

Naložba v vašo prihodnost

OPERACIJO DELNO FINANCIRA EVROPSKA UNIJA
Evropski sklad za regionalni razvoj

INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

Naziv investicijskega projekta

KULTURNO UPRAVNI CENTER – II. FAZA 1. in 2. etapa

Investitor:

OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA

Miren 137

5291 Miren

Župan

Zlatko Martin Marušič

Datum izdelave:

April 2014



NI-BO Robert Likar s.p.; Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina

Telefon: 041 993 612, e-mail: info@nibo-es.si, www.nibo-es.si



SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

Naziv investicijskega projekta	KULTURNO UPRAVNI CENTER – II. FAZA – 1. in 2. etapa	
INVESTITOR	OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA Miren 137, 5291 MIREN	
Predmet investicijskega ukrepa	NOVA GRADNJA	
Namen investicijskega projekta	<p>Osnovni namen operacije je v Mirnu izvesti 1. in 2. etapo projekta Kulturno upravni center – II. Faza ter s tem pridobiti nov večnamenski objekt (Stavba A) z zunanjimi površinami (kulturno javno infrastrukturo) občinskega pa tudi regionalnega pomena, ki bo s krepitvijo kulturne dejavnosti omogočal oblikovanje programov in dogodkov, ki bodo pozitivno doprinesli k razvoju naselja Miren, občine, širše turistične destinacije ter s tem tudi k regionalnemu razvoju Goriške statistične regije, kakor tudi k ohranjanju nacionalne identitete, v smislu kulturnega delovanja in ohranjanja kulturne dediščine prostora.</p> <p>Vizija povezana z operacijo je, da Kulturno upravni center Miren postane osrednje središče kulturno-umetniškega in družbenega dogajanja ter medgeneracijskega druženja prebivalcev občine ter da izkoristi prednosti lokacije v neposredni povezavi s turistično ponudbo kraja in občine.</p>	
Cilji investicijskega projekta	<p>Glavni cilj operacije je stvarne narave, in sicer v naselju Miren v načrtovanem obdobju izvesti 1. in 2. etapo projekta Kulturno upravni center – II. Faza, ki zajema v okviru 1. etape izgradnjo Stavbe A (večnamenska dvorana; prostori za mlade in krajevno skupnost – zgradi se jih le do vključno 4. etape; zaključni se prostori v pritličju - servis večnamenski dvorani) v skupni neto tlorisni površini 1.886,64 m², izgradnjo vseh priključkov na javno infrastrukturo, delno izgradnjo spodnjega parkirišča ter dokončanje amfiteatra (avditorija); ter v okviru 2. etape izgradnjo obeh etaž trakta južno od dvorane (dokonča se pritličje Stavbe A – vhodno avlo, kavarno, sanitarije in garderobe).</p> <p>Z izpeljavo operacije bo investitor nadaljeval že začeti celoviti projekt »Kulturno upravni center Miren – II. Faza« ter omogočil izvajanje programov različnih izvajalcev kulture, s tem pa tudi razvoj novih trendov na področju kulture in razvoj turizma. Operacija prispeva k razvoju kulture, k razvoju turizma in k promociji občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje javne kulturne in turistične infrastrukture lokalnega-regionalnega pomena. Poleg navedenega bo izvedba projekta dala občini nove kulturne vsebine, kar bo povečalo dodano vrednost javnih, kulturno upravnih objektov v lasti občine, v katerih se bodo odvijale predvsem kulturne dejavnosti, ki bodo privabile več obiskovalcev oziroma turistov v občino in regijo.</p>	
Lokacija	Občina:	Občina Miren-Kostanjevica
	Naselje:	Miren
	Parcelna številka:	975 k.o. 2325 Miren
Terminski plan	Začetek operacije (DIIP):	April 2014
	Pridobitev uporabnega dovoljenja:	September 2015
	Zaključek projekta (izvedbe vseh aktivnosti):	September 2015
	Predaja izvedenih del namenu:	Oktober 2015
	Zaključek operacije – finančni zaključek operacije:	December 2015
Vrednost investicijskega projekta (v tekočih cenah)	Neto vrednost (brez DDV):	2.605.077,39 EUR
	Bruto vrednost (z DDV)	3.178.194,41 EUR
Viri financiranja	Lastni viri občine	1.234.948,73 EUR
	<i>Proračunska sredstva Občine Miren-Kostanjevica</i>	<i>(38,9%)</i>
	Javni viri RS – MGRT (Nepovratna sredstva ESRR)	1.943.245,68 EUR
	<i>Neposredne regionalne spodbude EU</i>	<i>(61,1%)</i>
Datum izdelave	April 2014	



KAZALO VSEBINE

0	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	1
0.1	UVODNO POJASNILO	1
0.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA.....	2
0.3	PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	3
0.4	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	3
0.5	POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	4
0.5.1	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	4
0.5.2	Povzetek predinvesticijske zasnova (PIZ)	5
0.6	NASTALE SPREMEMBE DO IZDELAVE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA (IP)	7
1	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	8
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	8
1.2	STROKOVNE PODLAGE (DOKUMENTACIJA – IDEJNA REŠITEV – ŠTUDIJA).....	9
1.3	KRATKA PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBORA OPTIMALNE VARIANTE	10
1.3.1	Variante »brez investicije«	10
1.3.2	Varianta »z investicijo«	11
1.3.3	Izbor optimalne variante.....	14
1.4	PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH NA INVESTICIJSKEM PROJEKTU	17
1.5	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	17
1.6	OCENJENA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER FINANČNA KONSTRUKCIJA	18
1.7	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	18
2	PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR	21
2.1	PODATKI O INVESTITORJU	21
2.2	PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	22
2.3	PODATKI O IZDELOVALCU PROJEKTNO-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE.....	22
2.4	PODATKI O UPRAVLJAVCU	23
2.5	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR	23
3	ANALIZA SEDANJEGA STANJA.....	24
3.1	SPLOŠNI PODATKI O OBČINI MIREN-KOSTANJEVICA.....	24
3.2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA NA OBMOČJU INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	26
3.3	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	28
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	31
4.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	31
4.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	34
4.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi.. ..	34
4.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU.....	34
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	38
5.1	OPREDELITEV TRŽNIH MOŽNOSTI.....	38



5.2	ANALIZA CILNEGA TRGA.....	39
6	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	40
6.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	41
6.2	OPIS POSEGOV IN SPECIFIKACIJA OPERACIJE	41
6.2.1	Arhitektura in programska zasnova Stavbe A s kvadraturami.....	42
6.2.2	Tehnološka oprema, konstrukcija, materiali	46
6.2.3	Zunanja ureditev	49
6.2.4	Prometna ureditev	49
6.3	KOMUNALNA OPREMLJENOST IN UREDITEV PREDVIDENIH PRIKLJUČKOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	50
6.4	OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI, KI IZHAJAJO IZ PROSTORSKEGA AKTA, OPREDELITEV OBMOČJA ZA DOLOČITEV STRANK TER OPIS POGOJEV ZA PRIKLJUČITEV NA PRIMARNO MREŽO Z NAVEDBO POTREBNIH SOGLASIJ	51
6.4.1	Opis usklajenosti s prostorskim aktom.....	51
6.4.2	Območje za določitev strank.....	52
6.4.3	Navedba soglasij in soglasij za priključitev ter izpolnjevanje pogojev za priključitev	53
7	ANALIZA ZAPOSLENIH	54
7.1	ANALIZA ZAPOSLENIH	54
7.2	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA ORGANIZACIJA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	54
8	OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	57
8.1	NAVEDBA OSNOV IN IZHODIŠČA ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	57
8.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH.....	58
8.3	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH	58
9	ANALIZA LOKACIJE	59
9.1	OPIS IN ANALIZA LOKACIJE	59
9.1.1	Makro lokacija.....	59
9.1.2	Mikro lokacija.....	59
9.2	PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI.....	60
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	61
10.1	VPLIVI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	61
10.2	PRESOJA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE Z VIDIKA EKOLOŠKEGA PRISPEVKA PROJEKTA V POSAMEZNI FAZI NAČRTOVANJA, IZVEDBE IN UPORABE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV.....	63
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	66
11.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	66
11.2	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	67
11.2.1	Podatki o investitorju in organizacijska rešitev vodenja projekta	67
11.2.2	Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije	69
11.2.3	Način končnega prevzema, vzpostavitev obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem.....	69
11.2.4	Kazalniki in vrednotenje učinkov investicijskega projekta	70
11.2.5	Vrednotenje investicijskega projekta	71
11.2.6	Sklep analize izvedljivosti	71
12	NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	72
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	73
13.1	EKONOMSKA DOBA	73
13.2	PROJEKCIJA PRIHODKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	73
13.2.1	Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta	73



13.2.2	Skupaj prihodki iz poslovanja investicijskega projekta.....	74
13.3	PROJEKCIJA ODHODKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	76
13.3.1	Investicijski stroški (enkratni odhodki).....	76
13.3.2	Odhodki/stroški iz poslovanja	76
13.3.2.1	Operativni stroški.....	76
13.3.2.2	Amortizacija	76
13.3.3	Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta	77
13.4	PRIHODKI IN STROŠKI NA PODLAGI CBA-ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (EKONOMSKE ANALIZE)	77
13.4.1	Davčni popravki.....	78
13.4.2	Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene).....	79
13.4.3	Popravek zaradi eksternalij	79
14	PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	83
14.1	PREDPOSTAVKE ZA IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE.....	83
14.2	FINANČNA ANALIZA	84
14.2.1	Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta	87
14.2.2	Sklep finančne analize	87
14.3	EKONOMSKA ANALIZA.....	88
14.3.1	Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta	89
14.3.2	Sklep ekonomske analize	89
14.4	IZRAČUN MAKSIMALNE VIŠINE SOFINANCIRANJA NA PODLAGI FINANČNE VRZELI (STOPNJE PRIMANJKLJAJA V FINANCIRANJU)	90
15	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	92
15.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	92
15.1.1	Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk.....	92
15.1.2	Občutljivost interne stopnje donosa na spremembo ključnih spremenljivk	93
15.1.3	Občutljivost koeficienta K/S na spremembo ključnih spremenljivk	93
15.1.4	Rezultati in sklep analize občutljivosti.....	93
15.2	ANALIZA TVEGANJ.....	94
15.2.1	Opis faktorjev tveganja	94
15.2.2	Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja	95
15.2.3	Rezultati in sklep analize tveganj	96
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV.....	97
	PRILOGE	I



