



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

vsebina dokumenta je v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, št. 54/2010 in št. 27/2016).

Naziv investicijskega projekta:

UREDITEV POSLOVNE CONE NA DOBROVEM

Nova Gorica, maj 2018



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN NOSILCA PROJEKTA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR	1
1.1	UVODNO POJASNILO	1
1.2	PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCIH TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR	3
1.2.1	PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA	3
1.2.2	PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	4
1.2.3	PODATKI O UPRAVLJAVCU VODOVODA IN KANALIZACIJE.....	5
1.2.4	PODATKI O UPRAVLJAVCU ELEKTROENERGETSKEGA OMREŽJA	6
1.2.5	PODATKI O UPRAVLJAVCU CEST.....	7
1.2.6	PREDSTAVITEV STROKOVNIH SODELAVCEV IN SLUŽB, KI SO ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR.....	8
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO 9	
2.1	PREDSTAVITEV INVESTITORJA OBČINE BRDA	9
2.2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	10
2.3	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	14
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	15
3.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI PROJEKTA	15
3.2	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	15
3.3	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	17
4	UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	22
4.1	VARIANTA »BREZ INVESTICIJE«	22
4.2	VARIANTA »Z INVESTICIJO«	22
4.3	IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	25
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IN OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	26
5.1	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	26
5.2	OPREDELITEV PREDVIDENIH POSEGOV V OKVIRU INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	27
5.3	OSNOVE IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	28
5.4	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PROJEKTA PO STALNIH CENAH.....	29
5.5	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH.....	30
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	31
6.1	STROKOVNE PODLAGE IN PREDHODNO PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA	31
6.2	LOKACIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	31
6.2.1	Makrolokacija	31
6.2.2	Mikrolokacija	32
6.3	USKLAJENOST S PROSTORSKIMI AKTI	34
6.4	SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PROJEKTA S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	35
6.4.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	35
6.5	SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN DINAMIKA FINANCIRANJA	36
6.6	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	37
6.7	VPLIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA SKLADEN REGIONALNI RAZVOJ TER TRAJNOSTNI RAZVOJ DRUŽBE	39
6.8	KADROVSKA ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA.....	39



6.9	VPLIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA ZAPOSLENOST.....	41
6.10	PREDVIDENI VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	41
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE.....	42
7.1	POTREBNA INVESTICIJSKA, PROJEKTNA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	42
7.2	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	42
8	VIRI.....	44

KAZALO TABEL

Tabela št. 1:	Gospodarske cone v Občini Brda.....	10
Tabela št. 2:	Podatki o gospodarskih subjektih v Občini Brda.....	11
Tabela št. 3:	Število delovno aktivnih prebivalcev in medobčinski delovni migranti v Občini Brda	11
Tabela št. 4:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, maj 2018.....	29
Tabela št. 5:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, maj 2018.....	30
Tabela št. 6:	Seznam parcelnih števil, površina parcel in lastništvo zemljišč v poslovni coni na Dobrovem	32
Tabela št. 7:	Okvirni časovni načrt izvedbe projektnih aktivnosti.....	35
Tabela št. 8:	Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja investicijskega projekta v tekočih cenah.....	36
Tabela št. 9:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah	41

KAZALO SLIK

Slika št. 1:	Prikaz lokacije investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«	12
Slika št. 2:	Prikaz lokacije investicijskega projekta iz občinskega prostorskega načrta Občine Brda	12
Slika št. 3:	Skica predvidenih posegov na območju poslovne cone na Dobrovem (DOB-01).....	27
Slika št. 4:	Položaj Občine Brda v širšem prostoru	31
Slika št. 5:	Lokacija izvedbe investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«	32
Slika št. 6:	Stanje obstoječe komunalne opremljenosti in prometne infrastrukture v poslovni coni na Dobrovem	33
Slika št. 7:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta.....	40



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Naziv investicijskega projekta:

UREDITEV POSLOVNE CONE NA DOBROVEM

Naročnik: OBČINA BRDA

Izvajalec: RRA SEVERNE PRIMORSKE d.o.o. Nova Gorica

Nova Gorica, maj 2018



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN NOSILCA PROJEKTA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR

1.1 UVODNO POJASNILO

Dokument identifikacije investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« obravnava investicijo v izgradnjo ustrezne komunalne infrastrukture in dostopnih cest znotraj poslovne cone na Dobrovem z namenom zagotovitve ustreznih pogojev mikro, malim in srednje velikim podjetjem za opravljanje svojih poslovnih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni pogoji za ustvarjanje novih delovnih mest in povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij. Z izvedbo projekta se bo v poslovni coni povečala ponudba ustrezno komunalno opremljenih in prometno dostopnih zemljišč za opravljanje poslovnih dejavnosti. Dokument identifikacije investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« obravnava izgradnjo komunalne infrastrukture in prometnega omrežja znotraj poslovne cone na Dobrovem, ki obsega 26.801 m², od tega znašajo površine namenjene poslovnim dejavnostim (zazidljive površine) 25.823 m², 978 m² pa predstavljajo druge urejene zelene površine. V občinskem prostorskem načrtu Občine Brda je obravnavano območje poslovne cone na Dobrovem, opredeljeno kot enota urejanja prostora EUP DOB-01 in je prikazano na sliki št. 2. Po podrobnejši namenski rabi prostora je enota namenjena gospodarski coni mešani s stanovanji (IGm).

Ministrstvo za okolje in prostor in Direkcija RS za vode je s podjetjem Hidrotehnik, d. d. sredi decembra 2017 podpisalo pogodbo za izvedbo dodatnih del na področju urejanja voda, na povodju reke Soče. Sklenjena pogodba vključuje izvedbo del v Občini Brda. Območje izvajanja del je ureditev struge na reki Reki med mostom pod Dobrovim do mostu na lokalni cesti Drnovk - Vedrijan. Dela izvaja podjetje Hidrotehnik, d.d., Slovenčeva ulica 97, 1000 Ljubljana, ki ima sklenjeno koncesijsko pogodbo o izvajanju obveznih državnih gospodarskih služb na področju urejanja voda na območju Soče. Predvidena dela obsegajo vzpostavitev projektiranega enotnega pretočnega profila in sanacijo visokovodnih nasipov, čiščenje odvečne zarasti in odstranitev naplavin iz pretočnega profila struge ter sanacijo lokalnih poškodb. S predvidenimi deli se bo zagotovilo normalno pretočnost Reke in s tem zmanjšanje poplavne ogroženosti območja poslovne cone na Dobrovem, kakor tudi ostalih kmetijskih in drugih zemljišč na vplivnem območju. Izvedba investicije bo zagotovila poplavno varnost območja poslovne cone na Dobrovem in možnost izvedbe investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«.

Občina Brda, ki je investitor projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, želi urediti komunalno infrastrukturo in dostopne ceste v poslovni coni na Dobrovem, z namenom zagotovitve ustreznih pogojev mikro, malim in srednje velikim podjetjem za opravljanje svojih poslovnih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni pogoji za ustvarjanje novih delovnih mest in povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij. Z izvedbo projekta se bo v poslovni coni povečala ponudba ustrezno komunalno opremljenih in prometno dostopnih zemljišč za opravljanje poslovne dejavnosti.



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

V okviru komunalne ureditve poslovne cone na Dobrovem bo urejena kanalizacija komunalnih fekalnih in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, srednje in nizkonapetostno električno omrežje, omrežje javne razsvetljave, telekomunikacijsko omrežje in prometno omrežje (dostopne ceste znotraj poslovne cone). Novozgrajena komunalna infrastruktura v poslovni coni na Dobrovem bo omogočila razvoj obstoječih in novih poslovnih dejavnosti.

Investicijski projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« predstavlja novogradnjo komunalne infrastrukture v poslovni coni na Dobrovem in se uvršča med manj zahtevne objekte. Z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture investicijski projekt predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, saj bo novo izgrajena komunalna infrastruktura priključena na obstoječo komunalno omrežje. Instalacijsko se bo novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Investicijski projekt bo prispeval k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Za izvedbo investicijskega projekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. V času izdelave tega dokumenta investitor še ni pridobil gradbenega dovoljenja in vseh potrebnih soglasij s strani upravljavcev komunalnih in drugih vodov, na katere se bo novozgrajena infrastruktura navezovala. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.

Vrednost investicijskega projekta je ocenjena po tekočih cenah na 855.385,78 EUR brez DDV oziroma 1.043.570,65 EUR z DDV. Dejanski izdatki za izvedbo investicijskega projekta brez upoštevanja obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 znašajo 980.872,05 EUR. Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo 854.385,78 EUR. V DIIP-u je predvideno financiranje investicijskega projekta iz lastnih virov Občine Brda v višini 189.184,87 EUR in iz nepovratnih sredstev iz Dogovora za razvoj regij v višini 854.385,78 EUR (od tega 70% sofinanciranje upravičenih stroškov investicijskega projekta iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (MGRT - ESRR - namenska sredstva EU) in 30% sofinanciranje upravičenih stroškov investicijskega projekta iz proračuna Republike Slovenije (MGRT – namenska sredstva SLO)).

Predviden časovni načrt izvedbe projekta je od maja 2018 (sklep o potrditvi DIIP) do novembra 2020, ko je predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja. Predaja izvedenih del namenu (v uporabo) je predvidena decembra 2020. Zaključek vseh aktivnosti in finančni zaključek projekta je predviden od januarja do marca 2021.

Skladno s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavno investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006, 54/2010 in 27/2016), je glede na ocenjeno vrednost projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, potrebno pripraviti dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program.



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

1.2 PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCIH TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR

1.2.1 PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA

Naziv	OBČINA BRDA 
Naslov:	Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih
Odgovorna oseba:	Franc Mužič, župan
Telefon:	05 335 10 30
Telefaks:	05 335 10 39
E-naslov:	info@obcina-brda.si
Spletna stran:	www.obcina-brda.si
Davčna številka:	58633391
ID za DDV:	SI58633391
Matična številka:	5881781000
Transakcijski račun št.:	01207-0100014109 (Banka Slovenije)

Odgovorna oseba:

Franc Mužič, župan

Žig in podpis: _____

Odgovorni vodja projekta s strani investitorja in nosilca projekta:

Dejan Rusjan, univ.dipl.ing.grad.

Žig in podpis: _____




EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

1.2.2 PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Naziv	RRA SEVERNE PRIMORSKE d.o.o. Nova Gorica  RRA severne Primorske Regijska razvojna agencija d.o.o. Nova Gorica
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 3, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Črtomir Špacapan, univ. dipl. ekon.
Telefon:	05 330 66 89
E-naslov:	rra.sp@rra-sp.si
Spletna stran:	http://www.rra-sp.si/
Identifikacijska številka za DDV:	SI95877835
Matična številka:	1461974000
Transakcijski račun št.:	SI56 1910 0001 1270 969 (DBS d.d.)

Odgovorna oseba:

Črtomir Špacapan, univ. dipl. ekon.

Žig in podpis: _____

Odgovorna oseba za izdelavo DIIP-a:

Nejc Kumar, mag. ekon. ved

Žig in podpis: _____




EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

1.2.3 PODATKI O UPRAVLJAVCU VODOVODA IN KANALIZACIJE

Naziv	VODOVODI IN KANALIZACIJA NOVA GORICA d.d.  Kromberk, Cesta 25. junija 1B, 5000 Nova Gorica
Naslov:	Cesta 25. Junija 1B, Kromberk, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Miran Lovrič, predsednik uprave
Telefon:	05 339 11 00
Telefaks:	05 339 11 28
E-naslov:	vikng@vik-ng.si
Spletna stran:	www.vik-ng.si
Identifikacijska številka za DDV:	SI91503027
Matična številka:	1550144000
Transakcijski računi:	IBAN SI56 0224 1008 9741 389 (odprt 13.9.2001, NLB d.d.) IBAN SI56 0475 0000 0586 125 (odprt 31.5.2002, NOVA KBM d.d.) IBAN SI56 0313 0100 0197 349 (odprt 19.2.2004, SKB d.d.) IBAN SI56 0510 0801 0747 980 (odprt 1.1.2003, ABANKA d.d.)

Odgovorna oseba:

Miran Lovrič, predsednik uprave

Žig in podpis: _____



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

1.2.4 PODATKI O UPRAVLJAVCU ELEKTROENERGETSKEGA OMREŽJA

Naziv	ELEKTRO PRIMORSKA d.d. 
Naslov:	Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Uroš Blažica, predsednik uprave
Telefon:	05 339 67 00
Telefaks:	05 339 67 05
E-naslov:	info@elektro-primorska.si
Spletna stran:	www.elektro-primorska.si
Identifikacijska številka za DDV:	SI37102656
Matična številka:	5229839000
Transakcijski računi:	IBAN SI56 0224 1001 9980 250 (odprt 30.5.2002, NLB d.d.) IBAN SI56 0475 0000 0510 950 (odprt 30.5.2002, NOVA KBM d.d.) IBAN SI56 0313 0100 0002 961 (odprt 7.11.2001, SKB d.d.)

