



MESTNA OBČINA NOVA GORICA

**AGROMELIORACIJA NA OBMOČJU
KOMASACIJE MANDRIJA**

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - DIIP**

Izdelal: MERIDIAN d.o.o. CELJE

april 2021

 **MERIDIAN**
d.o.o., Celje, Trubarjeva 4

Naslov Projekta:

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
AGROMELIORACIJA NA OBMOČJU KOMASACIJE MANDRIJA**

Naročnik:

Mestna občina Nova Gorica
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

Predstavnik naročnika:

Župan dr. Klemen Miklavič

Izdelovalec dokumenta:

MERIDIAN d.o.o. CELJE
Trubarjeva ulica 45
3000 Celje

Predstavnik izdelovalca:

Tomaž Marovt, inž.geod.

KAZALO:

1	UVODNO POJASNILO	4
2	INVESTITOR, IZDELOVALEC, UPRAVLJAVEC TER STROKOVNI DELAVCI	4
2.1	Investitor	4
2.2	Strokovni delavci oz. službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne projektne in tehnične dokumentacije.....	5
2.3	Izdelovalec dokumenta identifikacije investicijskega projekta	5
2.4	Upravljavec investicije.....	5
3	ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	6
3.1	Splošno o Mestni občini Nova Gorica	6
3.2	Analiza stanja	7
3.2.1	Opis predvidene komasacije.....	7
3.2.2	Opis predvidene agromelioracije na območju komasacije.....	8
3.2.3	Opis omejitev v prostoru	9
3.3	Razlogi za investicijsko namero	12
4	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	12
4.1	Ocena razvojnih možnosti in ciljev investicije	12
4.2	Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami	13
4.2.1	Zakonske podlage	13
4.2.2	Prostorski akti	13
4.2.3	Razvojne politike in strategije	13
5	PRIMERJAVA VARIANTE »Z INVESTICIJO« IN »BREZ INVESTICIJE« IN IZBOR VARIANTE	14
5.1	Varianta brez investicije	14
5.2	Varianta z investicijo.....	14
5.3	Izbor variante	14
6	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN PREDRAČUNSKA VREDNOST INVESTICIJE .	15
6.1	Opredelitev vrste investicije.....	15
6.2	Ocena investicijskih stroškov	16
6.3	Potrebna investicijska dokumentacija in upravna dovoljenja.....	21
7	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	21
7.1	Strokovne podlage.....	21
7.2	Navedba in opis lokacije investicije	22
7.3	Obseg in specifikacija investicijskih stroškov	24
7.4	Varstvo okolja	25
7.5	Terminski plan izvedbe investicije	26
7.6	Organizacija in kadri	27
7.7	Viri financiranja	28
7.8	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti.....	30
8	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI	31
8.1	Doseganje ciljev investicije	31
8.2	Izbrana varianta.....	31
8.3	Parametri analize.....	31
8.4	Stroški in koristi	32
8.5	Finančna analiza.....	32
8.6	Ocena tveganj.....	36
8.7	Delež sofinanciranja.....	37
8.8	Prikaz rezultatov ocenjevanja z utemeljitvijo upravičenosti investicijskega projekta	37
9	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	38

1 UVODNO POJASNILO

Na komasacijskem območju Mandrija se bo izvedla agromelioracija, sočasno pa tudi komasacija kmetijskih zemljišč. Komasacija se bo izvedla z namenom ureditve lastništva in uskladitve parcelnega stanja z dejanskim stanjem uporabe kmetijskih zemljišč v naravi. V sklopu komasacije se torej ne bo posegalo v obstoječe vinogradniške komplekse na območju. Do obstoječih vinogradniških kompleksov, ki so deloma že povezani s poljskimi potmi, bo zagotovljen dostop tudi preko novih poljskih poti, ki se bodo navezale na obstoječe poljske poti oz. ceste, zato bo potrebno izvesti tudi agromelioracijo. V sklopu agromelioracije je potrebno urediti poljske poti, izvesti ureditev delu obstoječih poljskih poti in izvesti druga potrebna agromelioracijska dela (izravnava terena, krčitev grmovja in dreves).

Komasacijsko območje Mandrija obsega del katastrske občine 2320 – Prvačina in del katastrske občine 2335- Dornberk v skupni površini 25 ha.

Po dejanskem stanju v naravi prevladujejo vinogradi, ki predstavljajo 53% površin, pojavljajo se še travniki (11 %) in oljčniki (7 %). Precejšen del površin je torej neobdelanih in zaraščenih (cca. 13 %), razlog za to pa je tudi neurejeno parcelno in lastniško stanje na območju. Izvedba komasacije in agromelioracije je potrebna za ureditev parcelnega in lastniškega stanja na območju, izboljšanje infrastrukture kmetijskih zemljišč in izboljšanje ekonomike kmetijske pridelave na območju.

2 INVESTITOR, IZDELOVALEC, UPRAVLJAVEC TER STROKOVNI DELAVCI

2.1 Investitor

MESTNA OBČINA NOVA GORICA

Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica
telefon: 05/335-01-11
fax: 05/302-12-33
e-mail: mestna.obcina@nova-gorica.si
MŠ: 5881773000
DŠ: 53055730

Odgovorna oseba:

župan dr. Klemen Miklavič

podpis

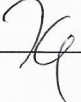


2. 2 Strokovni delavci oz. službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne projektne in tehnične dokumentacije

MESTNA OBČINA NOVA GORICA

Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba za pripravo DIIP: Zdenka Kompare
telefon: 05/335-01-72
fax: 05/302-12-33
e-mail: zdenka.kompare@nova-gorica.si

Odgovorna oseba za pripravo DIIP: Zdenka Kompare

_____ 
podpis

žig

2. 3 Izdelovalec dokumenta identifikacije investicijskega projekta

MERIDIAN d.o.o. CELJE

Trubarjeva ulica 45
3000 Celje
telefon: 03 492 52 01
e-mail: t.marovt@siol.net
MŠ: 5515947000
DŠ: 76255794
TRR: IBAN SI56 1910 0001 0300 775 (DBS d.d.)

Predstavnik izdelovalca: Tomaž Marovt, direktor

_____ 
podpis


žig 
d.o.o., Celje, Trubarjeva 4

2. 4 Upravljavec investicije

MESTNA OBČINA NOVA GORICA

Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica
telefon: 05/335-01-11
fax: 05/302-12-33
e-mail: mestna.obcina@nova-gorica.si
MŠ: 5881773000
DŠ: 53055730

Odgovorna oseba: župan dr. Klemen Miklavič

_____ 
podpis



3 ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1 Splošno o Mestni občini Nova Gorica

Mestna občina Nova Gorica se nahaja v Goriški regiji. Leži tik ob meji z Italijo in meji na občine Šempeter-Vrtojba, Renče-Vogrsko, Miren-Kostanjevica, Komen, Ajdovščina, Idrija, Tolmin, Kanal in Brda. Razdeljena je na 19 krajevnih skupnosti s 44 naselji: Banjšice, Branik (Branik, Preserje, Spodnja Branica, Steske, Pedrovo), Čepovan, Dornberk (Brdo, Budihni, Dornberk, Draga, Potok pri Dornberku, Saksid, Tabor, Zalošče), Gradišče nad Prvačino, Grgar, Grgarske Ravne - Bate (Grgarske Ravne, Bate, Dragovica), Kromberk - Loke (Kromberk, Loke), Lokovec, Lokve - Lazna (Lokve, Lazna), Nova Gorica (Nova Gorica, Pristava), Osek - Vitovlje (Osek, Vitovlje), Ozeljan (Ozeljan, Smihel), Prvačina, Ravnica (Ravnica, Podgozd), Rožna Dolina (Ajševica, Rožna Dolina, Stara Gora), Solkan (Solkan, Šmaver, Sveta Gora), Sempas, Trnovo (Trnovo, Nemci, Voglarji). Velik pomen igra geostrateška in prometna lega Mestne občine Nova Gorica med Padsko nižino na jugozahodu, dolino Soče, ki se na severu zajeda daleč v Alpe, in osrednjo Slovenijo, od koder vodijo poti tudi proti Panonski nižini na severovzhodu (Vir: <https://www.nova-gorica.si/o-mestni-obcini/predstavitev-mestne-obcine/>).



Slika 1: Prikaz Mestne občine Nova Gorica (vir: Geopedia, <http://www.geopedia.si/>).

Mestna občina Nova Gorica meri 279,5 km², v njej pa živi okoli 31.881 prebivalcev (vir: SURS, 2020), kar kaže na nadpovprečno gostoto naseljenosti občine.

Kmetijsko intenzivnejši je južni del območja Mestne občine Nova Gorica, del katere sega tudi v Vipavsko dolino. Od panog tukaj prevladuje vinogradništvo, sadjarstvo in poljedelstvo. Komasacijsko območje Mandrija, na katerem se bo izvedla tudi agromelioracija, se nahaja prav ta tem južnem delu občine.

Projekt agromelioracije na območju komasacije Mandrija se bo potegoval za pridobitev nepovratnih sredstev iz Programa razvoja podeželja 2014-2020, Ukrep M4: Naložbe v osnovna sredstva, Podukrep M 4.3 - podpora za naložbe v infrastrukturo, povezano z razvojem, posodabljanjem ali prilagoditvijo kmetijstva in gozdarstva (Operacija: izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih). Zaradi tega je v nadaljevanju predstavljeno predvsem stanje na območju komasacije in agromelioracije Mandrija.

3. 2 Analiza stanja

3. 2. 1 Opis predvidene komasacije

Komasacijsko območje Mandrija obsega del katastrske občine 2320 – Prvačina in del katastrske občine 2335- Dornberk v Mestni občini Nova Gorica, v skupni grafični površini 25 ha. Grafična površina območja je nekoliko manjša od atributne površine, ki izhaja iz podatkov zemljiškega katastra in znaša 27,7 ha. Razlog za odstopanje so predvidene parcelacije na obodu komasacijskega območja. V postopek komasacije so bile vključene parcele s celimi površinami, parcelacija pa se izvede v postopku ureditve meje komasacijskega oboda.

Upravni postopek komasacije kmetijskih zemljišč bo vodila upravna enota Nova Gorica. Izdana je že bila Odločba o uvedbi komasacijskega postopka kmetijskih zemljišč št. 331-1/2020/15 z dne 26. 2. 2020.



Slika 2: Prikaz komasacijskega območja Mandrija. (Vir: Predlog idejne zasnove)

Na območju Mandrija je 85 parcel, s povprečno velikostjo 0,3 ha. Po dejanskem stanju v naravi prevladujejo vinogradi, ki predstavljajo 53% površin, pojavljajo se še travniki (11 %) in oljčniki (7 %). Precejšen del površin je torej neobdelanih in zaraščenih (cca. 13 %), razlog za to pa je tudi neurejeno parcelno in lastniško stanje na območju. Izvedba komasacije in agromelioracije je potrebna za ureditev parcelnega in lastniškega stanja na območju, izboljšanje infrastrukture kmetijskih zemljišč in izboljšanje ekonomike kmetijske pridelave na območju.

3. 2. 2 Opis predvidene agromelioracije na območju komasacije

Na območju komasacije Mandrija, ki je veliko 25 ha se bo izvedla tudi agromelioracija. Za optimalno funkcioniranje zemljišč na območju komasacije je namreč potrebno izvesti tudi določena agromelioracijska dela, zato bo izvedena tudi agromelioracija.

Agromelioracije v splošnem obsegajo ukrepe, ki izboljšujejo fizikalne, kemijske in biološke lastnosti tal ter izboljšujejo dostop na kmetijsko zemljišče. Agromelioracije obsegajo ukrepe izravnave zemljišč, krčitev grmovja in dreves, nasipavanje rodovitne zemlje, odstranitve kamnitih osamelcev, ureditve poljskih poti, izdelave teras, ureditve gorskih in kraških pašnikov, ureditve manjših odvodnjavanj, apnenja in založnega gnojenja.

V sklopu agromelioracijskih del na območju Mandrija se bo uredilo obstoječe poljske poti, uredilo eno novo poljsko pot, izvedlo izravnavo terena in manjšo krčitev grmovja in dreves.

Z agromelioracijskimi deli se ne bo spremenil obseg in način kmetijske obdelave, ki poteka po obstoječih vinogradniških kompleksih, pogosto na terasah. Uredilo se bo le obstoječe poljske poti, ki so v naravi širine od 2,7 m do 3,5 m, v taki širini pa bodo ostale tudi po izvedenih agromelioracijskih delih. Poljske poti bodo s komasacijo dobile svoje parcele in postale javno dobro, namenjene pa bodo zgolj dostopu do kmetijskih zemljišč. Urejanje poljskih poti je delno predvideno s planiranjem oz. izravnavo terena, ter manjšim nasipavanjem gramoza, delno pa le z grederiranjem in posipanjem ter uvaljanjem peska. Krčitev grmovja in dreves se načrtuje zgolj na manjši površini v neposredni bližini ureditve nove poljske poti.

