strani občine že v letu 2022.

Negativnih vrednosti pa ni mogoče vpisovati niti v informacijski sistem občine, zato je tabela 12-1 zgolj za potrebe občinskega NRP predelana tudi v tabelo 12-3, v kateri je prikazana prirejena finančna konstrukcija brez negativnih vrednosti.

Tabela 12-1: Predvideni viri financiranja glede dinamiko izvedbe v EUR (z DDV)

VIRI FINANCIRANJA	do vključno 2019		2020		2021		2022		2023		SKUPAJ	
	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%
ESRR	0,00	0,0%	0,00	0,0%	415.620,70	41,0%	1.011.368,33	52,6%	533.010,97	163,5%	<b>1.960.000,00</b>	<b>33,1%</b>
Proračun RS	0,00	0,0%	0,00	0,0%	178.123,16	17,6%	433.443,57	22,5%	228.433,27	70,1%	<b>840.000,00</b>	<b>14,2%</b>
<b>Obč.proračun MONG</b>	<b>2.480.328,16</b>	<b>100,0%</b>	<b>183.018,87</b>	<b>100,0%</b>	<b>420.116,83</b>	<b>41,4%</b>	<b>477.781,54</b>	<b>24,9%</b>	<b>-435.507,87</b>	<b>-133,6%</b>	<b>3.125.737,52</b>	<b>52,7%</b>
Upravičeni stroški do sofinanciranja	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
Drugi upravičeni stroški	346.732,69	14,0%	51.280,00	28,0%	275.532,84	27,2%	213.080,90	11,1%	-479.496,26	-147,1%	<b>407.130,18</b>	<b>6,9%</b>
Neupravičeni stroški	2.133.595,47	86,0%	131.738,87	72,0%	144.583,99	14,3%	264.700,64	13,8%	43.988,38	13,5%	<b>2.718.607,34</b>	<b>45,9%</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.480.328,16</b>	<b>100,0%</b>	<b>183.018,87</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.013.860,68</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.922.593,44</b>	<b>100,0%</b>	<b>325.936,37</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.925.737,52</b>	<b>100,0%</b>

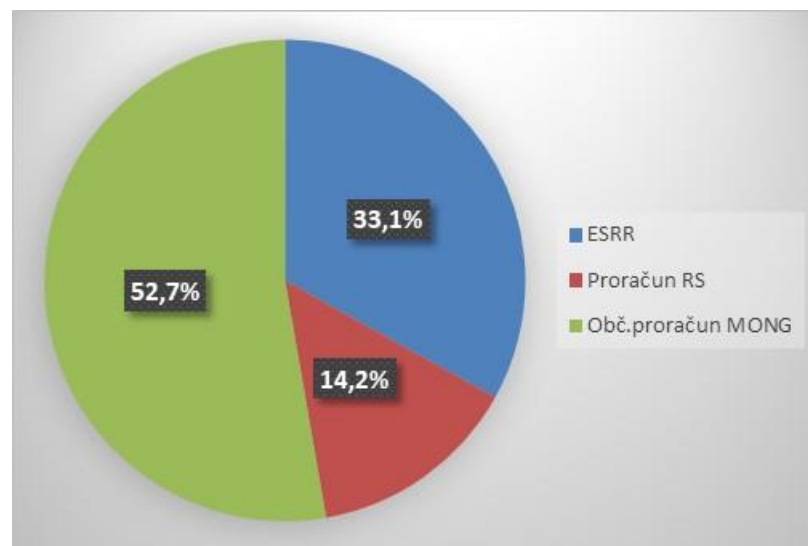
Tabela 12-2: Predvideni viri financiranja glede na dinamiko sofinanciranja v EUR (z DDV)

VIRI FINANCIRANJA	do vključno 2019		2020		2021		2022		2023		SKUPAJ	
	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%
ESRR	0,00	0,00	0,00	0,00	415.620,70	0,50	1.011.368,33	0,53	533.010,97	58,2%	<b>1.960.000,00</b>	<b>33,1%</b>
Proračun RS	0,00	0,00	0,00	0,00	178.123,16	0,22	433.443,57	0,23	228.433,27	24,9%	<b>840.000,00</b>	<b>14,2%</b>
<b>Obč.proračun MONG</b>	<b>2.133.595,47</b>	<b>1,00</b>	<b>131.738,87</b>	<b>1,00</b>	<b>230.916,50</b>	<b>0,28</b>	<b>474.781,54</b>	<b>0,25</b>	<b>154.705,14</b>	<b>0,17</b>	<b>3.125.737,52</b>	<b>52,7%</b>
Upravičeni stroški do sofinanciranja	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
Drugi upravičeni stroški	0,00	0,0%	0,00	0,0%	86.332,51	10,5%	210.080,90	10,9%	110.716,76	12,1%	<b>407.130,18</b>	<b>6,9%</b>
Neupravičeni stroški	2.133.595,47	100,0%	131.738,87	100,0%	144.583,99	17,5%	264.700,64	13,8%	43.988,38	4,8%	<b>2.718.607,34</b>	<b>45,9%</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.133.595,47</b>	<b>100,0%</b>	<b>131.738,87</b>	<b>100,0%</b>	<b>824.660,36</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.919.593,44</b>	<b>100,0%</b>	<b>916.149,38</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.925.737,52</b>	<b>100,0%</b>

Tabela 12-3: Predvideni viri financiranja za NRP v EUR (z DDV)

VIRI FINANCIRANJA	do vključno 2019		2020		2021		2022		2023		SKUPAJ	
	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%	VREDNOST	%
ESRR	0,00	0,00	0,00	0,00	415.620,70	0,42	1.011.368,33	0,53	533.010,97	70,0%	1.960.000,00	33,1%
Proračun RS	0,00	0,00	0,00	0,00	178.123,16	0,18	433.443,57	0,23	228.433,27	30,0%	840.000,00	14,2%
Obč.proračun MONG	2.133.595,47	1,00	131.738,87	1,00	385.621,64	0,39	474.781,54	0,25	0,00	0,00	3.125.737,52	52,7%
Upravičeni stroški do sofinanciranja	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Drugi upravičeni stroški	0,00	0,0%	0,00	0,0%	197.049,28	20,1%	210.080,90	10,9%	0,00	0,0%	407.130,18	6,9%
Neupravičeni stroški	2.133.595,47	100,0%	131.738,87	100,0%	188.572,37	19,3%	264.700,64	13,8%	0,00	0,0%	2.718.607,34	45,9%
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.133.595,47</b>	<b>100,0%</b>	<b>131.738,87</b>	<b>100,0%</b>	<b>979.365,50</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.919.593,44</b>	<b>100,0%</b>	<b>761.444,24</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.925.737,52</b>	<b>100,0%</b>

Graf 12-1: Predvideni viri financiranja v %



## **13. PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

### **13.1. PROJEKCIJA LETNIH ODHODKOV INVESTICIJE**

Poleg investicijskih stroškov, ki pri varianti »z investicijo« nastanejo v letih vlaganj in ki so predstavljeni v poglavju 8 tega dokumenta, bo investicija povzročila tudi operativne stroške v fazi obratovanja investicije, in sicer:

- tekoče stroške obratovanja in vzdrževanja nove EPC,
- stroške amortizacije opredmetenih osnovnih sredstev,
- stroške investicijskega vzdrževanja (zamenjava iztrošenih osnovnih sredstev).

Pri izračunu operativnih stroškov se upošteva konsolidirana bilanca investitorja in upravljavcev infrastrukture.

Skladno s 3. točko 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3.3.2014 se pri izračunu operativnih stroškov upošteva inkrementalna metoda oz. t.i. metoda prirasta, kar pomeni, da so v analizo vključeni stroški, ki so direktna posledica izvedbe investicije (razlika v višini stroškov pri varianti »z investicijo« v primerjavi z varianto »brez investicije«). V obravnavanem primeru so vsi predvideni stroški dodatni stroški, saj ne bi nastali, če se investicija ne bi izvedla. Stroškov s trenutnim stanjem zemljišča investitor nima.

#### **13.1.1. STROŠKI OBRATOVANJA IN VZDRŽEVANJA**

V fazi obratovanja se predvideva naslednje stroške obratovanja in vzdrževanja:

- stroške vzdrževanja javnih utrjenih površin (pometanje, pobiranje navlake, vzdrževanje talne signalizacije, zimska služba, ipd.),
- stroške vzdrževanja zelenih javnih površin (košnja, grabljenje, ipd.),
- stroške javne razsvetljave (električna energija, zamenjava svetilk ipd.),
- stroške vzdrževanja meteorne kanalizacije s peskolovom.

Zaradi obravnavane investicije bodo nastali tudi dodatni stroški iz naslova obratovanja in vzdrževanja investicij v vodovod, fekalno kanalizacijo in hidrantno omrežje. Ker pa se morajo vsi stroški preliti v povišanje cen storitev oskrbe s pitno vodo, odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda ter izvajanja storitev požarne varnosti, ki jih plačujejo končni uporabniki, se finančni učinek prihodkov in stroškov izniči (razlika je 0). Iz navedenega razloga tako stroškov kot prihodkov iz naslova opravljanja teh storitev ne prikazujemo v finančni analizi.

Stroške obratovanja in vzdrževanja energetske infrastrukture bo ne glede na lastništvo infrastrukture skladno z medsebojnim dogovorom kril uporabnik te infrastrukture – to je Elektro Primorska.

Ocena letnih stroškov vzdrževanja in obratovanja je bila izdelana na podlagi:

- predvidene pogostosti opravljanja posameznih storitev, vezanih na posamezne kategorije stroškov, v enem letu,
- cen iz trenutno veljavnega cenika koncesionarja (Komunala Nova Gorica d.d.), ki skrbi za vzdrževanje javnih površin, ter na osnovi izkustvenih podatkov o ostalih stroških.

Stroški so upoštevani z DDV, saj se vsi nanašajo na kategorije stroškov, za katere je DDV nepovračljiv.

Kalkulacija predvidenih ocenjenih stroškov je prikazana v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 13-1: Ocenjeni letni stroški obratovanja in vzdrževanja EPC, v EUR

Vrsta stroška	ME	Letna intenzivnost	Količina	Cena/enoto EUR	Skupaj letni stroški brez DDV	Stopnja DDV	DDV	Skupaj letni stroški z DDV
Strojno pometanje vozišč	m2	25	4800	0,020	2.400,00	9,50%	228,00	2.628,00
Kombinirano pometanje	m2	6	350	0,100	210,00	9,50%	19,95	229,95
Pometanje pločnikov	m2	12	720	0,031	267,84	9,50%	25,44	293,28
Pobiranje navlake	m2	52	6100	0,054	17.128,80	9,50%	1.627,24	18.756,04
Košnja v ravnini	m2	6	900	0,040	216,00	22,0%	47,52	263,52
Košnja v brežini	m2	6	2800	0,160	2.688,00	22,0%	591,36	3.279,36
Grabljenje	m2	2	1850	0,190	703,00	22,0%	154,66	857,66
Vzdrževanje talne in vertikalne signalizacije	kpl				600,00	22,0%	132,00	732,00
Preventivno posipanje zimska služba	kpl				600,00	22,0%	132,00	732,00
Manjše sanacije poškodb in deformacij prometnih površin	kpl				800,00	22,0%	176,00	976,00
Vzdrževanje JR	kpl				200,00	22,0%	44,00	244,00
Električna energija za JR	kos		25	85,658	2.141,44	22,0%	471,12	2.612,55
Čiščenje peskolova	kos	2	1	15,250	30,50	9,5%	2,90	33,40
<b>SKUPAJ</b>					<b>27.985,58</b>		<b>3.652,18</b>	<b>31.637,76</b>

### 13.1.2. AMORTIZACIJA IN NADOMESTILO INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Amortizacija je bila izračunana v skladu z amortizacijskimi stopnjami, ki so razvidne iz tabele 13-2 in ki jih določata:

- Uredba o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 87/12, 109/12, 76/17 in 78/19) – za investicije v vodovod in kanalizacijo,
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15) – za ostale investicije.

V amortizacijsko osnovo so poleg stroškov gradnje zajeti tudi stroški nadzora, informiranja in obveščanja javnosti, dokumentacije ter ostali stroški (postavke 2, 3, 4, 5 in 8 v tabeli investicijske vrednosti).