Odgovorna oseba:

Uroš Blažica, predsednik uprave

Žig in podpis: _____



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

1.2.5 PODATKI O UPRAVLJAVCU CEST

Naziv	KOLEKTOR CPG d.o.o. KOLEKTOR
Naslov:	Industrijska cesta 2, Kromberk, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Kristjan Mugerli, direktor
Telefon:	05 338 48 00
Telefaks:	05 338 48 04
E-naslov:	cpg@kolektor.com
Spletna stran:	www.kolektorcpg.com
Identifikacijska številka za DDV:	SI39716651
Matična številka:	5143497000
Transakcijski račun:	IBAN SI56-0475-0000-0190-171 (odprt pri Nova KBM d.d.) IBAN SI56-2900-0005-5129-031 (UniCredit Banka Slovenija d.d.) IBAN SI56-0510-0801-4767-369 (Abanka d.d.) IBAN SI56-0224-1001-1831-280 (NLB d.d.)

Odgovorna oseba:

Kristjan Mugerli, direktor

Žig in podpis: _____



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

1.2.6 PREDSTAVITEV STROKOVNIH SODELAVCEV IN SLUŽB, KI SO ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR

Odgovorna oseba investitorja in nosilca projekta	Franc Mužič, župan Občine Brda Občina Brda, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja in nosilca projekta	Dejan Rusjan, vodja oddelka za okolje in prostor, komunalno dejavnost in investicije, Občina Brda, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Črtomir Špacapan, direktor RRA SEVERNE PRIMORSKE d.o.o. Nova Gorica Trg Edvarda Kardelja 3, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba s strani izdelovalca dokumentacije projektne (odgovorni vodja projekta)	Valdi Černe, u.d.i.g. IZS G-0641 HYDROTECH d.o.o., Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba s strani upravljavca komunalne infrastrukture – vodovod in kanalizacija	Miran Lovrič, predsednik uprave VODOVODI IN KANALIZACIJA NOVA GORICA D.D., Cesta 25. Junija 1B, Kromberk, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba s strani upravljavca komunalne infrastrukture – elektroenergetsko omrežje	Uroš Blažica, predsednik uprave ELEKTRO PRIMORSKA d.d., Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba s strani upravljavca komunalne infrastrukture – ceste	Kristjan Mugerli, direktor KOLEKTOR CPG d.o.o., Industrijska cesta 2, Kromberk, 5000 Nova Gorica



2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 PREDSTAVITEV INVESTITORJA OBČINE BRDA

Nosilec oziroma investitor projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je Občina Brda, ki jo zastopa župan Franc Mužič.

Občina Brda je nastala z Zakonom o lokalni samoupravi leta 1994. Nahaja se na skrajnem zahodu Slovenije in spada v Goriško statistično regijo. Občina Brda meri 72 km² in se po svoji površini, v primerjavi z ostalimi občinami Republike Slovenije, uvršča na 97. mesto (STAT, 2011). Sedež Občine Brda je na trgu 25. maja 2 v Dobrovem v Brdih. Središčni kraj občine predstavlja Dobrovo v Brdih, kjer ima občina svoj sedež. Na zahodu občina meji s sosednjo državo Italijo, na severu in vzhodu s sosednjo Občino Kanal ob Soči, na skrajnem jugovzhodu pa z Mestno občino Nova Gorica. Občina Brda zavzema območje Goriških Brd, gričevnate pokrajine, ki se vzpenja od jugovzhoda proti severovzhodu. Goriška Brda so samosvoja kmetijska pokrajina, ki jo prepoznamo predvsem po vinogradništvu, vinarstvu, briški češnji in oljkarstvu (Občina Brda, 2018).

Občina je razdeljena na 15 krajevnih ter vaških skupnosti in 45 naselij. Leta 2015 je občina imela 5.662 prebivalcev (približno 2.804 moških in 2.858 žensk). Na kvadratnem kilometru površine občine je v povprečju živel 79 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti Občine Brda manjša kot v celotni državi, ki znaša 101 prebivalec na km² (STAT, 2015).

Občina Brda šteje 45 naselij med katera uvrščamo naselja Barbana, Belo, Biljana, Brdice pri Kožbani, Brdice pri Neblem, Breg pri Golem Brdu, Brestje, Brezovk, Ceglo, Dobrovo, Dolnje Cerovo, Drnovk, Fojana, Golo Brdo, Gonjače, Gornje Cerovo, Gradno, Hlevnik, Hruševlje, Hum, Imenje, Kojsko, Kozana, Kozarno, Kožbana, Krasno, Medana, Neblo, Nozno, Plešivo, Podsabotin, Pristavo, Senik, Slapnik, Slavče, Snežatno, Snežeče, Šlovrenc, Šmartno, Vedrijan, Vipolže, Višnjevnik, Vrhovlje pri Kojskem, Vrhovlje pri Kožbani in Zali Breg (STAT, 2018).

Krajevne in vaške skupnosti Občine Brda so naslednje (Občina Brda, 2018):

- vaška skupnost Biljana – Zali breg,
- vaška skupnost Cerovo,
- vaška skupnost Dobrovo,
- vaška skupnost Fojana,
- vaška skupnost Hum,
- vaška skupnost Kojsko,
- vaška skupnost Kozana,
- vaška skupnost Kožbana,
- krajevna skupnost Medana,
- vaška skupnost Neblo,
- vaška skupnost Šmartno,
- vaška skupnost Vedrijan,
- vaška skupnost Vipolže,
- vaška skupnost Višnjevnik,



- vaška skupnost Vrhovlje.

2.2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

V Občini Brda so 3 gospodarske cone, ki so večje od 1 hektara. V gospodarski coni Dobrovo je 4,05 ha pozidanega območja in 3,03 ha nepozidanega območja, v gospodarski coni Hum je 0,54 ha pozidanega območja in 6,48 ha nepozidanega območja, v gospodarski coni Kozarno pa 1 ha pozidanega območja in 0,03 ha nepozidanega območja. V gospodarski coni Dobrovo je na razpolago prostor za širitev dejavnosti obstoječih podjetij oziroma za nova podjetja, kar omogoča razvoj gospodarstva v Občini Brda.

Tabela št. 1: Gospodarske cone v Občini Brda

IME GOSPODARSKE CONE	SKUPAJ CONE (v hektarih)	POZIDANE CONE (v hektarih)	NEPOZIDANE CONE (v hektarih)
DOBROVO	7,09	4,05	3,03
HUM	7,02	0,54	6,48
KOZARNO	1,02	1,00	0,02
SKUPAJ	15,13	5,59	9,53

Opomba: v tabeli so prikazane gospodarske cone večje od 1 hektara.

Vir: Podatki podjetja Locus, d.o.o., 2014.

Po podatkih SURS-a se je število podjetij v Občini Brda od leta 2008 do leta 2015 povečalo za približno 37,62%. Število oseb, ki delajo se je v enakem obdobju povečalo za približno 14,88%. Prihodek podjetij v obdobju od leta 2008 do leta 2015 se je povečal za približno 57,61%, število zaposlenih na podjetje se je zmanjšalo za približno 17,39%.



Tabela št. 2: Podatki o gospodarskih subjektih v Občini Brda

Leto	Število podjetij	Število oseb, ki delajo	Prihodek (1000 EUR)	Število oseb, ki delajo na podjetje v občini
2008	303	692	49757	2,3
2009	329	736	50367	2,2
2010	337	745	51428	2,2
2011	351	736	56773	2,1
2012	372	742	61300	2
2013	406	747	63989	1,8
2014	408	742	70829	1,8
2015	417	795	78423	1,9

Vir: SURS, 2017.

V Občini Brda se je število delovno aktivnih prebivalcev od leta 2008 do leta 2016 zmanjšalo iz 1.947 na 1.869. Število delovno aktivnih prebivalcev, katerih delovno mesto je v občini prebivališča se je od leta 2008 do leta 2016 povečalo iz 465 na 542. Število medobčinskih delovnih migrantov se je od leta 2008 do leta 2016 zmanjšalo iz 1.482 na 1.327. V letu 2016 je bilo v Občini Brda 1.869 delovno aktivnih prebivalcev, 542 delovno aktivnih prebivalcev je imelo delovno mesto v občini prebivališča, 1.327 pa je bilo medobčinskih delovnih migrantov.

Tabela št. 3: Število delovno aktivnih prebivalcev in medobčinski delovni migranti v Občini Brda

		Brda									
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Spol - SKUPAJ	Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov) po občini prebivališča	1.947	1.845	1.832	1.800	1.754	1.746	1.799	1.819	1.869	
	Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), katerih delovno mesto je v občini prebivališča	465	498	499	490	465	483	525	524	542	
	Medobčinski delovni migranti po občini prebivališča	1.482	1.347	1.333	1.310	1.289	1.263	1.274	1.295	1.327	

Vir: SURS, 2017

Na spodnjih slikah je prikazana lokacija izvedbe investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«. V občinskem prostorskem načrtu Občine Brda je obravnavano območje poslovne cone na Dobrovem, opredeljeno kot enota urejanja prostora EUP DOB-01 in je prikazano na sliki št. 2. Po podrobnejši namenski rabi prostora je enota namenjena gospodarski coni mešani s stanovanji (IGm).

Parcele na območju poslovne cone na Dobrovem so v zasebni lasti. Skupna površina zemljišč v poslovni coni znaša 26.801 m², od tega znašajo površine namenjene poslovnim dejavnostim (zazidljive površine) 25.823 m², 978 m² predstavljajo druge urejene zelene površine.



Slika št. 1: Prikaz lokacije investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«



Vir: PISO, 2018.

Slika št. 2: Prikaz lokacije investicijskega projekta iz občinskega prostorskega načrta Občine Brda



Vir: Hydrotech d.o.o.



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

V sklopu projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je predvidena izgradnja ustrezne komunalne infrastrukture in dostopnih cest znotraj poslovne cone na Dobrovem z namenom zagotovitve ustreznih pogojev mikro, malim in srednje velikim podjetjem za opravljanje svojih poslovnih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni pogoji za ustvarjanje novih delovnih mest in povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij. Z izvedbo projekta se bo v poslovni coni povečala ponudba ustrezno komunalno opremljenih in prometno dostopnih zemljišč za opravljanje poslovnih dejavnost.

Fekalna kanalizacija: Obravnavano območje nima urejene javne fekalne kanalizacije. Komunalne odpadne vode se zbirajo v greznicah. Najbližji javni fekalni kanal poteka po državni cesti iz centra Dobrovega do mostu čez reko Reko, kjer se preusmeri na čistilno napravo Vinske Kleti Brda.

Meteorna kanalizacija: Preko območja poteka odvodni jarek, ki se steka v reko Reko. Vanj so speljani posamezni krajši meteorni kanali. Z območja, ki ni opremljeno z meteorno kanalizacijo, se padavinske vode stekajo v jarek preko površine. Kanali so večinoma neprimerno grajeni in ne bodo mogli služiti bodoči ureditvi, saj bodo z gradnjo novih objektov poškodovani in porušeni.

Vodovod: Trenutno se uporabniki oskrbujejo preko vodovodnega priključka PE DN63, iz smeri naselja Drnovk. Vodovod zadostuje trenutni potrebi po sanitarni vodo, ne zagotavlja pa potrebne požarne vode. Najbližji vodovod, primeren za oskrbo cene s sanitarno in požarno vodo, se nahaja pri Kleti Dobrovo.

Sredjenapetostni (SN) in nizkonapetostni (NN) vod: Ob obrtni coni (vzhodno ob državni cesti) poteka podzemni 20 kV vod, na relaciji od RPN0010 – RP Dobrovo do TP TT095 - Dobrovo Klet. Obstoječi uporabniki na območju predvidene poslovne cone se napajajo iz trafo postaje Dobrovo Klet, ki je omejene kapacitete, zato bo potrebno na območju cone zgraditi novo trafo postajo ter NN priključke.

Javna razsvetljava (JR): Javna razsvetljava na obravnavanem območju ne obstaja.

Telekomunikacijski (TK) vod: Po celotnem vzhodnem delu obrtne cone (ob državni cesti) poteka podzemni TK vod, ki bo predvidoma lahko služil priklopu novih uporabnikov.

Cestna ureditev poslovne cone: Obstoječi uporabniki obrtne cone dostopajo do objektov preko več cestnih uvozov, ki so zgrajeni vzdolž državne ceste. Uvozi so neprimerno urejeni in niso jasno označeni, obenem se uporabljajo tudi za parkiranje vozil.

Območje obstoječe poslovne cone na Dobrovem je komunalno neurejeno in zato je za uspešno poslovanje obstoječih podjetij in za vstop novih podjetij v poslovno cono, potrebno omenjeno poslovno cono ustrezno komunalno opremiti.