Kazalo tabel

Tabela 1:	Predstavitev variante »brez investicije«.	10
Tabela 2:	Predstavitev variant izvedbe variante »z investicijo«.	12
Tabela 3:	Ocena ter izbor optimalne možne variante izvedbe investicijskega projekta.	14
Tabela 4:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.	18
Tabela 5:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.	18
Tabela 6:	Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.	19
Tabela 7:	Statistični podatki o investitorju iz leta 2013.	24
Tabela 8:	Število prebivalcev po starostni strukturi v Občini Miren-Kostanjevica in rast prebivalstva v obdobju 2002-2013.	24
Tabela 9:	Stavba A – Velikost in zmogljivosti.	44
Tabela 10:	Stavba A – Seznam prostorov in površin.	45
Tabela 11:	Vrednost investicijskega projekta in dinamika nastajanja investicijskih stroškov po stalnih cenah, april 2014, v EUR.	58
Tabela 12:	Vrednost investicijskega projekta in dinamika nastajanja investicijskih stroškov po tekočih cenah, v EUR.	58
Tabela 13:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta s prikazom bruto vrednostni ključnih aktivnosti projekta, v EUR.	66
Tabela 14:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah po letih, v EUR.	72
Tabela 15:	Prikaz ocene prihodkov iz poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi, v EUR z DDV.	75
Tabela 16:	Prikaz investicijskih stroškov (vlaganj) in ocene stroškov poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi, v EUR z DDV.	77
Tabela 17:	Izračun konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize.	79
Tabela 18:	Izračun višine investicijskih vlaganj (investicijskih stroškov) in odhodkov iz poslovanja v ekonomski dobi projekta z upoštevanjem konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize, v EUR.	79
Tabela 19:	Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize, v EUR.	81
Tabela 20:	Finančni oz. realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	85
Tabela 21:	Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, v EUR.	86
Tabela 22:	Izkaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni in ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	86
Tabela 23:	Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.	87
Tabela 24:	Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.	88
Tabela 25:	Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.	89
Tabela 26:	Izračun upravičenosti do sofinanciranja investicijskega projekta (finančne vrzeli), v EUR.	90
Tabela 27:	Prikaz diskontiranih in nediskontiranih vrednosti.	90
Tabela 28:	Prikaz upravičenosti investicijskega projekta do sofinanciranja (finančna vrzel).	90
Tabela 29:	Analiza občutljivosti neto sedanje vrednosti investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.	92
Tabela 30:	Analiza občutljivosti interne stopnje donosa investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.	93
Tabela 31:	Analiza občutljivosti koeficienta K/S investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.	93
Tabela 32:	Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.	96



Kazalo slik

Slika 1:	Obstoječe stanje na območju investicijskega projekta s prikazom obnovljene stavbe v okviru projekta KUC I. Faza.....	27
Slika 2:	Obstoječe stanje na območju investicijskega projekta – predvidena lokacija Stavbe A (izvedene v okviru investicijskega projekta, ki je predmet obravnave tega dokumenta).	28
Slika 3:	Obstoječe stanje na območju investicijskega projekta – prikaz del v teku v okviru 4. etape (3. etapa po gradbenem dovoljenju) projekta KUC II. Faza, ki se trenutno izvaja).....	28
Slika 4:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).....	55
Slika 5:	Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.	59
Slika 6:	Prikaz mikro lokacije investicijskega projekta (gradbene parcele 975 k.o. 2325 Miren).....	60
Slika 7:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta po mesecih za leto 2014 in 2015.....	67



0 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETEK PREDHODNO IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

0.1 Uvodno pojasnilo

Občina Miren-Kostanjevica, kot investitor in odgovorni nosilec operacije, se je odločila za izvedbo investicijskega projekta »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa«. Operacija zajema novogradnjo javne infrastrukture namenjene kulturni dejavnosti. Novozgrajena javna (kulturna) infrastruktura bo v lasti Občine Miren-Kostanjevica. Občina bo tudi upravljavec novozgrajenih površin. S tem se bo zagotavljal javni interes delovanj Kulturno upravnega centra Miren. Gre za operacijo (investicijo), ki je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči.

Pričujoči dokument v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010) obravnava podrobno razčlenjeno optimalno varianto »z investicijo« (varianta »z investicijo« 2), ki zajema izvedbo 1. in 2. etape projekta Kulturno upravni center – II. Faza v Mirnu. Varianta »z investicijo« 2 je bila v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in v predinvesticijski zasnovi (PIZ) opredeljena in izbrana kot optimalna varianta izvedbe. Investicijski program (IP) vsebuje vse obvezne vsebine določene v točki 4 13. člena predhodno navedene uredbe.

Investitor Občina Miren-Kostanjevica namerava v okviru investicijskega projekta »**Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa**« izpeljati investicijo v **izvedbo 1. in 2. etape** projekta, ki zajema:

v okviru **1. etape**:

- izgradnjo Stavbe A (večnamenska dvorana; prostori za mlade in krajevno skupnost – zgradi se jih le do vključno 4. etape; zaključijo se prostori v pritličju - servis večnamenski dvorani) v skupni neto tlorisni površini 1.886,64 m²,
- izgradnjo vseh priključkov na javno infrastrukturo,
- delno izgradnjo spodnjega parkirišča ter
- dokončanje amfiteatra (avditorija).

ter v okviru **2. etape**:

- izgradnjo obeh etaž trakta južno od dvorane (dokonča se pritličje Stavbe A – vhodno avlo, kavarno, sanitarije in garderobe).

Investicijski projekt se bo izvajal v naselju Miren, in sicer na parcelni številki 975 k.o. 2325 Miren. Zemljišče je v lasti investitorja Občine Miren-Kostanjevica in na njem že potekajo dela za izvedbo 4. etape (3. etape po gradbenem dovoljenju) projekta Kulturno upravni center Miren – II. Faza. Nameravana novogradnja bo prispevala k prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti regije. Investitor Občina Miren-Kostanjevica, ki bo v prihodnje tudi upravljala s Kulturno upravnim centrom (KUC Miren), bo z izvedbo operacije (pridobitev nove javne kulturne infrastrukture) povečala turistično atraktivnost regije ter posredno pripomogla k ustvarjanju novih delovnih mest. Z izvedbo operacije se bo omogočilo vzpostavitev kulturno upravnega centra v Mirnu ter oživitev kulturnega udejstvovanja lokalnih prebivalcev, društev, obiskovalcev ipd. Omogočen bo razvoj kulturne in društvene dejavnosti v kraju. Omogočena bo tudi oživitev umetniškega življenja v kraju samem in občini kot celoti ter vzpostavitev tesnejše povezave med kulturnim ustvarjanjem in turizmom.

Investicijski program (IP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).



0.2 Predstavitev investitorja

Investitor obravnavanega investicijskega projekta je **Občina Miren-Kostanjevica**. Občina Miren-Kostanjevica je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Sedež občine je v Mirnu.

Organi občine so občinski svet, župan, občinski odbori in nadzorni odbor občine. Občinski svet je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine in šteje 15 članov. Župan predstavlja in zastopa občino. Občinski odbori so odbor za gospodarstvo, odbor za okolje in prostor, odbor za kulturo, šolstvo, šport in tehnično kulturo, odbor za zdravstvo in socialno varstvo ter odbor za izvensodno poravnavo. Nadzorni odbor občine je najvišji organ nadzora javne porabe v občini.

Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Občinska uprava Občine Miren-Kostanjevica je enovit organ, ki opravlja naloge na področju:

- normativno pravnih zadev,
- splošnih zadev,
- upravnih zadev,
- javnih financ,
- gospodarskih dejavnosti in kmetijstva,
- družbenih dejavnosti,
- varstva okolja in urejanja prostora,
- gospodarskih javnih služb in infrastrukture ter
- gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, stanovanji in premoženjem občine.

Ena izmed nalog občine, ki ji jih nalaga Zakon o lokalni samoupravi, je tudi zagotavljanje prostorskih pogojev za izvajanje ter razvoj športa in kulture v lokalni skupnosti. Dejstvo je, da občina nima primerne Kulture upravnega centra (primerne javne kulturne infrastrukture), zato že potekajo in so tudi v prihodnje predvidena vlaganja v programe kulture in ostalih priložnostnih in društvenih dejavnosti, torej v javno infrastrukturo skupnega pomena.

Občina Miren-Kostanjevica je ena izmed 13-ih občin Goriške statistične regije. Na zahodu meji z Republiko Italijo, na severu z Občino Šempeter-Vrtojba, na vzhodu z Mestno občino Nova Gorica in na jugu z Občino Komen na Krasu. Pokrajina občine je zelo raznolika. Del imenovan tudi "Vrt Goriške" sega v območje Vipavske doline. Pokrivajo ga rodovitna polja, vrtovi in sadovnjaki, med katerimi se vije reka Vipava. Preostali del pokrajine sega v območje Krasa z značilno barvito in pestro kraško floro, s kraškimi vrtačami in globokimi brezni, ki so pravi izziv za mnoge jamarje. Tu sta doma kraški pršut in teran. Občina obsega 15 naselij, ki so organizirana v 8-ih krajevnih skupnostih; KS Miren: Miren in Vrtoče; KS Orehovlje: Orehovlje; KS Bilje: Bilje; KS Opatje selo: Opatje selo, Lokvica, Nova vas; KS Sela na Krasu: Sela na Krasu, Hudi log, Korita; KS Kostanjevica na Krasu: Kostanjevica na Krasu; KS Vojščica: Vojščica; KS Temnica, Lipa in Novelo. Njena površina meri 62,8 m². Zanj je značilna podpovprečna naseljenost (76,5 prebivalcev na km²). Ob popisu prebivalcev leta 2002 je Občina Miren-Kostanjevica štela 2.317 moških in 2.424 žensk oziroma skupaj 4.741 občanov. Ti so tvorili 1.620 gospodinjstev, pri čemer je bila povprečna velikost gospodinjstva 2,9 oseb. Središče občine je naselje Miren, kjer je tudi občinski sedež.

Število prebivalcev občine Miren-Kostanjevica je po letu 2002 počasneje naraščalo kot v preteklem obdobju. Danes v občini Miren-Kostanjevica živi 4.854 prebivalcev (01.07.2013 oz. 2013H2, SURS), ki tvorijo 1.830 gospodinjstev (povprečna velikost gospodinjstva je 2,6 oseb) oz. 1.422 družin. Glavni vzrok rasti števila prebivalcev v zadnjem obdobju so predvsem priselitve iz tujine, in sicer predvsem v obdobju 2008-2009. Na rast prebivalcev pa v manjši meri vpliva naravni prirast prebivalstva. Po zadnjih podatkih iz SURS-a je bil leta 2012 v občini Miren-Kostanjevica le naravni prirast prebivalstva pozitiven, medtem ko sta bila tako selitveni prirast s tujino kot tudi selitveni prirast med občinami v RS negativna; skupni prirast prebivalstva občine Miren-Kostanjevica je bil leta 2012 negativen (-3,5 na 1.000 prebivalcev). Občina Miren-Kostanjevica ima glede na slovenske razmere in razmere v regiji eno izmed slabših starostnih struktur, saj je imela leta 2013 le 13,7% mladega prebivalstva in kar 18,3% starega prebivalstva. Za



slovenske razmere ima tudi že neugoden indeks staranja, ki je leta 2013 znašal kar 134,2. Indeks staranja v občini je bil slabši od povprečja regije (132,0) kot tudi od povprečja države (118,9). Občina tako izkazuje povprečno oz. meji že na podpoprečno demografskih situacij v regiji. To pa dolgoročno vodi v demografsko ogroženost občine, če se ne sprejmejo ustrezni ukrepi za zaustavitev navedenega negativnega trenda.