Tabela 13-2: Izračun letne amortizacije po posameznih komponentah investicije, v EUR

Z. št.	Vrsta investicije	Ocenjena inv.vrednost (gradnja)	Ponder	Ostali stroški	Skupaj osnova za amortizacijo	Am. stopnja	Življenjska doba v letih	Letna amortizacija
<b>1.</b>	<b>Ceste</b>	<b>1.308.439,36</b>	<b>42,47%</b>	<b>143.948,06</b>	<b>459.880,61</b>			
1.1.	zgornji ustroj	414.301,22	13,45%	45.579,38	459.880,61	3,0%	33,33	13.796,42
1.2.	ostalo	894.138,13	29,03%	98.368,68	0,00	0,0%		0,00
<b>2.</b>	<b>Odvodnja</b>	<b>756.822,69</b>	<b>24,57%</b>	<b>83.261,91</b>	<b>840.084,60</b>	<b>2,0%</b>	<b>50,00</b>	<b>16.801,69</b>
<b>3.</b>	<b>Fekalna kanalizacija</b>	<b>221.158,89</b>	<b>7,18%</b>	<b>24.330,81</b>	<b>245.489,71</b>	<b>2,0%</b>	<b>50,00</b>	<b>4.909,79</b>
<b>4.</b>	<b>Vodooskrba</b>	<b>241.938,98</b>	<b>7,85%</b>	<b>26.616,93</b>	<b>268.555,91</b>	<b>2,0%</b>	<b>50,00</b>	<b>5.371,12</b>
<b>5.</b>	<b>Hidrantno omrežje</b>	<b>348.210,68</b>	<b>11,30%</b>	<b>38.308,43</b>	<b>386.519,11</b>			
5.1.	Cevovodi	127.044,67	4,12%	13.976,83	141.021,50	2,0%	50,00	2.820,43
5.2.	Rezervoar - gradbeni del	130.411,85	4,23%	14.347,27	144.759,12	2,5%	40,00	3.618,98
5.3.	Rezervoar - strojne in elektro instalacije	90.754,16	2,95%	9.984,33	100.738,49	10,0%	10,00	10.073,85
<b>6.</b>	<b>Električne instalacije in oprema</b>	<b>164.373,18</b>	<b>5,34%</b>	<b>18.083,53</b>	<b>182.456,70</b>			
6.1.	javna razsvetljava	61.244,42	1,99%	6.737,81	67.982,23			
6.1.1.	svetilke	7.728,67	0,25%	850,27	8.578,94	7,0%	14,29	600,53
6.1.2.	ostalo	53.515,75	1,74%	5.887,54	59.403,29	3,0%	33,33	1.782,10
6.2.	NN, SN vod, trafo postaja, ostalo (vse samo gradbeni del)	103.128,75	3,35%	11.345,72	114.474,47	3,0%	33,33	3.434,23
<b>7.</b>	<b>Telekomunikacije (samo gradbeni del)</b>	<b>39.631,63</b>	<b>1,29%</b>	<b>4.360,08</b>	<b>43.991,71</b>	<b>3,0%</b>	<b>33,33</b>	<b>1.319,75</b>

Pri računanju nadomestila investicijskih stroškov (ko je osnovno sredstvo v celoti zamortizirano) se upošteva 100% delež osnovne letne amortizacije. V ekonomski dobi se bodo v celoti zamortizirale le strojne in elektro instalacije ter oprema rezervoarja za požarno vodo.

## 13.2. PROJEKCIJA LETNIH PRIHODKOV INVESTICIJE

Investicija je v osnovi nedobičkonosne narave, bo pa vseeno prinašala določene prihodke in sicer iz naslova najemnin, iz naslova prodaje komunalno opremljenih zemljišč ter iz naslova komunalnega prispevka, kot je razvidno v nadaljevanju.

### 13.2.1. PRIHODKI IZ NASLOVA NAJEMNIN

Del investicije predstavljajo vlaganja v okoljsko komunalno infrastrukturo, katere upravljavec bo javno podjetje Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d.

Skladno z zakonodajo (Uredba o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 87/12, 109/12 in 76/17)) bo investicija predvidoma povzročila dodatne prihodke pri upravljavcu javne komunalne infrastrukture na podlagi amortizacije celotne infrastrukture v vodovod, fekalno kanalizacijo in hidrantno omrežje, kar bo imelo za posledico:

- dvig cene omrežnine za fekalno kanalizacijo,
- dvig cene omrežnine za vodovod,
- ceno omrežnine za hidrantno omrežje.

Višina dodatnih prihodkov je predvidena na podlagi ocenjene višine letne amortizacije za posamezen sklop investicij. Ocenjuje se, da bodo prihodki iz naslova zaračunanih omrežnin uporabnikom začeli nastajati v letu 2025.

V okviru ureditve PEC bo investitor izvedel tudi gradbeni del energetske infrastrukture (NN in SN vod, transformatorska postaja) ter gradbeni del infrastrukture za telekomunikacije. Gradbeni del energetske infrastrukture bo po zaključku gradnje in pridobljenem uporabnem dovoljenju (predvidoma v letu 2023) oddan v najem oz. uporabo omrežja podjetju Elektro Primorska d.d., medtem ko bo gradbeni del infrastrukture za telekomunikacije oddan v najem zainteresiranemu operaterju oz. ponudniku telekomunikacijskih storitev (predvidoma v letu 2023). V obeh primerih se upošteva, da bo letna najemnina enaka višini letne amortizacije za posamezen sklop investicij.

Tabela 13-3: Ocenjeni letni prihodki od leta 2025 naprej, v EUR

SKLOP INVESTICIJE	VREDNOST LETNE AMORTIZACIJE = VREDNOST LETNE	LETO ZAČ. NASTANKA PRIHODKOV
Fekalna kanalizacija	4.909,79	2025
Vodooskrba	5.371,12	2025
Hidrantno omrežje	16.513,26	2025
NN, SN vod, trafo postaja (vse samo gradbeni del)	3.434,23	2023
Telekomunikacije (samo gradbeni del)	1.319,75	2023
<b>SKUPAJ</b>	<b>31.548,15</b>	

Tabela 13-4: Višina ocenjenih letnih prihodkov po letih, v EUR

LETO	VIŠINA DODATNIH PRIHODKOV PO LETIH
2023	4.753,99
2024	4.753,99
2025	31.548,15
2026-2033	31.548,15

### 13.2.2. PRIHODKI IZ NASLOVA PRODAJE KOMUNALNO OPREMLJENIH ZEMLJIŠČ

Skladno z navodili MGRT smo med prihodki v finančni analizi upoštevali tudi razliko med predvideno prodajno ceno zemljišča vlagateljem in nakupno ceno zemljišča (po cenitvi zapriseženega cenilca). Skladno s cenitvijo pooblaščenega cenilca znaša ocenjena tržna cena komunalno opremljenega zemljišča v PEC 57,12 EUR/m<sup>2</sup>, nakupna cena pa 41,40 EUR / m<sup>2</sup>.

Tabela 13-5: Razlika v ceni med nakupno in prodajno ceno zemljišč

Nakupna cena zemljišč (po cenitvi)	41,40 EUR/m <sup>2</sup>
Ocenjena tržna vrednost zemljišč za prodajo (po cenitvi)	57,12 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Razlika v ceni</b>	<b>15,72 EUR/m<sup>2</sup></b>

V skladu s časovnim načrtom gradnje smo upoštevali, da prihodki iz naslova prodaje zemljišč začnejo nastajati v letu 2023 in nastajajo predvidoma do vključno leta 2027, ko naj bi bila prodana vsa zemljišča, namenjena prodaji.

*Tabela 13-6: Ocenjena dinamika prodaje zemljišč in dodatni letni prihodki iz naslova prodaje zemljišč*

Dinamika prodaje	Delež zemljišč za prodajo oz. prodanih	Površina v m2	Dodatni letni prihodki v EUR (razlika med prodajno in nakupno ceno zemljišč)	Skupni letni prihodki prodaje zemljišč v EUR*
Zemljišča skupaj na razpolago	100%	25.317		
Prodano v letu 2022	5%	1.266	<b>19.899,16</b>	72.305,35
Prodano v letu 2023	50%	12.659	<b>198.991,62</b>	723.053,52
Prodano v letu 2024	15%	3.798	<b>59.697,49</b>	216.916,06
Prodano v letu 2025	10%	2.532	<b>39.798,32</b>	144.610,70
Prodano v letu 2026	10%	2.532	<b>39.798,32</b>	144.610,70
Prodano v letu 2027	10%	2.532	<b>39.798,32</b>	144.610,70
<b>Skupaj prodana zemljišča</b>	<b>100%</b>	<b>25.317</b>	<b>397.983,24</b>	<b>1.446.107,04</b>

\* Skupni prihodki iz naslova prodaje zemljišč upoštevajo celotno ocenjeno povprečno prodajno ceno zemljišč in ne samo razlike med prodajno in nakupno ceno. Uporabljeni so pri izračunu finančne vzdržnosti projekta v poglavju 14.1.3 tega dokumenta.

### 13.2.3. PRIHODKI IZ NASLOVA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Občina bo investitorjem, ki bodo gradili objekte v obravnavani PEC, zaračunala komunalni prispevek skladno s sprejetim Programom komunalnega opremljanja. Komunalni prispevek predstavlja prihodke upravičenca, ki jih generira investicija v obravnavano PEC. V trenutku izdelave tega dokumenta še ni mogoče natančneje predvideti prihodkov iz komunalnega prispevka, saj bodo le-ti odvisni tudi od velikosti in etažnosti posameznih objektov, ki jih bodo investitorji gradili, od subvencije, ki bo posameznemu investitorju lahko odobrena glede na shemo »de minimis«, ne nazadnje tudi od dinamike plačil komunalnega prispevka skozi leta s strani posameznih investitorjev. Upravičenec dopušča možnost, da bo ponujena subvencija komunalnega prispevka znašala od 50% do 100%, kar bo natančneje določeno v okviru priprave ukrepa subvencioniranja. Zaradi vsega navedenega so prihodki komunalnega prispevka v nadaljevanju zgolj grobo ocenjeni. Za namen izračunov v tem dokumentu je upoštevana povprečna 85% subvencija komunalnega prispevka s strani občine.

Tabela 13-7: Osnove za izračun komunalnega prispevka

Gradbena parcela	Površina parcel v m <sup>2</sup>	Maksimalen fundus objekta v m <sup>2</sup>	BTP objektov v m <sup>2</sup> (K+P+1)
A	7.870	5.834	17.502
B	7.860	5.955	17.865
C	7.920	5.957	17.871
<b>Skupaj</b>	<b>23.650</b>	<b>17.746</b>	<b>53.238</b>

	Vrednost KP / m <sup>2</sup> v EUR (v skladu s PKO)	Razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta (v skladu s PKO)
Stroški opremljanja na m <sup>2</sup> gradbene parcele	23,83	0,5
Stroški opremljanja na m <sup>2</sup> BTP objekta	10,58	0,5

Vir: Program komunalnega opremljanja

Tabela 13-8: Izračun ocenjenih prihodkov iz naslova komunalnega prispevka

KP = površina parcel 23.650 x cena 23,83 x razmerje 0,5 + površina objektov 53.238 x cena 10,58 x razmerje 0,5 = 563.418,77 €				
Dinamika obračuna KP	Delež obračunanaega KP po letih	Ocena komunalnega prispevka v EUR	Ocena znižanega KP za subvencijo v EUR	Ocena subvencije v EUR
Obračunano v letu 2022	0%	0,00	0,00	0,00
Obračunano v letu 2023	45%	253.538,45	38.030,77	215.507,68
Obračunano v letu 2024	10%	56.341,88	8.451,28	47.890,60
Obračunano v letu 2025	15%	84.512,82	12.676,92	71.835,89
Obračunano v letu 2026	15%	84.512,82	12.676,92	71.835,89
Obračunano v letu 2027	10%	56.341,88	8.451,28	47.890,60
<b>Skupaj KP</b>	<b>95%</b>	<b>535.247,83</b>	<b>80.287,17</b>	<b>454.960,66</b>

#### 13.2.4. SKUPNI OCENJENI LETNI PRIHODKI

V naslednji tabeli so prikazani skupni dodatni ocenjeni letni prihodki po posameznih letih referenčne dobe operacije.