2.3 RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Občina Brda namerava v sklopu projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« komunalno urediti stavbna zemljišča na območju poslovne cone na Dobrovem. Občina Brda želi omenjeno investicijo izvesti predvsem zaradi zagotavljanja boljših pogojev poslovanja za mikro, mala in srednje velika podjetja. Z izvedbo projekta bodo zagotovljena nova delovna mesta, kar bo pozitivno vplivalo na gospodarsko rast. Kot je razvidno iz tabele 3 se veliko prebivalcev Občine Brda vozi v službo v druge občine in zato želi Občina Brda, z zagotovitvijo novih delovnih mest, zmanjšati število delovno aktivnega prebivalstva, ki se v službo vozi v druge občine. Nova delovna mesta v občini bodo pozitivno vplivala na prihodke občine iz naslova dohodnine.

Osnovni razlog za izvedbo investicije v »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je zagotovitev ustreznih pogojev mikro, malim in srednje velikim podjetjem z namenom ustvarjanja novih delovnih mest in višje dodane vrednosti na zaposlenega. Z izvedbo projekta bodo ustvarjeni pogoji za gospodarski razvoj poslovne cone na Dobrovem, ki bo poleg obstoječih podjetij v poslovno cono privabila nova podjetja. Obstoječa podjetja v poslovni coni načrtujejo izgradnjo novih poslovnih objektov, zainteresirana podjetja pa so že izrazila interes za vstop v poslovno cono na Dobrovem, vendar trenutno poslovna cona ni ustrezno komunalno opremljena za vstop novih podjetij. Z izvedbo projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« bo poslovna cona na Dobrovem ustrezno komunalno opremljena, vključno z novimi dostopnimi cestami znotraj cone. Po izvedenem projektu »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« bodo obstoječa podjetja izgradila nove poslovne prostore, hkrati se bodo v poslovno cono preselila nova podjetja, ki so izrazila interes in bodo zagotovila nova delovna mesta.

Občina Brda se je odločila za izvedbo projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, ker bodo z izvedbo projekta ustvarjeni pogoji za rast in razvoj obstoječih in novih mikro, malih in srednje velikih podjetij, ki so izrazila interes za izvedbo lastnih investicij v poslovni coni. Občina Brda z izvedbo projekta spodbuja razvoj podjetništva in povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij v občini.



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 RAZVOJNE MOŽNOSTI PROJEKTA

Poslovne cone so ključnega pomena za spodbujanje in razvoj podjetništva v Občini Brda. Z izvedbo projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« bo izgrajena ustrezna komunalna infrastruktura in dostopne ceste znotraj poslovne cone na Dobrovem z namenom zagotovitve ustreznih pogojev mikro, malim in srednje velikim podjetjem za opravljanje svojih poslovnih dejavnosti. Občina Brda želi z izvedbo projekta urediti poslovno cono na Dobrovem, da bo omogočala širitev poslovne dejavnosti obstoječih podjetij in vstop novih podjetij v poslovno cono. Interes novih podjetij za vstop v poslovno cone je velik, zato je potrebno poslovno cono ustrezno komunalno opremiti, da se lahko vanjo preselijo nova podjetja, obstoječim podjetjem pa bo omogočena širitev poslovanja. S tem bodo zagotovljena nova delovna mesta, območje poslovne cone bo prostorsko urejeno in privlačno za nova podjetja, prebivalce in ostale obiskovalce.

Investicijski projekt ima posredni vpliv na trženje podjetniških produktov in storitev, njegovi rezultati bodo pospešili razvoj podjetništva in lociranje podjetij v poslovno cono na Dobrovem. Investicijski projekt bo podjetjem omogočil gospodarsko rast, konkurenčnost in razvoj in s tem prispevala k večjemu bruto domačemu proizvodu. Z investicijo v »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« bo obravnavan projekt pripomogel k višji kakovosti bivanja in dela na območju Občine Brda. S tem bo omogočen nadaljnji razvoj območja in skladnejši regionalni razvoj.

3.2 NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Namen projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je izgradnja ustrezne komunalne infrastrukture in dostopnih cest znotraj poslovne cone na Dobrovem z namenom zagotovitve ustreznih pogojev mikro, malim in srednje velikim podjetjem za opravljanje svojih poslovnih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni pogoji za ustvarjanje novih delovnih mest in povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij. Z izvedbo projekta se bo v poslovni coni povečala ponudba ustrezno komunalno opremljenih in prometno dostopnih zemljišč za opravljanje poslovne dejavnosti, kar bo omogočilo preselitev novih podjetij v poslovno cono.

Cilj projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je komunalno opremiti poslovno cono z izgradnjo fekalne kanalizacije, meteorne kanalizacije, vodovodnega in hidrantnega omrežja, srednje in nizkonapetostnega električnega omrežja, javne razsvetljave, telekomunikacijskega omrežja in izgradnjo dostopnih cest znotraj poslovne cone.

Znotraj poslovne cone na Dobrovem se namerava urediti več posameznih enot. Območje poslovne cone je komunalno neurejeno in je zato za izvajanje poslovne dejavnosti potrebno predvideti nove komunalne priključke.



Cilji projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« so naslednji:

- komunalno opremljena poslovna cona na Dobrovem v skupni površini 26.801 m², od tega znašajo površine namenjene poslovnim dejavnostim (zazidljive površine) 25.823 m², 978 m² predstavljajo druge urejene zelene površine,
- zagotovitev ustreznih pogojev mikro, malim in srednje velikim podjetjem za opravljanje svojih poslovnih dejavnosti,
- omogočiti obstoječim podjetjem v poslovni coni izgradnjo novih poslovnih objektov zaradi povečanja obsega poslovanja,
- privabiti nova podjetja v poslovno cono, ki bodo zagotovila nova delovna mesta,
- zasedenost novo opremljenih površin poslovne cone, ki bodo namenjene poslovni dejavnosti, dve leti po izvedbi operacije, znaša 18.100 m² ali 70%,
- spodbujanje podjetništva, konkurenčnosti in gospodarskega razvoja občine,
- povečanje dodane vrednosti na zaposlenega v mikro, malih in srednje velikih podjetjih,
- prostorska ureditev poslovne cone,
- povečanje kakovosti življenja lokalnih prebivalcev,
- zagotovitev 27 novih delovnih mest v komunalno urejeni in prometno dostopni poslovni coni.



3.3 USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je skladen z razvojnimi strategijami, politikami in dokumenti Občine Brda in bo po potrditvi DIIP-a vključen v Načrt razvojnih programov (NRP) Občine Brda.

Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, dokumenti, programi in politikami:

- Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne) regije 2014-2020,
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020,
- Strategija razvoja Slovenije 2030,
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije,
- Politika urejanja prostora Slovenije.

Projekt je skladen z **Regionalnim razvojnim programom Severne Primorske (Goriške razvojne) regije 2014-2020**, katerega vizija je, da bo Severno primorska regija ena od najuspešnejših srednjeevropskih regij. Z inovativnostjo in povezovanjem bo dosegala trajno in dolgoročno gospodarsko rast, ob tem pa ohranjala naravna in kulturna bogastva za kvaliteto življenja sedanjih in prihodnjih rodov.

Razvojni cilji oziroma prioritete regije so:

1. dvigniti konkurenčnost, inovativnost v regiji in na ta način prispevati k večanju zaposlenosti v Goriški regiji predvsem s/z:

- spodbujanjem konkurenčnosti in inovativnosti v gospodarstvu,
- izboljšanjem kompetenc za povečanje zaposljivosti,
- povečanjem konkurenčnosti regionalne turistične destinacije Smaragdna pot in
- spodbujanjem podjetniških pristopov k razvoju podeželja;

2. izboljšati pogoje za kakovostnejše življenje prebivalcev regije predvsem z:

- izvajanjem ukrepov za zmanjšanje neenakosti in večanje socialne vključenosti prebivalstva,
- ohranjanjem in razvojem snovne in nesnovne dediščine ter
- zagotavljanjem ustreznih stanovanjskih pogojev;

3. zagotoviti trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije predvsem s/z:

- spodbujanjem trajnostnega prostorskega razvoja regije, notranjim sodelovanjem in povezovanjem navzven,
- krepitevijo dostopnosti in trajnostne mobilnosti v podporo konkurenčnosti regije,
- ohranjanjem in varstvom okolja ter spodbujanjem učinkovite rabe in obnovljivih virov energije ter ohranjanjem naravne in kulturne krajine.

Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je skladen z razvojno prioriteto 1: dvig konkurenčnosti in inovativnosti v gospodarstvu.



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

Cilj razvojne prioritete 1: »Dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji« je z izvajanjem različnih ukrepov prispevati h gospodarski rasti in posledično povečati zaposlitvene možnosti in prihodke v Goriški regiji. Ukrepi znotraj prioritete so ciljno usmerjeni k izboljšanju blagostanja prebivalcev regije. Ključen pogoj za to je nadaljnja gospodarska rast ob krepitvi razvojne in raziskovalne dejavnosti ter inovativnosti, prav tako pa tudi povezovanja obstoječih struktur (gospodarstva, izobraževalnih ustanov in podpornih institucij) s ciljem prenosa znanja v proizvode in storitve. S spodbujanjem sodelovanja med deležniki želimo ustvariti pogoje za realizacijo podjetniških projektov, s katerimi bomo dosegli višjo dodano vrednost na zaposlenega in regionalni BDP. Z ukrepi spodbujamo vse gospodarske subjekte, da se povezujejo in razvijajo poslovne modele, ki omogočajo večjo konkurenčnost in sodelovanje regionalnega gospodarstva na globalnem trgu. Z razvojno in pametno specializacijo želimo spodbudi vodilne deležnike v naši razvojni regiji, da prevzamejo pobudo za povečanje obsega vlaganj v inovacije in razvoj, ki bo povečal izvozno naravnost celotne razvojne regije. Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je skladen z ukrepom 1: Dvig konkurenčnosti in inovativnosti. Cilj tega ukrepa je dvig konkurenčnosti in inovativnosti z izvajanjem ključnih razvojnih projektov in povezovanje deležnikov pri snovanju novih poslovnih modelov med organizacijami podpornega inovativnega okolja, univerzo in gospodarstvom ter s tem zagotoviti trajnostni razvoj regije. Za doseg cilja bomo aktivirali vse razpoložljive vire in le te spodbujali k sodelovanju in tekmovalnosti s konkurenco na globalnem trgu. Z izvajanjem ukrepa bomo dosegli na regionalni ravni višje dobičke gospodarskih subjektov, višjo dodano vrednost in rast regionalnega BDP.

Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je skladen z razvojno prioriteto 3: »trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije«.

Cilj prioritete je zagotoviti optimalno varstvo okolja in skladen prostorski razvoj regije ter zagotavljati uravnoteženo infrastrukturno opremljenost regije. Primerjalne prednosti regije se kažejo na področju okolja, in sicer v krajinski raznolikosti in bogati biotski raznovrstnosti. Ukrepi so v podporo ohranjanju, varovanju in obnavljanju naravnih in krajinskih danosti na eni strani ob upoštevanju zagotavljanja ustrezne gospodarske infrastrukture ter ob odgovorni in trajnostni rabi virov. Regija se srečuje z vedno pogostejšimi in obsežnejšimi naravnimi nesrečami, predvsem s poplavami, zato je potrebno učinkovito upravljanje voda ter načrtovanje in izvajanje vzdrževalnih in investicijskih posegov ter urejanje ustrezne infrastrukture na poseljenih območjih (odvodniki, zadrževalniki). Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je skladen z ukrepom 1: »Trajnostni prostorski razvoj regije, sodelovanje in povezovanje regije navzven«. Cilji ukrepa je razviti prepoznavna, s podeželjem povezana središča, in trajnostni razvoj regionalnega središča s čezmejno navezavo ter revitalizacija in razvoj prepoznanih problemskih območij. Namen ukrepa je povezati potencial mest (regijska in subregijska središča) s potencialom podeželja ter zagotoviti ukrepe k zmanjševanju vplivov naravnih nesreč, sanaciji degradiranih območij ter prilagajanje na podnebne spremembe. Zato so potrebna vlaganja v učinkovit in celovit prostorski razvoj, ki bo podpiral kakovost bivanja in grajenega okolja, povečal intenzivnost prenove in gradnje v urbanih (mestnih in vaških okoljskih) okoljih. V ta namen je potrebno upoštevati načela skupnega in participativnega prostorskega načrtovanja, zagotoviti infrastrukturo in mobilnost prebivalcev in obiskovalcev in zagotoviti vlaganja v ukrepe za preprečevanje posledic naravnih nesreč in vremenskih vplivov.



Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je skladen z ukrepom 3: »Ohranjanje in varstvo okolja in spodbujanje učinkovite rabe energije«. Cilj ukrepa je zagotoviti celovito in povezano upravljanje porečij, varovanje in izboljšanje stanja okolja in zagotavljanje optimalne opremljenosti regije z okoljsko infrastrukturo.

Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je skladen z **Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020**, prednostno osjo 2.3 »Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast, tematskim ciljem 3: »Izboljšanje konkurenčnosti mikro, malih in srednje velikih podjetij«, prednostno naložbo: »Spodbujanje podjetništva, zlasti z omogočanjem lažje gospodarske izrabe idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji« in z njenim specifičnim ciljem 2: »Povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij«.

Projekt je skladen s **Strategijo razvoja Slovenije 2030**, ki predstavlja krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni. Za doseganje ciljev strategije je potrebno njeno aktivno uresničevanje.

Vizija Slovenije, ki so jo v obsežnem in vključujočem procesu ustvarili njeni prebivalke in prebivalci, opisuje podobo stanja v državi, kakršno si želimo v prihodnosti in je ključna pri oblikovanju smeri dolgoročnega razvoja države. V sozvočju z okoljem in časom smo našli ravnovesje kakovostnega življenja. S pomočjo učenja se uspešno soočamo z največjimi izzivi. Smo inovativni, ideje spreminjamo v dejanja. Z zaupanjem ustvarjamo dobre odnose ter gradimo solidarno in strpno družbo. Slovenijo samozavestno odpiramo partnerjem, pripravljenim na sodelovanje. Ponosni bogatimo globalno mrežo s svojo kulturno edinstvenostjo.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe

Projekt je skladen z razvojnim ciljem 6 omenjene strategije: »Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor«. Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor je pomembno gibalno razvoja. Konkurenčnost slovenskega gospodarstva zmanjšuje predvsem nizka dodana vrednost na zaposlenega (produktivnost). V gospodarskem razvoju se višja razvitost kaže v višji tehnološki sestavi gospodarstva in višji dodani vrednosti na zaposlenega zaradi tehnoloških in netehnoloških inovacij. Tako se dviga konkurenčnost gospodarstva, medtem ko podporno okolje spodbuja nove in višje naložbe podjetij v razvoj ter v nova, zlasti bolj kakovostna delovna mesta. To pomeni, da bi z ustvarjanjem izdelkov in storitev z visoko dodano vrednostjo ne le hitreje odpravili razvojni zaostanek za gospodarsko naprednejšimi državami, temveč bi s posledično rastjo zaposlenosti in dohodkov izboljšali tudi materialni položaj prebivalstva. Usmeritev v okoljsko sprejemljive tehnologije in ekoinovacije kot pomemben dejavnik konkurenčnosti podjetij pa hkrati prispeva k zmanjševanju obremenitev okolja.



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

Globalno konkurenčen in visoko produktiven podjetniški sektor s krepitvijo davčne kapacitete poleg tega omogoča tudi financiranje kakovostnih javnih storitev za prebivalstvo.

Ustvarjanje visoke dodane vrednosti bo podprto z inovacijami, bazičnim in aplikativnim raziskovanjem, spodbujanjem ustvarjalnosti ter z izkoriščanjem digitalnih potencialov in vseh priložnosti, ki jih prinaša četrta industrijska revolucija. S tem želimo povečati tudi število hitro rastočih podjetij z velikim potencialom zagotavljanja novih in kakovostnih delovnih mest. Zato mora država raziskave in inovacije umestiti v središče razvojnih politik za doseganje bolj konkurenčnega in odgovornega podjetniškega in raziskovalnega sektorja. Poleg tega je treba vzpostaviti spodbudno in predvidljivo okolje za poslovanje in investicije, ustrezno infrastrukturo kakovosti, sodobno informacijsko in komunikacijsko infrastrukturo ter zagotoviti ustrezne človeške vire. Pri tem je treba upoštevati tudi posebnosti manjših podjetij. Hkrati je pomembno, da podjetja in raziskovalne organizacije upoštevajo omejitve in priložnosti okolja in prostora ter prispevajo h kakovosti življenja in razvoju družbe.

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

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



Politika urejanja prostora Slovenije je skupaj z Oceno stanja in teženj v prostoru Slovenije prvi prostorski dokument, s katerim Vlada Republike Slovenije v novem sistemu demokratične ureditve in tržnega gospodarstva določa smeri nadaljnjega urejanja prostora, te za prebivalce Slovenije izredno pomembne dejavnosti.

Politika urejanja prostora Republike Slovenije temelji na oceni stanja in daje usmeritve za urejanje prostora. Te izhajajo iz naše predstave o prihodnjem razvoju in položaju Slovenije ter temeljijo na težnjah gospodarskega razvoja, stanovanjske graditve, izboljševanja infrastrukture in potrebah po varovanju naravne in kulturne dediščine kot tudi na zunanjih pobudah, zlasti ob vključevanju v Evropsko unijo. Zaradi tako dinamičnega prepletanja različnih in nasprotujočih si javnih in zasebnih interesov v prostoru je treba zagotoviti ustrezne postopke za njihovo usklajevanje ter razviti sodoben in učinkovit sistem prostorskega planiranja. Politika urejanja prostora je pomemben akt v sistemu, ki sega od zakonskih predpisov, prostorskih zasnov in planov do usklajenih izvedbenih programov in načrtov, s katerimi bo glede na sedanje neustrezno stanje, pravni nered, delne sektorske razvojne strategije in graditeljsko samovoljo dosežen občuten premik. V sistemu prostorskega planiranja ima še posebno mesto prostorska zasnova Slovenije kot strateški dokument za usmerjanje prostorskega razvoja, katerega uresničevanje bo moralo biti podprto s sposobno strokovno službo in zanesljivim informacijskim sistemom.

Projekt je skladen s cilji prostorskega razvoja:

- z učinkovito prometno in drugo infrastrukturo omogočiti dostopnost do dobrin skupnega pomena, sprejeti izzive novih tehnologij,
- pospešiti prostorsko-lokacijsko učinkovitost, okoljsko sprejemljivost naložb ter preudarno rabo virov in s tem pripomoči k večji dolgoročni ekonomski učinkovitosti dejavnosti v prostoru,
- zagotoviti učinkovito upravljanje prostora in okolja ter naravnih vrednot in kulturne dediščine Slovenije, omogočiti enake možnosti dostopa do fizičnih struktur v prostoru ter do informacij in pravnih sredstev v zvezi z urejanjem prostora.



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

4 UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

V sklopu idejnih zamisli investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« smo obravnavali naslednji varianti, in sicer varianto »brez investicije« in varianto »z investicijo«.

4.1 VARIANTA »BREZ INVESTICIJE«

Če investitor Občina Brda projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, ne bo izvedel, ne bo mogoče doseči zastavljenih projektnih ciljev. Varianta brez investicije bi pomenila nadaljevanje trenutne situacije. Varianta »brez investicije« bi pomenila:

- Ohranitev trenutnega stanja v poslovni coni,
- Komunalno neurejeno poslovno cono na Dobrovem,
- Komunalno neopremljene površine v poslovni coni, ki ne bi omogočale širitve poslovne dejavnosti obstoječim podjetjem in vstopa novih podjetij v poslovno cono,
- Zaviranje razvoja gospodarskih dejavnosti v poslovni coni,
- Izgubo novih delovnih mest,
- Selitev zainteresiranih podjetij za vstop v poslovno cono v druge občine, ki imajo primerno urejene poslovne površine.

4.2 VARIANTA »Z INVESTICIJO«

Varianta »z investicijo« pomeni izgradnjo ustrezne komunalne infrastrukture in prometno ureditev poslovne cone na Dobrovem, s čimer bo obstoječim podjetnikom v poslovni coni in podjetjem, ki so izrazila interes za vstop v poslovno cono na Dobrovem, na voljo nove komunalno opremljene in prometno dostopne površine za izvajanje podjetniške dejavnosti.

Z izvedbo investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, želi Občina Brda urediti komunalno infrastrukturo in dostopne ceste v poslovni coni na Dobrovem, z namenom zagotovitve ustreznih pogojev mikro, malim in srednje velikim podjetjem za opravljanje svojih poslovnih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni pogoji za ustvarjanje novih delovnih mest in povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij.

V primeru izvedbe projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, bodo zastavljeni projektni cilji doseženi. Varianta »z investicijo« bi pomenila izboljšanje trenutne situacije. Varianta »z investicijo« bi pomenila:

- Izboljšanje trenutnega stanja v poslovni coni s komunalno ureditvijo poslovne cone,
- Komunalno opremljene površine v poslovni coni, ki bi omogočale širitev poslovne dejavnosti obstoječim podjetjem in vstop novih podjetij v poslovno cono,
- Spodbujanje razvoja gospodarskih dejavnosti v poslovni coni,
- Selitev zainteresiranih podjetij v poslovno cono na Dobrovem,
- Zagotovitev novih delovnih mest.



Zasnova investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« temelji na novem uvozu z državne ceste, ki poteka ob vzhodnem robu cone, omogočanju fazne gradnje ter geometriji obstoječe pozidave:

- 1. faza je izgradnja mreže povezovalnih cest v poslovni coni s pripadajočo infrastrukturo, ki bo omogočala priklope za bodoče objekte,
- 2. faza je porušitev najjužnejšega objekta in izgradnja objektov in zunanje ureditve južnega območja,
- 3. faza je porušitev srednjega objekta in izgradnja objektov ob osrednji povezovalni cesti,
- 4. faza je porušitev objekta na severu in dokončna ureditev predela ob cesti,
- 5. faza je ureditev zahodnega dela območja poslovne cone.

Geometrija cest sledi obstoječi pozidavi in logiki čim boljše izrabe zemljišč. Glavna povezovalna cesta poteka po sredini območja in se na vzhodni in zahodni strani navezuje na cesto Dobrovo - Neblo. Na osrednjo cesto se navezujejo sekundarne poti in parkirišča. V prostorskem smislu dobimo tri enote, ki omogočajo postavitev različnih objektov in parkirišč. Južno območje je površine cca 4.000 m², severno cca 3.600 m² in zahodno cca 5.600 m². Enote so lahko glede na program različno oblikovane, vendar morajo slediti osnovni ortogonalni zasnovi. Predvideni so paviljonski objekti, ki so lahko v obliki enotnega volumna ali pa razdeljeni v več manjših. Objekti so lahko različnih višin z etažnostjo P+1. Glavni vhodi bodo z osrednje povezovalne ceste. Maksimalna pozidanost in število parkirnih mest se določi glede na program in določila v OPN.

Predvidena ureditev komunalne infrastrukture, opisana v nadaljevanju, temelji na splošnih predpostavkah o vrsti dejavnosti, ki se bodo v bodoče opravljale znotraj poslovne cone. V tej fazi še ni znano, koliko poslovnih enot bo v coni, zato ni mogoče natančneje predvideti priključne moči in potrebnih dimenzij posameznih komunalnih vodov.

Fekalna kanalizacija

Fekalna kanalizacija, dolžine 330 m in dimenzije DN250, se začne na severo-vzhodnem delu cone. Kanalizacija poteka po cestni površini, vzporedno z ostalimi komunalnimi vodi, v smeri jugo-zahoda, kjer je predvideno novo črpališče. Do posameznih uporabnikov znotraj cone se zgradi odcepe, ki se zaključujejo s priključnimi fekalnimi jaški na parceli uporabnika. Kanalizacija se zaključi v novem črpališču, od koder se bodo odpadne komunalne vode prečrpavale do obstoječe kanalizacije ob Kleti Dobrovo.

Hidravlično dimenzioniranje fekalne kanalizacije je izračunano glede na predvidene dejavnosti in porabe vode. Na območju poslovne cone je predvidena zaposlitev do 30 ljudi, obrtna, trgovska in gostinska dejavnost.

Dejavnost	Število zaposlenih	Dnevna poraba vode (m ³)
zaposleni	30	1.5
trgovina		2.0
gostinski objekt		1.2
avtopralnica		0.5
skupaj		5.2



Na podlagi ocenjene dnevne porabe vode – 5.2 m³/dan, smo količine odpadnih vod določili za srednjo dnevno porabo (Q_{sr}), maksimalno urno porabo (Q_{max,h}) in maksimalno trenutno porabo (Q_{max,s}):

$$Q_{sr} = 0.06 \text{ l/s}$$

$$Q_{max,h} = 0.24 \text{ l/s}$$

$$Q_{max,s} = 2.0 \text{ l/s}$$

Tlačni kanal, dolžine 160 m in dimenzije DN90, poteka ob novi stavbi, od črpališča do državne ceste. Ob državni cesti nato zavije proti mostu čez reko Reka, ga prečka in poteka do vinske Kleti Dobrovo, kjer se naveže na obstoječi fekalni kanal.

Črpališče se izvede kot prefabricirani poliesterski jašek dimenzije DN1600, z dvojnimi LŽ pokrovom, ki omogoča vgradnjo črpalk in vzdrževanje. Črpališče je opremljeno z dvema črpalkama, ki se vklapljata izmenično. Krmiljenje črpališča se izvaja preko kontrolne omarice, ki je nameščena neposredno ob črpališču. Za novo črpališče je potrebno urediti tudi NN priključek.