0.3 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Podjetje NI-BO Robert Likar s.p. s sedežem na Vipavski ulici 17, 5270 Ajdovščina je bilo ustanovljeno v letu 2011. V okviru podjetja delujejo strokovnjaki in zunanji svetovalci z ekonomskega in tehničnega področja z dolgoletnimi izkušnjami na področju prijav oz. pridobivanja EU sredstev, koordiniranja in spremljanja odobrenih projektov, v okviru različnih evropskih programov ter vrsto pridobljenih in uspešno izvedenih projektov. Posameznim partnerjem zagotavljajo tako popolno storitev od pridobivanja in izdelovanja projektne, prijavnne in investicijske dokumentacije, do pomoči pri sami izvedbi projekta, vodenju projekta, opravljanju strokovnega gradbenega nadzora, njegovem spremljanju izvajanja ter končnem poročanju o doseženih rezultatih. Podjetjem in javnim institucijam zagotavlja pomoč pri svetovanju in oblikovanju projektnih skupin, oblikovanju organizacijske strukture projektov, iskanju ustreznih virov financiranja (predvsem se osredotoča na nepovratna sredstva), ponuja pa tudi strokovno-tehnično in administrativno podporo pri pripravi javnih naročil, pri prijavi projektov na javne razpise, spremljanje v fazi vodenja in izvajanja projektov in po zaključku, vrednotenja programov in projektov ter na pripravo podpornih dokumentov, kot npr. poslovnih načrtov, študij izvedljivosti, investicijskih programov, strategij ipd. Podjetje se je v zadnjem obdobju usmerilo tudi na področje energetike, in sicer za svoje stranke opravlja tako poenostavljene kot tudi razširjene energetske preglede. Podjetje NI-BO pa je pridobilo licenco za pooblaščenega izdajatelja energetskih izkaznic z zaposlenim neodvisnim strokovnjakom za izdelavo energetskih izkaznic. Licence so mu bile podeljene s strani Ministrstva za infrastrukturo in prostor RS.

Podjetje NI-BO sodeluje tako z javnim (občine, razvojne agencije ter ostali javni zavodi) kot tudi z zasebnim sektorjem.

0.4 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen investicijskega projekta je v Mirnu izvesti 1. in 2. etapo projekta Kulturno upravni center – II. Faza ter s tem pridobiti nov večnamenski objekt (Stavba A) z zunanjimi površinami (novo kulturno javno infrastrukturo) občinskega pa tudi regionalnega pomena, ki bo s krepitvijo kulturne dejavnosti omogočal oblikovanje programov in dogodkov, ki bodo pozitivno doprinesli k razvoju naselja Miren, občine, širše turistične destinacije ter s tem tudi k regionalnemu razvoju Goriške statistične regije, kakor tudi k ohranjanju nacionalne identitete, v smislu kulturnega delovanja in ohranjanja kulturne dediščine prostora.

Vizija povezana z operacijo je, da Kulturno upravni center Miren postane osrednje središče kulturno-umetniškega in družbenega dogajanja ter medgeneracijskega druženja prebivalcev Občine Miren-Kostanjevica ter da izkoristi prednosti lokacije v neposredni povezavi s turistično ponudbo kraja in občine.

Glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v naselju Miren v načrtovanem obdobju **izvesti 1. in 2. etapo projekta Kulturno upravni center – II. Faza**, ki zajema:

v okviru **1. etape**:

- izgradnjo Stavbe A (večnamenska dvorana; prostori za mlade in krajevno skupnost – zgradi se jih le do vključno 4. etape; zaključni se prostori v pritličju - servis večnamenski dvorani) v skupni neto tlorisni površini 1.886,64 m²,
- izgradnjo vseh priključkov na javno infrastrukturo,
- delno izgradnjo spodnjega parkirišča ter
- dokončanje amfiteatra (avditorija).

ter v okviru **2. etape**:



- izgradnjo obeh etaž trakta južno od dvorane (dokonča se pritličje Stavbe A – vhodno avlo, kavarno, sanitarije in garderobe).

Z izpeljavo operacije bo investitor nadaljeval že začeti celoviti projekt »Kulturno upravni center Miren – II. Faza« ter omogočil izvajanje programov različnih izvajalcev kulture, s tem pa tudi razvoj novih trendov na področju kulture in razvoj turizma. Operacija prispeva k razvoju kulture, k razvoju turizma ter k promociji občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje javne kulturne in turistične infrastrukture lokalnega-regionalnega pomena. Poleg navedenega bo izvedba projekta dala občini nove kulturne vsebine, kar bo povečalo dodano vrednost javnih, kulturno upravnih objektov v lasti občine, v katerih se bodo odvijale predvsem kulturne dejavnosti, ki bodo privabile več obiskovalcev oziroma turistov v občino in regijo.

Ostali splošni, specifični in neposredni cilji investicijskega projekta so predstavljeni v nadaljevanju tega dokumenta, in sicer v poglavju 1.1 in 4.1.

0.5 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije

Do izdelave tega investicijskega programa (IP) je bila že izdelana naslednja investicijska dokumentacija:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa, ki ga je aprila 2014 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.
- Predinvesticijska zasnova (PIZ): Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa, ki jo je aprila 2014 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.

0.5.1 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Dokument identifikacije investicijskega dokumenta (DIIP) »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa« je bil izdelan s strani podjetja NI-BO Robert Likar s.p. v začetku aprila 2014. DIIP je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010) odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta.

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) se je izhajalo iz dejstva, da je izvedba 1. in 2. etape celovitega projekta Kulturno upravni center Miren – II. Faza smiselna predvsem z vidika nadaljevanja že začete celovitega projekta, pridobivanja nove javne infrastrukture namenjene predvsem kulturni dejavnosti ter s tem zagotavljanja družbenih kriterijev in novih razvojnih možnosti predvsem na področju kulture, turizma, pristočasnih dejavnosti ipd. V okviru DIIPa je bilo ugotovljeno, da potrebo po izvedbi investicijskega projekta izkazuje predvsem obstoječe stanje območja (pomanjkanje ustrezne javne kulturne infrastrukture; Miren nima urejenega mestnega in občinskega jedra), ki se odraža v pomanjkanju ustreznih, primernih javnih prostorov (prostorskih kapacitet) za izvajanje različnih kulturnih, družabnih, izobraževalnih, pristočasnih in ostalih družbenih dejavnosti ter ustreznih površin za organizacijo knjižnice in skupnega javnega odprtega prostora (jedra naselja). Poleg tega pomeni izvedba predvidene operacije tudi nadaljevanje celovitega projekta ureditve »Kulturno upravnega središča Miren«, saj v obratnem primeru bi na območju ostal projekt nezaključen. Nova javna (kulturna) infrastruktura izvedena v okviru te operacije ne bo namenjena le krajanom naselja Miren in občine Miren-Kostanjevica, temveč bo namenjena tudi širšemu lokalnemu okolju (prebivalcem regije, države in sosednjih držav), saj se zaradi izvedbe te operacije pričakuje tudi povečanje same turistične atraktivnosti kraja ter s tem tudi večji turistični obisk in posledično rast komplementarnih dejavnosti v občini. Osnovni namen in cilji investicijskega projekta, ki so bili definirani v DIIP, ostajajo enaki tudi v PIZ in IP, in sicer so predstavljeni v poglavju 4.1 tega dokumenta. Že v okviru DIIPa je bilo ugotovljeno, da bo operacija prispevala k razvoju kulture, k razvoju turizma in k promociji občine in regije ter da ima vpliv na izboljšanje javne kulturne in turistične infrastrukture lokalnega-regionalnega pomena. Poleg tega pa bo izvedba projekta dala občini nove kulturne vsebine, kar bo povečalo dodano vrednost javnih kulturno upravnih objektov v lasti občine, v katerih se bodo odvijale predvsem kulturne dejavnosti, ki bodo privabile več obiskovalcev oziroma turistov v občino in regijo.



V DIIPu se je obravnavalo varianta »brez investicije« in tri variante »z investicijo«. Že na samem začetku je bila varianta »brez investicije« opredeljena kot neustrezna, zato se je izbor optimalne variante nadaljeval med tremi variantami variante »z investicijo«, in sicer med:

- Varianta »z investicijo« 1: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba vseh preostalih etap
- Varianta »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba 1. in 2. etape
- Varianta »z investicijo« 3: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba 1. etape

V okviru DIIPa se je izkazalo, da je z družbenega, ekonomskega, okoljskega, funkcionalnega vidika bila izbrana varianta »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba 1. in 2. etape kot optimalnejša varianta. Na podlagi razvojnih ciljev občine in regije ter analize stanja se je izkazala varianta »z investicijo« 2 za najbolj upravičeno in smiselno (opis variante »brez investicije« in vseh treh variant variante »z investicijo« ter izbor optimalne variante je predstavljen v poglavju 1.3 IPa).

V DIIPu je bilo ugotovljeno, da se investicijski projekt »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa« glede na mejne vrednosti, ki določajo pripravo in obravnavno vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim DDV, uvršča med investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000,00 EUR z DDV, kar pomeni, da je za investicijski projekt potrebno izdelati naslednjo investicijsko dokumentacijo: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Predinvesticijsko zasnovo (PIZ) in Investicijski program (IP). Na podlagi tega dejstva, je bila kasneje v predinvesticijski zasnovi (PIZ) izbrana optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta (varianta »z investicijo« 2) na podlagi presojanja ekonomske, finančne, časovne in tehnično-tehnološke sprejemljivosti posamezne variante »z investicijo«. V tem dokumentu (investicijskem programu) pa je predstavljena in obravnavana izbrana optimalna varianta t.j. varianta »z investicijo« 2: Kulturno upravni center Miren – II. Faza: 1. in 2. etapa.

Izbrana varianta »z investicijo« 2, ki vključuje izvedbo 1. in 2. etape projekta Kulturno upravni center Miren – II. Faza v Mirnu (skupna neto površina namenjena kulturni dejavnosti znaša 1.886,64 m²), je bila opredeljena kot ekonomsko in tehnično-tehnološko nedeljiva celota in ocenjena na vrednost po stalnih cenah 3.144.499,03 EUR z DDV oz. po tekočih cenah 3.178.194,41 EUR z DDV. V DIIPu je bilo ugotovljeno, da investitor Občina Miren-Kostanjevica ne razpolaga z dovolj lastnimi sredstvi za izvedbo investicijskega projekta, saj so investicijski stroški zelo visoki. To je bil tudi razlog, da je bilo v DIIPu predvideno sofinanciranje operacije s pridobitvijo dodatnih javnih sredstev RS (MGRT), in sicer sredstev ESRR – nepovratna sredstva EU iz naslova nepovratnih sredstev prednostne usmeritve »Regionalnega razvojnega programa« razvojne prioritete »Razvoj regij« operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2013-2015 v višini 1.943.245,68 EUR. V okviru DIIPa je bilo predvideno, da je investicijski projekt izvedljiv v naslednjih časovnem roku: zaključek del na terenu (izvedba GOI del) do 31.07.2015, izvedba tehničnega pregleda, pridobitev uporabnega dovoljenja, primopredaja izvedenih del in zaključek vseh aktivnosti projekta do 30.09.2015, ko se bo tudi izstavilo zadnji zahtevek za sofinanciranje; ter predaja nove javne infrastrukture, izvedene v okviru tega investicijskega projekta namenu do 31.10.2015. Zaključek operacije (finančni zaključek operacije) pa je predviden do najkasneje 31.12.2015.