Tabela 13-9: Dodatni ocenjeni letni prihodki

LETO	Omrežnina	Prodaja zemljišč	Komunalni prispevek	VIŠINA DODATNIH PRIHODKOV PO LETIH V EUR	VIŠINA SKUPNIH PRIHODKOV PO LETIH V EUR
2022	0	19.899,16	0,00	19.899,16	72.305,35
2023	4.753,99	198.991,62	38.030,77	241.776,37	727.807,51
2024	4.753,99	59.697,49	8.451,28	72.902,75	221.670,04
2025	31.548,15	39.798,32	12.676,92	84.023,40	176.158,86
2026	31.548,15	39.798,32	12.676,92	84.023,40	176.158,86
2027	31.548,15	39.798,32	8.451,28	79.797,76	176.158,86
2028-2033	31.548,15	0	0	31.548,15	31.548,15

Zaradi obravnavane investicije bodo nastali tudi dodatni prihodki iz naslova povišanja cene dejavnosti oskrbe s pitno vodo, odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda ter izvajanja storitev požarne varnosti. Ker pa mora biti povišanje cen teh storitev sorazmerno s povišanjem dodatnih stroškov obratovanja in vzdrževanja navedenih investicij, se finančni učinek prihodkov in stroškov izniči (razlika je 0). Iz navedenega razloga tako prihodkov kot stroškov iz naslova opravljanja teh storitev ne prikazujemo v finančni analizi.

V izračunu prihodkov ni upoštevan DDV, saj je le-ta istočasno prihodek na podlagi zaračunavanja DDV uporabnikom, na drugi strani pa tudi odhodek, ker ga mora investitor oz. upravljavec odvesti državi, kar pomeni, da DDV nima učinka na višino prihodkov.

## 14. PRESOJA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Presoja upravičenosti investicijskega projekta je izdelana na podlagi izračuna finančnih in ekonomskih kazalcev investicije.

### 14.1. IZRAČUN FINANČNIH KAZALCEV UČINKOVITOSTI INVESTICIJE ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE – FINANČNA ANALIZA

V okviru finančne analize je v nadaljevanju ocenjena:

- donosnost projekta kot celote,
- donosnost projekta, ki odpade na lastni kapital upravičenca,
- finančna vzdržnost projekta, ki je ključni pogoj finančne izvedljivosti projekta,
- najvišji možni znesek sofinanciranja investicije, ki je izračunan na podlagi finančne vrzeli.

Pri izračunu zgoraj navedenih kazalcev smo upoštevali naslednje osnovne predpostavke:

- Investicijski stroški vključujejo tudi DDV (pri tistih sklopih investicije, kjer je nepovratni).
- Prihodki so upoštevani brez DDV, medtem ko je v operativnih stroških upoštevan DDV, ki si ga upravljavec ne more odbiti oz. povrniti.
- Referenčna doba projekta je 15 let (2020-2034).
- Rok izvedbe projekta je 2020-2023 (stroški, ki so nastali leta 2018 in leta 2019, so upoštevani v letu 2020).
- Pri računanju prihodkov in odhodkov se je upoštevala inkrementalna metoda, kar pomeni, da so upoštevani dodatni prihodki in stroški, ki bodo nastali zaradi implementacije investicije. Dejansko se vsi prihodki in stroški smatrajo kot dodatni prihodki in stroški v primerjavi z varianto brez investicije, saj ne bi nastali, če se investicija ne bi izvedla.
- Obravnavan je konsolidiran denarni tok bodočega upravljavca, VIK NG, in investitorja, MONG.
- Na podlagi ponderirane življenjske dobe investicij, ki znaša 43 let, so bili izračunani neto prihodki v preostanku let, ki presega referenčno dobo (dodatnih 32 let). Izračun je pokazal, da so neto prihodki v dodatnih 32 letih negativni (prihodki ne presegajo stroškov), zato v zadnjem letu referenčne dobe ni upoštevan preostanek vrednosti infrastrukture (skladno z navodili Delegirane Uredbe Komisije (EU) št. 480/2014).

Tabela 14-1: Izračun ponderirane življenjske dobe

Z. št.	Vrsta investicije	Skupaj osnova za amortizacijo	Življenjska doba v letih	Ponder za ponderirano živ.dobo	Ponderirana življenjska doba v letih
<b>1.</b>	<b>Ceste</b>	<b>459.880,61</b>			
1.1.	zgornji ustroj	459.880,61	33,33	18,95%	6,32
1.2.	ostalo	0,00		0,00%	0,00
<b>2.</b>	<b>Odvodnja</b>	<b>840.084,60</b>	<b>50,00</b>	<b>34,61%</b>	<b>17,31</b>
<b>3.</b>	<b>Fekalna kanalizacija</b>	<b>245.489,71</b>	<b>50,00</b>	<b>10,12%</b>	<b>5,06</b>
<b>4.</b>	<b>Vodooskrba</b>	<b>268.555,91</b>	<b>50,00</b>	<b>11,07%</b>	<b>5,53</b>
<b>5.</b>	<b>Hidrantno omrežje</b>	<b>386.519,11</b>			
5.1.	Cevovodi	141.021,50	50,00	5,81%	2,91
5.2.	Rezervoar - gradbeni del	144.759,12	40,00	5,96%	2,39
5.3.	Rezervoar - strojne in elektro instalacije	100.738,49	10,00	4,15%	0,42
<b>6.</b>	<b>Električne instalacije in oprema</b>	<b>182.456,70</b>			
6.1.	javna razsvetljava	67.982,23			
6.1.1.	svetilke	8.578,94	14,29	0,35%	0,05
6.1.2.	ostalo	59.403,29	33,33	2,45%	0,82
6.2.	NN, SN vod, trafo postaja, ostalo (vse samo gradbeni del)	114.474,47	33,33	4,72%	1,57
<b>7.</b>	<b>Telekomunikacije (samo gradbeni del)</b>	<b>43.991,71</b>	<b>33,33</b>	<b>1,81%</b>	<b>0,60</b>
	<b>SKUPAJ</b>	<b>2.426.978,34</b>			<b>42,96</b>

Tabela 14-2: Izračun dodatnega števila let za izračun neto prihodkov

Ponderirana živ.doba	43,00
Število let amortiziranja osnovne investicije v referenčni dobi	11
<b>Dodatno število let po referenčni dobi</b>	<b>32,00</b>

- Uporabljena osnovna finančna diskontna stopnja za izračun sedanje vrednosti projekta znaša 4%. Diskontna stopnja je opredeljena v skladu s slovensko zakonodajo (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Ur. list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16).
- Finančna analiza je izdelana na osnovi podatkov iz projektne dokumentacije, podatkov, prejetih s strani naročnika in s strani bodočega upravljavca.

#### 14.1.1. FINANČNA DONOSNOST NALOŽBE

**Finančno donosnost naložbe** smo ocenili z oceno finančne neto sedanje vrednosti in finančne interne stopnje donosa investicije (FNSV/C in FSD/C).

Ta kazalnika kažeta, kako se lahko z neto prihodki povrnejo stroški naložbe, ne glede na to, kako se ti financirajo.



Finančna donosnost projekta se je izvedla na podlagi metodologije diskontiranega denarnega toka.

*Neto sedanja vrednost* je opredeljena kot vsota vseh diskontiranih neto donosov v ekonomski dobi projekta, oz. kot razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe. Pozitivna neto sedanja vrednost pomeni, da je razlika med vrednostjo proizvedenega ali ohranjenega bogastva in vrednostjo porabljenih sredstev pozitivna. Na podlagi kriterija neto sedanje vrednosti je investicija ekonomsko upravičena, če je neto sedanja vrednost pozitivna.

*Interna stopnja donosa* je opredeljena kot tista diskontna stopnja, pri kateri se sedanja vrednost donosov investicije izenači s sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Na podlagi kriterija interne stopnje donosa je investicija ekonomsko upravičena, če je izračunana interna stopnja donosnosti višja od relevantne diskontne stopnje, ki v obravnavanem primeru znaša 4%.

Ne glede na zgoraj navedeno, pa je projekt upravičen do prispevka iz skladov, v kolikor je FNSV/C, negativna, FSD/C pa nižja od diskontne stopnje, uporabljene za analizo (v obravnavanem primeru nižja od 4%). Če projekt kaže visoko finančno donosnost (to pomeni, da je FSD/C občutno višja od finančne diskontne stopnje), bo na splošno prevladalo mnenje, da lahko vlagatelj projekt izvede brez prispevka EU. Prispevek EU je tako upravičen le, če se dokaže, da sama naložba ni dobičkonosna, ob upoštevanju, da so lahko tveganja vlagatelja pri izvedbi projekta prevelika, da bi izvedel naložbo brez javnih nepovratnih sredstev.

V obravnavanem primeru projekt izpolnjuje oba pogoja, kar je razvidno iz tabele 14-5.

V spodnjih tabelah 14-3 in 14-4 je prikazan izračun diskontiranega finančnega izida.

Tabela 14-3: Denarni tok investicije v EUR

VREDNOSTI v EUR						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški in zamenjava iztrošene opreme	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2020	2.663.347,03	0,00	0,00		-2.663.347,03
1	2021	999.786,57	0,00	0,00		-999.786,57
2	2022	1.860.688,33	0,00	19.899,16		-1.840.789,17
3	2023	313.571,39	31.637,76	241.776,37		-103.432,78
4	2024		31.637,76	72.902,75		41.264,99
5	2025		31.637,76	84.023,40		52.385,64
6	2026		31.637,76	84.023,40		52.385,64
7	2027		31.637,76	79.797,76		48.160,00
8	2028		31.637,76	31.548,15		-89,61
9	2029		31.637,76	31.548,15		-89,61
10	2030		31.637,76	31.548,15		-89,61
11	2031		31.637,76	31.548,15		-89,61
12	2032		31.637,76	31.548,15		-89,61
13	2033		122.391,92	31.548,15		-90.843,77
14	2034		31.637,76	31.548,15	0,00	-89,61
	<b>Skupaj</b>	<b>5.837.393,32</b>	<b>470.407,28</b>	<b>803.259,89</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.504.540,71</b>

Tabela 14-4: Diskontirani denarni tok investicije v EUR

DISKONTIRANE VREDNOSTI v EUR						4%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški in zamenjava iztrošene opreme	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2020	2.663.347,03	0,00	0,00	0,00	-2.663.347,03
1	2021	961.333,24	0,00	0,00	0,00	-961.333,24
2	2022	1.720.310,96	0,00	18.397,89	0,00	-1.701.913,06
3	2023	278.763,82	28.125,85	214.938,31	0,00	-91.951,36
4	2024	0,00	27.044,09	62.317,58	0,00	35.273,49
5	2025	0,00	26.003,93	69.061,11	0,00	43.057,18
6	2026	0,00	25.003,78	66.404,91	0,00	41.401,13
7	2027	0,00	24.042,10	60.639,74	0,00	36.597,64
8	2028	0,00	23.117,40	23.051,92	0,00	-65,48
9	2029	0,00	22.228,27	22.165,31	0,00	-62,96
10	2030	0,00	21.373,34	21.312,80	0,00	-60,54
11	2031	0,00	20.551,29	20.493,08	0,00	-58,21
12	2032	0,00	19.760,85	19.704,88	0,00	-55,97
13	2033	0,00	73.505,42	18.947,00	0,00	-54.558,41
14	2034	0,00	18.270,02	18.218,27	0,00	-51,75
	<b>Skupaj</b>	<b>5.623.755,05</b>	<b>329.026,33</b>	<b>635.652,81</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.317.128,58</b>

Tabela 14-5: Rezultati finančne analize

NETO SEDANJA VREDNOST (FNSV/C)		<b>-5.317.129 €</b>
FINANČNA STOPNJA DONOSNOSTI (FSD/C)		<b>negativna</b>
RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST		<b>-0,95</b>

## 14.1.2. FINANČNA DONOSNOST LASTNEGA KAPITALA

Finančna donosnost lastnega kapitala se določi tako, da se oceni finančna neto sedanja vrednost na lastni kapital (FNSV/K) in finančna interna stopnja donosa na lastni kapital (FSD/K) brez upoštevanja dela vrednosti investicije, ki bo predvidoma sofinanciran z nepovratnimi sredstvi (EU in državnimi). Ta kazalnika merita stopnjo, do katere lahko neto prihodki projekta poplačajo finančne vire, ki se zagotovijo iz sredstev na lastni ravni.