Meteorna kanalizacija

Meteorna kanalizacija, skupne dolžine 320 m in dimenzije od DN250 do DN600, odvaja meteorno vodo s celotnega območja poslovne cone. Zaledne vode se na obravnavano območje ne bodo stekale. Kanalizacija poteka iz severno vzhodnega dela cone po predvideni novi cesti, vzporedno z ostalimi komunalnimi vodi v smeri jugo-zahoda, kjer se zaključi z novim izpustom v reko Reko. Do posameznih uporabnikov se zgradi odcepe, ki se zaključujejo s priključnimi meteornimi jaški na parceli uporabnika. Cestne in parkirne površine se na kanalizacijo navežejo preko posameznih požiralnikov, opremljenih s peskolovi.

Vodovod

Vodovod, dolžine 600 m in dimenzije DN100, se naveže na obstoječi vodovod pri Kleti Brda. Vodovod poteka preko mosta čez reko Reko in naprej do novega cestnega uvoza. Znotraj cone se zgradi zanka, s potekom cevovoda vzporedno z ostalimi komunalnimi vodi. Do posameznih uporabnikov se zgradi odcepe, ki se zaključujejo z vodomernimi jaški na parceli uporabnika. Hidrante se po poslovni coni razporedi skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91).

S hidravličnim izračunom smo preverili količino razpoložljive vode. Iz rezultatov izhaja, da bo na območju cone zagotovljena ustrezna količina sanitarne in požarne vode.

SN in NN vod

Predvidoma je obstoječi podzemni SN vod ustrezen in ga bo mogoče nadgraditi za potrebe nove trafo postaje. Na predvidenem mestu odvzema se zgradi novi jašek, od koder se spelje novi SN vod dolžine 30 m, iz zaščitnih stigmafleks cevi DN160, do predvidene lokacije nove trafo postaje.

Novi NN vod, dolžine 350 m, se spelje od nove trafo postaje do vseh odjemalcev po obrtni coni, ter do novega fekalnega črpališča. Po obrtni coni se za NN omrežje zgradi kabelsko kanalizacijo iz stigmafleks cevi DN110 in več revizijskih jaškov.

Na območju poslovne cone se bo za vsako zgradbo zgradilo tipsko odjemno omarico z merilnim mestom, od kjer si bo investitor uredil priklop.



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

JR vod

Za potrebe javne razsvetljave obrtne cone se zgradi novi JR vod, dolžine 350 m, z napajanjem iz nove trafo postaje. Napajalni vod se uvleče v zaščitno stigmafleks cev DN110. Po celotnem območju se razporedi tipske JR svetilke, ki se jih postavi na betonske temelje, ob svetilki pa se namesti revizijske jaške.

Predvidevamo, da se bo na območju nove obrtne cone vgradilo do 10 novih LED svetilk javne razsvetljave.

TK vod

Novo TK omrežje, dolžine 310 m, se zgradi iz zaščitnih stigmaflex cevi DN110, v katere se uvleče TK kable. Na obstoječe TK omrežje se navežemo z izdelavo jaška in prevezavo kablov.

Po obrtni coni se bo uredilo odcepna mesta z priključnimi omaricami za posamezne uporabnike.

Cestna ureditev poslovne cone

Dostop do obrtne cone je predviden preko dveh cestnih priključkov, ki se ju zgradi z izdelavo novih odceпов iz državne ceste. Priključni radiji se dimenzionirajo na tipsko vozilo in se jih projektira s traktriso.

Zaradi poteka ceste v strnjenem naselju je predviden umirjen promet, ki dosega hitrosti največ 30 km/h. Za celotno območje se predlaga omejitev na 30 km/h - CONA 30.

Ker poteka cesta skozi urbano okolje se poleg ceste uredi še pločnik v širini 1.50 m. Kolesarska steza zaradi uvedbe CONE 30 ni predvidena.

V krivinah je upoštevana razširitev za prevoznost vlačilca. V krivini se vlačilca ne moreta srečati, zato je potrebno zagotoviti ustrezno preglednost in urediti režim z odstopom prednosti.

Prečni profil ceste skupne širine 9.00 m sestoji iz:

- prometni pas	2 x 3.0 m = 6.0 m
- pločnik	2 x 1.5 m = 3.0 m

Pri oceni vrednosti je upoštevana izvedba spodnjega ustroja, asfaltov, robnikov in pločnikov ter prometna signalizacija.

4.3 IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

Če primerjamo varianto »brez investicije« s predlagano varianto »z investicijo« lahko ugotovimo, da je doseganje opredeljenih ciljev projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, možno doseči samo z dejansko izvedbo omenjenega projekta. Zato pomeni izbor variante »z investicijo«, izbor najbolj optimalne variante.



5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IN OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

5.1 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« obravnava izgradnjo ustrezne komunalne infrastrukture in dostopnih cest znotraj poslovne cone na Dobrovem z namenom zagotovitve ustreznih pogojev mikro, malim in srednje velikim podjetjem za opravljanje svojih poslovnih dejavnosti. S tem bodo zagotovljeni pogoji za ustvarjanje novih delovnih mest in povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij. Z izvedbo projekta se bo v poslovni coni povečala ponudba ustrezno komunalno opremljenih in prometno dostopnih zemljišč za opravljanje poslovne dejavnosti, kar bo omogočilo preselitev novih podjetij v poslovno cono.

Investicijski projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« predstavlja novogradnjo komunalne infrastrukture v poslovni coni na Dobrovem in se uvršča med manj zahtevne objekte. Z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture investicijski projekt predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, saj bo novo izgrajena komunalna infrastruktura priključena na obstoječo komunalno omrežje. Instalacijsko se bo novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Investicijski projekt bo prispeval k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoveženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Za izvedbo investicijskega projekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. V času izdelave tega dokumenta investitor še ni pridobil gradbenega dovoljenja in vseh potrebnih soglasij s strani upravljavcev komunalnih in drugih vodov, na katere se bo novozgrajena infrastruktura navezovala. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.



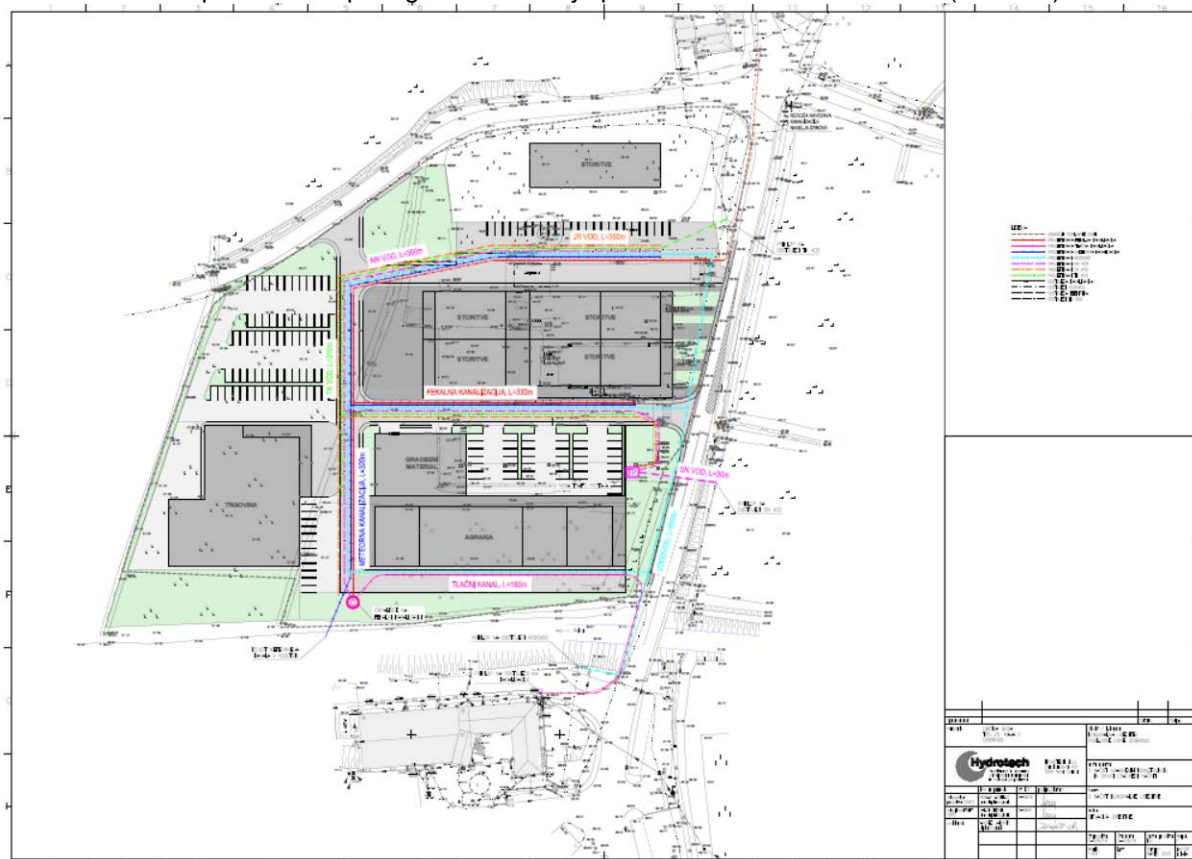
5.2 OPREDELITEV PREDVIDENIH POSEGOV V OKVIRU INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Varianta »z investicijo« predvideva novogradnjo manj zahtevnega objekta oziroma novogradnjo poslovne komunalne infrastrukture na območju poslovne cone na Dobrovem v Občini Brda.

V sklopu izvedbe projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je predvidena izvedba naslednjih aktivnosti:

- ureditev kanalizacije komunalnih fekalnih in meteornih voda,
- izgradnja vodovodnega in hidrantnega omrežja,
- izgradnja srednje in nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja,
- izgradnja omrežja javne razsvetljave,
- izgradnja telekomunikacijskega omrežja,
- izgradnja cestnega omrežja (dostopne ceste znotraj poslovne cone).

Slika št. 3: Skica predvidenih posegov na območju poslovne cone na Dobrovem (DOB-01)



Vir: Hydrotech d.o.o., marec 2018.



5.3 OSNOVE IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Ocena vrednosti investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je narejena na osnovi naslednjih predpostavk:

- stroški gradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela) so pridobljeni na osnovi ocene vrednosti investicije s strani projektanta,
- stroški izdelave projektne dokumentacije (PGD in PZI) so ocenjeni na podlagi stroškov priprave projektne dokumentacije v podobnih projektih,
- stroški priprave investicijske dokumentacije (DIIP in IP) so ocenjeni na podlagi stroškov priprave investicijske dokumentacije v podobnih projektih,
- stroški strokovnega nadzora gradnje so ocenjeni na podlagi stroškov strokovnega nadzora gradnje v podobnih projektih,
- upravičeni stroški projekta so vsi stroški po potrditvi DIIP-a brez DDV, torej vsi investicijski stroški projekta brez stroškov DIIP-a in DDV,
- v izračunu je posebej prikazano, da je 22% DDV od stroškov izvedbe GOI del za izgradnjo fekalne kanalizacije in vodovoda obračunan kot DDV po 76.a členu ZDDV-1, kar pomeni, da ne predstavlja izdatka/stroška za Občino Brda,
- v izračunu je posebej prikazan DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve in je za občino nepovračljiv,
- dinamika investicijskih vlaganj oziroma nastajanja investicijskih stroškov je narejena na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta,
- predračunske cene so narejene na ravni: maj 2018,
- vrednost investicijskega projekta je narejena v stalnih cenah in tekočih cenah:
 - za vse stroške, ki bodo nastali do konca leta 2018, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam,
 - za vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letu 2019, so njihove vrednosti preračunane iz stalnih cen v tekoče cene na podlagi podatkov o predvideni inflaciji iz Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2018, ki jo je marca 2018 izdelal UMAR in napoveduje 1,9% povprečno inflacijsko stopnjo v letu 2019 in 2,3% povprečno inflacijsko stopnjo v letu 2020.



5.4 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PROJEKTA PO STALNIH CENAH

Vrednost investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« po stalnih cenah (maj 2018) znaša 830.888,00 EUR brez DDV oziroma 1.013.683,36 EUR z DDV. Dejanski investicijski stroški projekta brez upoštevanega obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 po stalnih cenah znašajo 952.853,36 EUR.