Preveritve v DIIPu so potrdile, da bo izvedba investicijskega projekta pomembno pripomogla k nadaljnjem razvoju javne (kulturne) infrastrukture za opravljanje in razvoj kulturne dejavnosti na območju občine, kot tudi k razvoju turizma in dvigu kakovosti bivanja prebivalcev, na območju naselja Miren, občine in širše. Na tej podlagi je Občina Miren-Kostanjevica naročila podjetju NI-BO Robert Likar s.p. izdelavo predinvesticijske zasnove (PIZ) »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa«.

0.5.2 Povzetek predinvesticijske zasnova (PIZ)

Predinvesticijska zasnova (PIZ) »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa« je bila izdelana s strani podjetja NI-BO Robert Likar s.p. v začetku aprila 2014. PIZ je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010) odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta, predvsem z vidika izbora optimalne variante.



V okviru predinvesticijske zasnove (PIZ) se je podrobneje obravnavalo in obdelalo vse možne variante izvedbe investicijskega projekta, ki so bile predvidene v DIIPu. Podrobneje se je analiziralo predvsem možne variante izvedbe projekta v okviru variante »z investicijo«, in sicer na podlagi izdelane finančne in ekonomske analize, terminskega plana izvedbe, tehnično tehnološke sprejemljivosti, namembnosti, tržnih možnosti ipd. Analiza stanja s prikazom obstoječih in predvidenih potreb ter usklajenosti investicijskega projekta z občinsko, regionalno, državno in EU strategijo in politiko se v PIZ ni spreminjala glede na ugotovitve iz DIIPa (analiza stanja in potrebe ter usklajenost s cilji je predstavljena v poglavju 3 in 4 tega dokumenta, saj se do izdelave IP ni spreminjala). Osnovni namen in cilji investicijskega projekta, ki so bili definirani v DIIP, ostajajo enaki tudi v PIZ in IP, in sicer so predstavljeni v poglavju 4.1 tega dokumenta.

V predinvesticijski zasnovi (PIZ) se je podrobneje obravnavalo tri možne variante »z investicijo«. Obravnavane variante »z investicijo« so podrobneje predstavljene v poglavju 1.3 tega dokumenta, saj do izdelave IP ni prišlo do ključnih sprememb pri posamezni varianti. V poglavju 1.3.3. tega dokumenta (IP) je predstavljen izbor optimalne variante, ki je bil izveden v predinvesticijski zasnovi (PIZ).

V okviru predinvesticijske zasnove (PIZ) je ravno tako bila kot optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta izbrana varianta »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba 1. in 2. etape. Izbrana varianta »z investicijo« 2, ki vključuje izvedbo 1. in 2. etape projekta Kulturno upravni center Miren – II. Faza v Mirnu (skupna neto površina namenjena kulturni dejavnosti znaša 1.886,64 m²), je bila opredeljena kot ekonomsko in tehnično-tehnološko nedeljiva celota in ocenjena na vrednost po stalnih cenah 3.144.499,03 EUR z DDV oz. po tekočih cenah 3.178.194,41 EUR z DDV. V PIZ je bilo kakor v DIIPu ugotovljeno, da investitor Občina Miren-Kostanjevica ne razpolaga z zadostnimi lastnimi finančnimi sredstvi za izvedbo investicijskega projekta, saj so investicijski stroški zelo visoki, zato se je predvidelo sofinanciranje investicijskega projekta s pridobitvijo ESRR sredstev v višini 1.943.245,68 EUR. V okviru PIZ je bilo predvideno, da je investicijski projekt pod optimalno varianto »z investicijo« 2 izvedljiv v naslednjih časovnem roku: zaključek del na terenu (izvedba GOI del) do 31.07.2015, izvedba tehničnega pregleda, pridobitev uporabnega dovoljenja, primopredaja izvedenih del in zaključek vseh aktivnosti projekta do 30.09.2015, ko se bo tudi izstavilo zadnji zahtevek za sofinanciranje; ter predaja nove javne infrastrukture, izvedene v okviru tega investicijskega projekta namenu do 31.10.2015. Zaključek operacije (finančni zaključek operacije) pa je predviden do najkasneje 31.12.2015.

V okviru predinvesticijske zasnove (PIZ) je bila narejena tudi finančna in ekonomska analiza za posamezno obravnavano varianto variante »z investicijo«. Za vse tri variante »z investicijo« so bili izračunani finančni in ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe operacije. Izvedena je bila analiza občutljivosti in tveganj ter analiza izvedljivosti posamezne variante izvedbe variante »z investicijo«.

Dobljeni rezultati v okviru finančne in ekonomske analize so pokazali, da so vse tri variante »z investicijo« po finančni analizi neupravičene za izvedbo, saj pri vseh treh variantah »z investicijo« vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Vse variante »z investicijo« so na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih kazalnikov neupravičene za izvedbo, zato smo jih posledično upravičevali na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (CBA-Analize stroškov in koristi). Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je po ekonomski analizi rentabilna in upravičena za izvedbo le varianta »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba 1. in 2. etape, kar so potrdili vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj le v okviru variante »z investicijo« 2 vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« 2. Varianta »z investicijo« 1 in varianta »z investicijo« 3 pa sta bili tudi na podlagi ekonomske analize neupravičeni za izvedbo, saj izračunani ekonomski kazalniki pri nobeni od teh dveh variant niso dosegali vrednosti, ki bi potrjevale tudi upravičeno izvedbo le-teh. Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« 2 ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno-ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« 2, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in upravičeno izvesti investicijski projekt »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa«.



Analiza občutljivosti je tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi pokazala, da nobena izmed ključnih spremenljivk nima kritičnega vpliva na spremembo finančnih kot tudi ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta pri vseh treh variantah »z investicijo«, kar pomeni, da je izvedba investicijskega projekta ne glede na izbrano varianto »z investicijo« na podlagi analize občutljivosti ekonomsko upravičena. Zaključimo lahko, da obravnavani investicijski projekt ni bistveno občutljiv na spremembe ključnih spremenljivk. Nobena izmed ključnih spremenljivk projekta ni kritična.

Analiza tveganj je pokazala, da je med obravnavanimi variantami izvedbe variante »z investicijo« najbolj tvegana predvsem z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, varianta »z investicijo« 3. Varianta »z investicijo« 1 je malenkost manj tvegana od variante »z investicijo« 3, medtem ko je varianta »z investicijo« 2 najmanj tvegana izmed obravnavanih variant izvedbe operacije. Kot vidimo, je tudi na podlagi analize tveganj optimalna varianta izvedbe varianta »z investicijo« 2, saj je pri tej varianti zaznati najnižjo stopnjo tveganja predvsem z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno ekonomskih koristi v primerjavi z ostalimi variantami. Zaključili smo, da je izvedba optimalne variante »z investicijo« 2 na podlagi analize tveganj še ekonomsko upravičena.

Na podlagi analize izvedljivosti vseh treh obravnavanih variant variante »z investicijo« pa se je v okviru PIZ prišlo do zaključka, da ima pri vseh treh variantah projekt jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja, zato se je menilo, da je izvedba projekta s tega vidika realna in izvedljiva. V okviru analize izvedljivosti je bilo pri vseh obravnavanih variantah »z investicijo«, predvsem pa pri varianti »z investicijo« 1 in varianti »z investicijo« 3, zaznati problematiko zagotavljanja finančnih virov za financiranje projekta.

Na podlagi vseh izvedenih izračunov smo v okviru predinvesticijske zasnove (PIZ) prišli do sklepa, da je optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta varianta »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba 1. in 2. etape (glej poglavje 1.3.3 tega dokumenta).

Pri izdelavi predinvesticijske zasnove (PIZ) ni prišlo do drugih odstopanj oz. sprememb glede na ugotovitve iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP), zato so osnovni podatki v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in v predinvesticijski zasnovi (PIZ) identični.

0.6 Nastale spremembe do izdelave investicijskega programa (IP)

Do izdelave investicijskega programa (IP) ni prišlo do odstopanj oziroma sprememb glede na ugotovitve iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in iz predinvesticijske zasnove (PIZ), zato so osnovni podatki v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP), predinvesticijski zasnovi (PIZ) in v investicijskem programu (IP) identični.



1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

1.1 Investicijska namera in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen investicijskega projekta je v Mirnu izvesti 1. in 2. etapo projekta Kulturno upravni center – II. Faza ter s tem pridobiti nov večnamenski objekt (Stavba A) z zunanjimi površinami (novo kulturno javno infrastrukturo) občinskega pa tudi regionalnega pomena, ki bo s krepitvijo kulturne dejavnosti omogočal oblikovanje programov in dogodkov, ki bodo pozitivno doprinesli k razvoju naselja Miren, občine, širše turistične destinacije ter s tem tudi k regionalnemu razvoju Goriške statistične regije, kakor tudi k ohranjanju nacionalne identitete, v smislu kulturnega delovanja in ohranjanja kulturne dediščine prostora.

Vizija povezana z operacijo je, da Kulturno upravni center Miren postane osrednje središče kulturno-umetniškega in družbenega dogajanja ter medgeneracijskega druženja prebivalcev Občine Miren-Kostanjevica ter da izkoristi prednosti lokacije v neposredni povezavi s turistično ponudbo kraja in občine.

Glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v naselju Miren v načrtovanem obdobju **izvesti 1. in 2. etapo projekta Kulturno upravni center – II. Faza**, ki zajema:

v okviru **1. etape**:

- izgradnjo Stavbe A (večnamenska dvorana; prostori za mlade in krajevno skupnost – zgradi se jih le do vključno 4. etape; zaključi se prostore v pritličju - servis večnamenski dvorani) v skupni neto tlorisni površini 1.886,64 m²,
- izgradnjo vseh priključkov na javno infrastrukturo,
- delno izgradnjo spodnjega parkirišča ter
- dokončanje amfiteatra (avditorija).

ter v okviru **2. etape**:

- izgradnjo obeh etaž trakta južno od dvorane (dokonča se pritličje Stavbe A – vhodno avlo, kavarno, sanitarije in garderobe).

Z izpeljavo operacije bo investitor nadaljeval že začeti celoviti projekt »Kulturno upravni center Miren – II. Faza« ter omogočil izvajanje programov različnih izvajalcev kulture, s tem pa tudi razvoj novih trendov na področju kulture in razvoj turizma. Operacija prispeva k razvoju kulture, k razvoju turizma ter k promociji občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje javne kulturne in turistične infrastrukture lokalnega-regionalnega pomena. Poleg navedenega bo izvedba projekta dala občini nove kulturne vsebine, kar bo povečalo dodano vrednost javnih, kulturno upravnih objektov v lasti občine, v katerih se bodo odvijale predvsem kulturne dejavnosti, ki bodo privabile več obiskovalcev oziroma turistov v občino in regijo.