Da bi bil projekt upravičen do prispevka iz skladov, bi morala biti FNSV/K na lastni kapital negativna ali enaka nič, FSD/K pa bi morala biti nižja ali enaka diskontni stopnji, uporabljeni za analizo (v obravnavanem primeru nižja ali enaka od 4%), v nasprotnem primeru je treba predložiti ustrezno utemeljitev.

V obravnavanem primeru projekt izpolnjuje oba pogoja, kar je razvidno iz tabele 14-8.

V spodnjih tabelah 14-6 in 14-7 je prikazan izračun diskontiranega finančnega izida na lastni kapital, kar pomeni, da so investicijski stroški zmanjšani za znesek sofinanciranja z nepovratnimi sredstvi.

Tabela 14-6: Denarni tok investicije – donosnost lastnega kapitala, v EUR

VREDNOSTI v EUR - lastni kapital						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški in zamenjava iztrošene opreme	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2020	2.618.576,79	0,00	0,00	0,00	-2.618.576,79
1	2021	473.529,55	0,00	0,00	0,00	-473.529,55
2	2022	415.876,44	0,00	19.899,16	0,00	-395.977,28
3	2023	-447.872,87	31.637,76	241.776,37	0,00	658.011,48
4	2024		31.637,76	72.902,75	0,00	41.264,99
5	2025		31.637,76	84.023,40	0,00	52.385,64
6	2026		31.637,76	84.023,40	0,00	52.385,64
7	2027		31.637,76	79.797,76	0,00	48.160,00
8	2028		31.637,76	31.548,15	0,00	-89,61
9	2029		31.637,76	31.548,15	0,00	-89,61
10	2030		31.637,76	31.548,15	0,00	-89,61
11	2031		31.637,76	31.548,15	0,00	-89,61
12	2032		31.637,76	31.548,15	0,00	-89,61
13	2033		122.391,92	31.548,15	0,00	-90.843,77
14	2034		31.637,76	31.548,15	0,00	-89,61
	<b>Skupaj</b>	<b>3.060.109,91</b>	<b>470.407,28</b>	<b>803.259,89</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.727.257,30</b>

Tabela 14-7: Diskontirani denarni tok investicije – donosnost lastnega kapitala, v EUR

DISKONTIRANE VREDNOSTI v EUR - lastni kapital						4%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški in zamenjava iztrošene opreme	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2020	2.618.576,79	0,00	0,00	0,00	-2.618.576,79
1	2021	455.316,88	0,00	0,00	0,00	-455.316,88
2	2022	384.501,14	0,00	18.397,89	0,00	-366.103,25
3	2023	-398.157,35	28.125,85	214.938,31	0,00	584.969,81
4	2024	0,00	27.044,09	62.317,58	0,00	35.273,49
5	2025	0,00	26.003,93	69.061,11	0,00	43.057,18
6	2026	0,00	25.003,78	66.404,91	0,00	41.401,13
7	2027	0,00	24.042,10	60.639,74	0,00	36.597,64
8	2028	0,00	23.117,40	23.051,92	0,00	-65,48
9	2029	0,00	22.228,27	22.165,31	0,00	-62,96
10	2030	0,00	21.373,34	21.312,80	0,00	-60,54
11	2031	0,00	20.551,29	20.493,08	0,00	-58,21
12	2032	0,00	19.760,85	19.704,88	0,00	-55,97
13	2033	0,00	73.505,42	18.947,00	0,00	-54.558,41
14	2034	0,00	18.270,02	18.218,27	0,00	-51,75
	<b>Skupaj</b>	<b>3.060.237,46</b>	<b>329.026,33</b>	<b>635.652,81</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.753.610,98</b>

Tabela 14-8: Rezultati finančne analize donosnosti lastnega kapitala

<b>NETO SEDANJA VREDNOST (FNSV/C)</b>	<b>-2.753.611 €</b>
<b>FINANČNA STOPNJA DONOSNOSTI (FSD/C)</b>	<b>negativna</b>
<b>RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST</b>	<b>-0,90</b>

### 14.1.3. FINANČNA VZDRŽNOST 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.

Projekt je finančno vzdržen, če je neto denarni tok tako na letni osnovi kot kumulativno v celotnem upoštevanem referenčnem obdobju pozitiven ali vsaj enak nič.

V ta namen se v neto denarnih tokovih upošteva:

- stroške investicije in vse (nacionalne in EU) vire financiranja po posameznem letu v obdobju izvajanja investicije,
- prihodke in operativne stroške v obdobju obratovanja objekta, kar vključuje tudi stroške nadomestitve obrabljene delo investicije; pri prihodkih se upošteva celotna vrednost prodaje zemljišč kot celoten denarni tok (ne zgolj razlika med nakupno in prodajno ceno),
- preostala vrednost se ne upošteva, razen če bi bila investicija v zadnjem letu referenčnega obdobja dejansko likvidirana (v obravnavanem primeru nerelevantno).

Tabela 14-9: Izračun finančne vzdržnosti projekta v EUR

Leto	PRILIVI					ODLIVI				NETO DENARNI TOK	KUMULATIVA NETO DENARNEGA TOKA
	Viri financiranja			Prilivi iz poslovanja	PRILIVI SKUPAJ	Investicijska vlaganja	Operativni stroški	Zamenjava iztrošene opreme	ODLIVI SKUPAJ		
	ESRR	RS	MONG								
0	0,00	0,00	2.480.328,16	0,00	<b>2.480.328,16</b>	2.480.328,16	0,00	0,00	<b>2.480.328,16</b>	<b>0,00</b>	0,00
2020	31.339,17	13.431,07	138.248,63	0,00	<b>183.018,87</b>	183.018,87	0,00	0,00	<b>183.018,87</b>	<b>0,00</b>	0,00
2021	368.379,91	157.877,10	487.603,67	0,00	<b>1.013.860,68</b>	1.013.860,68	0,00	0,00	<b>1.013.860,68</b>	<b>0,00</b>	0,00
2022	1.011.368,33	433.443,57	477.781,54	72.305,35	<b>1.994.898,79</b>	1.922.593,43	0,00	0,00	<b>1.922.593,43</b>	<b>72.305,36</b>	72.305,36
2023	533.010,98	228.433,28	-435.507,88	727.807,51	<b>1.053.743,89</b>	325.936,38	31.637,76	0,00	<b>357.574,15</b>	<b>696.169,74</b>	768.475,10
2024	0,00	0,00	0,00	221.670,04	<b>221.670,04</b>	0,00	31.637,76	0,00	<b>31.637,76</b>	<b>190.032,28</b>	958.507,38
2025	0,00	0,00	0,00	176.158,86	<b>176.158,86</b>	0,00	31.637,76	0,00	<b>31.637,76</b>	<b>144.521,10</b>	1.103.028,48
2026	0,00	0,00	0,00	176.158,86	<b>176.158,86</b>	0,00	31.637,76	0,00	<b>31.637,76</b>	<b>144.521,10</b>	1.247.549,57
2027	0,00	0,00	0,00	176.158,86	<b>176.158,86</b>	0,00	31.637,76	0,00	<b>31.637,76</b>	<b>144.521,10</b>	1.392.070,67
2028	0,00	0,00	0,00	31.548,15	<b>31.548,15</b>	0,00	31.637,76	0,00	<b>31.637,76</b>	<b>-89,61</b>	1.391.981,06
2029	0,00	0,00	0,00	31.548,15	<b>31.548,15</b>	0,00	31.637,76	0,00	<b>31.637,76</b>	<b>-89,61</b>	1.391.891,45
2030	0,00	0,00	0,00	31.548,15	<b>31.548,15</b>	0,00	31.637,76	0,00	<b>31.637,76</b>	<b>-89,61</b>	1.391.801,84
2031	0,00	0,00	0,00	31.548,15	<b>31.548,15</b>	0,00	31.637,76	0,00	<b>31.637,76</b>	<b>-89,61</b>	1.391.712,23
2032	0,00	0,00	0,00	31.548,15	<b>31.548,15</b>	0,00	31.637,76	0,00	<b>31.637,76</b>	<b>-89,61</b>	1.391.622,62
2033	0,00	0,00	0,00	31.548,15	<b>31.548,15</b>	0,00	31.637,76	90.754,16	<b>122.391,92</b>	<b>-90.843,77</b>	1.300.778,85
2034	0,00	0,00	0,00	31.548,15	<b>31.548,15</b>	0,00	31.637,76	0,00	<b>31.637,76</b>	<b>-89,61</b>	1.300.689,25
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.944.098,38</b>	<b>833.185,02</b>	<b>3.148.454,12</b>	<b>1.771.096,56</b>	<b>7.696.834,09</b>	<b>5.925.737,52</b>	<b>379.653,16</b>	<b>90.754,16</b>	<b>6.396.144,84</b>	<b>1.300.689,25</b>	

Projekt izkazuje pozitiven denarni tok kumulativno v celotnem upoštevanem referenčnem obdobju, saj skupni ocenjeni denarni prilivi pokrivajo predvidene skupne denarne odlive za okoli 1.300.000 EUR. V posameznih letih referenčnega obdobja pa se izkazujejo precejšnje razlike. Od začetka izvajanja investicije do vključno leta 2027, ko bodo predvidoma zaključene vse prodaje zemljišč in obračuni vseh komunalnih prispevkov, je finančni tok vsako leto izravnani ali pozitiven. Od leta 2028 naprej pa ocenjeni prilivi iz naslova najemnin ne pokrivajo več v celoti operativnih stroškov obratovanja in vzdrževanja PEC, zato je denarni tok v teh letih negativen, kar je normalen pojav za tovrstne javne objekte.

Glede na to, da gre za objekt v javno korist, pri katerem se v prvi vrsti zasledujejo družbene koristi, torej nefinančni vidiki in cilji investicije, bo bodoči lastnik investicije in upravičenec za nepovratna sredstva, Mestna občina Nova Gorica zagotavljal ustrezno financiranje primanjkljaja iz proračuna MONG. Upravljanje z objektom pa bo v največji možni meri moralo upoštevati racionalno porabo javnih sredstev oz. davkoplačevalskega denarja.

#### 14.1.4. IZRAČUN PRISPEVKA SKUPNOSTI (ESSR) IN PRISPEVKA PRORAČUNA RS

Znesek sredstev EU za operacije, ki ustvarjajo neto prihodek, se določi v skladu z določbami člena 61 Uredbe (EU) št. 1303/2013 in Prilogo V k Uredbi (EU) št. 1303/2013 ter oddelkom III Delegirane uredbe Komisije (EU) št. 480/2014, ki določa pravila za izračun diskontiranega neto prihodka operacij, ki ustvarjajo neto prihodek.

Določitev ravni podpore Unije temelji na stopnji »finančne vrzeli« projekta oz. stopnji primanjkljaja v financiranju, t.j. na deležu diskontiranih stroškov začetne investicije, ki ni pokrit z diskontiranimi neto prihodki projekta.

Metoda finančne vrzeli zagotavlja, da je za izvedbo projekta na voljo dovolj finančnih virov, hkrati pa preprečuje odobritev neupravičene koristi prejemniku pomoči, t.j. prekomerno financiranje projekta.

V naslednji tabeli je predstavljen izračun finančne vrzeli oz. stopnje primanjkljaja v financiranju.