Tabela št. 4: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, maj 2018

Vrsta del	Leto			SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	Neupravičeni stroški			SKUPAJ dejanski izdatki/stroški občine (z projekta)	BRUTO stroški projekta
	2018	2019	2020			brez DDV	Nepovračljivi DDV	Skupaj		
Izdelava investicijske dokumentacije	6.000,00 €	0,00 €	0,00 €	6.000,00 €	5.000,00 €	1.000,00 €	1.320,00 €	2.320,00 €	7.320,00 €	7.320,00 €
Izdelava projektne dokumentacije	22.704,92 €	12.295,08 €	0,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	0,00 €	7.700,00 €	7.700,00 €	42.700,00 €	42.700,00 €
Izgradnja komunalne in ostale infrastrukture	0,00 €	387.200,00 €	387.200,00 €	774.400,00 €	774.400,00 €	0,00 €	109.538,00 €	109.538,00 €	883.938,00 €	944.768,00 €
Ureditev cest znotraj poslovne cone	0,00 €	105.000,00 €	105.000,00 €	210.000,00 €	210.000,00 €	0,00 €	46.200,00 €	46.200,00 €	256.200,00 €	256.200,00 €
Izgradnja meteorne kanalizacije	0,00 €	44.800,00 €	44.800,00 €	89.600,00 €	89.600,00 €	0,00 €	19.712,00 €	19.712,00 €	109.312,00 €	109.312,00 €
Izgradnja fekalne kanalizacije	0,00 €	72.250,00 €	72.250,00 €	144.500,00 €	144.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	144.500,00 €	176.290,00 €
Izgradnja vodovoda	0,00 €	66.000,00 €	66.000,00 €	132.000,00 €	132.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	132.000,00 €	161.040,00 €
Ureditev NN, JR in TK	0,00 €	99.150,00 €	99.150,00 €	198.300,00 €	198.300,00 €	0,00 €	43.626,00 €	43.626,00 €	241.926,00 €	241.926,00 €
Strokovni nadzor gradnje	0,00 €	7.744,00 €	7.744,00 €	15.488,00 €	15.488,00 €	0,00 €	3.407,36 €	3.407,36 €	18.895,36 €	18.895,36 €
Informiranje in komuniciranje	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (brez DDV)	28.704,92 €	407.239,08 €	394.944,00 €	830.888,00 €	829.888,00 €	1.000,00 €	121.965,36 €	122.965,36 €	952.853,36 €	1.013.683,36 €
DDV (povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76. a členu ZDDV-1)	6.315,08 €	89.592,60 €	86.887,68 €	182.795,36 €						
SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (z DDV)	35.020,00 €	496.831,68 €	481.831,68 €	1.013.683,36 €						
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost)	0,00 €	30.415,00 €	30.415,00 €	60.830,00 €						
Nepovračljivi DDV (krije občina)	6.315,08 €	59.177,60 €	56.472,68 €	121.965,36 €						
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA z nepovračljivim DDV (dejanski stroški projekta za Občino Brda)	35.020,00 €	466.416,68 €	451.416,68 €	952.853,36 €						

Vir: Lastni izračuni.



5.5 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH

Vrednost investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« po tekočih cenah (maj 2018) znaša 855.385,78 EUR brez DDV oziroma 1.043.570,65 EUR z DDV. Dejanski investicijski stroški projekta brez upoštevanega obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 po tekočih cenah znašajo 980.872,05 EUR. Upravičeni stroški projekta po tekočih cenah znašajo 854.385,78 EUR.

Tabela št. 5: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, maj 2018

Vrsta del	Leto			SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	Neupravičeni stroški			SKUPAJ dejanski izdatki/stroški občine (z projekta)	BRUTO stroški projekta
	2018	2019	2020			brez DDV	Nepovračljivi DDV	Skupaj		
Izdelava investicijske dokumentacije	6.000,00 €	0,00 €	0,00 €	6.000,00 €	5.000,00 €	1.000,00 €	1.320,00 €	2.320,00 €	7.320,00 €	7.320,00 €
Izdelava projektne dokumentacije	22.704,92 €	12.528,69 €	0,00 €	35.233,61 €	35.233,61 €	0,00 €	7.751,39 €	7.751,39 €	42.985,00 €	42.985,00 €
Izgradnja komunalne in ostale infrastrukture	0,00 €	394.556,80 €	403.631,61 €	798.188,41 €	798.188,41 €	0,00 €	112.902,84 €	112.902,84 €	911.091,25 €	973.789,86 €
Ureditev cest znotraj poslovne cone	0,00 €	106.995,00 €	109.455,89 €	216.450,89 €	216.450,89 €	0,00 €	47.619,19 €	47.619,19 €	264.070,08 €	264.070,08 €
Izgradnja meteorne kanalizacije	0,00 €	45.651,20 €	46.701,18 €	92.352,38 €	92.352,38 €	0,00 €	20.317,52 €	20.317,52 €	112.669,90 €	112.669,90 €
Izgradnja fekalne kanalizacije	0,00 €	73.622,75 €	75.316,07 €	148.938,82 €	148.938,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	148.938,82 €	181.705,36 €
Izgradnja vodovoda	0,00 €	67.254,00 €	68.800,84 €	136.054,84 €	136.054,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	136.054,84 €	165.986,91 €
Ureditev NN, JR in TK	0,00 €	101.033,85 €	103.357,63 €	204.391,48 €	204.391,48 €	0,00 €	44.966,13 €	44.966,13 €	249.357,60 €	249.357,60 €
Strokovni nadzor gradnje	0,00 €	7.891,14 €	8.072,63 €	15.963,77 €	15.963,77 €	0,00 €	3.512,03 €	3.512,03 €	19.475,80 €	19.475,80 €
Informiranje in komuniciranje	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (brez DDV)	28.704,92 €	414.976,62 €	411.704,24 €	855.385,78 €	854.385,78 €	1.000,00 €	125.486,27 €	126.486,27 €	980.872,05 €	1.043.570,65 €
DDV (povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	6.315,08 €	91.294,86 €	90.574,93 €	188.184,87 €						
SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (z DDV)	35.020,00 €	506.271,48 €	502.279,17 €	1.043.570,65 €						
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost)	0,00 €	30.992,89 €	31.705,72 €	62.698,61 €						
Nepovračljivi DDV (krije občina)	6.315,08 €	57.545,66 €	58.869,21 €	122.729,95 €						
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA z nepovračljivim DDV (dejanski stroški projekta za Občino Brda)	35.020,00 €	475.278,59 €	470.573,45 €	980.872,05 €						

Vir: Lastni izračuni.



6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 STROKOVNE PODLAGE IN PREDHODNO PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA

Strokovne podlage za pripravo DIIP-a so:

- Idejni projekt IDP »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, ki ga je izdelalo podjetje Hydrotech d.o.o., Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica (št. projekta: S-936/2018, datum: marec 2018),
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/201 in 27/2016),
- Guide to Cost-Benefit Analysis of investment projects, economic appraisal tool for cohesion policy 2014-2020 (Evropska Komisija, 2014).

6.2 LOKACIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

6.2.1 Makrolokacija

Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« se bo izvajal na območju Severno Primorske (Goriške) statistične regije in sicer v kraju Dobrovo v Občini Brda.

Slika št. 4: Položaj Občine Brda v širšem prostoru



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije.



6.2.2 Mikrolokacija

Investicijski projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« se bo izvajal v naselju Dobrovo v Občini Brda. Parcele na katerih se bo izvajal investicijski projekt, so v zasebni lasti, velikost in lastništvo parcel je prikazano v naslednji tabeli. Iz tabele je razvidno, da znaša skupna površina zemljišč, 26.801 m², od tega znašajo površine namenjene poslovnim dejavnostim (zazidljive površine) 25.823 m², 978 m² predstavljajo druge urejene zelene površine.

Tabela št. 6: Seznam parcelnih števil, površina parcel in lastništvo zemljišč v poslovni coni na Dobrovem

Parcelna številka	Katastrska občina	Površina zemljišča (v m ²)	Lastništvo
1302/1	2285 Biljana	7.990 m ²	Vinska klet »Goriška Brda« z.o.o., Dobrovo
1302/2	2285 Biljana	7.904 m ²	Vinska klet »Goriška Brda« z.o.o., Dobrovo
1302/4	2285 Biljana	456 m ²	Zasebna lastnina (podatek o lastniku ni javen)
1302/6	2285 Biljana	1.339 m ²	Zasebna lastnina (podatek o lastniku ni javen)
1302/7	2285 Biljana	2.428 m ²	Zasebna lastnina (podatek o lastniku ni javen)
1302/8	2285 Biljana	105 m ²	Zasebna lastnina (podatek o lastniku ni javen)
1519/1	2285 Biljana	6.579 m ²	Vinska klet »Goriška Brda« z.o.o., Dobrovo
SKUPAJ		26.801 m²	

Vir: PISO, 2018.

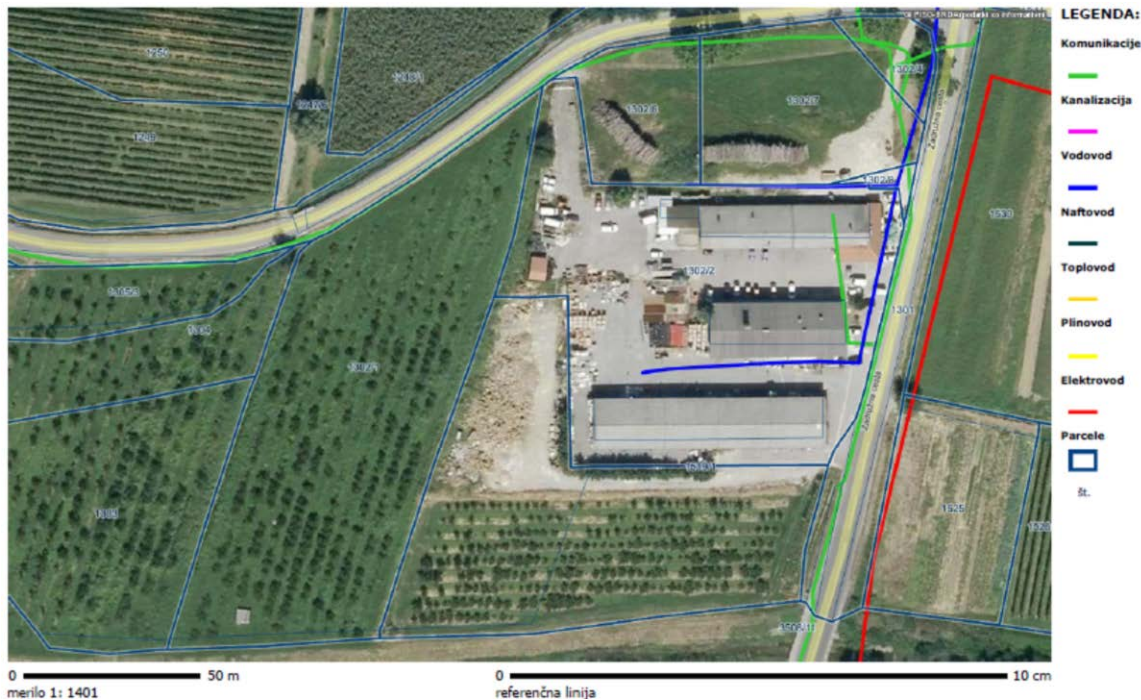
Slika št. 5: Lokacija izvedbe investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«



Vir: PISO, 2018



Slika št. 6: Stanje obstoječe komunalne opremljenosti in prometne infrastrukture v poslovni coni na Dobrovem



Vir: PISO, 2018

Iz zgornje slike je razvidno, da na območju urejanja poslovne cone na Dobrovem ni urejene javne fekalne kanalizacije. Komunalne odpadne vode se zbirajo v greznicah. Najbližji javni fekalni kanal poteka po državni cesti iz centra Dobrovega do mostu čez reko Reko, kjer se preusmeri na čistilno napravo Vinske Kleti Brda. Preko območja poteka odvodni jarek, ki se steka v reko Reko. Vanj so speljani posamezni krajši meteorni kanali. Z območja, ki ni opremljeno z meteorološko kanalizacijo, se padavinske vode stekajo v jarek preko površine. Kanali so večinoma neprimerno grajeni in ne bodo mogli služiti bodoči ureditvi, saj bodo z gradnjo novih objektov poškodovani in porušeni.

Trenutno se uporabniki oskrbujejo preko vodovodnega priključka PE DN63, iz smeri naselja Drnovk. Vodovod zadostuje trenutni potrebi po sanitarni vodi, ne zagotavlja pa potrebne požarne vode. Najbližji vodovod, primeren za oskrbo cene s sanitarno in požarno vodo, se nahaja pri Kleti Dobrovo.

Ob obrtni coni (vzhodno ob državni cesti) poteka podzemni 20 kV vod, na relaciji od RPN0010 – RP Dobrovo do TP TT095 - Dobrovo Klet. Obstoječi uporabniki na območju predvidene poslovne cone se napajajo iz trafo postaje Dobrovo Klet, ki je omejene kapacitete, zato bo potrebno na območju cone zgraditi novo trafo postajo ter NN priključke.



Javna razsvetljava na obravnavanem območju ne obstaja.