Splošni cilji investicijskega projekta so:

- zgraditi Stavbo A in urediti zunanjo okolico (amfiteater) v Mirnu z namenom ureditve središča kulturnega delovanja na lokalni in širši, regionalni ravni;
- pridobiti skupne prostore (večnamenska dvorana, knjižnica, prostori KS, avla, zunanji amfiteater ipd.) za potrebe druženja in dogodkov v naselju Miren ter s tem omogočiti razvoj društvenih dejavnosti v občini;
- ustvariti pogoje za doseganje višje ravni kulturne dejavnosti v občini in širšem gravitacijskem območju;
- zagotoviti pogoje za razvoj kulture, za izvajanje kulturnih prireditev, za medgeneracijsko druženje, za spodbujanje delovanja kulturnih in ostalih društev, za ohranitev kulturnih in ljudskih izročil, za ohranitev kulturne dediščine ipd.;
- zagotoviti kvalitetne infrastrukturne pogoje, ki bodo omogočali nadaljnji programski razvoj kulturnih in umetniških dejavnosti, skladno delovanje ustvarjalcev na področju kulture ipd.;
- pridobiti nov večnamenski center, ki bo omogočal razvoj kulturne ustvarjalnosti kot razvojnega potenciala v povezavi z gospodarskim in širšim družbenim razvojem (v okviru projekta bo izvedenih več kot 50% novih



površin namenjenih kulturi z namenom povečanja turistične atraktivnosti regije in ustvarjanja novih delovnih mest);

- okrepiti dostopnost kulture javnosti na lokalnem in širšem regionalnem območju;
- vzpostaviti večnamensko kulturno upravno središče – točko srečanja, vzgoje, zavesti, kulture, izobraževanja ipd., ki ga bo lahko obiskal vsak prebivalec občine, regije in države ter vsak obiskovalec in turisti, ki bo bival v širšem območju Občine Miren-Kostanjevica;
- omogočiti razvoj kulturno-umetniške ponudbe v občini in organiziranje prireditev in dogodkov (glasbena, gledališka in druga dejavnost); izvajanje društvenih dejavnosti (kulturna, turistična, podeželska društva – izvedba srečanj, dogodkov); medgeneracijsko druženje (prostor za različna srečanja interesnih skupin) ter izvajanje javnih dejavnosti v naselju in občini (prireditve, proslave ipd.);
- povečati atraktivnosti naselja ter oblikovati osrednji prostor za kulturne in druge dejavnosti naselja Miren;
- povečati turistično atraktivnost regije in dopolniti in okrepiti turistično ponudbo kraja in celotne občine ter s tem regije; kar je še posebej pomembno za popestritev ponudbe v času slabšega vremena (nova večnamenska dvorana, kjer se lahko organizira razne prireditve, proslave, kulturne dogodke ipd.); ter s tem dvigniti raven turistične ponudbe na območju turistične destinacije;
- zagotoviti pogoje za razvoj turizma na območju občine in regije (z večjo prepoznavnostjo zaradi nove javne infrastrukture, ki je predmet obravnave tega dokumenta) ter s tem povečati število obiskovalcev ter število turističnih nočitev ob organizaciji večdnevnih dogodkov;
- ustvarjati nove podjetniške in posredne zaposlitvene možnosti za naselje, občino in širše območje regije (t.j. posredne priložnosti za prihodke in delovna mesta za domače podjetnike, da postanejo dobavitelji KUC Miren kot npr. za čiščenje, prevozi obiskovalcev, ponudba hrane/catering ipd. ob raznih dogodkih, urejanje okolice ipd.);
- zagotoviti večjo in bolj kakovostno vključitev javne kulturne infrastrukture v gospodarsko turistično rabo;
- zagotoviti prostorske pogoje za razvoj kulturne dejavnosti in s tem popestriti turistično ponudbo kraja;
- omogočiti razvoj novih turističnih in kulturnih dejavnosti ter razvoj dodatne programske turistične ponudbe s povezovanjem kulturnih in naravnih potencialov;
- izboljšati možnosti za razvoj naselja Miren, okoliških naselij in občine.

Specifični cilji investicijskega projekta so:

- zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje aktivnosti s področja kulture in prostega časa;
- povečati možnosti vključevanja prebivalcev v različne aktivnosti, ki bogatijo in povečujejo kvaliteto njihovega življenja;
- zgraditi 1.886,64 m² notranjih, uporabnih površin v večnamenskem objektu (Stavbi A) namenjenih kulturnim dejavnostim z namenom povečanja turistične atraktivnosti regije;
- z izgradnjo objekta (Stavbe A) z zunanjo ureditvijo pridobiti novo javno infrastrukturo, ki bo turistična zanimivost kraja (z ureditvijo objekta bo dobil kraj turistično zanimivo točko za izvedbo turističnih prireditev);

Pričakovani rezultati in učinki izvedbe investicijskega projekta so:

- *Pričakovani UČINKI ob zaključku operacije:*
skupna uporabna površina za izvajanje kulturnih dejavnosti: 1.886,64 m²
- *Pričakovani REZULTATI v roku 2 let po zaključku operacije:*
pričakovano število obiskovalcev skupaj v 2-eh letih po zaključku projekta: 2.000 obiskovalcev

1.2 Strokovne podlage (dokumentacija – idejna rešitev – študija)

Pri izdelavi investicijskega programa (IP) so bile upoštevane naslednje osnove oziroma izhodišča:

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD): Kulturno upravni center Miren – 2. Faza, ki ga je izdelalo podjetje Studio Arhitektura d.o.o. Izola, Pittonijeva 9, 6310 Izola; datum izdelave: julij 2010, čistopis junij 2011; št. projekta: 04-10.



- Projekt za izvedbo (PZI): Kulturno upravni center Miren – 2. Faza, ki ga je izdelalo podjetje Studio Arhitektura d.o.o. Izola, Pittonijeva 9, 6310 Izola; datum izdelave: junij 2011; št. projekta: 04-10.
- Gradbeno dovoljenje št. 351-786/2010-15 z dne 09.11.2011; datum pravnomočnosti: 24.11.2011.
- Ocena investicije za naslednjo fazo izgradnje KUC Miren II. faza; z dne 03.04.2014.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).
- Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi. Metodološki delovni dokument – delovni dokument 4; za novo programsko obdobje 2007-2013, ki ga je izdala Evropska komisija – generalni direktorat za regionalno politiko; 08/2006.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa, ki ga je aprila 2014 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.
- Predinvesticijska zasnova (PIZ): Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa, ki jo je aprila 2014 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.

Prostorske sestavine planskih aktov občine so:

- Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Miren-Kostanjevica za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega plana Občine Miren-Kostanjevica za obdobje 1986-1990 (Uradno glasilo št. 15/1997), spremembe in dopolnitve 2009 (Uradni list RS, 98/2009).
- PUP: Odlok o splošnih prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor v občini Nova Gorica (Uradno glasilo št. 9/1987, 11/1987, Uradni list RS št. 45/2004), odlok velja tudi za območje Občine Miren-Kostanjevica.

Novogradnja je skladna z navedeno plansko in urbanistično dokumentacijo ter potrjena z izjavo o skladnosti načrtov in izpolnjevanju bistvenih lastnosti s strani odgovornega projektanta Matjaža Pegana, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1404 A.

1.3 Kratka predstavitev upoštevanih variant ter utemeljitev izbora optimalne variante

1.3.1 Variante »brez investicije«

Tabela 1: Predstavitev variante »brez investicije«.

Varianta »brez investicije«	INVESTICIJA SE NE BO IZVEDLA
Vrsta posega	Ohranitev obstoječega stanja
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno. Na predvidenem zemljišču se ne bo nadaljevalo z izvedbo celovitega projekta »Kulturno upravni center – II. Faza«; izvedena bo le 4. etapa (3. etapa po gradbenem dovoljenju).
Vsebinski vidik	Varianta »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja, temveč se stanje in obstoječe problematike le še povečujejo. V občini, predvsem na območju naselja Miren, bo še naprej primanjkovalo kakovostnih kapacitet za izvajanje kulturnih in društvenih dejavnosti (primanjkovalo bo ustrezne javne infrastrukture namenjene kulturni dejavnosti). Ta varianta pomeni padec kakovosti življenja v naselju in občini, posledično pa pomeni tudi ne-izkoriščanje razvojnih možnosti na področju kulture ter posledično tudi na področju turizma in ostalih gospodarskih dejavnosti. Ta varianta pomeni tudi ne nadaljevanje oz. zaustavitev že predhodno začetega celovitega projekta ureditve Kulturno upravnega centra Miren – II. Faza.
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Miren-Kostanjevica.
Slabosti	Nadaljnje pomanjkanje ustreznih, kakovostnih kapacitet za izvajanje kulturne dejavnosti ter posledično zmanjšanje možnosti ustvarjanja novih možnosti za razvoj kulturne dejavnosti in razvoj turizma. Območje posega bo ostalo neurejeno in ostalo bo gradbišče, saj je bil dotrajan stari kulturni center porušen v okviru 4. etape (3. etape po gradbenem dovoljenju) projekta; celovit projekt bo ostal nedokončan. Občina ne bo rešila problematike v zvezi z zagotavljanjem prostorskih pogojev za izvajanje kulturnih dejavnosti ter posledično ne bo prišlo do dviga turistične ponudbe in povpraševanja v naselju, občini in regiji. Neustrezna in neurejena javna infrastruktura gotovo ne pripomore k razvoju kraja, k ohranjanju prebivalstva ipd., kar tudi ni v skladu z razvojno vizijo občine. Tovrstne stroške ni mogoče natančno prikazati, se pa nanašajo na primanjkljaj v občinskem proračunu, zaradi vse manjšega števila obstoječega in občasnega prebivalstva. Varianta »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe investicijskega projekta.



Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	Varianta »brez investicije« ni v skladu z državnimi, regionalnimi in občinskimi strategijami in ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.
Gradbeno dovoljenje	Ni potrebno, čeprav je že pridobljeno za vse etape izvedbe projekta »Kulturno upravni center Miren – II. Faza«
Pravno lastniško razmerje	Zemljišče je v lasti investitorja Občine Miren-Kostanjevica.
Vrednost inv. projekta z DDV (tekoče cene)	0,00 EUR
Viri financiranja	0,00 EUR
Trajanje izvajanja	0 mesecev

1.3.2 Varianta »z investicijo«

V okviru variante »z investicijo« so bile že v predhodno izdelani investicijski dokumentaciji opredeljene naslednje variante izvedbe investicijskega projekta:

- Varianta »z investicijo« 1: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba vseh preostalih etap
- Varianta »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba 1. in 2. etape
- Varianta »z investicijo« 3: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba 1. etape



Tabela 2: Predstavitev variant izvedbe variante »z investicijo«.