Tabela 14-10: Izračun finančne vrzeli projekta

Z.št.	Glavni elementi in parametri	Vrednost	
1	Referenčno obdobje (leta)	15	
2	Finančna diskontna stopnja (%)	4%	
	<b>Glavni elementi in parametri</b>	<b>Vrednost, nediskontirana</b>	<b>Vrednost, diskontirana (čista sedanja vrednost)</b>
3	Skupni naložbeni stroški brez nepredvidenih stroškov	5.837.393,32	5.623.755,05
4	Ostarek vrednosti	0,00	0,00
5	Prihodki	/	635.652,81
6	Operativni stroški	/	329.026,33
	<b>Izračun primanjkljaja v financiranju</b>		
7	Čisti prihodek = prihodki – operativni stroški + ostarek vrednosti (v EUR, diskontirano) = (5) – (6) + (4)	/	306.626,48
8	Naložbeni stroški – čisti prihodek = (3) – (7)	/	5.317.128,57
<b>9.a</b>	<b>Izračunana stopnja primanjkljaja v financiranju (%) = (8) / (3)</b>	<b>94,55%</b>	

Obraunavani projekt ustvarja neto prihodek, posledično je izračunana stopnja finančne vrzeli manjša od 100%, to je 94,55%.

Na podlagi izračunane finančne vrzeli je v naslednji tabeli prikazan izračun najvišjega zneska, za katerega bi lahko investitor zaprosil za sofinanciranje. Le ta znaša 3.032.341,59 EUR, od tega 2.122.639,11 EUR iz ESRR in 909.702,48 EUR iz prispevka RS.

Tabela 14-11: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja ob upoštevanju finančne vrzeli in stopnje sofinanciranja

		Vrednost
10	Skupni upravičeni stroški pred upoštevanjem zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 (v EUR, nediskontirani)	3.207.130,18
11	Stopnja primanjkljaja v financiranju	94,55%
12	Skupni upravičeni stroški po upoštevanju zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013	3.032.341,59
13	Stopnja sofinanciranja za prednostno os	100,00%
14	<b>Znesek sofinanciranja (v EUR) = (12) * (13)</b>	<b>3.032.341,59</b>
15	Stopnja sofinanciranja ESRR	70,00%
16	Prispevek ESRR = (14) *(15)	<b>2.122.639,11</b>
17	Stopnja sofinanciranja RS	30,00%
18	Prispevek RS = (14) * (17)	<b>909.702,48</b>

## 14.2. DRUŽBENO-EKONOMSKA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

### 14.2.1. OPIS METODOLOGIJE

Kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013, mora biti v analizi stroškov in koristi vključena ekonomska analiza.

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 oz. 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.

Ekonomska analiza vsebuje naslednje korake:

1. finančne popravke, da se iz ekonomske analize izključijo posredni davki (npr. DDV, trošarine), subvencije in čisti transferji, ki jih dodeli javni subjekt (npr. plačila iz nacionalnih sistemov zdravstvenega varstva).  
V obravnavnem primeru smo iz investicijskih stroškov izločili DDV, davek na promet nepremičnin ter davke in prispevke na delo. Tudi iz stroškov obratovanja je bil izločen DDV.
2. pretvorbo tržnih cen v računovodske (prikrite) z uporabo konverzijskih faktorjev na finančnih cenah, da se popravi izkrivljanje trga. Če konverzijski faktorji na nacionalnem uradu za načrtovanje niso na voljo in če ne obstaja občutno izkrivljanje trga, se konverzijski faktor z namenom poenostavitve lahko nastavi na ena ( $FP = 1$ ).  
V konkretnem primeru se uporabi konverzijski faktor 1, kar pomeni, da smo uporabili cene iz finančne analize, razen pri ceni dela, iz katere so bili izključeni davki in prispevki na delo (Shadow Wage).
3. monetizacijo netržnih vplivov (popravke za zunanje učinke): zunanji učinki se ustrezno ocenijo in ovrednotijo.

Finančni prihodki v obliki uporabnin, stroškov in tarif za uporabnike se izključijo iz ekonomske analize in nadomestijo z oceno neposrednih učinkov na uporabnike, bodisi prek „pripravljenosti plačati“ bodisi računovodskih cen.

V obravnavanem primeru smo iz prihodkov, predvidenih v finančni analizi, izločili finančne prihodke, ki izvirajo iz prodaje komunalno opremljenih zemljišč in iz komunalnega prispevka. Upoštevali pa smo prihodke na podlagi oddaje infrastrukture v najem, za katere se smatra, da so jih najemniki in končni uporabniki pripravljeni plačati v zameno za koristi uporabe infrastrukture.

Kot zunanje ekonomske koristi investicije PEC smo ovrednotili naslednje:

- koristi prihranka kilometrine,
- koristi zmanjšanja eksternih stroškov,
- koristi prihranka časa za pot v službo,

- o koristi povečanja dodane vrednosti gospodarskih družb.

4. diskontiranje predvidenih stroškov in koristi: ko je tok ekonomskih stroškov in koristi predviden, se uporabi standardna metodologija diskontiranega denarnega toka z uporabo socialne diskontne stopnje (SDS). Za Slovenijo velja 5% socialna diskontna stopnja.

#### 14.2.2. PREDPOSTAVKE, UPOŠTEVANE PRI ANALIZI STROŠKOV IN KORISTI

Temeljne predpostavke, ki smo jih upoštevali pri ovrednotenju stroškov in koristi obravnavane investicije, so naslednje:

- referenčna doba investicije je 15 let (2020-2034),
- socialna diskontna stopnja je 5%,
- investicijski stroški v obdobju 2020-2023 so naslednji - v stalnih cenah (stroški, ki so nastali leta 2018 in leta 2019, so upoštevani v letu 2020):

Tabela 14-12: Delitev skupnih investicijskih stroškov na delo in material

Investicijski stroški	delež	do 2020	2020	2021	2022	2023
<b>Delo</b>	<b>37,9%</b>	<b>73.748</b>	<b>153.814</b>	<b>534.880</b>	<b>955.921</b>	<b>162.153</b>
Gradnja	58,0%	0	0	451.979	903.957	150.660
Ostali stroški		73.748	153.814	82.902	51.964	11.494
Korelacijski faktor	57,5%					
<b>Delo brez davkov in prispevkov</b>		<b>42.405</b>	<b>88.443</b>	<b>307.556</b>	<b>549.655</b>	<b>93.238</b>
<b>Oprema - material</b>	<b>62,1%</b>	<b>1.984.907</b>	<b>0</b>	<b>327.295</b>	<b>654.590</b>	<b>109.098</b>
Gradnja	42,0%	0	0	327.295	654.590	109.098
Zemljišče		1.984.907	0	0	0	0
Korelacijski faktor	100,0%					
<b>Delo brez davkov in prispevkov</b>		<b>1.984.907</b>	<b>0</b>	<b>327.295</b>	<b>654.590</b>	<b>109.098</b>
Skupaj investicijski stroški brez DDV		<b>2.058.655</b>	<b>153.814</b>	<b>862.175</b>	<b>1.610.511</b>	<b>271.252</b>
DDV		421.673	29.205	137.611	250.178	42.320
Skupaj investicijski stroški z DDV		<b>2.480.328</b>	<b>183.019</b>	<b>999.787</b>	<b>1.860.688</b>	<b>313.571</b>
<b>Skupaj investicija brez davkov in prispevkov</b>		<b>2.027.312</b>	<b>88.443</b>	<b>634.851</b>	<b>1.204.244</b>	<b>202.337</b>

#### 14.2.3. VREDNOTENJE STROŠKOV IN KORISTI

- **Neposredni stroški v času izvajanja projekta (investicijski stroški)**

Celotna investicijska vrednost z vključenim nepovratnim DDV in davkom na promet nepremičnin je po stalnih cenah ocenjena na 5.925.737,52 EUR. Vlaganja so predvidena v obdobju od leta 2019 do leta 2023. Pri upoštevanju investicijskih stroškov smo odbili davke ter vse prispevke in davke na plače in iz plač. Ob predpostavki, da v celotni strukturi investicijske vrednosti delo - gradnja in ostali stroški predstavlja 37,9% in ob upoštevanju 5% socialne diskontne stopnje znaša neto sedanja vrednost investicijskih stroškov 3.301.658 EUR.

- **Neposredni stroški v času obratovanja investicije (v referenčni dobi)**

Neposredni stroški v času obratovanja investicije vključujejo stroške obratovanja in vzdrževanja investicije. Upoštevani so operativni stroški brez DDV in stroški zamenjave iztrošene opreme iz finančne analize, brez DDV in brez prispevkov in davkov na plače in iz plač.

- **Koristi za uporabnike (v referenčni dobi)**

Izračunane so kot prihodki na podlagi dodatne cene za omrežnino vodovoda, fekalne kanalizacije in hidrantnega omrežja, za katere se smatra, da odražajo pripravljenost uporabnikov plačati za storitev oskrbe s pitno vodo, odvajanja komunalnih voda ter zagotavljanja požarne varnosti. Upoštevani so tudi prihodki na podlagi oddaje energetske in TK infrastrukture v najem. Za vse prihodke se smatra, da predstavljajo vrednost koristi za uporabnike, zato so jih pripravljene plačati.

- **Zunanje koristi v času obratovanja investicije (v referenčni dobi)**

V letu 2018 je kar 5.513 prebivalcev Mestne občine Nova Gorica (43% delovno aktivnega prebivalstva) odhajalo na delo v druge občine (sosednje ali tudi precej oddaljene, skupaj v 93 občin). Samo v prvih šestih občin po številu delovnih migrantov se je dnevno vozilo 4.346 oseb. Zaradi novih delovnih mest v obravnavani PEC obstaja realna možnost, da se bo marsikateri trenutni delovni migrant zaposlil v domačem kraju, kar bo posledično prineslo več družbenih koristi: prihranek na kilometrini, prihranek časa za pot v službo in zmanjšanje eksternih stroškov. Za potrebe ekonomske analize predpostavljamo, da se bo 0,5% delovnih migrantov iz prvih šestih občin po obsegu delovnih migrantov (19 oseb) prezaposlilo v domači kraj. Na podlagi tega smo ocenili vrednost posameznih koristi, kot sledi in kot je razvidno iz tabele 14-13:

- **Prihranek na kilometrini za pot v službo in nazaj:** upoštevana je vrednost stroška kilometrine 0,18 EUR/km.
- **Prihranek na času za pot v službo in nazaj:** upoštevana vrednost časa je 10 EUR/h.
- **Zmanjšanje eksternih stroškov.** to so stroški, ki jih povzročata motorni promet. »Eksterni stroški prometa« so tisti, ki jih udeleženci v cestnem prometu povzročajo družbi in okolju. Glavni viri teh stroškov so prometne nesreče, zastoji, onesnaževanje zraka, hrup in podnebne spremembe ter uničenje okolja. Vrednost teh negativnih stroškov se za Slovenijo ocenjuje med 0,11 (v izvenkoničnem času) do 0,23 EUR/km (Vir: Lep et al.: Eksterni stroški prometa, (2004), Handbook of External Costs of Transport, (2008, str.103)). V obravnavanem primeru uporabimo vrednost 0,19 EUR / km.
- **Povečanje dodane vrednosti zaposlenih:** kot osnovo smo uporabili trenutno povprečno dodano vrednost na zaposlenega v tistih podjetjih, ki so podpisala pisma o nameri za investicijo v obravnavani PEC. Predpostavljali smo, da bo 20% predvidenih dodatnih zaposlenih takih, ki trenutno nimajo službe. V izračunu smo upoštevali, da se bo zaradi izboljšanih pogojev poslovanja po investicijah vlagateljev v novo PEC trenutna dodana vrednost povečala za 1% (dejansko pričakujemo, da se bo povečala za višji %).

Izračun zgoraj navedenih družbenih koristi je razviden iz spodnjih dveh tabel.