Opis agromelioracijskih del	Skupna površina (m²)
A) Ureditve novih poljskih poti širine cca 3m	510m ²
B) Izravnavo terena *	4.500m ²
C) Ureditve obstoječih poljskih poti, različnih širin od 2,7m do 3,5m	7.300m ²
D) Krčitev grmovja in dreves**	250m ²
SKUPNA POVRŠINA AGROMELIORACIJSKIH DEL	12.560m²

*obstoječe poti se bo urejalo tudi z izravnavo terena zaradi specifike terena

**površina krčitve grmovja in dreves se nahaja znotraj površine izravnave terena

Skupna površina agromelioracijskih del znaša 12.560m², pri čemer pa je potrebno upoštevati, da se zaradi specifike terena izravnavo terena izvede na lokacijah pretežnega dela ureditve obstoječih poti (prekrivanje površine 2 agromelioracijskih del), saj na teh poteh zgolj grederiranje ni smiselno oz. možno zaradi specifike terena. Prav tako se površina krčitve grmovja nahaja znotraj površine izravnave terena (manjše prekrivanje površine 2 agromelioracijskih del). Ob upoštevanju tega prekrivanja, je agromelioracija predvidena na površini 8.140m².

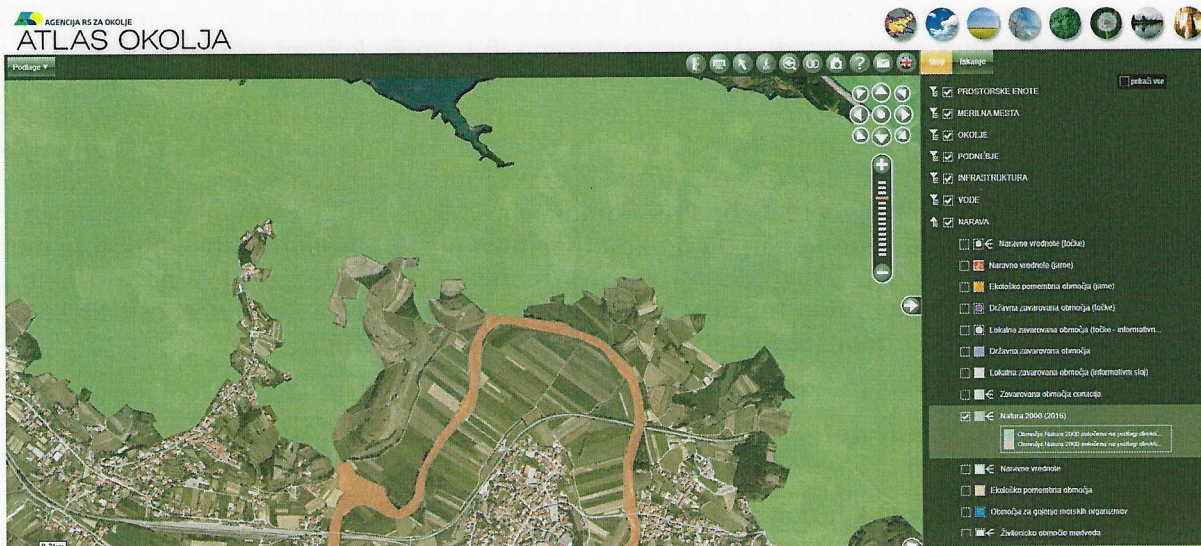
Za navedena agromelioracijska dela je bila podana vloga za uvedbo agromelioracije na Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Izdana je bila Odločba o uvedbi agromelioracije na komasacijskem območju Mandrija št. 3313-17/2020/10 z dne 1. 6. 2020.

3. 2. 3 Opis omejitev v prostoru

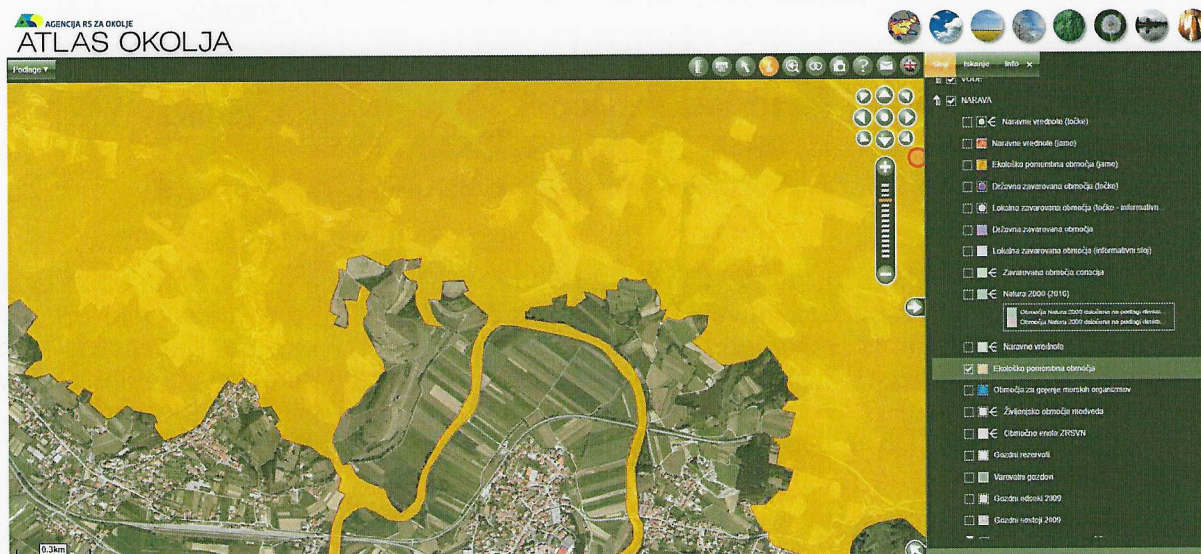
Na komasacijskem območju Mandrija so vzpostavljeni varovalni režimi na državnem nivoju. Na območju komasacije se nahaja Natura 2000 (Dolina Vipave, Vipavski rob) ter ekološko pomembnim območjem (EPO – Dolina Vipave). Znotraj območja oz. v njegovi neposredni bližini se ne nahaja varovalni gozd in gozd s posebnim pomenom.

Zaradi prekrivanja komasacijskega območja z območji Natura 2000 in EPO so, glede na pridobljeno mnenje Zavoda RS za varstvo narave, predvideni nekateri omilitveni ukrepi:

- Zaradi ohranjanja ugodnega stanja rjavega srakoperja, se odstranjevanje lesne zarasti izvede izven gnezditvenega časa. Lesno zarast se lahko odstranjuje med 1. avgustom tekočega leta in 1. marcem sledečega leta
- Zaradi ohranjanja ugodnega stanja varovanja vrst ptic in črtastega medvedka, se mestoma ob robu parcel ohranja drevje in grmovje (skupine grmovja ali mejice).

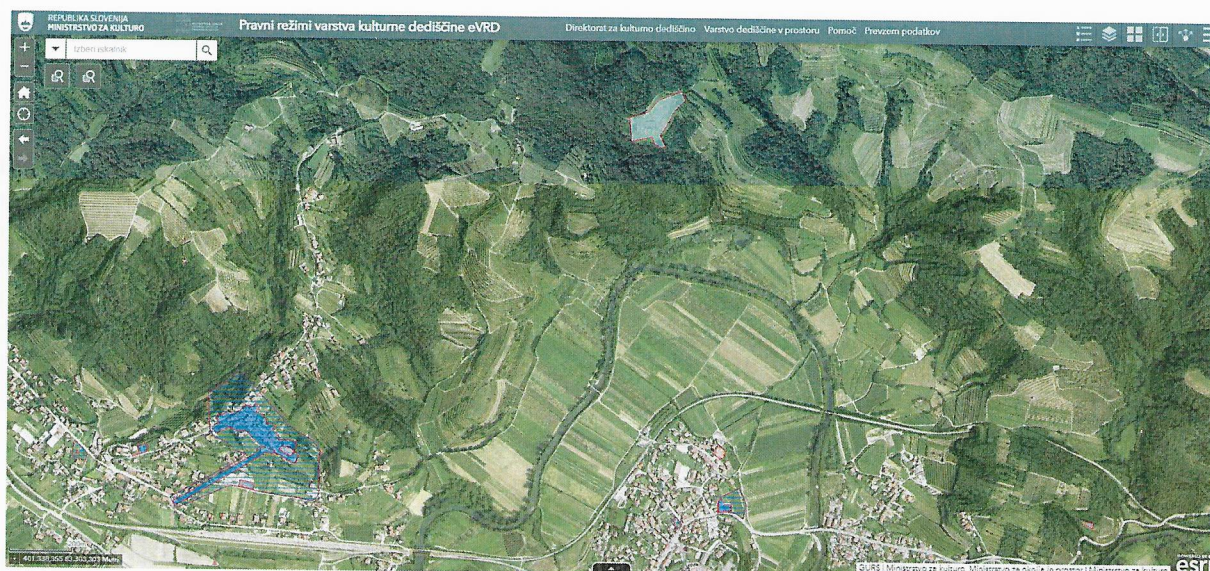


Slika 3: Prikaz območja Natura 2000. (Vir: Atlas okolja, 21. 4. 2021)



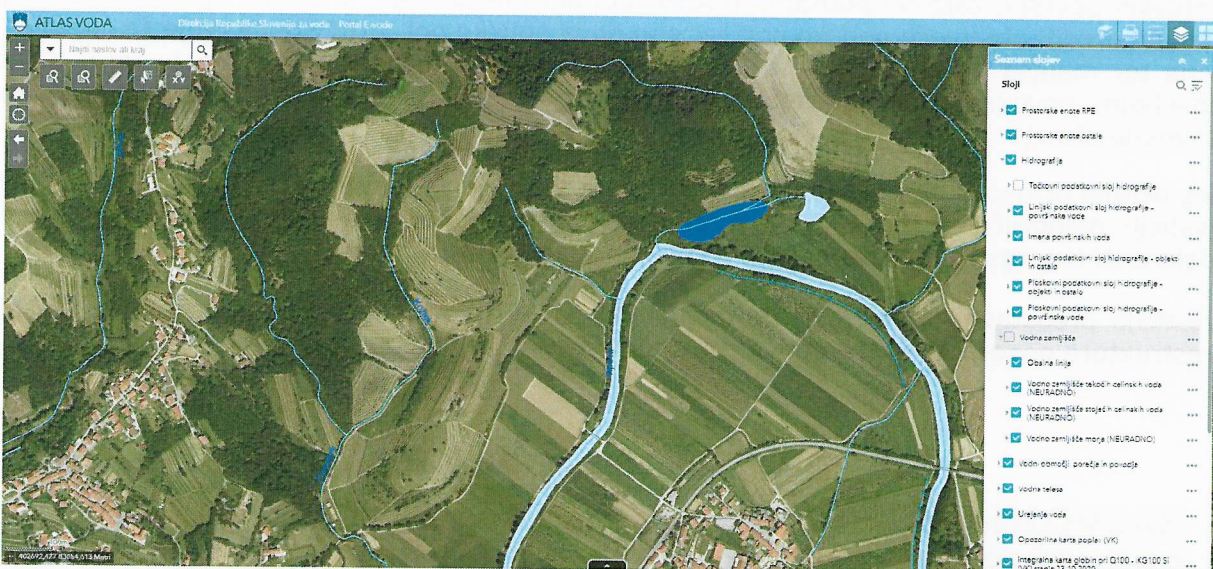
Slika 4: Prikaz EPO. (Vir: Atlas okolja, 21. 4. 2021)

Na območju komasacije Mandrija oz. v njegovi neposredni bližini se ne nahaja nobena kulturna dediščina.



Slika 5: Na območju komasacije oz. v njegovi neposredni bližini se ne nahaja kulturna dediščina. (vir: Pregledovalnik pravnih režimov varstva kulturne dediščine eVRD, 21. 4. 2021)

Na območju komasacije Mandrija se nahaja več vodnih zemljišč – vodotok Kožlek, Črnovljek, neimenovan vodotok na SV delu, območje pa se dotika tudi priobalnega zemljišča reke Vipave.



Slika 6: Prikaz sloja hidrografije. (vir: Atlas voda, 21. 4. 2021)

Glede na prostorski akt se območje komasacije nahaja pretežno v razredu PL2 (neplazljivo - pretežno stabilno), manjši ravninski del pa PL1 (neplazljivo – stabilno). OPN sicer določa 4 razrede stabilnosti terena. Glede varstva tal in reliefa OPN navaja, da je potrebno pri prostorskih ureditvah v največji možni meri ohranjati reliefne oblike ter urejati poškodovana ali razgaljena tla na način, da se ohranja oziroma obnovi njihova plodnost in da so ustrezno zaščitena z vegetacijo.