Po celotnem vzhodnem delu obrtne cone (ob državni cesti) poteka podzemni TK vod, ki bo predvidoma lahko služil priklopu novih uporabnikov.

Obstoječi uporabniki obrtne cone dostopajo do objektov preko več cestnih uvozov, ki so zgrajeni vzdolž državne ceste. Uvozi so neprimerno urejeni in niso jasno označeni, obenem se uporabljajo tudi za parkiranje vozil.

Območje obstoječe poslovne cone na Dobrovem je komunalno neurejeno in zato je za uspešno poslovanje obstoječih podjetij in za vstop novih podjetij v poslovno cono, potrebno omenjeno poslovno cono ustrezno komunalno opremiti.

6.3 USKLAJENOST S PROSTORSKIMI AKTI

Prostorska akta, ki veljata na območju zemljiških parcel namenjenih gradnji sta:

- ODLOK o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, 9/11),
- ODLOK o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, 44/17).



6.4 SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PROJEKTA S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

6.4.1 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Investicijski projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« se bo izvajal v letih 2018, 2019 in 2020. Investicijski projekt se bo predvidoma začel s pripravo in potrditvijo dokumenta identifikacije investicijskega projekta v maju 2018.

Tabela št. 7: Okvirni časovni načrt izvedbe projektnih aktivnosti

Aktivnost	Mesec/leto
Izdelava IDZ	maj 2018
Izdelava in potrditev DIIP	maj 2018
Pridobitev projektnih pogojev	julij 2018
Izdelava PGD	oktober 2018
Izdelava in potrditev IP	oktober 2018
Pridobitev soglasij	december 2018
Pridobitev gradbenega dovoljenja	december 2018
Izdelava PZI	februar 2019
Izvedba investicijskega projekta	marec 2019 - december 2020
Izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo GOI del v skladu z ZJN-3	marec 2019 – maj 2019
Izvedba GOI del in izgradnja komunalne infrastrukture	junij 2019 – september 2020
Tehnični pregled	oktober 2020
Pridobitev uporabnega dovoljenja	november 2020
Strokovni nadzor gradnje	junij 2019 – oktober 2020
Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo) in predaja v upravljanje	december 2020
ZAKLJUČEK PROJEKTA – Zaključek financiranja investicijskega projekta in priprava zaključnega poročila	januar 2021 – marec 2021

Vir: Lastni, 2018.

Za investicijski projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« bo v maju 2018 pripravljena idejna zasnova projekta. Investicijski projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« se bo predvidoma začel z izdelavo in potrditvijo dokumenta identifikacije investicijskega projekta, dne 22.5.2018, na občinskem svetu Občine Brda, ko bo projekt predvidoma uvrščen v NRP Občine Brda. Predvidoma do julija 2018 bodo pridobljeni projektni pogoji, oktobra 2018 bo izdelan PGD. Oktobra 2018 bo predvidoma izdelan in potrjen investicijski program. Do decembra 2018 bodo predvidoma pridobljena potrebna soglasja in gradbeno dovoljenje. Do februarja 2019 bo predvidoma izdelan PZI.



Izvedba investicijskega projekta bo potekala od marca 2019 do decembra 2020. Od marca 2019 do maja 2019 bo izveden postopek izbire izvajalca za izvedbo GOI del v skladu z ZJN-3. Izvedba GOI del in izgradnja komunalne infrastrukture je predvidena od junija 2019 do septembra 2020. Tehnični pregled je predviden oktobra 2020, pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena novembra 2020, strokovni nadzor gradnje je predviden od junija 2019 do oktobra 2020. Predaja izvedenih del namenu in predaja v upravljanje je predvidena decembra 2020, zaključek investicijskega projekta s pripravo zaključnega poročila in zaključitvijo financiranja investicijskega projekta je predvidena v obdobju od januarja 2021 do marca 2021. Glede na predlagani časovni načrt, bo Občina Brda za izvedbo investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, zagotovila finančna sredstva v proračunih v letih 2018, 2019 in 2020.

6.5 SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN DINAMIKA FINANCIRANJA

Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja projekta je narejena na osnovi časovnega načrta izvedbe projekta. V tabeli je predstavljena specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah.

Tabela št. 8: Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja investicijskega projekta v tekočih cenah

Dinamika nastajanja investicijskih stroškov (tekoče cene)	Dinamika po letih			Skupaj	
	2018	2019	2020	v EUR	%
Izdelava investicijske dokumentacije	6.000,00 €	0,00 €	0,00 €	6.000,00 €	0,65%
Izdelava projektne dokumentacije (PGD in PZI)	22.704,92 €	12.528,69 €	0,00 €	35.233,60 €	3,84%
Izgradnja komunalne infrastrukture	0,00 €	363.563,92 €	371.925,89 €	735.489,80 €	80,10%
Strokovni nadzor gradnje	0,00 €	7.891,14 €	8.072,63 €	15.963,77 €	1,74%
Informiranje in komuniciranje	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
Nepovračljivi DDV (strošek občine)	6.315,08 €	60.301,97 €	58.869,21 €	125.486,27 €	13,67%
SKUPAJ DEJANSKI INVESTICIJSKI STROŠKI/IZDATKI PROJEKTA	35.020,00 €	444.285,71 €	438.867,73 €	918.173,44 €	100,00%
Informativni prikaz obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1	0,00 €	30.992,89 €	31.705,72 €	62.698,61 €	
SKUPAJ BRUTO VREDNOST PROJEKTA	35.020,00 €	475.278,59 €	470.573,45 €	980.872,05 €	

Vir: Lastni izračuni.



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

6.6 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Izvedba investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode in zraka in ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Izvedba projekta z ekološkega vidika ne bo povzročila negativnih vplivov na okolje zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine.

Varstvo okolja in vpliv investicijskega projekta z vidika okoljske sprejemljivosti

V času gradnje se pričakuje možne vplive na naslednje sestavine okolja: zrak, hrup, vode in tla. Med samo izgradnjo bo vpliv na okolje bistveno bolj moteč kot po izgradnji (ovirana prometna dostopnost, hrup gradbene mehanizacije, nevarnost razlitja olj), zato bo v tem času potrebno posvetiti posebno pozornost varstvenim ukrepom in vsa načrtovana dela izvajati tako, da ne bo prišlo do škodljivih emisij v okolje.

V času uporabe ob upoštevanju vseh predpisov in predhodno izvedenih ukrepov za preprečitev oz. zmanjšanje vplivov na okolje, se ne pričakuje negativnih vplivov na okolje.

Varovanje zraka, vode in zemlje

Načrtovani poseg v prostor ob upoštevanju vseh predpisov (predvsem pa okoljevarstvenih) ne bo vplival na poslabšanje zraka, vode ali zemlje ampak se bo z ureditvijo gospodarske infrastrukture zmanjšalo negativne vplive na okolje (ločevanje padavinske in fekalne vode...).

Vsa načrtovana dela bo potrebno izvajati tako, da v času gradnje in obratovanja ne bo prišlo do škodljivih emisij v okoliški prostor in do onesnaženja površinskih in podzemnih voda. Kanalizacija, vključno z jaški, mora biti zgrajena vodo neprepustno.

Pričakovani vplivi

Vplivi na zrak: v fazi gradnje je možno, da se poveča onesnaževanje zraka s prašnimi emisijami in emisijami plinov zaradi povečanja količine izpušnih plinov gradbene mehanizacije in transportnih vozil in zaradi prašenja transportnih poti.

Vpliv na vode in tla: v fazi izgradnje je možno, da se poveča onesnaževanje voda in tal z emisijami, ki jih povzročajo gradbena mehanizacija in vozila (nevarnost razlitja olj in goriv).

Ukrepi za zmanjšanje pričakovanih vplivov

Vplivi na zrak: za varovanje zraka neposredne okolice posega pred emisijami gradbene mehanizacije in vozil je potrebno med izvajanjem gradnje predvideti zadostno namakanje transportnih poti zlasti v sušnih in vetrovnih dnevih, redno servisirati strojni park ter izvajati meritve emisij snovi v zrak.



Vplivi na vode in tla: za varovanje vode in tal neposredne okolice posega pred emisijami gradbene mehanizacije in vozil je potrebno med izvajanjem gradnje zagotoviti pazljivo ravnanje in skrb za tehnično brezhibno mehanizacijo, da se prepreči izlitja goriv, olj in maziv; iz tega razloga je potrebno vso mehanizacijo, ki se uporablja na gradbišču, vsakodnevno servisirati in kontrolirati z vidika tehnične neoporečnosti, oskrba vozil z gorivom in mazivi se mora opravljati na bencinskih servisih ali na za to ustrezno opremljenih ploščadih, na gradbišču pa le z uporabo mobilne pretakalne ploščadi.

Odvoz odpadnega gradbenega materiala in viška izkopanega materiala je predviden na urejeno deponijo gradbenega materiala. Skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (U.r.l. RS 34/08) mora izvajalec gradbene odpadke začasno skladiščiti tako, da ne onesnažujejo okolja, in jih oddajati pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

Varstvo pred hrupom

V času gradnje zaradi narave izvajanja del se pričakuje določene vplive na hrup.

Pričakovani vplivi

Vplivi na hrup: v fazi gradnje se lahko pojavi hrup, ki pri običajni gradbeni mehanizaciji presega dovoljene mejne ravni; povečane emisije hrupa se lahko pojavijo predvsem zaradi dovoza in odvoza vozil za prevoz materiala, zemeljskih izkopov, betoniranja, utrjevanja z vibracijskim valjarjem, montaže strojne opreme; emisija hrupa bo prisotna v dnevnem času (delovni čas izvajalca).

Varstvo pred požarom

Predvideni poseg obsega ureditev komunalnih naprav. Naprave same, ob upoštevanju vseh potrebnih zaščitnih ukrepov, tudi ne povzročajo nevarnosti požara v okolju, zato posebne ureditve ali ukrepi v ta namen niso predvideni.

Požarna voda za gašenje požarov bo zagotovljena iz hidrantov.

Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje

V času uporabe se ob upoštevanju vseh predpisov in ukrepov za preprečitev oziroma zmanjšanje vplivov na okolje, ne pričakuje negativnih vplivov na okolje.



6.7 VPLIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA SKLADEN REGIONALNI RAZVOJ TER TRAJNOSTNI RAZVOJ DRUŽBE

Poslovne cone so ključnega pomena za razvoj podjetništva v Občini Brda. Z izvedbo projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« bo izgrajena ustrezna komunalna infrastruktura in dostopne ceste znotraj poslovne cone na Dobrovem z namenom zagotovitve ustreznih pogojev mikro, malim in srednje velikim podjetjem za opravljanje svojih poslovnih dejavnosti. Občina Brda želi z izvedbo projekta urediti poslovno cono na Dobrovem, da bo omogočala širitev poslovne dejavnosti obstoječih podjetij in vstop novih podjetij v poslovno cono. Interes novih podjetij za vstop v poslovno cone je velik, zato je potrebno poslovno cono ustrezno komunalno opremiti, da se lahko vanjo preselijo nova podjetja, obstoječim podjetjem pa bo omogočena širitev poslovanja. S tem bodo zagotovljena nova delovna mesta, območje poslovne cone bo prostorsko urejeno in privlačno za nova podjetja, prebivalce in ostale obiskovalce.

Investicijski projekt ima posredni vpliv na trženje podjetniških produktov in storitev, njegovi rezultati bodo pospešili razvoj podjetništva in lociranje podjetij v poslovno cono na Dobrovem. Investicijski projekt bo podjetjem omogočil gospodarsko rast, konkurenčnost in razvoj in s tem prispeval k večjemu bruto domačemu proizvodu. Z investicijo v »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« bo obravnavan projekt pripomogel k višji kakovosti bivanja in dela na območju Občine Brda. S tem bo omogočen nadaljnji razvoj območja in skladnejši regionalni razvoj.

Z realizacijo projekta bodo na razpolago nove površine za opravljanje poslovne dejavnosti, ki bodo omogočile rast in razvoj gospodarskih dejavnosti, dodane vrednosti in zaposlenosti s čimer bo projekt prispeval k trajnostnemu razvoju družbe. Projekt prispeva k razvoju podjetništva, trajnostnemu in prostorskemu razvoju in uravnoveženi ter kvalitetni infrastrukturni opremljenosti naselja Dobrovo, občine in regije. Komunalno urejene in prometno dostopne površine v poslovni coni bodo zanimive za investitorje, ki so izrazili interes in za potencialne nove investitorje, kar bo pozitivno vplivalo na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev v naselju Dobrovo, občini in regiji. Izvedba investicijskega projekta bo pozitivno vplivala na gospodarski razvoj poslovne cone na Dobrovem in na gospodarstvo Občine Brda in regije.