Tabela 14-13: Izračun ekonomskih koristi prihranka kilometrine, prihranka časa za pot v službo in zmanjšanja eksternih stroškov, v EUR

Občina dela delovnih migrantov iz MONG	Št. migrantov	št. trenutnih migrantov, ki bi se lahko zaposlilo v MONG	PRIHRANEK KILOMETRINE			PRIHRANEK ČASA ZA POT V SLUŽBO IN NAZAJ				ZMANJŠANJE EKSTERNIH STROŠKOV PROMETA	
			Št. km v obe smeri	Letni prihranek kilometrine /os	Skupaj letni prihranek kilometrine	Povprečen čas vožnje v obe smeri (h)	Ocena vrednosti delovne ure emigranta (EUR)	Letni prihranek časa/os	Skupaj letni prihranek časa	Letni prihranek ekst. stroškov/os	Skupaj letni prihranek ekster. stroškov
Šempeter-Vrtojba	2002	10	12	475,20	<b>4.752,00</b>	0,50	10,00	1.100,00	<b>11.000,00</b>	501,60	<b>5.016,00</b>
Ljubljana	997	4	216	8.553,60	<b>34.214,40</b>	3,33	10,00	7.333,33	<b>29.333,33</b>	9.028,80	<b>36.115,20</b>
Ajdovščina	560	2	58	2.296,80	<b>4.593,60</b>	1,17	10,00	2.566,67	<b>5.133,33</b>	2.424,40	<b>4.848,80</b>
Miren-Kostanjevica	294	1	24	950,40	<b>950,40</b>	0,83	10,00	1.833,33	<b>1.833,33</b>	1.003,20	<b>1.003,20</b>
Renče-Vogrsko	289	1	24	950,40	<b>950,40</b>	0,83	10,00	1.833,33	<b>1.833,33</b>	1.003,20	<b>1.003,20</b>
Maribor	204	1	470	18.612,00	<b>18.612,00</b>	4,23	10,00	9.313,33	<b>9.313,33</b>	19.646,00	<b>19.646,00</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>4346</b>	<b>19</b>	<b>804</b>	<b>31.838,40</b>	<b>64.072,80</b>			<b>23.980,00</b>	<b>58.446,67</b>	<b>33.607,20</b>	<b>67.632,40</b>

Tabela 14-14: Izračun dodatne letne dodane vrednosti zaposlenih v novi PEC, v EUR

Št. trenutno zaposlenih		66
Št. dodatno zaposlenih (trenutno brezposelnih)		15,4
Skupno št. zaposlenih		81,4
Skupna trenutna dodana vrednost		3.933.020,27
Povprečna trenutna dodana vrednost / zaposlenega		59.591,22
Predvideno povečanje dodane vrednosti / zap. po investiciji		1,0%
Predvidena povprečna dodana vrednost / zap. po investiciji		60.187,13
Predvidena skupna dodana vrednost po investiciji		4.899.232,25
<b>Dodatna skupna dodana vrednost</b>		<b>966.211,98</b>

## 14.2.4. EKONOMSKA ANALIZA

Tabela 14-15: Projekcija stroškov in koristi v referenčni dobi investicije

VREDNOSTI v EUR												
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	EKONOMSKI STROŠKI			EKONOMSKE KORISTI							NETO KORISTI
		Investicijski stroški brez davkov in prispevkov	Operativni stroški in zamenjava iztrošene opreme	SKUPAJ EKONOMSKI STROŠKI	Koristi iz naslova pripravljenosti plačati	Ostane vrednosti	Koristi prihranka kilometrine	Koristi zmanjšanja eksternih stroškov	Koristi prihranka časa za pot v službo	Koristi povečanja dodane vrednosti	SKUPAJ EKONOMSK E KORISTI	
0	2020	2.115.755	0	2.115.755			0	0			0	-2.115.755
1	2021	634.851	0	634.851			0	0			0	-634.851
2	2022	1.204.244	0	1.204.244			0	0			0	-1.204.244
3	2023	202.337	27.986	230.322	4.754		0	0			4.754	-225.568
4	2024	0	27.986	27.986	4.754		0	0			4.754	-23.232
5	2025		27.986	27.986	31.548		64.073	67.632	58.447	966.212	1.187.912	1.159.926
6	2026		27.986	27.986	31.548		64.073	67.632	58.447	966.212	1.187.912	1.159.926
7	2027		27.986	27.986	31.548		64.073	67.632	58.447	966.212	1.187.912	1.159.926
8	2028		27.986	27.986	31.548		64.073	67.632	58.447	966.212	1.187.912	1.159.926
9	2029		27.986	27.986	31.548		64.073	67.632	58.447	966.212	1.187.912	1.159.926
10	2030		27.986	27.986	31.548		64.073	67.632	58.447	966.212	1.187.912	1.159.926
11	2031		27.986	27.986	31.548		64.073	67.632	58.447	966.212	1.187.912	1.159.926
12	2032		27.986	27.986	31.548		64.073	67.632	58.447	966.212	1.187.912	1.159.926
13	2033		104.106	104.106	31.548		64.073	67.632	58.447	966.212	1.187.912	1.083.806
14	2034		27.986	27.986	31.548	0	64.073	67.632	58.447	966.212	1.187.912	1.159.926
	<b>Skupaj</b>	<b>4.157.187</b>	<b>411.947</b>	<b>4.569.134</b>	<b>324.990</b>	<b>0</b>	<b>640.728</b>	<b>676.324</b>	<b>584.467</b>	<b>9.662.120</b>	<b>11.888.628</b>	<b>7.319.494</b>

Tabela 14-16: Projekcija diskontiranih stroškov in koristi v referenčni dobi investicije

DISKONTIRANE VREDNOSTI v EUR												5,00%
		EKONOMSKI STROŠKI			EKONOMSKE KORISTI							NETO KORISTI
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški brez davkov in prispevkov	Operativni stroški in zamenjava iztrošene opreme	SKUPAJ EKONOMSKI STROŠKI	Koristi iz naslova pripravljenosti plačati	Ostanek vrednosti	Koristi prihranka kilometrine	Koristi zmanjšanja eksternih stroškov	Koristi prihranka časa za pot v službo	Koristi povečanja dodane vrednosti	SKUPAJ EKONOMSKE KORISTI	
0	2020	2.115.755	0	2.115.755	0	0	0	0			0	-2.115.755
1	2021	604.620	0	604.620	0	0	0	0			0	-604.620
2	2022	1.092.285	0	1.092.285	0	0	0	0			0	-1.092.285
3	2023	174.786	24.175	198.961	4.107	0	0	0			4.107	-194.854
4	2024	0	23.024	23.024	3.911	0	0	0			3.911	-19.113
5	2025	0	21.927	21.927	24.719	0	50.203	52.992	45.794	757.052	930.760	908.833
6	2026	0	20.883	20.883	23.542	0	47.812	50.468	43.614	721.002	886.438	865.555
7	2027	0	19.889	19.889	22.421	0	45.535	48.065	41.537	686.669	844.227	824.338
8	2028	0	18.942	18.942	21.353	0	43.367	45.776	39.559	653.970	804.026	785.084
9	2029	0	18.040	18.040	20.336	0	41.302	43.596	37.675	622.829	765.739	747.699
10	2030	0	17.181	17.181	19.368	0	39.335	41.520	35.881	593.170	729.275	712.094
11	2031	0	16.363	16.363	18.446	0	37.462	39.543	34.173	564.924	694.548	678.185
12	2032	0	15.583	15.583	17.567	0	35.678	37.660	32.545	538.023	661.474	645.890
13	2033	0	55.209	55.209	16.731	0	33.979	35.867	30.996	512.403	629.975	574.766
14	2034	0	14.135	14.135	15.934	0	32.361	34.159	29.520	488.003	599.976	585.842
	<b>Skupaj</b>	<b>3.987.446</b>	<b>265.351</b>	<b>4.252.797</b>	<b>208.433</b>	<b>0</b>	<b>407.035</b>	<b>429.648</b>	<b>371.294</b>	<b>6.138.046</b>	<b>7.554.455</b>	<b>3.301.658</b>

## 14.2.5. REZULTATI EKONOMSKE ANALIZE

### • Stroški

Tabela 14-17: Diskontirani stroški investicije v referenčni dobi

Neposredni stroški v času izvajanja investicije (investicijska vrednost brez davkov in prispevkov)	3.987.446	93,8%
Neposredne stroški v času obratovanja investicije (operativni stroški in zamenjava iztrošene opreme)	265.351	6,2%
<b>SKUPAJ DISKONTIRANI EKONOMSKI STROŠKI</b>	<b>4.252.797</b>	<b>100,0%</b>

### • Koristi

Tabela 14-18: Diskontirane koristi investicije v referenčni dobi

Neposredne koristi v času obratovanja investicije (prihodki iz naslova pripravljenosti plačati)	208.433	2,8%
Zunanje koristi v času obratovanja investicije	7.346.022	97,2%
<b>SKUPAJ DISKONTIRANE EKONOMSKE KORISTI</b>	<b>7.554.455</b>	<b>100,0%</b>

### • Kazalniki ekonomske analize

Tabela 14-19: Rezultati ekonomske analize

EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST	<b>3.301.658</b>
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA	<b>13,21%</b>
KOLIČNIK RELATIVNE KORISTNOSTI (Razmerje med koristmi in stroški)	<b>1,78</b>

Vsi trije ključni pokazatelji upravičenosti investicije nam pokažejo, da je investicija z vidika prispevka k družbenim koristim in z vidika upravičenosti za sofinanciranje s strani Unije **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%).

## 14.2.6. UČINKI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

Kot pozitivne učinke, ki niso v celoti direktno količinsko oz. vrednostno ovrednoteni, lahko izpostavimo naslednje učinke investicije:

- Več podjetij na skupni lokaciji pomeni večje možnosti za poslovno sodelovanje med podjetji in s tem izkoriščanje sinergijskih in komplementarnih pozitivnih učinkov na poslovanje.
- Dodatna delovna mesta bodo prispevala k izboljšanju delovnih in s tem bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva, kar bo pozitivno vplivalo tudi na ohranjanje poseljenosti in demografski razvoj obravnavanega območja.
- Dodatna delovna mesta pomenijo možnost zmanjševanja stopnje brezposelnosti in s tem zmanjševanja stroškov vseh subvencij in spodbud, ki jih trenutno država in lokalna



skupnost namenjajo brezposelnim osebam, na drugi strani pa tudi povečanje pritokov v državne in lokalne blagajne zaradi plačevanja davkov in prispevkov na podlagi dodatno zaposlenih oseb.

- Dodatna delovna mesta bodo prispevala tudi k zmanjšanju pereče problematike »bega možganov« iz Mestne občine Nova Gorica, torej k zmanjšanju odseljevanja tistega potencialnega kadra, ki je najbolj izobražen in ki lahko obravnavanemu območju prinese velike poslovne in družbene koristi.
- Nova poslovno-ekonomska cona bo povečala privlačnost lokalnega okolja za privabljanje novih, tudi tujih investorjev ter prispevala k hitrejšemu razvoju gospodarstva na lokalni ter širši regionalni in državni ravni.

## 15. ANALIZA TVEGANJ Z ANALIZO OBČUTLJIVOSTI

Kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013, mora biti v analizi stroškov in koristi vključena ocena tveganja. Ta je potrebna za obravnavo negotovosti, ki se vedno pojavlja v investicijskih projektih. Ocena tveganja nosilcu projekta omogoča boljše razumevanje načina, kako bi se ocenjeni vplivi verjetno spremenili, če bi bile določene ključne spremenljivke projekta drugačne od pričakovanih. Natančna analiza tveganja predstavlja podlago za zanesljivo strategijo za obvladovanje tveganja, ki se vključi v načrt projekta.

Ocena tveganja je sestavljena iz dveh korakov:

- analize občutljivosti, ki določa „kritične spremenljivke“ ali parametre modela, tj. tiste spremenljivke, katerih pozitivne ali negativne spremembe najbolj vplivajo na kazalnike uspešnosti projekta, in v kateri se upoštevajo naslednji vidiki:
  - kritične spremenljivke so tiste, katerih 1-odstotna sprememba povzroči več kot 1-odstotno spremembo NSV;
  - analiza se izvede s spreminjanjem posameznega elementa in ugotavljanjem učinka te spremembe na NSV;
  - mejne vrednosti so opredeljene kot odstotna sprememba kritične spremenljivke, ki je potrebna za to, da NSV postane nič.
- kvalitativne analize tveganja, vključno s preprečevanjem in ublažitvijo tveganja, ki vključuje naslednje elemente:
  - seznam tveganj, ki jim je izpostavljen projekt;
  - matriko tveganj;
  - navedbo ukrepov za preprečevanje in ublažitev, vključno s subjektom, odgovornim za preprečevanje in blaženje glavnih tveganj, standardnimi postopki, kadar je to ustrezno, in ob upoštevanju dobre prakse, če je to mogoče, ki jo je treba uporabiti za zmanjšanje izpostavljenosti tveganju, kjer se šteje, da je to potrebno;
  - razlago matrike tveganja, vključno z oceno preostalih tveganj po uporabi ukrepov za preprečevanje in ublažitev;
  - kadar je to ustrezno (odvisno od velikosti projekta, razpoložljivosti podatkov), analiza tveganja lahko vključuje, če je izpostavljenost preostalemu tveganju še vedno pomembna, pa mora vključevati, verjetnostno analizo tveganja.