Na območju se ne nahajajo kategorizirane ceste, železnica, daljnovodi ali plinovod. Čez območje poteka vodovod.

V sklopu komasacije in izvedbe agromelioracije je potrebno omenjena območja omejitev obravnavati skladno z veljavno področje zakonodajo. Potrebno je pridobiti soglasja pristojnih služb.

3. 3 Razlogi za investicijsko namero

Območje komasacije Mandrija je glede na naravne danosti gričevnato in rodovitno. Klimatske razmere so ugodne za kmetijstvo. Ker gre za gričevnato območje, je tukaj že tradicionalno prisotno vinogradništvo in sadjarstvo. Tudi obstoječe dejanska raba kaže, da je območje izrazito vinogradniška: na območju je 53% vinogradov, 11% travnikov in 7 % oljčnikov in 5% ekstenzivnih travniških sadovnjakov. V območju pa je tudi 8 % kmetijskih zemljišč v zaraščanju in 5 % neobdelanih kmetijskih zemljišč. Tudi po izvedbi komasacije bo območje ostalo vinogradniško usmerjeno, saj se s komasacijo ne bo posegalo v obstoječe vinogradniške komplekse, se bo pa uredilo parcelno in lastniško stanje, odmerjene pa bodo tudi obstoječe poti (javno dobro) ter vodotoki na območju.

Povprečna velikost parcele na območju je 0,3 ha.

Komasacija se bo izvedla z namenom racionalizacije ekonomskega vidika kmetijske proizvodnje, saj s komasacijo zmanjšamo razdrobljenost in razpršenost zemljišč ter ustvarimo ugodnejše razmere za obdelavo zemljišč, s tem pa se tudi izboljša kvaliteta pridelave in poveča proizvodnja, vendar pa se bo v primeru konkretnega območja prvenstveno reševalo problem neskladnosti uradnega zemljiško-katastrskega stanja in dejanskega stanja v naravi. Novo nastalim parcelam bo potrebno zagotoviti dostop in možnost optimalne uporabe novih kmetijskih površin, zato bo potrebno izvesti tudi agromelioracijo. V sklopu agromelioracije je potrebno urediti obstoječe poljske poti ter eno nova poljsko pot, predvidena pa je še izravnava terena ter manjša krčitev grmovja in dreves. Komasacijo in agromelioracijo je torej zaradi medsebojne povezanosti in medsebojnih učinkov potrebno izvesti skupaj znotraj določenega časovnega okvirja.

Poleg očitnih učinkov komasacije – izboljššan ekonomski vidika kmetijske proizvodnje – izvedba investicije dolgoročno vpliva tudi na ohranjanje kmetij, ima ugodne učinke na okolje v smislu obdelanosti kmetijskih površin in tako prinaša urejen kmetijski prostor.

Investicija predstavlja ukrep Mestne občine Nova Gorica na področju izboljšanja in razvoja infrastrukture povezane z razvojem in prilagoditvijo kmetijstva.

4 RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4. 1 Ocena razvojnih možnosti in ciljev investicije

Rodovitna zemlja, gričevnat relief in ugodno podnebje so dejavniki, ki na območju Mandrija omogočajo vinogradništvo zato je smiselno kmetom na tem območju omogočiti optimalne pogoje za kmetovanje z izvedbo komasacije in agromelioracije.

Cilji komasacije in agromelioracije so v splošnem naslednji:

- Učinkovitejša izraba kmetijskih zemljišč, ki se doseže z manjšo razdrobljenostjo parcel, povečanjem parcel
- Povečana kmetijska proizvodnja
- Prihranki na pogonskih gorivih in času zaradi krajših dostopnih poti, urejene mreže poljskih poti in združenih parcel

- Zmanjšanje negativnih učinkov kmetijstva na okolje (manj emisij, krajši čas trajanja hrupa, manjša poraba škropiv)
- Posredne družbene koristi (urejen zemljiški kataster/zemljiška knjiga, manj mejnih sporov, urejena krajina, poljske poti uporabne za rekreacijo, boljša možnost izrabe zemljišč)

Cilje se bo dosegalo preko izvedbe komasacije na območju Mandrija in z izvedbo spodaj navedenih agromelioracijskih del na območju Mandrija:

- Ureditev novih poljskih poti v dolžini 510 m
- Ureditev obstoječih poljskih poti v dolžini 7.300 m
- Izravnava terena na površini 4.500 m²
- Krčitev grmovja in dreves na površini 250m²

4. 2 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

4. 2. 1 Zakonske podlage

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo in 58/12, 27/16 in 27/17- ZKme-1D in 79/17)
- Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč (Uradni list RS, št. 95/04 in 98/06)
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US in 61/17 – ZAID, 7/18 in 33/19)
- Uredba o izvajanju ukrepa naložbe v osnovna sredstva in podukrepa podpora za naložbe v gozdarske tehnologije ter predelavo, mobilizacijo in trženje gozdarskih proizvodov iz Programa razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2014–2020 (Uradni list RS, št. 104/15, 32/16 in 66/16, 14/17, 38/17 in 40/17 – popr., 19/18, 82/18, 89/20 in 152/20)

4. 2. 2 Prostorski akti

Na območju komasacije je potrebno upoštevati prostorske akte Mestne občine Nova Gorica:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (uradno prečiščeno besedilo), Ur.l.RS, št. 13/2018.
- Odlok o spremembah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (uradno prečiščeno besedilo), Ur.l.RS, št. 30/2018.
- Odlok o spremembah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica, Ur. l. RS, št. 31/20.

Glede na pridobljeni lokacijski informaciji št. 35011-228/2019-4 in 35011-228/2019-4 z dne 7. 11. 2019, veljavni prostorski akti na kmetijskih zemljiščih dopuščajo agrarne operacije.

4. 2. 3 Razvojne politike in strategije

Izvedba komasacij in agromelioracij in s tem izboljšanje konkurenčnosti slovenskih kmetij je podprta tudi z razvojnimi dokumenti na državnem in regionalnem nivoju:

- Program razvoja podeželja 2014-2020, Ukrep M4: Naložbe v osnovna sredstva, Podukrep M 4.3 - podpora za naložbe v infrastrukturo, povezano z razvojem, posodabljanjem ali prilagoditvijo kmetijstva in gozdarstva (Operacija: izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih),

- Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014-2020 (posredno).

5 PRIMERJAVA VARIANTE »Z INVESTICIJO« IN »BREZ INVESTICIJE« IN IZBOR VARIANTE

5.1 Varianta brez investicije

Varianta brez investicije ohranja obstoječe stanje. To pomeni puščanje neurejenega parcelnega in lastniškega stanja, kar lahko dolgoročno pomeni opuščanje vinogradništva oz. kmetijske proizvodnje na teh površinah, zaraščanje kmetijskih zemljišč. Uporabniki zemljišč v naravi niso dejanski lastniki zemljišč, ki jih uporabljajo, torej je oteženo upravljanje z zemljišči ter pravni promet z zemljišči. Večina obstoječih poljskih poti nima svoje zemljiške parcele, torej ni odmerjeno javno dobro. Formalno niso urejena razmerja, ki bi omogočala uporabnikom zemljišč dostop do zemljišč.

5.2 Varianta z investicijo

Varianta z investicijo zajema izvedbo:

- komasacije kmetijskih zemljišč z namenom izboljšanja zemljiške in posestne strukture območja in optimizacijo ekonomike kmetijske proizvodnje, predvsem pa rešitev problema neskladnosti uradnega zemljiško-katastrskega stanja in dejanskega stanja v naravi.
- ureditev mreže poljskih poti, tako v zemljiško-katastrskem smislu (odmera poljskih poti, javno dobro), kot tudi ureditev v naravi
- ureditev ene nove poljske poti v naravi
- drugih agromelioracijskih ukrepov (poleg ureditve poljskih poti): izravnava terena in krčitev grmovja in dreves

Izvedba variante z investicijo bo vplivala na izboljšanje osnovne infrastrukture kmetijstva, uskladilo se bo zemljiško-katastrsko in lastniško stanje s stanjem v naravi, kar bo omogočilo optimalno upravljanje s kmetijskimi zemljišči. Možna bo izvedba pravnih poslov, zemljišča bod imela formalno in dejansko urejene dostope po poljskih poteh. Na ta način bo povečana možnost uporabe in obdelave parcel, obnova in investiranje v trajne nasade.

Lastniki zemljišč na tem območju si že več let želijo urediti opisano neurejeno stanje zato so podali soglasja k izvedbi komasacije in agromelioracije, na osnovi katerih je UE Nova Gorica izdala odločbo o uvedbi komasacije.

5.3 Izbor variante

Glede na zgoraj navedene možnosti se je Mestna občina Nova Gorica odločila, da bo kandidirala za sredstva iz Programa razvoja podeželja 2014-2020, in investiciji prijavila na javni razpis za podukrep 4.3: Podpora za naložbe v infrastrukturo, povezano z razvojem, posodabljanjem ali

prilagoditvijo kmetijstva in gozdarstva - Operacija: Izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih

Obravnavana investicija bo vključena v Načrte razvojnih programov v okviru proračuna Mestne občine Nova Gorica.

V nadaljevanju je obravnavana varianta z investicijo.

6 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN PREDRAČUNSKA VREDNOST INVESTICIJE

6.1 Opredelitev vrste investicije

Investicija zajema:

- Izvedba komasacije kmetijskih zemljišč
- Izvedba agromelioracije na komasacijskem območju

Komasacija je investicija v ureditev kmetijskih zemljišč, s katero se zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med lastnike zemljišč tako, da vsak dobi čim bolj zaokrožena zemljišča.

Agromelioracija obsega ukrepe, ki izboljšujejo fizikalne, kemijske in biološke lastnosti tal, ter izboljšanje dostopa na kmetijsko zemljišče.

Agromelioracije ureja zakon o kmetijskih zemljiščih. Za urejanje poljskih poti in druga agromelioracijska dela ne velja Gradbeni zakon ter njegovi podzakonski akti, saj v 3. odstavku 1. člena gradbenega zakona piše, da se določbe tega zakona ne uporabljajo za graditev objektov, ki pomenijo agromelioracijo v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča. Za agromelioracije torej ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, potrebno pa je (za zahtevne agromelioracije) pridobiti odločbo ministrstva, pristojnega za kmetijstvo, da je uvedena agromelioracija. Ta odločba je za agromelioracijo na komasacijskem območju Mandrija že bila izdana.

Predmet investicije je:

- Potrebna pripravljalna dela, priprava dokumentacija za uvedbo komasacije in agromelioracije ter drugi splošni stroški
- Priprava investicijske dokumentacije
- Priprava projektne dokumentacije za agromelioracijo
- Izvedba komasacije na 25 ha površin
- Pridobitev in oblikovanje parcel za naknadno ureditev mreže poljskih poti (javno dobro)
- Izvedba agromelioracije na območju komasacije:
 - Ureditev novih poljskih poti v dolžini 510 m
 - Ureditev obstoječih poljskih poti v dolžini 7.300 m
 - Izravnava terena na površini 4.500 m²
 - Krčitev grmovja in dreves na površini 250 m²

Investicija bo prispevala k izboljšanju konkurenčnosti kmetov in k ugodnejšim pogojem dela na kmetijah. Prihodek od investicije bodo imeli kmetje, lastniki zemljišč na komasacijskem območju.

5.1.2 Fizični kazalniki investicije

Investicijo spremljajo naslednji fizični kazalniki:

Tabela 2: Fizični kazalniki.

KOMASACIJA:

	Stanje pred investicijo	Stanje po investiciji
Velikost komasacijskega območja (v ha)	24,5 ha	24,5 ha
Število parcel znotraj komasacijskega območja	85	cca 55
Povprečna velikost parcele znotraj komasacijskega območja (v ha)	0,29 ha	cca 0,45 ha

AGROMELIORACIJA:

	Stanje pred investicijo	Stanje po investiciji
Dolžina novih poljskih poti, ki so predmet te naložbe (v m)	0	510
Dolžina obstoječih poljskih poti, ki se bodo urejale (v m)	0	7.300
Površina izravnave terena (m ²)	0	4.500
Površina krčitve grmovja in dreves (m ²)	0	250

6. 2 Ocena investicijskih stroškov

Osnova za oceno vrednosti investicije v stalnih cenah je izvedena na osnovi:

- projektantskega predračuna za izvedbo komasacije
- projekta izvedbe agromelioracije na komasacijskem območju s projektantskim predračunom del in materialov
- z javnim razpisom določenih upravičenih splošnih stroškov ter kataloga stroškov in najvišjih priznanih vrednosti (Pravilnik o katalogu stroškov in najvišjih priznanih vrednosti (Uradni list RS, št. 7/16, 38/16, 73/17 in 31/19))

Uredba o izvajanju ukrepa naložbe v osnovna sredstva in podukrepa podpora za naložbe v gozdarske tehnologije ter predelavo, mobilizacijo in trženje gozdarskih proizvodov iz Programa razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2014–2020 (Uradni list RS, št. 104/15, 32/16 in 66/16,14/17, 38/17 in 40/17 – popr.,19/18, 82/18, 89/20 in 152/20 – v nadaljevanju Uredba), določa pravila, na osnovi katerih se bo financirala obravnavana naložba. Obravnavana investicija sodi v podukrep 4.3: podpora za naložbe v infrastrukturo, povezano z razvojem, posodabljanjem ali prilagoditvijo kmetijska in gozdarstva, OPERACIJA: Izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih. Skladno s 44. členom te Uredbe so upravičeni stroški:

- stroški izvedbe agromelioracije na komasacijskem območju vključno s stroškom izvedbe komasacije, pri čemer splošni stroški, lahko dosega do vključno 85 % upravičenih stroškov.