Varianta »z investicijo«	Varianta »z investicijo« 1	Varianta »z investicijo« 2	Varianta »z investicijo« 3
Naziv	KULTURNO UPRAVNI CENTER – II. Faza: Izvedba vseh preostalih etap (1., 2., 3., 5. etapa)	KULTURNO UPRAVNI CENTER – II. Faza: 1. in 2. etapa	KULTURNO UPRAVNI CENTER – II. Faza: 1. etapa
Vrsta posega	Novogradnja	Novogradnja	Novogradnja
Zahtevnost objekta	Zahteven objekt (Stavba A) Manj zahteven objekt (ostalo)	Zahteven objekt (Stavba A) Manj zahteven objekt (ostalo)	Zahteven objekt (Stavba A) Manj zahteven objekt (ostalo)
Klasifikacija objekta	12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
Neto tlorisne površine	Stavba A: 1.886,64 m ² ; zunanja ureditev: 949,5 m ²	Stavba A: 1.886,64 m ² ; zunanja ureditev: 654,5 m ²	Stavba A: 1.023,59 m ² ; zunanja ureditev: 0,0 m ²
Tehnični vidik	Operacija vključuje izvedbo še vseh preostalih etap celovitega projekta »KUC II. Faza« na zemljiški parceli 975 k.o. Miren. Parcela je v lasti investitorja (občine). Predviden poseg predvideva izvedbo Stavbe A, ki vsebuje večnamensko dvorano, knjižnica, kavarno, vhodno avlo-razstavni prostor, sanitarije, garderobe, prostore za mlade in krajevno skupnost ipd. Poleg tega se bo dokončalo avditorij (amfiteater), uredilo celovito komunalno, prometno in zunanjo ureditev. Predvidena je izvedba 55 PM (spodnje in zgornje parkirišče, garaža), od tega 3 PM za invalide. Izvedlo se bo nove priključke na vodovodno, kanalizacijsko, NN, TK in cestno omrežje. Po izvedbi se bo pridobilo uporabno dovoljenje za vse preostale etape projekta. S tem se bo pridobilo novo središče kraja oz. kulturno upravni center naselja Miren in občine.	Operacija vključuje izvedbo 1. in 2. etape celovitega projekta »KUC II. Faza« na zemljiški parceli 975 k.o. Miren. Parcela je v lasti investitorja (občine). Predviden poseg predvideva izvedbo Stavbe A, ki vsebuje večnamensko dvorano, knjižnica, kavarno, vhodno avlo-razstavni prostor, sanitarije, garderobe, prostore za mlade in krajevno skupnost – le do vključno 4. etape. Poleg tega se bo dokončalo amfiteater, izvedlo vse priključke na javno infrastrukturo (vodovodno, kanalizacijsko, NN, TK in cestno omrežje). Predvidena pa je tudi delna izgradnja spodnjega parkirišča (29 PM). S tem se bo smiselno in racionalno nadaljevalo projekt KUC II. Faza. Po izvedbi 1. in 2. etape se bo pridobilo uporabno dovoljenje (navedeno je predvidena 1. etapa v okviru gradbenega dovoljenja). Po izvedbi operacije se bo že skoraj zaključilo s celovitim projektom izvedbe KUC II. Faza.	Operacija vključuje izvedbo 1. etape celovitega projekta »KUC II. Faza« na zemljiški parceli 975 k.o. Miren. Parcela je v lasti investitorja (občine). Predviden poseg predvideva začetek izvedbe Stavbe A, in sicer večnamenske dvorane, prostora za mlade in krajevno skupnost do vključno 4. etape, zaključni se prostori v pritličju (servis večnamenski dvorani). Poleg tega se bo dokončalo avditorij (amfiteater), izvedlo vse priključke na javno infrastrukturo (vodovodno, kanalizacijsko, NN, TK in cestno omrežje). Predvidena pa je tudi delna izgradnja spodnjega parkirišča (29 PM). S tem se nadaljuje projekt KUC II. Faza. Po izvedbi 1. etape se ne bo pridobilo uporabnega dovoljenja, saj bo navedeno le del 1. etape opredeljene v gradbenem dovoljenju. Po izvedbi operacije prostori ne bodo še služili svojemu namenu, saj ne bodo še dokončani.
Vsebinski vidik	Z izvedbo operacije se bo zagotovilo ustrezne, kakovostne prostorske kapacitete za kvalitetno izvajanje kulturnih in drugih (društvenih, družabnih, prostočasnih ipd.) dejavnosti ter za organizacijo raznih dogodkov, razstav ipd. v Mirnu. Pridobilo se bo novo javno (kulturno) infrastrukturo. Občina in naselje bo pridobilo novo, moderno in sodobno kulturno upravno središče, ki bo dostopno za izvajanje različnih dejavnosti vsem občanom. Navedeno bo pozitivno vplivalo na demografski, družbeni, socialni pa tudi na ekonomski razvoj območja in občine. Zagotovljena bo skladnost s postavljenimi standardi in normativi. Izboljšale se bodo možnosti za turistični razvoj ter za odpiranje novih delovnih mest (posredna del. mesta) oz. za izboljšanje poslovanja lokalnih gospodarskih subjektov. Izvedba projekta pomeni nadaljevanje in dokončanje že začete projekta, saj se trenutno izvaja 4. etapa (3. etapa po gradbenem dovoljenju). Operacija pripomore k uresničitvi ciljev investicijskega projekta, sledi namenu izvedbe KUC II. Faza ter zasleduje razvojne cilje države in EU.	Z izvedbo operacije se bo zagotovilo ustrezne, kakovostne prostorske kapacitete za kvalitetno izvajanje kulturnih in drugih (društvenih, družabnih, prostočasnih ipd.) dejavnosti ter za organizacijo raznih dogodkov, razstav ipd. v Mirnu. Pridobilo se bo novo javno (kulturno) infrastrukturo. Občina in naselje bo pridobilo novo, moderno in sodobno kulturno upravno središče, ki bo dostopno za izvajanje različnih dejavnosti vsem občanom. Navedeno bo pozitivno vplivalo na demografski, družbeni, socialni pa tudi na ekonomski razvoj območja in občine. Zagotovljena bo skladnost s postavljenimi standardi in normativi. Izboljšale se bodo možnosti za turistični razvoj ter za odpiranje novih delovnih mest (posredna del. mesta) oz. za izboljšanje poslovanja lokalnih gospodarskih subjektov. Izvedba projekta pomeni nadaljevanje že začete projekta, saj se trenutno izvaja 4. etapa (3. etapa po gradbenem dovoljenju). Operacija pripomore k uresničitvi ciljev investicijskega projekta, sledi namenu izvedbe KUC II. Faza ter zasleduje razvojne cilje države in EU.	Z izvedbo operacije se bo delno zagotovilo ustrezne, kakovostne prostorske kapacitete za kvalitetno izvajanje kulturnih in drugih (društvenih, družabnih, prostočasnih ipd.) dejavnosti ter za organizacijo raznih dogodkov, razstav ipd. v Mirnu. Pridobilo se bo novo javno (kulturno) infrastrukturo. Izvedba projekta pomeni nadaljevanje že začete projekta, saj se trenutno izvaja 4. etapa (3. etapa po gradbenem dovoljenju). Po izvedbi operacije izvedene površine ne bo mogoče še predati v uporabo, saj ob zaključku operacije ni še predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja za Stavbo A, saj bo izvedena le delno. Operacija pripomore k delni uresničitvi ciljev investicijskega projekta, sledi namenu izvedbe KUC II. Faza ter delno zasleduje razvojne cilje države in EU.



Prednosti	V KUC Miren bo pozitivno bivalno udobje in zagotovljeni bodo najboljši pogoji za izvajanje kulturnih in drugih (društvenih, prostočasnih, družabnih ipd.) dejavnosti. Vse to bo vplivalo na nadaljnji razvoj kulture ter razvoj turistične dejavnosti v občini s posrednim ustvarjanjem možnosti za odpiranje novih delovnih mest (večje število obiskovalcev zaradi večjega števila organiziranih dogodkov v okviru KUC Miren, kar bo dvignilo tudi povpraševanje po komplementarnih storitvah). KUC Miren bo predstavljal tudi novo turistično atrakcijo. S tem se bo dvignila tudi sama prepoznavnost kraja, občine in regije. Gradbeno dovoljenje je že pridobljeno. Po zaključku operacije je predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja.	V KUC Miren bo pozitivno bivalno udobje in zagotovljeni bodo najboljši pogoji za izvajanje kulturnih in drugih dejavnosti (manjše kot pri varianti »z investicijo« 1, saj ne bo še dokončana celotna operacija). Vse to bo vplivalo na nadaljnji razvoj kulture ter razvoj turistične dejavnosti v občini s posrednim ustvarjanjem možnosti za odpiranje novih delovnih mest (večje število obiskovalcev zaradi večjega števila organiziranih dogodkov v okviru KUC Miren, kar bo dvignilo tudi povpraševanje po komplementarnih storitvah). KUC Miren bo predstavljal tudi novo turistično atrakcijo. S tem se bo dvignila tudi sama prepoznavnost kraja, občine in regije. Gradbeno dovoljenje je že pridobljeno. Po zaključku operacije je predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja.	Najnižji stroški gradnje (v primerjavi z varianto »z investicijo« 1 in 2) ter s tem najmanjša obremenitev občinskega proračuna v krajšem časovnem obdobju, kar pa ne pomeni, da je ta varianta najbolj racionalna in ekonomsko upravičena.
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta (več kot varianta »z investicijo« 2 in 3).	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta (več kot varianta »z investicijo« 3; manj kot varianta »z investicijo« 1).	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta (manj kot varianta »z investicijo« 1 in 2). Ne pridobitev uporabnega dovoljenja, saj se izvaja le del 1. etape iz gradbenega dovoljenja in s tem ni mogoče predati izvedenih površin namenu.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	Varianta »z investicijo« 1 omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 4.1 ter ciljev Občine Miren-Kostanjevica. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni na področju javne (kulturne) infrastrukture ter tudi na področju trajnostnega in prostorskega razvoja, razvoja kulture, razvoja turizma in ostalih gospodarskih dejavnosti ipd. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, nacionalnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, nacionalni in EU ravni.	Varianta »z investicijo« 2 omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 4.1 ter ciljev Občine Miren-Kostanjevica. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni na področju javne (kulturne) infrastrukture ter tudi na področju trajnostnega in prostorskega razvoja, razvoja kulture, razvoja turizma in ostalih gospodarskih dejavnosti ipd. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, nacionalnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, nacionalni in EU ravni.	Varianta »z investicijo« 3 omogoča le delno doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 4.1 ter ciljev Občine Miren-Kostanjevica. Le-ta predstavlja stanje, ki je sicer usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni na področju javne (kulturne) infrastrukture ter tudi na področju trajnostnega in prostorskega razvoja, razvoja kulture, razvoja turizma in ostalih gospodarskih dejavnosti ipd. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, nacionalnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, nacionalni in EU ravni.
Gradbeno dovoljenje	DA (že pridobljeno)	DA (že pridobljeno)	DA (že pridobljeno)
Pravno lastniško razmerje	Zemljišče in novozgrajena javna infrastruktura je in bo tudi v prihodnje v lasti investitorja Občine Miren-Kostanjevica, ki bo z njo tudi upravljala.	Zemljišče in novozgrajena javna infrastruktura je in bo tudi v prihodnje v lasti investitorja Občine Miren-Kostanjevica, ki bo z njo tudi upravljala.	Zemljišče in novozgrajena javna infrastruktura je in bo tudi v prihodnje v lasti investitorja Občine Miren-Kostanjevica, ki bo z njo tudi upravljala.
Vrednost inv. projekta z DDV (tekoče cene)	Bruto vrednost (z DDV): 4.104.007,81 EUR Neto vrednost (brez DDV): 3.363.940,83 EUR	Bruto vrednost (z DDV): 3.178.194,41 EUR Neto vrednost (brez DDV): 2.605.077,39 EUR	Bruto vrednost (z DDV): 2.268.986,13 EUR Neto vrednost (brez DDV): 1.859.824,70 EUR
Viri financiranja investicijskega projekta	Lastna, proračunska sredstva občine: 2.160.762,13 EUR Javni viri RS – ESRR (MGRT): 1.943.245,68 EUR	Lastna, proračunska sredstva občine: 1.243.948,73 EUR Javni viri RS – ESRR (MGRT): 1.943.245,68 EUR	Lastna, proračunska sredstva občine: 2.268.986,13 EUR Javni viri RS – ESRR (MGRT): 0,00 EUR
Trajanje izvajanja	04/2014-05/2016 (predaja namenu) Zaključek operacije (finančni zaključek): 06/2016	04/2014 –10/2015 (predaja namenu) Zaključek operacije (finančni zaključek): 12/2015	04/2014 –08/2015 (predaja namenu) Zaključek operacije (finančni zaključek): 10/2015