## 15.1. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Cilj analize občutljivosti je opredelitev kritičnih spremenljivk projekta.

Analiza občutljivosti je bila izračunana z upoštevanjem sledečih spremenljivk:

- povečanje oziroma zmanjšanje investicijskih stroškov za 1%,
- povečanje oziroma zmanjšanje operativnih stroškov investicije za 1%,
- povečanje oziroma zmanjšanje predvidenih prihodkov / koristi za 1%.

Izračunali smo vpliv vsake od spremenljivk na obstoječa finančna in ekonomska kazalnika – na neto sedanjo vrednost in na interno stopnjo donosa. Rezultate izračunov prikazujejo naslednje tabele. Rezultati vpliva na finančno interno stopnjo donosa niso prikazani, glede na to, da je osnovna finančna interna stopnja donosa preveč negativna, da bi omogočala prikaz.

Tabela 15-1: Spremembe finančne neto sedanje vrednosti glede na spremembe spremenljivk

Spremembe	Vpliv na FNSV						
	kritičnost sprem.	% odstopanja	-1%	0	+1%	% odstopanja	kritičnost sprem.
Sprememba investicijskih stroškov	kritična	-1,03%	-5.262.616	-5.317.129	-5.371.641	1,03%	kritična
Sprememba operativnih stroškov	nekritična	-0,05%	-5.314.383	-5.317.129	-5.319.874	0,05%	nekritična
Sprememba prihodkov	nekritična	0,12%	-5.323.485	-5.317.129	-5.310.772	-0,12%	nekritična

Tabela 15-2: Spremembe ekonomske neto sedanje vrednosti glede na spremembe spremenljivk

Spremembe	Vpliv na ENSV						
	kritičnost sprem.	% odstopanja	-1%	0	+1%	% odstopanja	kritičnost sprem.
Sprememba investicijskih stroškov	kritična	1,16%	3.339.852	3.301.658	3.263.464	-1,16%	kritična
Sprememba operativnih stroškov	nekritična	0,07%	3.303.908	3.301.658	3.299.408	-0,07%	nekritična
Sprememba prihodkov / koristi	kritična	-2,29%	3.226.114	3.301.658	3.377.203	2,29%	kritična

Tabela 15-3: Spremembe ekonomske interne stopnje donosa glede na spremembe spremenljivk

Spremembe	Vpliv na ESD						
	kritičnost sprem.	% odstopanja	-1%	0	+1%	% odstopanja	kritičnost sprem.
Sprememba investicijskih stroškov	/	1,08%	13,35%	13,21%	13,06%	-1,07%	/
Sprememba operativnih stroškov	/	0,04%	13,21%	13,21%	13,20%	-0,04%	/
Sprememba prihodkov / koristi	/	-1,15%	13,05%	13,21%	13,36%	1,14%	/

Na podlagi zgornje tabele 15-1 lahko ugotovimo, da je spremenljivka investicijski stroški kritična pri vplivu na finančno NSV, saj njena sprememba za 1% povzroči spremembo finančnega kazalca NSV za več kot 1%. Pri vplivu na ekonomsko NSV (tabela 15-2) pa se kot kritični spremenljivki izkazujeta investicijski stroški in prihodki/koristi. Za vse kritične spremenljivke v nadaljevanju prikazujemo njihove mejne vrednosti. Mejne vrednosti so odstotne spremembe kritičnih spremenljivk, na podlagi katerih NSV postane nič.

Tabela 15-4: Mejna vrednost kritične spremenljivke pri FNSV

Kritična spremenljivka	Diskontirana vrednost kritične spremenljivke - osnovna	FNSV osnovni scenarij	Diskontirana vrednost kritične spremenljivke - mejna vrednost	FNSV (0)	% spremembe kritične spremenljivke (diskontirano)
Investicijski stroški	5.623.755	-5.317.129	306.626	0	-94,5%

Vrednost kazalnika FNSV bi postala nič, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 94,5%, pri čemer bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

Tabela 15-5: Mejne vrednosti za posamezne kritične spremenljivke pri ENSV

Kritična spremenljivka	Diskontirana vrednost kritične spremenljivke	ENSV osnovni scenarij	Diskontirana vrednost kritične spremenljivke - mejna vrednost	ENSV (0)	% spremembe kritične spremenljivke (diskontirano)
Investicijski stroški	3.987.446	3.301.658	7.289.104	0	82,8%
Prihodki/koristi	7.554.455	3.301.658	4.252.797	0	-43,7%

Vrednost kazalnika ENSV bi postala nič, v kolikor bi se diskontirani prihodki / koristi zmanjšali za 43,7% ali če bi se diskontirani investicijski stroški povečali za 82,8% pri čemer bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

## 15.2. ANALIZA TVEGANJA

Poleg tveganj v zvezi s spremembo investicijskih stroškov, predvidenih prihodkov in operativnih stroškov investicije lahko na izvedbo projekta vplivajo tudi druga tveganja. Predhodno predvidevanje objektivnih tveganj in ukrepov za njihovo preprečitev lahko bistveno prispeva k izogitvi tveganjem ali zmanjšanju negativnih vplivov realiziranih tveganj.

V nadaljevanju v matriki identificiramo morebitna tveganja ter navajamo preventivne ukrepe, s katerimi želimo preprečiti uresničitev tveganj oziroma njihove negativne posledice.

V skladu z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, december 2014, je najprej določena legenda matrike tveganj in sicer verjetnost nastanka tveganj, klasifikacija pomembnosti tveganj, stopnja tveganja ter kombinacija naštetih dejavnikov.

Tabela 15-6: Legenda matrike tveganj: verjetnost realizacije tveganja

OZNAKA	VERJETNOST
A	Zelo neverjetno (0-10% verjetnost)
B	Neverjetno (10-33% verjetnost)
C	Srednja verjetnost (33-66%)
D	Verjetno (66-90% verjetnost)
E	Zelo verjetno (90-100%)

Tabela 15-7: Legenda matrike tveganj: klasifikacija pomembnosti tveganj

RANG	KLASIFIKACIJA POMEMBNOСТИ TVEGANJA
I	Nima vpliva na družbeno dobrobit
II	Manjši negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; dolgoročno minimalno vpliva na projekt; vseeno so potrebni korektivni ukrepi.
III	Srednje velik negativni vpliv projekta na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; največji vpliv na finančne izgube, dolgoročno in tudi srednjeročno. Korektivni ukrepi lahko popravijo morebitni problem.
IV	Kritičen negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; uresničitev tveganja povzroči zmanjšanje osnovnih koristi, namena projekta. Korektivni ukrepi, tudi v večjem obsegu, ne zadostujejo za preprečitev resne škode.
V	Katastrofalno negativen vpliv na družbeno dobrobit; neuspeh projekta se pokaže kot delna ali popolna izgube bistva projekta. Glavni ciljni projekta se ne uresničijo niti srednjeročno niti dolgoročno.

Tabela 15-8: Legenda matrike tveganj: barva stopnje tveganja

BARVA	STOPNJA TVEGANJA
	Nizka
	Srednja
	Visoka
	Nesprejemljiva

Tabela 15-9: Legenda matrike tveganj: stopnja tveganja

VERJETNOST / POMEMBNOST TVEG.	I	II	III	IV	V
A					
B					
C					
D					
E					

Tabela 15-10: Matrika tveganj

IDENTIFIKACIJA TVEGANJA	VERJETNOST NASTOPA RIZIKA	KLASIFIKACIJA STOPNJE TVEGANJA	STOPNJA TVEGANJA	RAZLOGI ZA NASTOP TVEGANJA	UKREPI ZA ZMANJŠANJE TVEGANJA	ODGOVORNE INSTITUCIJE	STOPNJA TVEGANJA PO UKREPIH
<b>Tveganja povpraševanja:</b>							
Manj prodanih zemljišč od predvidenih - nedoseganja kazalnika rezultata o min. 60% zasedenosti uporabnih površin, kljub podpisanim Pismom o nameri	B	IV		- odstop podjetij od Pisem o nameri zaradi različnih vzrokov (nastop gospodarske krize ali krize v posamezni branži ali pri posameznem podjetju, zamude pri izvedbi projekta, previsoka cena zemljišč in/ali komunalnega prispevka...)	- skrb za izvedbo projekta v še dopustnih časovnih okvirjih za potencialne investitorje; - pravočasno iskanje in dogovori investitorja z rezervnimi podjetji; - privlačne subvencije za ceno zemljišč in komunalnega prispevka	Investitor	
<b>Tveganja načrtovanja:</b>							
Neustrezne tehnične rešitve	A	II		Premajhna strokovnost projektantov, čeprav so oz.še bodo projektno dokumentacijo izdelali izkušeni projektanti, vendar je lahko faktor človeške napake vedno prisoten.	- recenzija projektne dokumentacije	Investitor, projektanti	
Neustrezne ocene stroškov načrtovanja	C	III		- nepričakovane spremembe cen na trgu med fazo projektiranja in fazo izvedbe - pomanjkljivo pripravljena projektna dokumentacija	- predviditi nepredvidena dela v proj.oceni	Investitor, projektanti	

IDENTIFIKACIJA TVEGANJA	VERJETNOST NASTOPA RIZIKA	KLASIFIKACIJA STOPNJE TVEGANJA	STOPNJA TVEGANJA	RAZLOGI ZA NASTOP TVEGANJA	UKREPI ZA ZMANJŠANJE TVEGANJA	ODGOVORNE INSTITUCIJE	STOPNJA TVEGANJA PO UKREPIH
<b>Upravna tveganja:</b>							
Zamude v postopkih pridobivanja uporabnega dovoljenja	A	II		Neskladna izvedba s proj.dokumentacijo	Skrben nadzor nad izvedbo	Investitor, izvajalec, nadzornik	
Zamude v postopkih parcelacij zemljišč za prodajo	C	III		-nepravočasno pripravljena dokumentacija; - nestrokovno izvedena parcelacija oz. pripravljena dokumentacija, - zamude s strani upravnega organa	- strokovno, kvalitetno in pravočasno izdelana dokumentacija parcelacij	Investitor, geodet	
<b>Tveganja v postopkih javnih naročil:</b>							
Zamude v postopkih javnih naročil	C	II		Nestrokovno pripravljene razpisne dokumentacije ali izpeljani postopki JN	Skrbno pripravljene razpisne dokumentacije in izpeljani postopki JN	Investitor	



IDENTIFIKACIJA TVEGANJA	VERJETNOST NASTOPA RIZIKA	KLASIFIKACIJA STOPNJE TVEGANJA	STOPNJA TVEGANJA	RAZLOGI ZA NASTOP TVEGANJA	UKREPI ZA ZMANJŠANJE TVEGANJA	ODGOVORNE INSTITUCIJE	STOPNJA TVEGANJA PO UKREPIH
<b>Tveganja gradnje:</b>							
Prekoračitve stroškov projekta	B	III		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pomanjkljiva projektna dokumentacija,</li> <li>- zvišanje cen na trgu v času oddajanja ponudb,</li> <li>- nepredvidene razmere na gradbišču,</li> <li>- nestrokovnen gradbeni nadzor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- predvideti nepredvidena dela v proj.oceni;</li> <li>- skrbno analizirati upravičenost morebitnih izvajalčevih zahtevkov za dodatna plačila;</li> <li>- izbrati strokoven gradbeni nadzor</li> </ul>	Investitor, projektant, nadzornik	
Zamude pri investiciji	B	II		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>zamude pri začetku gradnje</i> :</li> <li>- zamude pri pridobitvi GD,</li> <li>- pri izbiri izvajalcev,</li> <li>- pri pridobitvi sofinanciranja</li> <li>- <i>zamude pri gradnji</i>:</li> <li>- pomanjkljiva projektna dokumentacija,</li> <li>- neustrezna organiziranost izvajalca,</li> <li>- nepredvideni dogodki na gradbišču</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ažurno spremljanje terminskega plana, ugotavljanje morebitnih odstopanj in hitro ukrepanje,</li> <li>- preučitev in upoštevanje upravnih zahtev,</li> <li>- strokovno izpeljani postopki JN,</li> <li>- pravočasna in skrbna priprava dokumentacije za pridobitev nepovratnih sredstev</li> </ul>	Investitor, projektant, izvajalec, nadzornik	
Tveganja v zvezi z izvajalci (stečaj, pomanjkanje virov)	A	II		likvidnostne težave na tem ali drugih projektih, slabo poslovanje	postaviti ustrezne zahteve v razpisni dokumentaciji	Investitor	
<b>Tveganja delovanja:</b>							
Večje potrebe po popravilih od predvidenih	A	III		<ul style="list-style-type: none"> <li>- slaba izvedba del;</li> <li>- slaba kvaliteta opreme;</li> <li>- slabo vzdrževanje objektov</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ustrezno opredeliti želeno kvaliteto izvedbe in opreme v razpisni dokumentaciji;</li> <li>- ustrezno in redno vzdrževati objekte;</li> </ul>	Investitor, upravljavec	