Višino stroškov pa omejuje tudi Pravilnik o katalogu stroškov in najvišjih priznanih vrednosti, ki v priloženem katalogu stroškov in najvišjih priznanih vrednosti podrobno specificira upravičene stroške ter jih tudi limitira. Zato so projektantski predračuni narejeni po predpisanih šifrah stroškov iz kataloga.

Tabela 3: Splošni stroški investicije.

Splošni stroški investicije	Ocenjena vrednost (brez DDV) v EUR
izdelava grafike predvidene meje komasacijskega območja;	190,00 €
izdelava predloga celovite idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, skladno s pravilnikom o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč;	1.990,00 €
izdelava predvidenega območja ureditve zemljiškega katastra na območju komasacije;	150,00 €
izdelava seznama lastnikov zemljišč s podatki o površinah, ki jih imajo v lasti na predvidenem komasacijskem in agromel. območju;	390,00 €
izdelava opisa meje agromelioracijskega območja;	190,00 €
izdelava grafične priloge s parcelami, mejo agromel in prikazom, kateri lastniki se strinjajo z uvedbo	390,00 €
izdelava gradiva za pridobitev vseh potrebnih dovoljenj, soglasij za komasacijo in za agromelioracijo.	290,00 €
priprava projektne dokumentacije	2.540,00 €
zbirnik podatkov izvedbe agromelioracije	230,00 €
DIIP	1.350,00 €
projektantski predračun komasacije	300,00 €
elaborat zmanjšanja pravih razdalj	1.180,00 €
mnenje KSS	175,00 €
Hidrološka študija Hydrotech	1.800,00 €
Inženiring in nadzor nad gradnjo	2.900,00 €
Označevalne table	400,00 €
KOMASACIJA - stroški izvedbe geodetskih in agronomskih del v sklopu komasacije*	75.217,21 €
Skupaj	89.682,21 €
+ 22 % DDV	19.730,09 €
SKUPAJ	109.412,30 €

*Skladno s 44. členom Uredbe sodijo stroški komasacije pod splošne stroške in le-ti lahko v primeru izvedbe komasacije in agromelioracije na nekem območju predstavljajo do 85% celotne investicije.

Tabela 4: podrobnejši prikaz stroškov geodetskih in agronomskih del v sklopu komasacije, Komasijsko območje Mandrija, 24,5 ha (vir: projektantski predračun komasacije)

2.2.1.1.2.	Izvedba komasacije do 30 ha	znesek
2.2.1.1.2.1.	Ureditev meje na obodu komasacijskega območja	
2.2.1.1.2.1.1.	Tehnična priprava podatkov za teren, terenske meritve, zamejničenje	8.000,00 €

2.2.1.1.2.1.1.1.	Dodatek zaradi stopnje zaraščenosti, zazidanosti in razgibanosti prostora - max. 80 %	4.480,00 €
2.2.1.1.2.1.2.	Vabila, zapisniki, izvedba mejne obravnave	2.130,00 €
2.2.1.1.2.1.2.1.	Dodatek zaradi stopnje zaraščenosti, zazidanosti in razgibanosti prostora - max. 80 %	1.192,80 €
2.2.1.1.2.2.	Izdelava elaborata ureditve meje na obodu komasacijskega območju	
2.2.1.2.2.2.1.	Tehnična priprava podatkov za elaborat ureditve meje na obodu komasacijskega območju	1.065,00 €
2.2.1.2.2.2.2.	Izdelava elaborata ureditve meje na obodu komasacijskega območju	800,00 €
2.2.1.1.2.3.	Izdelava, razgrnitev in usklajevanje elaborata obstoječega stanja zemljišč	
2.2.1.1.2.3.1.	Tehnična priprava podatkov za elaborat obstoječega stanja zemljišč	1.000,00 €
2.2.1.1.2.3.2.	Izdelava elaborata obstoječega stanja zemljišč	1.275,00 €
2.2.1.1.2.3.3.	Razgrnitev, usklajevanje in dopolnitev elaborata obstoječega stanja zemljišč	1.475,00 €
2.2.1.1.2.4.	Izdelava, razgrnitev in usklajevanje elaborata vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada	
2.2.1.1.2.4.1.	Tehnična priprava podatkov za elaborat vrednotenja zemljišč in izvedba analiz vzorcev zemljišč	1.000,00 €
2.2.1.1.2.4.2.	Izdelava elaborata vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada	1.275,00 €
2.2.1.1.2.4.3.	Razgrnitev, usklajevanje in dopolnitev elaborata vrednotenja zemljišč komasacijskega sklada	1.475,00 €
2.2.1.1.2.5.	Izdelava, razgrnitev in usklajevanje elaborata idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	
2.2.1.1.2.5.1.	Tehnična priprava podatkov za elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	5.000,00 €
2.2.1.1.2.5.1.	Razgrnitev, usklajevanje in dopolnitev idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	490,00 €
2.2.1.1.2.6.	Ureditev meja znotraj komasacijskega območja - gozdovi, trajni nasadi, ohišnice, ...	
2.2.1.1.2.6.1.	Tehnična priprava podatkov za teren, terenske meritve, zamejničenje	1.400,00 €
2.2.1.2.2.6.1.1.	Dodatek zaradi stopnje zaraščenosti, zazidanosti in razgibanosti prostora - max. 80 % vrednosti	784,00 €
2.2.1.1.2.6.2.	Vabila, zapisniki, izvedba mejne obravnave	160,00 €
2.2.1.1.2.2.6.2.1.	Dodatek zaradi stopnje zaraščenosti, zazidanosti in razgibanosti prostora - max. 80 % vrednosti	89,60 €
2.2.1.1.2.7.	Zamejničenje in izmera dolžinskih objektov znotraj komasacijskega območja - ceste, poti, melioracijski jarki, potoki, ...	
2.2.1.1.2.7.1.	Zamejničenje in izmera dolžinskih objektov znotraj komasacijskega območja - ceste, poti, melioracijski jarki, potoki, ...	4.600,00 €
2.2.1.1.2.7.1.1.	Dodatek zaradi stopnje zaraščenosti, zazidanosti in razgibanosti prostora - max. 80 % vrednosti	2.392,00 €
2.2.1.1.2.8.	Izmera objektov v komasacijskem območju - stanovanjski objekti, gospodarski objekti, ...	
2.2.1.1.2.8.1.	Izmera objektov - stanovanjski objekti, gospodarski objekti, ...	700,00 €

2.2.1.1.2.9.	Izmera objektov v komasacijskem območju, ki so pomembi za izdelavo projekta nove razdelitve zemljišč – terase, elektro drogovi, ...	
2.2.1.1.2.9.1.	Izmera objektov v območju, ki so pomembi za izdelavo projekta nove razdelitve zemljišč - terase, elektro drogovi,	980,00 €
2.2.1.1.2.9.1.1.	Dodatek zaradi stopnje zaraščenosti, zazidanosti in razgibanosti prostora - max. 80 % vrednosti	548,80 €
2.2.1.1.2.10.	Izdelava, razgrnitev in usklajevanje projekta nove razdelitve zemljišč	
2.2.1.1.2.10.1.	Tehnična priprava podatkov za projekt nove razdelitve zemljišč	1.000,00 €
2.2.1.1.2.10.2.	Izdelava projekta nove razdelitve zemljišč	1.700,00 €
2.2.1.1.2.10.3.	Razgrnitev, usklajevanje in dopolnitev projekta nove razdelitve zemljišč - posestni list	1.470,00 €
2.2.1.1.2.10.4.	Usklajevanje in obravnava pripomb projekta nove razdelitve zemljišč - lastnik	1.770,00 €
2.2.1.1.2.11.	Zamejničenje novih parcel v naravi in seznanitev lastnikov	
2.2.1.1.2.11.1.	Tehnična priprava podatkov za teren	550,00 €
2.2.1.1.2.11.1.1.	Dodatek zaradi stopnje zaraščenosti, zazidanosti in razgibanosti prostora - max. 80 % vrednosti	308,00 €
2.2.1.1.2.11.2.	Vabila, zapisniki, izvedba seznanitve z novimi parcelami	1.770,00 €
2.2.1.1.2.11.2.1.	Dodatek zaradi stopnje zaraščenosti, zazidanosti in razgibanosti prostora - max. 80 % vrednosti	991,20 €
2.2.1.1.2.11.3.	Prenos novih mej (zemljoškokatastrskih točk) v naravo, označitev zemljiškokatastrskih točk z mejnimi znamenji, izmeritev označenih zemljiškokatastrskih točk	4.950,00 €
2.2.1.1.2.11.3.1.	Dodatek zaradi stopnje zaraščenosti, zazidanosti in razgibanosti prostora - max. 80 % vrednosti	2.772,00 €
2.2.1.1.2.12.	Izdelava elaborata komasacije	
2.2.1.1.2.12.1.	Izdelava elaborata komasacije - upravni del	630,00 €
2.2.1.1.2.12.2.	Izdelava elaborata komasacije - geodetski del	1.000,00 €
2.2.1.1.2.12.3.	Izdelava elaborata komasacije - bonitiranje del	2.520,00 €
2.2.1.1.2.13.	Dodatek zaradi specifičnosti komasacijskega območja - max. 20 % na skupno vrednost izvedbe komasacije	11.473,810 €
Skupaj		75.217,21 €
DDV		16.547,79 €
Skupaj z DDV		91.765,00 €

Tabela 5: Okvirna predračunska vrednost agromelioracije po šifrah stroškov, vir: Projekt izvedbe agromelioracijskih del.

Stroški izvedbe načrtovanih agromelioracijskih del po posameznih stroških		
2.2.1.1.1.1.	Zakoličba glavnih točk ureditve novih poljskih poti	108,00 €
2.2.1.1.1.3.	Fino planiranje (+-3cm) in utrjevanje dna izkopa pod gramoznim nasutjem.	729,90 €

2.2.1.1.1.5.	Izdelava makadamskega vozišča z posipanjem in uvaljanjem dolomitskega peska debeline 5 cm, ter humusiranjem bankin 0,5 m na obeh straneh.	6.058,80 €
2.2.1.1.1.6.	Dobava in vgrajevanje betonskega propusta	500,00 €
2.2.1.1.1.7.	Grederiranje poljskih poti, z odvozom odstranjenega materiala na deponijo	554,85 €
2.2.1.1.1.10.	Dobava in vgrajevanje nasipnega materiala iz gramoza, deb. 25 cm z razgrinjanjem in komprimiranjem don Ev =120MN/m ² točnost do 1 cm. Granulacije od 0,02 do 100 mm	5.138,50 €
2.2.1.1.1.11.	Planiranje oz. izravnava terena	1.074,88 €
2.2.1.1.1.12.	Odstranjevanje drevja in grmičevja	164,50 €
2.2.1.1.1.13.	Sajenje trave - travne mešanice primerne za travnike	988,50 €
	SKUPAJ AGROMELIORACIJSKA DELA (NETO):	15.317,92 €
	+ 22% DDV	3.369,94 €
	SKUPAJ Z DDV	18.687,86 €

Tabela 6: Skupna ocena stroškov po osnovnih sklopih po stalnih cenah.

Stroški investicije	stalne cene (neto)
že nastali splošni stroški pred 2021 oz. v letu 2021	11.565,00 €
bodoči splošni stroški (nadzor)	2.900,00 €
strošek izvedbe komasacije	75.217,21 €
strošek izvedbe agromelioracije	15.317,92 €
SKUPAJ	105.000,13 €
DDV (22 %)	23.100,03 €
SKUPAJ STALNE CENE	128.100,16 €

Stalne cene so cene, ki veljajo v trenutnem času, torej v času, ko se izdeluje investicijska dokumentacija.

Tabela 7: Skupna ocena stroškov po osnovnih sklopih po tekočih cenah.