1.3.3 Izbor optimalne variante

Po primerjavi možnih variant izvedbe investicijskega projekta lahko zaključimo, da med primerjavo variante »brez investicije« in vseh treh variant variante »z investicijo«, le izvedba ene izmed variant »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev, ki so navedeni v poglavju 4.1. Varianta »z investicijo« je boljša od variante »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja Občine Miren-Kostanjevica veliko bolj sprejemljiva. Varianta »brez investicije« se je že na samem začetku pokazala kot neprimerna oz. neustrezna. Varianta »brez investicije« ne rešuje problema pomanjkanja javne infrastrukture za izvajanje kulturnih in drugih dejavnosti in ne omogoča ne razvoja kulturnih dejavnosti kot tudi ne razvoja turizma v samem kraju, občini in regiji. S tem tudi ne bi dvignili življenjskega standarda prebivalcev in izboljšali razvojnih in bivalnih možnosti kraja, občine in regije, ki bi jih v okviru variante »z investicijo«. Že samo s tega vidika je veliko boljša varianta »z investicijo« (vse tri variante). Varianta »z investicijo« (vse tri variante) pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena z občinskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez investicije«. Varianta »brez investicije« prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi pri variantah »z investicijo« (ne glede na izbrano optimalno varianto »z investicijo«). Iz vsega navedenega lahko zaključimo, da varianta »brez investicije« ni sprejemljiva, saj ne bi reševala trenutne, obstoječe problematike, poleg tega pa bi tudi celoviti projekt »Kulturno upravni center – II. faza« ostal nedokončan. Zaradi navedenega se je v nadaljevanju ocenjevalo in izvedlo izbor optimalne variante izvedbe investicijskega projekta le med vsemi tremi variantami izvedbe investicijskega projekta variante »z investicijo«.

Tabela 3: Ocena ter izbor optimalne možne variante izvedbe investicijskega projekta.

PRIMERJAVA VARIANT "Z INVESTICIJO" ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE							
Zbirni prikaz rezultatov / Meril	Ponder	Varianta "z investicijo" 1		Varianta "z investicijo" 2		Varianta "z investicijo" 3	
		Vrednost kazalnika	Št. točk	Vrednost kazalnika	Št. točk	Vrednost kazalnika	Št. točk
POTREBNA FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO PROJEKTA IN STROŠKOVNA UČINKOVITOST	20,0%		5,0		8,0		5,0
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (OPERACIJE) Z DDV (Tekoče cene)		4.104.007,81 EUR	1,0	3.178.194,41 EUR	2,0	2.268.986,13 EUR	3,0
VREDNOST CELOTNEGA INV. PROJEKTA Z DDV (Tekoče cene) NA M2 NETO NOTRANJE POVRŠINE NAMENJENE KULTURI		2.175,30 EUR	2,0	1.684,58 EUR	3,0	2.216,69 EUR	1,0
POVRŠINA PROSTOROV (v m2 neto notranje tlorisne površine)		1.886,64	/	1.886,64	/	1.023,59	/
MOŽNOST PRIDOBIVANJA NEPOVRATNIH SREDSTEV		SREDNJA	2,0	NAJVEČJA	3,0	MANJŠA	1,0
TERMINSKI PLAN IN IZVEDLJIVOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	20,0%		2,0		5,0		5,0
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (ŠTEVILO MESECEV)		28	1,0	21	2,0	19	3,0
TERMINSKI PLAN (do predaje v uporabo)		04/2014-06/2016	/	04/2014-12/2015	/	04/2014-10/2015	/
IZVEDLJIVOST INV. PROJEKTA (dokumentacija, finančna sredstva, dovoljenja ipd.)		NAJMANJŠA MOŽNOST	1,0	NAJVEČJA MOŽNOST	3,0	SREDNJA MOŽNOST	2,0
OKOLJEVARSTVENI VIDIK	10,0%		5,0		4,0		3,0
VARSTVO OKOLJA IN SKRBE ZA VARSTVO UPORABNIKOV IN OKOLIŠKIH PREBIVALCEV		DOBRO	3,0	SREDNJE	2,0	SLABO	1,0
SKRBE ZA TRAJNOSTNI RAZVOJ IN TRAJNOSTNA DOSTOPNOST OBJEKTA		DA	2,0	DA	2,0	DA	2,0
FUNKCIONALNOST IN NAMEMBNOST OBJEKTA TER USKLAJENOST S PREDPISI IN CILJI	20,0%		11,5		11,5		7,0
FUNKCIONALNOST OBJEKTA ZA POTREBE KULTURNE DEJAVNOSTI		P+2	2,5	P+2	2,5	P+1	1,0
NAMEMBNOST OBJEKTA (ali se objekt rabi le za namene kulturne dejavnosti in možnost razvoja ostalih dejavnosti)		DA	2,0	DA	2,0	DA	2,0
PRIDOBITEV VSEH POTREBNIH DOVOLJENJ (pridobitev uporabnega dovoljenja)		DA	2,5	DA	2,5	NE	1,0
USKLAJENOST PROSTORSKIH IN INFRASTRUKTURNIH REŠITEV		DA	2,0	DA	2,0	DA	2,0
USKLAJENOST S CILJI OBČINE IN DRŽAVE TER S PREDPISI IN SODOBNIMI STANDARDI		DA	2,5	DA	2,5	DELNO	1,0
FINANČNA ANALIZA	10,0%		9,0		14,0		7,0
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV		-3.321.584,24 EUR	1,0	-2.588.039,38 EUR	2,0	-2.021.389,47 EUR	3,0
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD		-6,19%	2,0	-5,87%	3,0	-7,27%	1,0
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV		-0,89 EUR	2,0	-0,88 EUR	3,0	-0,96 EUR	1,0
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)		136	2,0	132	3,0	410	1,0
Letni bruto dobiček/izguba na m2 neto notranje tlorisne površine		-66,47 EUR	2,0	-48,06 EUR	3,0	-82,11 EUR	1,0
EKONOMSKA (CBA) ANALIZA	10,0%		10,0		15,0		5,0
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV		-211.635,90 EUR	2,0	319.429,08 EUR	3,0	-1.089.502,57 EUR	1,0
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD		5,89%	2,0	9,13%	3,0	-3,88%	1,0
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV		-0,07 EUR	2,0	0,13 EUR	3,0	-0,63 EUR	1,0
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)		16	2,0	14	3,0	43	1,0
Letni bruto dobiček/izguba na m2 neto notranje tlorisne površine		66,47 EUR	2,0	77,92 EUR	3,0	-46,19 EUR	1,0
IZVEDLJIVOST PROJEKTA IN NJEGOVO TVEGANJE	10,0%		3,0		5,0		4,0
OCENA REALNE IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (predvsem z vidika finančnih zmožnosti občine za izvedbo)		SLABA	1,0	SREDNJA	2,0	DOBRA	3,0
ANALIZA TVEGANJ (STOPNJA TVEGANJA)		46,70%	2,0	38,67%	3,0	48,00%	1,0
SKUPAJ ŠTEVILO TOČK	100,0%		6,4		8,7		5,3



Za namen izbora optimalne možne variante izvedbe investicijskega projekta med tremi variantami »z investicijo« smo izbrali 7 skupin meril (kazalnikov), ki možne variante izvedbe investicijskega projekta obravnavajo z različnih vidikov. S pomočjo navedenih meril smo izbrali optimalno varianto izvedbe investicijskega projekta že v predinvesticijski zasnovi (PIZ), ki je z vidika investitorja najracionalnejše, učinkovita, realno izvedljiva z najmanjšimi tveganji, usklajena s cilji in predpisi ter finančno in ekonomsko upravičena. Merila za odločanje o optimalni varianti izvedbe investicijskega projekta smo razdelili na sedem skupin, ki zajemajo večje število kazalnikov. Upoštevali smo naslednje skupine meril so:

- I. **Potrebna finančna sredstva za izvedbo investicijskega projekta in njegovo stroškovno učinkovitost z vidika investicijskih vlaganj;** upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:
 1. vrednost celotnega investicijskega projekta (operacije) z DDV po tekočih cenah
 2. vrednost celotnega investicijskega projekta z DDV na m² neto notranje površine namenjene kulturi
 3. možnost pridobivanja nepovratnih sredstev
- II. **Terminski plan ter realna možnost izvedljivosti investicijskega projekta;** upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:
 1. trajanje investicijskega projekta v mesecih
 2. izvedljivost investicijskega projekta z vidika pripravljenosti dokumentacije, zagotovljenih finančnih sredstev, soglasij in dovoljenj ipd.
- III. **Okoljevarstveni vidik;** upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:
 1. varstvo okolja in skrb za varstvo uporabnikov objekta in okoliških prebivalcev
 2. skrb za trajnostni razvoj in trajnostno dostopnost objekta
- IV. **Funkcionalnost in namembnost objekta ter njegova usklajenost s predpisi, standardi in cilji na občinski, regionalni, državni in EU ravni;** upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:
 1. funkcionalnost objekta za potrebe kulturne dejavnosti
 2. namembnost objekta (ali se objekt uporablja za namene kulturne dejavnosti in možnosti razvoja ostalih dejavnosti, predvsem turizma)
 3. pridobitev vseh potrebnih dovoljenj (pridobitev uporabnega dovoljenja)
 4. usklajenost prostorskih in infrastrukturnih rešitev
 5. usklajenost s cilji občine, regije, države in EU ter s predpisi in sodobnimi standardi
- V. **Finančna upravičenost izvedbe investicijskega projekta;** upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:
 1. finančna neto sedanja vrednost
 2. finančna interna stopnja donosa
 3. finančna relativna neto sedanja vrednost
 4. doba vračanja sredstev (v letih) po finančni analizi
 5. letni bruto dobiček/izguba na m² neto notranje tlorisne površine po finančni analizi
- VI. **Ekonomska (CBA oz. družbeno-ekonomska) upravičenost izvedbe investicijskega projekta;** upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:
 1. ekonomska neto sedanja vrednost
 2. ekonomska interna stopnja donosa
 3. ekonomska relativna neto sedanja vrednost
 4. doba vračanja sredstev (v letih) po ekonomski analizi
 5. letni bruto dobiček/izguba na m² neto notranje tlorisne površine po ekonomski analizi
- VII. **Izvedljivost projekta in njegovo tveganje;** upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:
 1. ocena realne izvedljivosti investicijskega projekta (predvsem z vidika zagotavljanja finančnih sredstev za izvedbo s strani občine)
 2. analiza tveganj (stopnja tveganja investicijskega projekta)