6.8 KADROVSKA ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA

Za izvedbo investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« ni predvidene posebne organizacije. Občina Brda je odgovorni nosilec projekta in zaposluje ustrezen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Za izvedbo investicijskega projekta bo investitor najel tudi zunanje izvajalce, ki bodo izdelali projektno dokumentacijo, investicijsko dokumentacijo in opravili strokovni nadzor gradnje.

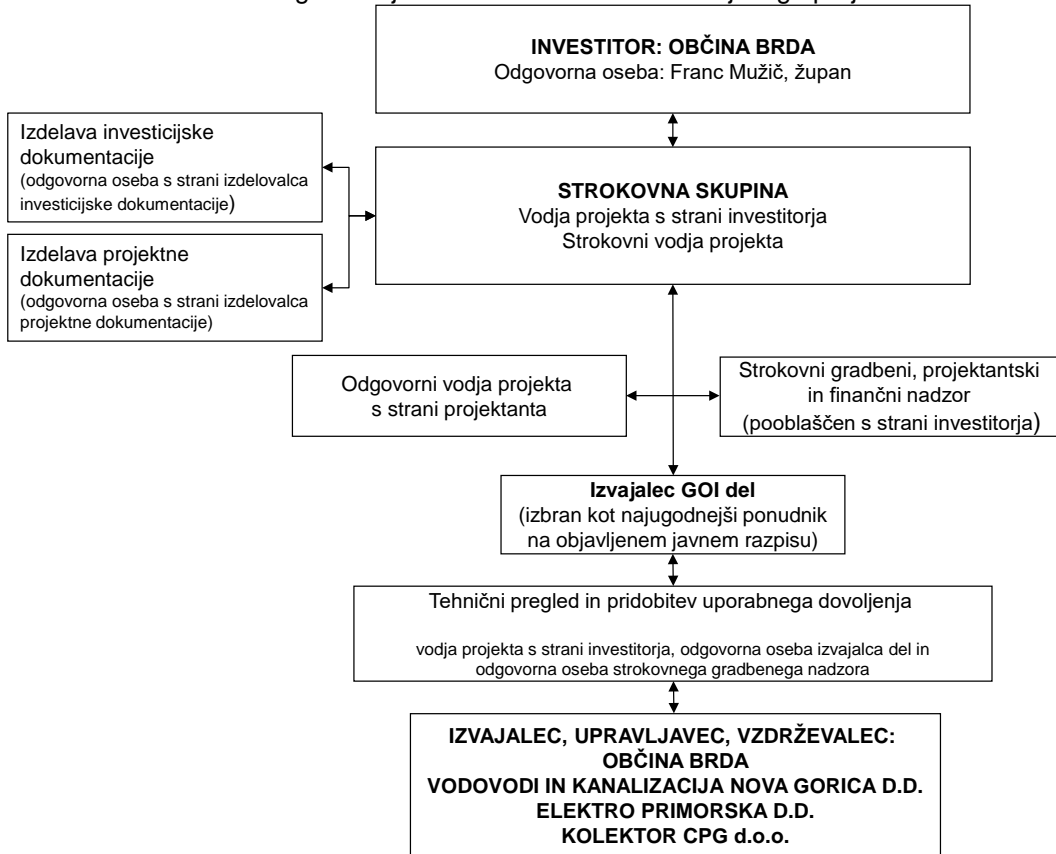
Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja, ki je sestavljena iz predstavnikov investitorja v okviru obstoječih kadrovskega zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov.



Odgovorna oseba investitorja je Franc Mužič, župan Občine Brda. Vodja projekta je Dejan Rusjan, vodja oddelka za okolje in prostor, komunalno dejavnost in investicije, ki bo izvajal vmesne kontrole izvedenih aktivnosti in ob zaključku investicijskega projekta, pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan Občine Brda. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije bo vodil investitor v sodelovanju z zunanjimi izvajalci. Aktivnosti se bodo izvajale v prostorih Občine Brda oziroma na terenu. Po potrebi se bo vključilo v strokovno skupino tudi druge izvajalce storitev in neodvisne strokovnjake z ustreznimi strokovnimi izkušnjami. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje bodo najeti zunanji izvajalci.

Slika št. 7: Kadrovska organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta



Upravljanje nove javne komunalne in ostale infrastrukture izvedene v sklopu investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, bo po končani izvedbi projekta, investitor Občina Brda predala v vzdrževanje in najem oziroma upravljanje izvajalcem gospodarskih javnih služb, ki na območju Občine Brda opravljajo naloge gospodarske javne službe. Izvajalci gospodarskih javnih služb imajo ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z vzdrževanjem in upravljanjem primerljive komunalne in ostale infrastrukture, ki bo izvedena v okviru projekta.



6.9 VPLIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA ZAPOSLENOST

Po izvedbi projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« bo investitor in upravljavec Občina Brda predala izvedena dela v najem (infrastrukturo, ki se nanaša na izgrajeno fekalno kanalizacijo in vodovod) oziroma upravljanje in vzdrževanje, izvajalcem gospodarske javne službe na območju Občine Brda, ki bodo skrbeli za upravljanje in vzdrževanje nove javne komunalne infrastrukture in ostale infrastrukture. Število zaposlenih na Občini Brda in pri izvajalcih gospodarske javne infrastrukture se zaradi tega ne bo spremenilo in ni predvidenega dodatnega zaposlovanja. Zaradi izvedbe projekta s strani domačih izvajalcev pričakujemo ohranitev delovnih mest pri izvajalcih del oziroma odpiranje novih delovnih mest.

Poleg omenjenih delovnih mest, bo po izvedenem projektu »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, odprtih vsaj 27 novih delovnih mest, ki jih bodo zagotovila obstoječa podjetja v poslovni coni in nova mikro, mala in srednje velika podjetja, ki so izrazila interes za vstop v poslovno cono.

6.10 PREDVIDENI VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Predvideni viri financiranja investicijskih stroškov investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« in njegova finančna konstrukcija, so skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016), predstavljeni v tekočih cenah.

Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, v tekočih cenah, so predstavljeni v naslednji tabeli:

Tabela št. 9: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah

Viri financiranja (tekoče cene)	Dinamika financiranja po letih			Skupaj	
	2018	2019	2020	v EUR	%
Proračunska sredstva Občine Brda	7.315,08 €	91.294,86 €	90.574,93 €	189.184,87 €	18,13%
Javni viri: Republika Slovenija (Dogovor za razvoj regij)	27.704,92 €	414.976,62 €	411.704,24 €	854.385,78 €	81,87%
MGRT - ESRR (namenska sredstva EU)	19.393,44 €	290.483,64 €	288.192,97 €	598.070,05 €	57,31%
MGRT (namenska sredstva SLO)	8.311,48 €	124.492,99 €	123.511,27 €	256.315,73 €	24,56%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	35.020,00 €	506.271,48 €	502.279,17 €	1.043.570,65 €	100,00%

Vir: Lastni izračuni.



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

7.1 POTREBNA INVESTICIJSKA, PROJEKTNA IN DRUGA DOKUMENTACIJA

Projekt »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« se uvršča med investicije nad vrednostjo 500.000,00 EUR. Za take projekte je potrebno, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije (Uradni list RS, št. 60/2006, št. 54/2010 in št. 27/2016), izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP). DIIP bo predvidoma izdelan do aprila 2018, IP pa predvidoma do septembra 2018.

Za izvedbo investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je predvidena izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), katerega namen je pridobitev gradbenega dovoljenja in bo predvidoma izdelan do maja 2018. Poleg PGD-ja je predvidena izdelava projekta za izvedbo (PZI), katerega namen je izvedba gradnje in bo predvidoma izdelan do septembra 2018. Gradbeno dovoljenje bo predvidoma pridobljeno julija 2018. Izdelati bo potrebno tudi projekt izvedenih del (PID), ki ga bo pripravil izvajalec del in je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela in za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Občina Brda bo skladno ZJN-3 objavila javno naročilo z razpisno dokumentacijo za izbor izvajalca del, kar bo predvidoma izvedeno od oktobra 2018 do januarja 2019.

7.2 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta smo v analizi obstoječega stanja in potreb ugotovili, da je izvedba investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« potrebna, saj bo imela izvedba projekta pozitiven vpliv na gospodarski razvoj občine, število zaposlenih in povečanje dodane vrednosti v mikro, malih in srednje velikih podjetjih. Z izvedbo projekta bodo ustvarjeni pogoji za razvoj gospodarskih dejavnosti v poslovni coni na Dobrovem, kar bo omogočilo obstoječim podjetjem širitev poslovne dejavnosti, novim podjetjem pa vstop v komunalno urejeno poslovno cono in opravljanje svoje poslovne dejavnosti. Po končanem projektu bo občina pridobila komunalno opremljene površine namenjene poslovnim dejavnostim (zazidljive površine) v obsegu 25.823 m², kjer bodo poslovno dejavnost opravljala obstoječa in nova podjetja, ki so že izrazila interes za vstop v poslovno cono, s čimer bo prispevala k višji gospodarski rasti občine in regije.

Namen projekta je zagotovitev ustrezne komunalno opremljene in prometno dostopne poslovne cone na Dobrovem z namenom zagotovitve novih delovnih mest in povečanja dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij. Cilj projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« je komunalno opremiti poslovno cono z izgradnjo fekalne kanalizacije, meteorne kanalizacije, vodovodnega in hidrantnega omrežja, srednje in nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja, javne razsvetljave, telekomunikacijskega omrežja in izgradnje dostopnih cest znotraj poslovne cone. Skupna površina poslovne cone, ki je predmet investicije, znaša 26.801 m², od tega znašajo površine namenjene poslovnim dejavnostim (zazidljive površine) 25.823 m².



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

Izvedba investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« bo prispevala k doseganju ciljev in strategij na občinski, regionalni, nacionalni in ravni EU.

V poglavju o analizi variant smo ugotovili, da je varianta »z investicijo« optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«. Vrednost investicijskega projekta je ocenjena na 1.043.570,65 EUR v tekočih cenah. Analiza lokacije investicijskega projekta je potrdila primernost izbranega območja za izvedbo investicije in usklajenost s prostorskimi akti.

Analiza vplivov na okolje ni prikazala negativnih vplivov na okolje, prikazala je pozitivne vplive projekta na okoljsko učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov in trajnostno dostopnost.

Za izvedbo projekta ni predvidene posebne kadrovske organizacije in tudi ni predvidenih novih delovnih mest pri investitorju in upravljavcu komunalne infrastrukture Občini Brda in tudi ne pri najemniku oziroma vzdrževalcih in upravljavcih novo izgrajene komunalne infrastrukture. Po zaključku projekta bo ustvarjenih 27 novih delovnih mest, ki jih bodo zagotovila mikro, mala in srednje velika podjetja, ki so prisotna v poslovni coni in nova podjetja, ki so izrazila interes za vstop v poslovno cono. Viri financiranja projekta so proračunski viri Občine Brda v višini 189.184,87 EUR in sredstva iz Dogovora za razvoj regij v višini 854.385,78 EUR (od tega 70% sofinanciranje upravičenih stroškov investicijskega projekta iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (MGRT - ESRR - namenska sredstva EU) in 30% sofinanciranje upravičenih stroškov investicijskega projekta iz proračuna Republike Slovenije (MGRT – namenska sredstva SLO)).

Vse aktivnosti investicijskega projekta bodo predvidoma izvedene do konca septembra 2019, finančni zaključek projekta z oddajo končnega poročila pa je predviden decembra 2019.

Dokument identifikacije investicijskega projekta je potrdil upravičenost izvedbe investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, saj projekt spodbuja gospodarski razvoj in razvoj podjetništva v Občini Brda, kar pozitivno vpliva na dvig konkurenčnosti, zaposlenost in višjo dodano vrednost mikro, malih in srednje velikih podjetij.

Investitorju Občini Brda se predlaga, da se dokument identifikacije investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem« potrdi in da nadaljuje s pripravo potrebne investicijske, projektne in ostale dokumentacije in izvedbo projekta.



8 VIRI

1. Občina Brda (2014), Predstavitev Občine Brda,
2. ODLOK o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, 9/11),
3. ODLOK o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, 44/17).
4. Idejna zasnova »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«, ki jo je izdelalo podjetje Hydrotech d.o.o., marec 2018,
5. MGRT (2018), Dogovor za razvoj regij,
6. MOP (2018), Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS),
7. MOP (2018), Politika urejanja prostora Slovenije,
8. Prostorski informacijski sistem občin (2018), Prikaz lokacije investicijskega projekta »Ureditev poslovne cone na Dobrovem«,
9. Prostorski informacijski sistem občin, Podatek o površini parcel na območju poslovne cone na Dobrovem,
10. Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške statistične regije) 2014-2020,
11. SURS (2017), Podatki o gospodarskih subjektih Občine Brda 2008-2015,
12. SVRK (2018), Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020,
13. UMAR (2018), Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2017
14. Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, št. 54/2010 in št. 27/2016).
15. Vlada Republike Slovenije (2018), Strategija razvoja Slovenije 2030.