	Vrednost	Vrednost	Vrednost	Vrednost
	izvedbe del	izvedbe del	izvedbe del	izvedbe del
Stroški investicije	2021(neto)	2022(neto)	2023(neto)	SKUPAJ (neto)
INDEKS POVEČANJA CEN		1,019	1,042437	
že nastali splošni stroški pred 2021 oz. v letu 2021	11.565,00 €			11.565,00 €
bodoči splošni stroški (brez komasacije) - nadzor	2.900,00 €		3.023,07 €	3.023,07 €
strošek izvedbe komasacije	75.217,21 €	76.646,34 €		76.646,34 €
strošek izvedbe agromelioracije	15.317,92 €		15.967,97 €	15.967,97 €
			SKUPAJ	107.202,37 €
			DDV (22 %)	23.584,52 €
			SKUPAJ TEKOČE CENE Z DDV	130.786,90 €

Tekoče cene so cene, kakršne pričakujemo med izvajanjem investicije in vključujejo učinke splošne rasti cen (inflacije). Ker so določeni splošni stroški že nastali zaradi priprave potrebne dokumentacije, so tekoče cene teh splošnih stroškov dejansko realizirane cene na podlagi računov.

	brez DDV	z DDV
SKUPAJ STALNE CENE (v EUR)	105.000,13 €	128.100,16 €
SKUPAJ TEKOČE CENE (v EUR)	107.202,37 €	130.786,90 €

6. 3 Potrebna investicijska dokumentacija in upravna dovoljenja

Komasacije kmetijskih zemljišč ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih. Komasacija kmetijskih zemljišč (upravna) se uvede z odločbo pristojne upravne enote. Upravna enota Nova Gorica je že izdala Odločbo o uvedbi komasacijskega postopka kmetijskih zemljišč št. 331-1/2020/15, dne 26. 2. 2020.

Tudi agromelioracije ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih. Predlog za uvedbo agromelioracije se poda na ministrstvo za kmetijstvo. Izdana je bila Odločba o uvedbi agromelioracije na komasacijskem območju Mandrija št. 3313-17/2020/10 z dne 1. 6. 2020.

Za izvedbo agromelioracijskih del sta bili pridobljeni lokacijski informaciji št. 35011-228/2019-4 in 35011-228/2019-4 z dne 7. 11. 2019.

Urejanje novih poljskih poti se izvede na podlagi ustrezne projektne dokumentacije.

Agromelioracije ureja zakon o kmetijskih zemljiščih. Za urejanje poljskih poti in druga agromelioracijska dela ne velja Gradbeni zakon ter njegovi podzakonski akti, saj v 3. odstavku 1. člena gradbenega zakona piše, da se določbe tega zakona ne uporabljajo za graditev objektov, ki pomenijo agromelioracijo v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča. Za agromelioracije torej ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, potrebno pa je (za zahtevne agromelioracije) pridobiti odločbo ministrstva, pristojnega za kmetijstvo, da je uvedena agromelioracija. Ta odločba je za agromelioracijo na komasacijskem območju Mandrija že bila izdana.

Ob upoštevanju 4. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/2010, 27/2016) je za to investicijo potrebno izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta.

7 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

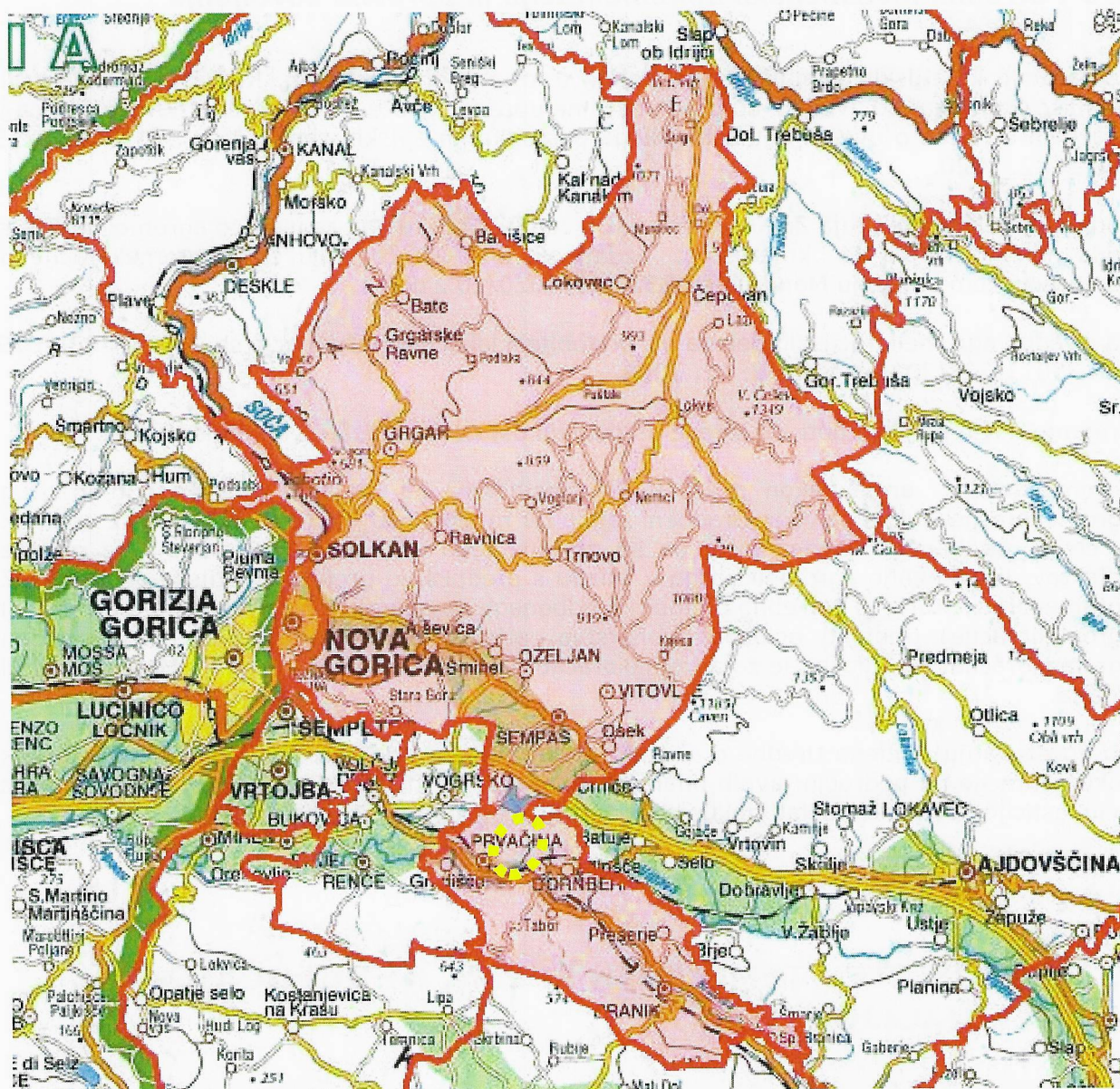
7. 1 Strokovne podlage

- Predlog idejne zasnove ureditve komasacijskega območja Mandrija (Geodetski zavod Celje, d.o.o., november 2019, dopolnitve 2020)
- Projekt izvedbe agromelioracije na komasacijskem območju Mandrija, s projektantskim predračunom (Geodetski zavod Celje, d.o.o., v izdelavi)

- Lokacijski informaci št. 35011-228/2019-4 in 35011-228/2019-4 z dne 7. 11. 2019.
- Odločbo o uvedbi komasacijskega postopka kmetijskih zemljišč št. 331-1/2020/15, ki jo je izdala Upravna enota Nova Gorica dne 26. 2. 2020,
- Odločba o uvedbi agromelioracije, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano št. 3313-17/2020/10, z dne 1. 6. 2020,

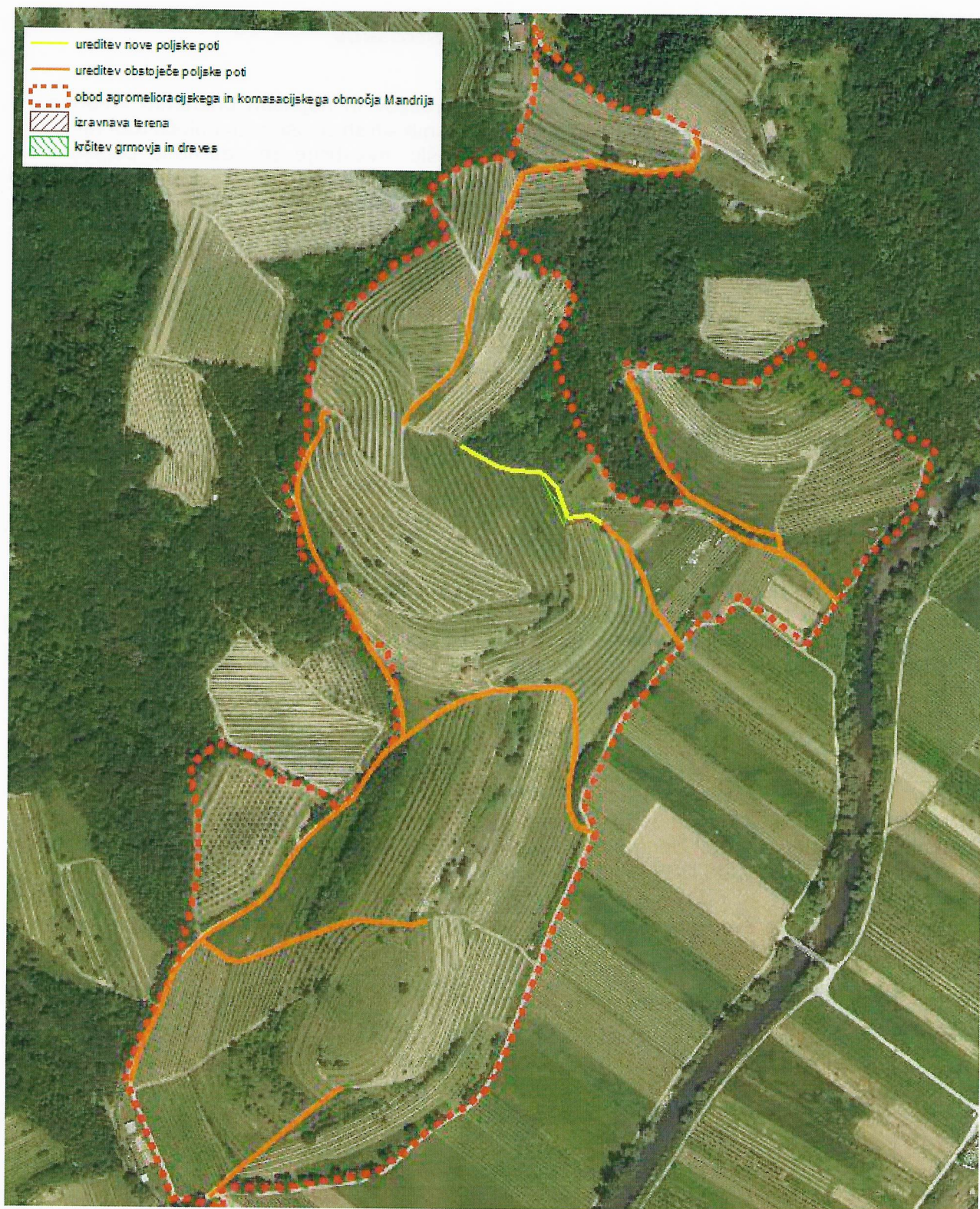
7.2 Navedba in opis lokacije investicije

Investicija bo izvedena v osrednjem zahodnem delu Mestne občine Nova Gorica. Lokacija investicije je okvirno prikazana na sliki spodaj.



Slika 7: Prikaz območja komasacije in agromelioracije Mandrija znotraj Mestne občine Nova Gorica (vir: Geopedia, <http://www.geopedia.si/>).

Komasacijsko območje Mandrija obsega del katastrske občine 2320 – Prvačina in del katastrske občine 2335- Dornberk v Mestni občini Nova Gorica, v skupni grafični površini 25 ha.



Slika 8: Prikaz agromelioracijskih del.

7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov

Kot je že bilo omenjeno, Pravilnik o katalogu stroškov in najvišjih priznanih vrednosti, preko kataloga stroškov umešča stroške po predpisnih šifrah stroškov in določa tudi njihove najvišje priznane vrednosti (limite). Ker so stroški investicije že podrobno popisani v poglavju 6.2 Ocena investicijskih stroškov, v nadaljevanju podajamo specifikacijo stroškov le po glavnih šifrah stroškov in preverjamo morebitno preseganje limitov stroškov. V kolikor upravičen strošek presega limite določene s katalogom stroškov ali skupne limite enega sklopa stroškov, mora razliko, ki presega limit, kriti investitor, torej Mestna občina Nova Gorica.