IDENTIFIKACIJA TVEGANJA	VERJETNOST NASTOPA RIZIKA	KLASIFIKACIJA STOPNJE TVEGANJA	STOPNJA TVEGANJA	RAZLOGI ZA NASTOP TVEGANJA	UKREPI ZA ZMANJŠANJE TVEGANJA	ODGOVORNE INSTITUCIJE	STOPNJA TVEGANJA PO UKREPIH
<b>Finančna tveganja:</b>							
Zagotovitev virov financiranja	A	III		- nepravočasna zagotovitev potrebne dokumentacije za pridobitev nepovratnih sredstev, - nezagotovitev lastnih sredstev v občinskem proračunu	- ažurno spremljanje terminskega plana in ugotavljanje morebitnih odstopanj; - preučitev in upoštevanje administrativnih zahtev; - strokovna izdelava potrebne dokumentacije; - pravočasna zagotovitev lastnih sredstev v občinskem proračunu	Investitor, zunanji izvajalec	
Manj prihodkov od predvidenih	B	III		- znižanje predvidenih cen zemljišč oz. komunalnega prispevka zaradi slabšega povpraševanja	- zagotovitev potrebnih finančnih sredstev zaradi izpada prihodkov v občinskem proračunu	Investitor	
Višji stroški obratovanja od predvidenih	B	II		- zvišanje cen materiala in stroškov delovne sile, - slaba organizacija nabav materiala, - slaba organizacija in izkoriščenost kadrov	- Izvajanje racionalizacij pri nabavah materiala, - zagotavljanje ustrezne izkoriščenosti kadrov	Upravljavец	
<b>Regulativna tveganja</b>							
Nepričakovani politični ali regulativni dejavniki, ki vplivajo na uspešno izvedbo investicije	A	III		sprememba zakonodaje na kateremkoli področju, ki vpliva na uspešnost izvedbe investicije	redno spremljanje zakonodaje in pravočasno prilagajanje	Investitor	
<b>Višaj sila</b>							
Dolgotrajna epidemija koronavirusa.	C	VI		Nepričakovano dolgo trajanje epidemije koronavirusa, ki lahko povzroči zamude pri izvajanju projekta in mogoče dodatne, trenutno nepredvidljive posledice.	Pravočasno sprejemanje vseh ukrepov, ki se bodo v prihodnosti izkazali za nujne pri premagovanju epidemije in njenih posledic	Vsi deležniki	

## 16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

**Predmet** obravnavanega investicijskega projekta je investicija v komunalno ureditev poslovno ekonomske cone Nova Gorica – Kromberk v skupni površini cca 4,43 ha. Posegi vključujejo izgradnjo:

- cestne infrastrukture,
- vodovoda (sanitarna in požarna voda),
- fekalne kanalizacije,
- meteorne kanalizacije (ureditev odvodnjavanja),
- javne razsvetljave,
- TK omrežja (samo gradbeni del, preostalo zagotovi bodoči operater),
- elektro vodov (SN in NN) in trafo postaje (samo gradbeni del, preostalo zagotovi Elektro Primorska).

Osnovni **namen** investitorja, Mestne občine Nova Gorica, je, da z izgradnjo poslovno-ekonomske cone zagotovi manjkajoče komunalno opremljene in prometno dostopne površine za opravljanje oz. širitev poslovne dejavnosti mikro, malih in srednje velikih podjetij. Investicija je namenjena tako lokalnim kot tudi zunanjim potencialnim investitorjem (podjetnikom), ki bodo v MONG pripeljali nove dejavnosti ali razširjali obstoječe ter s tem ustvarili dodatna delovna mesta. Namen investicije je tudi prispevati k povečanju dodane vrednosti podjetij ter nenazadnje posredno izboljšati privlačnost Mestne občine Nova Gorica tako za gospodarsko aktivnost kot za naseljevanje.

V skladu s predvidenim **časovnim načrtom** naj bi bila investicija zaključena do konca marca 2023. Gradbeno dovoljenje je pridobljeno. Investitor predvideva, da bo do konca meseca aprila 2021 pridobil Odločitev o podpori – odobritev sofinanciranja z EU in državnimi sredstvi. Vsi postopki javnih naročil se bodo predvidoma zaključili do konca meseca junija 2021. Gradnja infrastrukture v PEC naj bi se izvajala od julija 2021 do marca 2023, ko naj bi bilo pridobljeno uporabno dovoljenje, izdano Potrdilo o prevzemu in izvedena primopredaja investicije investitorju. V nadaljnjih 365 dneh bo potekal rok za reklamacijo napak v skladu s pravili FIDIC, ki naj bi se konec marca 2024 zaključil s Potrdilom o izvedbi. Zadnje aktivnosti informiranja in obveščanja javnosti se bodo predvidoma izvedle v septembru 2023. V roku treh let po zaključku operacije morajo MSP, ki bodo vstopila v obravnavno PEC, s svojimi investicijami zapolniti vsaj 60% novo opremljenih uporabnih površin PEC, kar pomeni, da morajo na teh površinah že opravljati svojo poslovno dejavnost.

Celotni **investicijski stroški** projekta, ki vključujejo vse upravičene in neupravičene stroške za sofinanciranje, se ocenjujejo na 5.925.737,52 EUR po tekočih cenah z DDV in davkom na promet nepremičnin.

Projekt se bo **financiral** iz naslednjih virov:

- iz državnega proračuna za kohezijsko politiko:
  - Evropski sklad za regionalni razvoj (predvidoma 33,1%),
  - slovenska udeležba proračuna RS (predvidoma 14,2%),
- iz občinskega proračuna Mestne občine Nova Gorica (predvidoma 52,7%).

**Finančni in ekonomski kazalci** kažejo na upravičenost investicije. Finančna sedanja vrednost projekta je izračunana na -5.317.129 EUR, kar je normalno za tovrstne projekte, ki niso dobičkonosne narave. Ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna in znaša 3.301.658 EUR. Z

realizacijo tega projekta se bo izboljšalo stanje v tej regiji, kajti koristi tega projekta presegajo stroške projekta (indeks 1,78).

## 17. PRILOGE

### 17.1. PRILOGA 1: SKLEP O POTRĐITVI DIIP



MESTNA OBČINA NOVA GORICA  
TRG EDVARDA KARDELJA 1  
5000 NOVA GORICA

TEL.: +386 (0)5 335 01 12  
FAX: +386 (0)5 302 74 70

#### SKLEP O POTRĐITVI INVESTICIJSKEGA DOKUMENTA Dokument identifikacije investicijskega projekta

Investitor: Mestna občina Nova Gorica  
Naslov: Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica  
Številka sklepa: 351-107/2018-26  
Datum sklepa: 05.06.2018

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – Zfisp in 96/15 – ZIPRS1617), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravne lokalne skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10), 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) in Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave – časopis OKO, št. 6/02, 25/02 in Uradni list RS št. 38/05 in 24/06) je odgovorna oseba investitorja dne 05.06.2018 sprejel/a s sklepom št. 351-107/2018-\_\_\_ odločitev o investicijski nameri, in sicer:

1. Potrdi se: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za investicijo: **IZGRADNJA POSLOVNO-EKONOMSKE CONE NOVA GORICA - KROMBERK**, ki ga je izdelala: MO Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, junij 2018.
2. V NRP občine se (obkroži):
  - **uvrsti nova naložba;**
  - spremeni veljavna naložba.
3. Odobri se nadaljnja izvedba investicije.

Skladno z **DIIP** / ŠI / PIZ / IP je finančna konstrukcija naložbe sledeča:

**4. Vrednost investicije** po tekočih cenah z vključenim nepovračljivim DDV znaša **3.842.714,00 EUR**, brez DDV **3.246.926,02 EUR** in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom od **Junija 2018 (sklep o potrditvi DIIP) do Decembra 2021.**

**5. Vire za financiranje se zagotavljajo:**

Lastna finančna sredstva MO Nova Gorica	v znesku	<b>1.142.714,00 EUR</b>
Javni viri EU in RS (Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo):		
- EU viri – Evropski sklad za regionalni razvoj (ESRR)	v znesku	<b>1.890.000,00 EUR</b>
- SLO viri – Slovenska udeležba v EU virih	v znesku	<b>810.000,00 EUR</b>

Ime in priimek odgovorne osebe: Matej Arčon, župan



Matej Arčon, župan  
podpis

ID za DDV: S153055730, matična številka: 5881773,  
tel. centrala: 05/335-01-11, fax: 05/302-12-33, e-pošta: mestna.obcina@nova-gorica.si, spletna stran: www.nova-gorica.si

## 17.2. PRILOGA 2: SKLEP O POTRĐITVI PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE



MESTNA OBČINA NOVA GORICA  
TRG EDVARDA KARDELJA 1  
5000 NOVA GORICA



Župan-Mayor

TEL.: +386 (0)5 335 01 12  
FAX: +386 (0)5 302 74 70



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

### SKLEP O POTRĐITVI INVESTICIJSKEGA DOKUMENTA Predinvesticijska zasnova

Investitor: Mestna občina Nova Gorica  
Naslov: Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica  
Številka sklepa: 351-107/2018-PIZ  
Datum sklepa: 25.3.2020

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZfisP in 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravne lokalne skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10 in 35/2018), 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) in Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS št. 13/2012, 18/2017 in 18/2019) je odgovorna oseba investitorja dne 23.9.2020 sprejel/a s sklepom št. 351-107/2018-PIZ odločitev o investicijski nameri, in sicer:

- Potrdi se: Predinvesticijska zasnova (PIZ): »**Izgradnja poslovno – ekonomske cone Nova Gorica - Kromberk**« ki ga je izdelala: Poslovno in projektno svetovanje Mojca Fornazarič s.p.
- V NRP občine se (obkroži):
  - uvrsti nova naložba;
  - **spremeni veljavna naložba;**
  - novelacija nima vpliva na NRP.
- Odobri se nadaljnja izvedba investicije.

Skladno z DIIP / ŠI / PIZ / IP je finančna konstrukcija naložbe sledeča:

**4. Vrednost investicije** po tekočih cenah z vključenim nepovračljivim DDV znaša **5.497.738,82 EUR** in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom od **junija 2018 (sklep o potrditvi DIIP) do februarja 2023.**

**5. Vire za financiranje se zagotavljajo:**

Lastna finančna sredstva MO Nova Gorica v znesku **2.797.738,82 EUR**

Javni viri EU in RS (Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo – ESRR):  
v znesku **1.890.000,00 EUR**

Javni viri EU in RS (Ministrstvo za okolje in prostor - RS):  
v znesku **810.000,00 EUR**

Ime in priimek odgovorne osebe: dr. Klemen Miklavič, župan



Dr. Klemen Miklavič, župan  
podpis

ID za DDV: SIS3055730, matična številka: 5881773,  
tel. centrala: 05/335-01-11, fax: 05/302-12-33, e-pošta: mestna.obcina@nova-gorica.si, spletna stran: www.nova-gorica.si