Tabela 8: Specifikacija investicijskih stroškov po glavnih šifrah stroškov

Šifra	Opis	Ocenjena vrednost brez DDV	22% DDV	Skupaj z DDV
2.2.1.1.3.1	Stroški pridobitve gradbene, tehnične in projektne dokumentacije	5.240,00 €	1.152,80 €	6.392,80 €
2.2.1.1.3.2	Stroški nadzora nad izvedbo gradbenih in obrtniških del	2.900,00 €	638,00 €	3.538,00 €
2.2.1.1.3.4	Ostali stroški (investicijska dokumentacija, mnenje KSS, elaborat, označevalne table, ipd.)	6.325,00 €	1.391,50 €	7.716,50 €
2.2.1.1.2	Izvedba komasacije	75.217,21 €	16.547,79 €	91.765,00 €
2.2.1.1.	Izvedba agromelioracijskih del	15.317,92 €	3.369,94 €	18.687,86 €
	Skupaj:	105.000,13 €	23.100,03 €	128.100,16 €

Mestna občina Nova Gorica bo **uveljavljala strošek DDV kot upravičen strošek**, kar je mogoče skladno s 100. členom Uredbe, v kolikor bo občina priložila izjavo in potrdilo Finančni uprave RS, da DDV ni izterljiv v skladu s predpisi, ki urejajo DDV.

V nadaljevanju preverimo še morebitno preseganje limitov stroškov glede na katalog stroškov.

Tabela 9: Specifikacija investicijskih stroškov po glavnih šifrah stroškov in preveritev presejanja limitov

Splošni stroški povezani z izvedbo agromelioracijskih del po šifrah in limit le- teh				
Šifra	Opis	ocenjena vrednost	limit po katalogu stroškov	preseganje limita
2.2.1.1.3.1	Stroški pridobitve gradbene, tehnične in projektne dokumentacije	5.240,00 €	6.468,00 €	0
2.2.1.1.3.2	Stroški nadzora nad izvedbo gradbenih in obrtniških del	2.900,00 €	3.234,00 €	0

2.2.1.1.3.4	Ostali stroški (investicijska dokumentacija, mnenje KSS, elaborat, označevalne table, ipd.)	6.325,00 €	5.659,50 €	665,50 €
		Skupno preseganje limita (strošek MONG):		665,50 €
		Z 22% DDV		811,91 €
Skupni strošek izvedbe komasacije in skupni limit le-teh				
2.2.1.1.2	Izvedba komasacije	75.217,21 €	75.460,00 €	0
		Skupno preseganje limita (strošek MONG):		0,00 €
		Z 22% DDV		0,00 €
Skupni strošek izvedbe agromelioracijskih del in skupni limit le-teh				
2.2.1.1.	Izvedba agromelioracijskih del	15.317,92 €	16.170,00 €	0
		Skupno preseganje limita (strošek MONG):		0,00 €
		Z 22% DDV		0,00 €

Zaradi specifičnega območja (manjša površina območja, trajni nasadi vinogradov, razgiban relief, specifične oblike parcel in zahtevna potna mreža) so vrednosti predvidenih del višje od pripadajočih limitov vrednosti kot jih določa katalog stroškov. Posledično je bilo za pričakovati, da bodo dejanske vrednosti presegle limitirane vrednosti.

Kot je razvidno zgoraj, bo glede na ocenjeno vrednost stroškov morala Mestna občina Nova Gorica delno pokriti splošne stroške, in sicer del, ki presega limite določene po katalogu stroškov. Skupen strošek izvedbe komasacije in skupen strošek izvedbe agromelioracije sta zelo blizu limitu.

7.4 Varstvo okolja

ARSO 24. 12. 2019 izdal sklep št. 35405-499/2019-2, da se zahteva za izvedbo predhodnega postopka presoje vplivov na okolje za komasacijo in agromelioracijo Mandrija zavrže. V obrazložitvi navajajo, da izvedba predhodnega postopka za agromelioracijo ni potrebna. Nameravani poseg ne dosega praga za uvedbo predhodnega postopka ali postopka presoje vplivov na okolje.

Izvedba investicije ne bo imela negativnih vplivov na okolje. V času izvedbe del agromelioracije je pričakovati povečano obremenjenost s hrupom.

Izvedba komasacije in agromelioracije bo imela na okolje tudi nekaj pozitivnih učinkov: zmanjšal se bo čas delovanja kmetijske mehanizacije (krajši dostop do zemljišč, združene parcele), ker pomeni tudi krajši čas trajanja hrupa in manj emisij v okolje.

Učinkovitost izrabe naravnih virov – ne bo negativnih vplivov. Izvedba komasacije in agromelioracije bo povečala učinkovitost izrabe kmetijskih zemljišč, ki so naravni vir. Eden od učinkov bo tudi prihranek na gorivu.

Okoljska učinkovitost – ne bo negativnih vplivov. Komasacija in agromelioracija ne umeščajo v prostor nove dejavnosti, ampak obstoječo dejavnost urejajo v bolj ekonomično obliko. Gozdne zaplate se pretežno ohranjajo, smeri obdelave pa bodo sledile obstoječim smerem obdelave v naravi. Ker bo šlo pri komasaciji predvsem za uskladitev zemljiško-katastrskega in lastniškega stanja z obstoječim stanjem v naravi, postopek ne bo imel vplivov. Urejale se bodo predvsem obstoječe poljske poti, novih bo zgolj v dolžini 510m.

Trajnostna dostopnost – ne bo negativnih vplivov. Komasacija in agromelioracija bosta omogočili optimalne pogoje za dostope do kmetijskih zemljišč. Ohranja se obstoječo kmetijsko rabo zemljišč na območju - vinogradništvo.

Zmanjševanje vplivov na okolje – ne bo negativnih vplivov. Izvedba komasacije in agromelioracije bo imela na okolje tudi nekaj pozitivnih učinkov: zmanjšal se bo čas delovanja kmetijske mehanizacije (krajši dostop do zemljišč, združene parcele), ker pomeni tudi krajši čas trajanja hrupa in manj emisij v okolje.

7.5 Terminski plan izvedbe investicije

Investicija bo realizirana predvidoma v obdobju 2 let od odobritve vloge iz Programa razvoja podeželja 2014-2020, Ukrep M4: Naložbe v osnovna sredstva, Podukrep M 4.3 - podpora za naložbe v infrastrukturo, povezano z razvojem, posodabljanjem ali prilagoditvijo kmetijstva in gozdarstva (Operacija: izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih). Zaključek investicije je torej povezan s časom izvedbe javnega razpisa in samo odobritvijo sredstev.

Terminski plan izvedbe investicije je podan v spodnji tabeli. Predhodne faze vključene v splošne stroške, ki so že nastali, niso prikazane v terminskem planu. Začetek izvedbe investicije je vezan na odobritev sredstev na Agenciji RS za kmetijske trge in razvoj podeželja. Mesec dni po prejemu omenjene odločbe se lahko prične s postopkom izbire izvajalca za predhodno izvedbo komasacije.

Tabela 10: Terminski plan.

<i>faza</i>	<i>čas trajanja (v mesecih)</i>
javni razpis za izbiro izvajalca komasacije / agromelioracije (po odobritvi sredstev na razpisu PRP)	2
pripravljalna dela za komasacijo / agromelioracijo	1
izvedba komasacije (vključno z vsemi upravnimi postopki)	20
javni razpis za izbiro izvajalca agromelioracije in izvedba agromelioracije (čas izvedbe del se delno prekriva z izvedbo komasacije*)	8
zaključna dela, zaključna poročila, ureditev dokumentacije	1
SKUPAJ*	26 mesecev

Skladno s terminskim planom je spodaj predstavljena predvidena dinamika vlaganj po letih.

Tabela 11: Finančna konstrukcija po letih.

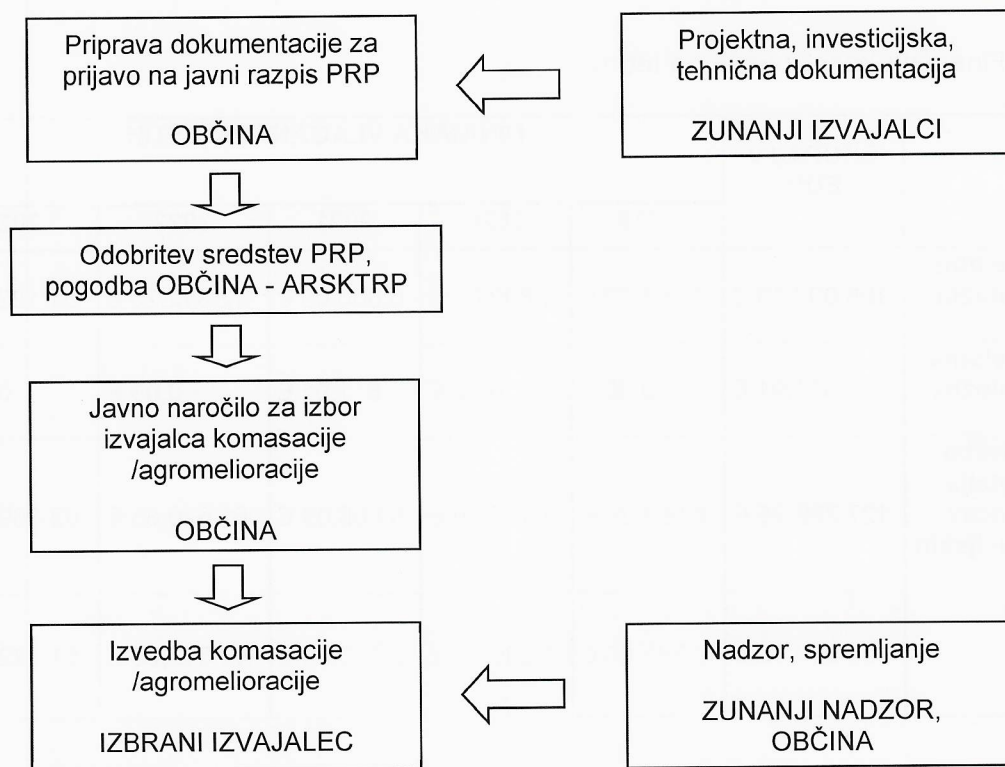
	SKUPAJ v EUR	DINAMIKA VLAGANJ PO LETIH				
		2019	2020	2021	2022	2023
Ocenjena celotna vrednost naložbe z DDV	105.000,13 €	3.765,00 €	1.800,00 €	6.000,00 €	42.312,20 €	51.122,93 €
Ocenjena celotna vrednost naložbe brez DDV	811,91 €	0,00 €	0,00 €	811,91 €	0,00 €	0,00 €
Lastna udeležba (delež vlagatelja oz. udeležencev agromelioracijskih del)	127.288,25 €	4.593,30 €	2.196,00 €	6.508,09 €	51.620,88 €	62.369,98 €
Nepovratna sredstva (zaprošena sredstva)	105.000,13 €	3.765,00 €	1.800,00 €	6.000,00 €	42.312,20 €	51.122,93 €

Del splošnih stroškov je nastal že v letu 2019 in 2020; gre za stroške vezane na pripravo vse potrebne dokumentacije za uvedbo komasacije ter uvedbo agromelioracije. Ob predpostavki, da bo Mestna občina Nova Gorica uspešna pri pridobitvi sredstev iz naslova 3. javnega razpisa za podukrep 4.3, Operacija: Izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih, glede na določene limite po katalogu stroškov ne bo mogel biti obdoben del splošnih stroškov ter del stroškov izvedbe agromelioracijskih del, ampak bo ta del stroškov morala kriti občina sama.

7. 6 Organizacija in kadri

Investicijo vodi Mestna občina Nova Gorica v okviru svojih obstoječih služb in kadrov. Za pripravo potrebne dokumentacije in samo izvedbo komasacije ter agromelioracije bo občina izvedla naročila skladno z Zakonom o javnem naročanju.

Investicija neposredno ne predvideva novih zaposlitev.



7.7 Viri financiranja

Financiranje investicije je predvideno na osnovi pridobljenih nepovratnih sredstev iz Programa razvoja podeželja 2014-2020, Ukrep M4: Naložbe v osnovna sredstva, Podukrep M 4.3 - podpora za naložbe v infrastrukturo, povezano z razvojem, posodabljanjem ali prilagoditvijo kmetijstva in gozdarstva (Operacija: izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih).

Od 100% upravičenih stroškov se iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP) krije 75% iz proračuna Republike Slovenije pa 25%.

Glede na Uredbo o izvajanju ukrepa v osnovna sredstva je DDV upravičen strošek, če občina ob oddaji vloge na javni razpis poda pisno izjavo, da DDV in izterljiv v skladu s predpisi, ki urejajo DDV. Mestna občina Nova Gorica bo uveljavljala DDV kot upravičen strošek.

Tabela 12: Plan financiranja po stalnih cenah.

Opis	SKUPAJ	% upravičenih stroškov
STALNE CENE		
Proračun občine		
- upravičeni stroški, ki presegajo limit (ocenjena vrednost del + splošni stroški)	665,50 €	100,00%
- DDV (22%)	146,41	22,00%

EU in RS - upravičeni stroški (ocenjena vrednost del + splošni stroški)	104.334,63 €	100,00%
- DDV (22%)	22.953,62	22,00%
SKUPAJ	128.100,16 €	122%

Tabela 13: Plan financiranja po tekočih cenah.

Opis	SKUPAJ	% upravičenih stroškov
TEKOČE CENE		
Proračun občine		
- upravičeni stroški, ki presegajo limit (ocenjena vrednost del + splošni stroški)	2.867,74 €	100,00%
- DDV (22%)	630,90	22,00%
EU in RS - upravičeni stroški (ocenjena vrednost del + splošni stroški)	104.334,63 €	100,00%
- DDV (22%)	22.953,62	22,00%
SKUPAJ	130.786,90 €	122%

Predvidena dinamika vlaganja zahtevkov po letih

Financiranje investicije je predvideno na osnovi pridobljenih nepovratnih sredstev iz Programa razvoja podeželja 2014-2020. Občina lahko na Agencijo RS za kmetijske trge in razvoj podeželja vloži le 3 zahtevke, zato so zgornji stroški prerazporejeni v 3 zahtevke; predlagana je naslednja dinamika vlaganja zahtevkov:

- Konec leta 2021 se poda zahtevek za splošne stroške, ki so že nastali v 2019, 2020 in 2021
- Oktobra 2022 se poda zahtevek za geodetska dela v sklopu komasacije do priprave novega stanja
- Konec leta 2022 se pripravi novo stanje in se ga predvidoma konec jeseni oz. pozimi prenese v naravo. Takrat se začne tudi z izvedbo agromelioracije. Zadnji zahtevek (3.) je junij 2023 in zajema preostale stroške komasacije in stroške izvedbe agromelioracije vključno s stroškom nadzora.

Pri načrtovanem vlaganju zahtevkov so upoštevani limiti po katalogu stroškov. Del stroškov, ki presegajo limite, bo morala pokriti občina sama.

Tabela 13: Dinamika zahtevkov

Zahtevek	Predmet zahtevka	Datum zahtevka	Višina zahtevka
1. zahtevek	Splošni stroški do vključno leta 2021	do 31.12.2021	13.297,39 €*
2. zahtevek	1. del stroškov komasacije	do 31.10.2022	51.620,88 €

3. zahtevek	2. del stroškov komasacije, stroški agromelioracije ter strošek nadzora	do 30.6.2023	62.369,98 €
SKUPAJ			127.288,25 €*

*Zaradi preseganja limitov po katalogu stroškov so tudi načrtovani zahtevki znižani glede na limite.

7. 8 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti

Z izvedbo investicije se pričakuje ekonomsko učinkovitejša kmetijska proizvodnja. Ocena pričakovanih koristi in učinkov komasacije in agromelioracije je predstavljena v nadaljevanju.

Navadno je osnovna korist postopka komasacije povezana s samo združitvijo parcel – število parcel na območju se zmanjša 40-50%, kar rezultira v povečanje neto obdelovalnih površine. Tukaj pa gre za specifično območje in je osnovni namen investicije urediti zemljiško-katastrsko in lastniško stanje na območju komasacije, izhajajoč iz stanja, vinogradniških enot, ki že obstajajo v naravi. V kolikor bo možno, se bo izvedlo še dodatne združitve zemljišč. Vsekakor pa se bo poskrbelo tudi za odmero poljskih poti.

S komasacijo in rešitvijo opisanega neurejenega stanja bodo ustvarjeni pogoji za optimalno upravljanje s kmetijskimi zemljišči in s tem za učinkovitejšo kmetijsko obdelavo zemljišč. Ko bo zemljiško-katastrsko in lastniško stanje urejeno, bodo lastniki zemljišč lažje izvajali pravni promet z zemljišči, izvedli morebitne ukrepe prestrukturiranja vinogradov ter druge investicije.

Komasaciji bo sledila še agromelioracija – odmerjene poljske poti se bo uredilo, tam kjer so v slabšem stanju, uredila pa se bo tudi ena nova poljska pot. Zemljišča, vinogradniške enote, bodo torej imela urejene dostope, ki bodo primerni za vožnjo s kmetijsko mehanizacijo. Z ureditvijo poti se posredno zmanjša tudi možnosti poškodb kmetijske mehanizacije.

Urejene poljske poti nudijo izboljšanje pogoje za vožnjo kmetijske mehanizacije, torej je tudi čas za vožnjo od kmetijskih gospodarstev do zemljišč krajši, kar pomeni tudi prihranek na delovnem času rabe mehanizacije in prispeva k manjšim emisijam.

Pričakujemo, da se bo z urejenim stanjem na območju povečala tudi vrednost kmetijskih zemljišč, še bolj pomembno pa je, da se bo ustavil ali celo obrnil tren zaraščanja kmetijskih zemljišč. Na ta način pa se bo ohranil tudi negovan izgled kulturne krajine in se tako ohranila tudi krajinska identiteta območja.

Posredni učinki komasacije bodo še: urejeno stanje zemljiškega katastra, ki pomeni manj možnosti za mejne spore, ohranjanje kmetij oz. dejavnosti vinogradništva zaradi izboljšanih pogojev, uporaba poljskih poti za rekreacijske namene... Urejene poljske poti so tudi zelo primerne za rekreacijo lokalnega prebivalstva (tek, sprehodi), torej izvedba agromelioracije posredno koristi tudi ostalim lokalnim prebivalcem, ne zgolj lastnikom zemljišč na obravnavnem območju.

Po izvedbi komasacije in agromelioracije bo območje optimalno urejeno za nadaljnjo kmetijsko obdelavo in bodo kmetijska zemljišča, ki so naravni vir, bolje izkoriščena kot pred investicijo. Glavne koristi bodo od investicije imeli kmetje, ki so lastniki zemljišč na območju, občina bo z izvedbo investicije pridobila zemljiško-katastrsko in zemljiško-knjižno urejeno javno dobro na območju, ostalo lokalno prebivalstvo pa možnosti rekreacijskih

poti. S celovito ureditvijo se zagotavlja tudi javni interes ohranjanja krajine in učinkovite rabe virov.

8 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

8.1 Doseganje ciljev investicije

Osnovni namen investicije je izboljšanje pogojev kmetovanja na območju Mandrija.

Z izvedbo komasacije in agromelioracije se bo izboljšalo pogoje za kmetovanje in doseglo naslednje:

- Učinkovitejšo izrabo kmetijskih zemljišč, optimalno upravljanje s kmetijskimi zemljišči, ki ga omogoča urejeno zemljiško-katastrsko in lastniško stanje
- Zaustavitev oz. zmanjšanje zaraščanja kmetijskih površin, ohranjanje vinogradništva
- Prihranki na času zaradi urejenih poljskih poti
- Zmanjšanje možnosti za poškodbo mehanizacije zaradi urejenih poljskih poti
- Zmanjšanje negativnih učinkov kmetijstva na okolje (manj emisij, krajši čas trajanja hrupa)
- Dvig vrednosti kmetijskih zemljišč
- Posredne družbene koristi (urejen zemljiški kataster/zemljiška knjiga, manj mejnih sporov, urejena krajina, poljske poti uporabne za rekreacijo)

8.2 Izbrana varianta

Optimalna varianta je izvedba komasacije in agromelioracije na komasacijskem območju, ki bosta omogočili optimalno obdelavo kmetijskih zemljišč in upravljanje z njimi.

Na območju komasacije so rodovitna kmetijska zemljišča, ki se jim s komasacijo in izvedbo agromelioracijskih del povečuje vrednost. Urejeno stanje bo lastnikom zemljišč omogočilo optimalno upravljanje z zemljišči: izvedbo pravnih poslov, prijavljanje na ukrepe prestrukturiranja vinogradov, enostavno izvajanje investicij, vezanih na zemljišča, ki bodo tudi dejansko v njihovi lasti ipd. S tem se bo prispevalo k zaustavitvi oz. zmanjšanju zaraščanja kmetijskih površin in tako k ohranjanju vinogradništva.

Z urejenimi poljskimi potmi se skrajša čas trajanja vožnje do obdelovalnih površin, s čimer se prihrani na gorivu, posledično pa se v okolje spusti manj emisij in zmanjša čas trajanja hrupa.

Glede na koristi podrobno opisane v poglavju Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti je izvedba komasacije in agromelioracije smiselna, zato analiza obravnava varianto z investicijo.

8.3 Parametri analize

Začetek izvedbe investicije (komasacija) je predviden v letu 2021, zaključek v letu 2023.

Uporabljena diskontna stopnja je 5 %.

8. 4 Stroški in koristi

V analizi stroškov in koristi so povzeti že opredeljeni finančni stroški in prihodki, dodatno so ocenjene tudi druge koristi, ki jih ni možno v celoti upoštevati pri finančni analizi.

STROŠKI

- stroški so določeni na osnovi projektantskih predračunov agromelioracije, komasacije in ocene drugih splošnih stroškov – skupna višina 105.000,13 EUR
- ekonomski stroški kapitala zaradi dajatev (popravek stroškov investicije za DDV), kar zneso 23.100,03 EUR (DDV)

KORISTI

- dejanska obdelovalna površina se poveča do 3% in več, odvisno od stopnje združevanja parcel
- zmanjša se faktor porabe energije zaradi ugodnejših oblik in obsega obodov parcel
- prihranki na gorivu, na času za pot in času za obdelavo so od 30 % do 50 %
- prihranki zaradi zmanjšanja možnosti poškodb mehanizacije in priključkov
- družbena korist se odraža v ohranjanju kmetij, urejenem zemljiško-katastrskem ter lastniškem stanju in posledično zmanjšanju mejnih sporov in dvigu vrednosti zemljišč, ter v novih površinah za sproščanje in rekreacijo, urejenosti podeželskega prostora in urejenosti krajine

8. 5 Finančna analiza

Pri izračunu smo uporabili Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, ki se uporablja za pripravo javnih razpisov v okviru PRP 2015-2020.

Gre za vinogradniško območje. Upoštevana je povprečna struktura kmetijskih zemljišč v obdelavi. Pridelke iz vinogradniških površin smo razdelili na prodajo grozdja, vina in vina v gostinske lokale. Travinje smo opredelili kot dvo-kosni travnik za sušenje mrve. Na njivskih površinah prevladuje predelava vrtnin na prostem. Pri vseh kategorijah smo upoštevali povprečne hektarske pridelke. Prav tako smo upoštevali povprečne odkupne cene pridelkov v zadnjem obdobju. Pri izračunu so subvencije prikazane del pokritja in so ocenjen izračun glede na plačilne pravice in KOPOP ukrepe. Amortizacijo smo povzeli po Katalogu kalkulacij in iz kalkulacij Kmetijskega inštituta Slovenije. Povprečni zbornični prispevek smo ocenili. Pri oceni subvencij in zborničnega prispevka, smo pred in po agromelioraciji upoštevali enak znesek, zato ocena ne vpliva na stopnjo donosnosti.

Tabela 14: Podatki kalkulacije brez naložbe in z naložbo.

I. Kalkulacija Komasacija z agromelioracijo Mandrija - brez naložbe

	Vinograd-grozdje	Vinograd-vino	Vinograd-vino g.lokali	Trajno travinje	Oljčniki	Intenzivni sadovnjak	SKUPAJ
Pridelek (kg,l,glav)	10.000	7.000	7.000	4.000	800	20.000	
Cena	0,50	1,50	1,70	0,09	11,00	0,80	

Prihodek od pridelka	5.000	10.500	11.900	344	8.800	16.000		
Subvencije	238	238	238	179	238	372		
Prihodek skupaj	5.238	10.738	12.138	523	9.038	16.372	164.029	€
Skupaj spremenljivi stroški	3.648	4.700	6.879	315	5.611	7.128	87.928	€
POKRITJE	1.590	6.038	5.259	208	3.427	5.812	71.467	€
Amortizacija	1112	1112	1112	84	1000	3233	21.119	€
Delo ur	214	214	214	34,6	298	435	3.484	ur
Cena dela	6	6	6	6	6	6		
Strošek dela	1.284	1.284	1.284	208	1.788	2.610	24.429	€

II. Kalkulacija Komasacija z agromelioracijo Mandrija - z naložbo

	Vinograd-grozdje	Vinograd-vino	Vinograd-vino g.lokali	Trajno travinje	Oljčniki	Intenzivni sadovnjak	SKUPAJ	
Pridelek (kg,l,glav)	11.000	7.700	7.700	4.400	880	22.000		
Cena	0,50	1,50	1,70	0,09	11,00	0,80		
Prihodek od pridelka	5.500	11.550	13.090	378	9.680	17.600		
Subvencije	238	238	238	179	238	372		
Prihodek skupaj	5.738	11.788	13.328	557	9.918	17.972	179.955	€
							0	
Skupaj spremenljivi stroški	3.648	4.700	6.879	315	5.611	7.128	87.928	€
POKRITJE	2.090	7.088	6.449	242	4.307	5.812	83.060	€
							0	
Amortizacija	1112	1112	1112	84	1000	3233	21.119	€
Delo ur	192,6	192,6	192,6	31,14	268,2	435	3.723	ur
Cena dela	6	6	6	6	6	6		
Strošek dela	1.156	1.156	1.156	187	1.609	2.610	22.338	€

Pri kalkulaciji po izvedeni naložbi smo upoštevali pozitivne učinke, ki jih prinese izvedena komasacija in agromelioracija. Prvi učinek je povečan hektarski pridelek za 10 % zaradi boljše izkoriščenosti zemljišč. Naslednji neposredni učinek je zmanjšanje porabe delovnega časa za 10 %. Dejansko so lahko ti učinki še večji, vendar so pri konkretnem primeru upoštewane nižje vrednosti pozitivnih učinkov, glede na specifičnost območja.

Na osnovi zgornjih podatkov so bili izračunani naslednji denarni tokovi:

Tabela 15: Denarni in ekonomski tok brez in z naložbo.

Brez naložbe

LETO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PRITOKI									
a. Letno pokritje	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467
b. Ostali prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c. Viri financiranja - lastna denarna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nepovratna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
najeti krediti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d. Ostanek vrednosti naložbe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ODTOKI									
e. Investicijska vlaganja	0	0	0	0	0	0	0	0	0
f. Strošek dela	17.421	17.421	17.421	17.421	17.421	17.421	17.421	17.421	17.421
g. Splošni stroški	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300
h. Davki in prispevki	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100
i. Ostali odhodki (razen odhodkov financiranja)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
j. Obveznosti do virov financiranja (odplačilo glavnice + obresti + stroški kredita)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finančni tok (a+b+c+d-e-f-g-h-i-j)	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646
Finančni tok - kumulativno	39.646	79.293	118.939	158.586	198.232	237.879	277.525	317.171	356.818
Ekonomski tok (a+b+d-e-f-g-h-i)	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646

LETO	2027	2028	2029	2030	2031	2032
PRITOKI						
a. Letno pokritje	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467
b. Ostali prihodki	0	0	0	0	0	0
c. Viri financiranja - lastna denarna sredstva	0	0	0	0	0	0
nepovratna sredstva	0	0	0	0	0	0
najeti krediti	0	0	0	0	0	0
d. Ostanek vrednosti naložbe	0	0	0	0	0	0
ODTOKI						
e. Investicijska vlaganja	0	0	0	0	0	0
f. Strošek dela	17.421	17.421	17.421	17.421	17.421	17.421
g. Splošni stroški	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300
h. Davki in prispevki	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100
i. Ostali odhodki (razen odhodkov financiranja)	0	0	0	0	0	0
j. Obveznosti do virov financiranja (odplačilo glavnice + obresti + stroški kredita)	0	0	0	0	0	0

DIIP – komasacija in agromelioracija Mandrija

Finančni tok (a+b+c+d-e-f-g-h-i-j)	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646
Finančni tok - kumulativno	396.464	436.111	475.757	515.404	555.050	594.697
Ekonomski tok (a+b+d-e-f-g-h-i)	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646	39.646

Z naložbo

LETO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PRITOKI									
a. Letno pokritje	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467	83.060	83.060	83.060
b. Ostali prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c. Viri financiranja - lastna denarna sredstva		0	0	0	0	0	0	0	0
nepovratna sredstva		3.739	2.196	6.112	51.621	64.432	0	0	0
najeti krediti		0	0	0	0	0	0	0	0
d. Ostanek vrednosti naložbe		0	0	0	0	0	0	0	0
ODTOKI									
e. Investicijska vlaganja		3.739	2.196	6.112	51.621	64.432	0	0	0
f. Strošek dela	17.421	17.421	17.421	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615
g. Splošni stroški	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300
h. Davki in prispevki	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100
i. Ostali odhodki (razen odhodkov financiranja)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
j. Obveznosti do virov financiranja (odplačilo glavnice + obresti + stroški kredita)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finančni tok (a+b+c+d-e-f-g-h-i-j)	39.646	39.646	39.646	38.452	38.452	38.452	50.045	50.045	50.045
Finančni tok - kumulativno	39.646	79.293	118.939	157.392	195.844	234.296	284.341	334.386	384.431
Ekonomski tok (a+b+d-e-f-g-h-i)	39.646	35.907	37.450	32.340	-13.169	-25.979	50.045	50.045	50.045
	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467	71.467	83.060	83.060	83.060

LETO	2027	2028	2029	2030	2031	2032
PRITOKI						
a. Letno pokritje	83.060	83.060	83.060	83.060	83.060	83.060
b. Ostali prihodki	0	0	0	0	0	0
c. Viri financiranja - lastna denarna sredstva	0	0	0	0	0	0
nepovratna sredstva	0	0	0	0	0	0
najeti krediti	0	0	0	0	0	0
d. Ostanek vrednosti naložbe	0	0	0	0	0	99.918
ODTOKI						
e. Investicijska vlaganja	0	0	0	0	0	0
f. Strošek dela	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615	18.615

g. Splošni stroški	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300	11.300
h. Davki in prispevki	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100
i. Ostali odhodki (razen odhodkov financiranja)	0	0	0	0	0	0
j. Obveznosti do virov financiranja	0	0	0	0	0	0
(odplačilo glavnice + obresti + stroški kredita)						
Finančni tok (a+b+c+d-e-f-g-h-i-j)	50.045	50.045	50.045	50.045	50.045	149.963
Finančni tok - kumulativno	434.476	484.521	534.566	584.612	634.657	784.620
Ekonomski tok (a+b+d-e-f-g-h-i)	50.045	50.045	50.045	50.045	50.045	149.963

Iz preglednice zgoraj je razviden finančni in ekonomski tok z izvedeno investicijo, kjer so lepo vidni učinki izvedene investicije, saj se višje pokritju proizvodnje in zmanjšanju predvsem stroška dela ugodno vpliva na finančni in ekonomski tok po letu 2023, ko bodo zemljiške operacije zaključene.

Tabela 16: Razlika v denarnem toku z naložbo - brez naložbe.

leto	z naložbo - brez naložbe	kumulativno
2018	0 €	0 €
2019	-3.739 €	-3.739 €
2020	-2.196 €	-5.935 €
2021	-7.306 €	-13.242 €
2022	-52.815 €	-66.057 €
2023	-65.626 €	-131.683 €
2024	10.399 €	-121.284 €
2025	10.399 €	-110.885 €
2026	10.399 €	-100.487 €
2027	10.399 €	-90.088 €
2028	10.399 €	-79.690 €
2029	10.399 €	-69.291 €
2030	10.399 €	-58.892 €
2031	10.399 €	-48.494 €
2032	110.317 €	61.823 €

Na podlagi razlike med ekonomskim tokom z investicijo in ekonomskim tokom brez investicije smo izračunali **neto sedanjo vrednost pri diskontni stopnji 5 % v višini 1.642 €.** **Interna stopnja donosnosti je 5,22 %.**

8. 6 Ocena tveganj

Projekt vsebuje določena tveganja, ki so povezana predvsem:

- S spremembo predračunske vrednosti investicije

- Pridobitvijo sredstev na javnem razpisu iz Programa razvoja podeželja

Ocenjujemo, da v fazi izvedbe ne bo prišlo do odstopanj od predračunske vrednosti investicije za več kot +/- 5%. Vrednosti so usklajene s katalogom stroškov in najvišjih priznanih vrednosti za izvajanje ukrepov iz Programa razvoja podeželja 2014-2020. Predlagamo, da se pri javnem naročanju morebitne ponudnike opozori na omenjeni katalog stroškov, ki določa najvišje priznane vrednosti stroškov.

Glede na že objavljen 3. javni razpis za podukrep 4.3: Podpora za naložbe v infrastrukturo, povezano z razvojem, posodabljanjem ali prilagoditvijo kmetijstva in gozdarstva, Operacija: Izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih, je višina razpisanih nepovratnih sredstev do vključno 1.700.000 EUR, torej so možnosti za pridobitev sredstev ob pravočasni in ustrezni vlogi zelo dobre. V kolikor občina ne bi bila uspešna pri pridobivanju nepovratnih sredstev na 3. javnem razpisu, se investicija lahko ustavi oz. se lahko občina prijavi na predviden 4. javni razpis, ki pa bo predvidoma zadnji vezan na PRP 2014-2020. Glede na objavljen Terminski načrt objave javnih razpisov PRP 2014-2020 do konca 2021 (vir <https://www.program-podezelja.si/sl/102-javni-razpisi/289-terminski-naact>) je 4. javni razpis predviden julija 2021).

Projekt vključuje določena tveganja pri izvedbi agromelioracijskih del, zaradi česar je potrebno zagotoviti ustrezen nadzor nad izvedbo agromelioracijskih del.

8.7 Delež sofinanciranja

Investitor Mestna občina Nova Gorica bo obravnavano investicijo prijavila na javni razpis za pridobitev sredstev iz Programa razvoja podeželja 2014-2020, Ukrep M4: Naložbe v osnovna sredstva, Podukrep M 4.3 - podpora za naložbe v infrastrukturo, povezano z razvojem, posodabljanjem ali prilagoditvijo kmetijstva in gozdarstva (Operacija: izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih). Od 100% upravičenih stroškov se iz Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP) krije 75% iz proračuna Republike Slovenije pa 25%.

Glede na Uredbo o izvajanju ukrepa v osnovna sredstva je DDV upravičen strošek, če občina ob oddaji vloge na javni razpis poda pisno izjavo, da DDV in izterljiv v skladu s predpisi, ki urejajo DDV. Mestna občina Nova Gorica bo uveljavljala DDV kot upravičen strošek.

8.8 Prikaz rezultatov ocenjevanja z utemeljitvijo upravičenosti investicijskega projekta

Z izvedbo investicije na obravnavanem območju se bo rodovitnim kmetijskim zemljiščem povečala vrednost. Urejeno stanje bo lastnikom zemljišč omogočilo optimalno upravljanje z zemljišči: izvedbo pravnih poslov, prijavljanje na ukrepe prestrukturiranja vinogradov, enostavno izvajanje investicij, vezanih na zemljišča, ki bodo tudi dejansko v njihovi lasti ipd. S tem se bo prispevalo k zaustavitvi oz. zmanjšanju zaraščanja kmetijskih površin in tako k ohranjanju vinogradništva. Z urejenimi poljskimi potmi, ki bodo rezultat agromelioracije, se bo skrajšalo čas trajanja vožnje do obdelovalnih površin, s čimer se prihrani na gorivu, posledično pa se v okolje spusti manj emisij in zmanjša čas trajanja hrupa.

Posredni učinki komasacije bodo še: urejeno stanje zemljiškega katastra, ki pomeni manj možnosti za mejne spore, ohranjanje kmetij oz. dejavnosti vinogradništva zaradi izboljšanih pogojev, uporaba poljskih poti za rekreacijske namene... Urejene poljske poti so tudi zelo primerne za rekreacijo lokalnega prebivalstva (tek, sprehodi), torej izvedba agromelioracije posredno koristi tudi ostalim lokalnim prebivalcem, ne zgolj lastnikom zemljišč na obravnavnem območju.

Glavne koristi bodo od investicije imeli kmetje, ki so lastniki zemljišč na območju, občina bo z izvedbo investicije pridobila zemljiško-katastrsko in zemljiško-knjižno urejeno javno dobro na območju, ostalo lokalno prebivalstvo pa možnosti rekreacijskih poti. Splošna javna korist bo zagotovljena predvsem z oživitvijo obdelave na urejenih kmetijskih zemljiščih, omogočanjem investiranja v pridelavo, možnostjo turizma ter ohranjanjem krajine.

Analiza stroškov in koristi investicije kaže, da ima investicija pozitiven finančni in tudi širši družbeni učinek.

Neto sedanja vrednost pri diskontni stopnji 5% znaša 1.642 €. Interna stopnja donosnosti je 5,22 %.

Izvedba komasacije in agromelioracije na območju Mandrija bosta imeli številne finančne in nefinančne pozitivne učinke.

9 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Za investicijo je bil v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l.RS. št. 60/6, 54/10, 27/16) izdelan dokument identifikacije investicijskega projekta, ki izkazuje, da je investicija smiselna, upravičljiva in ekonomsko pozitivna.

Za potrebe pridobitve sredstev in izvedbo komasacije in agromelioracije se bo v sklopu te investicije pripravila ustrezna projektna in tehnična dokumentacija.

Z izvedbo komasacije in agromelioracije bo območje v celoti urejeno in nadaljnje investicije na tem območju niso predvidene.