Izbor optimalne variante smo izvedli na podlagi zgoraj navedenih skupin meril za vse tri variante »z investicijo«. Ponder za skupine merila od I., II. in IV. znaša 20,0%; za merila III., V., VI. in VII. pa 10,0%, kar je tudi razvidno iz tabele 3. Kot smo že navedli, ima vsaka skupina meril različno število kazalnikov. Kazalniki v posamezni skupini so si med seboj enakovredni, zato lahko pri sami oceni boljšega kazalnika v okviru posamezne skupine izvedemo enostavno točkovanje, in sicer najboljša varianta pri posameznem kazalniku dobi 3 točke, vmesna varianta 2 točki, najslabša pa 1 točko. V primeru enakovrednega rezultata kazalnika, si variante točke delijo. Pri opisnih ocenah, je bila v primeru, da so vse alternative ustrezale merilom oziroma rešitvam, upoštevana boljša varianta in je tako tudi prejela višjo oceno. Na koncu seštejemo število točk posamezne variante v vsaki skupini meril. Število točk v okviru posamezne skupine



ponderiramo in dobimo varianto z večjim številom točk, ki je po naših kriterijih boljša oz. optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta (optimalne variante »z investicijo«, saj smo že predhodno izločili kot neprimerno oz. neustrezno varianto »brez investicije«).

Na podlagi dobljenih rezultatov vidimo, da je **varianta »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: 1. in 2. etapa** boljša od variante »z investicijo« 1: *Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba vseh preostalih etap (1., 2., 3., 5. etapa)* in od variante »z investicijo« 3: *Kulturno upravni center – II. Faza: 1. etapa*. Varianta »z investicijo« 2 je boljša od variante »z investicijo« 1 in variante »z investicijo« 3 z vidika šestih skupin meril ter slabša od variante »z investicijo« 1, toda boljša od variante »z investicijo« 3, le v III. skupini meril: »okoljski vidik«. Na drugem mestu je bila po številu točk varianta »z investicijo« 1 (ta varianta predstavlja najvišja potrebna investicijska vlaganja, ki pa jih občinski proračun glede na vse investicije v teku ni sposoben v tako kratkem času zagotoviti), na zadnjem mestu pa varianta »z investicijo« 3, čeprav izvedba le-te predstavlja najnižja investicijska vlaganja, toda v okviru le-te investitor ni upravičen do pridobitve nepovratnih sredstev ESRR, saj se ob zaključku operacije pod varianto »z investicijo« 3 ne pridobi uporabnega dovoljenja. Na podlagi finančne analize so vse tri variante »z investicijo« nerentabilne in neupravičene za izvedbo. Na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno ekonomske koristi, pa je ekonomsko upravičena za izvedbo le varianta »z investicijo« 2. Varianta »z investicijo« 2 je tudi najmanj tvegana in najbolj realno izvedljiva med vsemi tremi variantami »z investicijo«.

Po primerjavi možnih variant izvedbe investicije lahko zaključimo, da le varianta »z investicijo« 1 in varianta »z investicijo« 2 omogočata doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev, ki so navedeni v poglavju 4.1. Primerjava vseh variant »z investicijo« pa je pokazala, da je varianta »z investicijo« 2 razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Hkrati pa varianta »z investicijo« 2 uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve. **Varianta »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: 1. in 2. etapa** je zato **optimalna varianta**, saj želi Občina Miren-Kostanjevica z izvedbo investicijskega projekta doprinesiti na več razvojnih področjih, tako na področju razvoja javne infrastrukture za opravljanje kulturnih, društvenih in družabnih dejavnosti, kot tudi na področju razvoja in rasti turistične ponudbe, gospodarstva (ustvarjeni bodo pogoji za odpiranje posrednih delovnih mest), na področju kvalitete bivanja prebivalcev občine Miren-Kostanjevica in širše. Varianta »z investicijo« 2 prinaša tako neposredne koristi kot tudi večje število posrednih koristi naselju Miren, okoliškim naseljem, celotni občini Miren-Kostanjevica in regiji. Koristi se bodo pokazale predvsem na dolgi rok in jih je težje ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi posreden (indirekten) vpliv tudi na blagostanje prebivalstva ožjega in širšega območja občine Miren-Kostanjevica ter posredno tudi same regije.

Glede na vse ugotovitve, se je za **najprimernejšo, optimalno varianto** izkazala **varianta »z investicijo« 2**; varianta »z investicijo« 1 in varianta »z investicijo« 3 sta se na podlagi ocenjevanja pokazali kot slabši varianti izvedbe variante »z investicijo« od variante »z investicijo« 2; varianta »brez investicije« je prepoznana kot neprimerna oz. neustrezna. Namreč le s pristopom k izvedbi investicijskega projekta (varianta »z investicijo« 2) se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v tem dokumentu. Le-ta bo občini, naselju Miren z okolico in lokalnim prebivalcem prinesla mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirekten vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj naselja in obravnavanega območja. Na podlagi navedenega in dobljenih rezultatov sledi, da je **varianta »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: 1. in 2. etapa** **Optimalna varianta** izvedbe investicijskega projekta, ki je za investitorja najbolj racionalna, učinkovita in ekonomsko upravičena.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta (IP) obravnavano in podrobneje predstavljamo varianto »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: 1. in 2. etapa, saj je optimalnejša z družbenega in ekonomskega vidika kot varianta »brez investicije« ter tudi kot varianta »z investicijo« 1 in varianta »z investicijo« 3.



1.4 Podatki o odgovornih osebah na investicijskem projektu

Odgovorna oseba investitorja	Zlatko Martin Marušič, župan Občine Miren-Kostanjevica <i>Občina Miren-Kostanjevica</i>
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Albin Pahor, strokovni sodelavec za investicije <i>Občina Miren-Kostanjevica</i>
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, univ. dipl. inž. str. IZS S-1431 <i>NI-BO Robert Likar s.p.</i>
Odgovorna oseba projektanta	Marjan Vrabec, prokurist <i>Studio Arhitektura d.o.o., Obrtniška ulica 1, 6000 Koper</i>
Odgovorni vodja projekta s strani projektanta	Matjaž Pegan, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1404 A <i>Studio Arhitektura d.o.o., Obrtniška ulica 1, 6000 Koper</i>
Odgovorna oseba upravljavca	Zlatko Martin Marušič, župan Občine Miren-Kostanjevica <i>Občina Miren-Kostanjevica</i>

1.5 Predvidena organizacija izvedbe investicijskega projekta

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Miren-Kostanjevica je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne dokumentacije, izdelava investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave. V ta namen je/bo oblikovana projektna skupina, ki bo zadolžena za učinkovito izvajanje operacije. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije je in bo še naprej vodil investitor, in sicer odgovorne osebe za izvedbo investicij na Občini Miren-Kostanjevica. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci. Podrobnejša razčlenitev aktivnosti in organizacija izvedbe investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 11.2 tega dokumenta.

Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Organizacija izvedbe investicijskega projekta je že v teku. Do sedaj opravljena dela so sledeča:

- Priprava projektne dokumentacije PGD; julij 2010, čistopis junij 2011 (*za celotno II. fazo*).
- Priprava projektne dokumentacije PZI; junij 2011 (*za celotno II. fazo*).
- Pridobitev gradbenega dovoljenja; november 2011 (*za celotno II. fazo*).
- Izdelava Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP); april 2014.
- Izdelava Predinvesticijske zasnove (PIZ); april 2014.
- Izdelava investicijskega programa (IP); april 2014.

Za dokončanje investicijskega projekta je potrebno organizirati in izvesti še sledeče:

- Potrditev investicijskega programa (IP) na seji Občinskega sveta Občine Miren-Kostanjevica.
- Izvedba javnega naročila za izbiro izvajalca del – strokovna služba investitorja bo v skladu z določili Zakona o javnem naročanju izvedla javni razpis za izbiro izvajalca del.
- Prijava operacije na Javni poziv za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve »Regionalni razvojni programi« razvojne prioritete »Razvoj regij« operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2013-2015 (posredniško telo: MGRT).
- Odobritev sofinanciranja investicijskega projekta s strani MGRT – Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo RS v zaproseni višini.



- Izbira izvajalca strokovnega gradbenega nadzora strokovna služba investitorja bo v skladu z določili Zakona o javnem naročanju izvedla javno naročilo za izbiro izvajalca strokovnega gradbenega nadzora.
- Oddaja GOI del in nadzora ter podpis pogodbe oz. izdaja naročilnice.
- Izvedba operacije.
- Izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja.
- Prevzem objekta s strani investitorja ter predaja novih površin namenu.
- Priprava zahtevkov za izplačilo sredstev ESRR, prednostna usmeritev RRP s poročilom o napredku operacije (zadnji zahtevek predvidoma 30.09.2015).
- Upravljanje objekta.
- Zaključek financiranja (zaključek operacije) do 31.12.2015.
- Spremljanje doseganja pričakovanih rezultatov projekta.

1.6 Ocenjena vrednost investicijskega projekta ter finančna konstrukcija

Tabela 4: Vrednost investicijskega projekta po stalnih in tekočih cenah, v EUR.

	Stalne cene	Tekoče cene
NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)	2.577.458,22	2.605.077,39
BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)	3.144.499,03	3.178.194,41
UPRAVIČENI STROŠKI	2.573.018,22	2.600.637,39

Podrobnejša specifikacija vrednosti investicijskega projekta in dinamika nastajanja investicijskih stroškov je predstavljena v poglavju 8.

V tabeli 5 so predstavljeni viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah. Podrobna finančna konstrukcija investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 12.

Tabela 5: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Viri financiranja	Leto		SKUPAJ	
	2014	2015	SKUPAJ	%
Proračunska sredstva Občine Miren-Kostanjevica	80.151,94	1.154.796,79	1.234.948,73	38,9%
ESRR (MGRT - Neposredne regionalne spodbude EU)	0,00	1.943.245,68	1.943.245,68	61,1%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	80.151,94	3.098.042,47	3.178.194,41	100,0%

1.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Upravičenost izvedbe investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali finančne oz. realne denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (CBA-Analizo stroškov in koristi) ter zanj izračunali pripadajoče dinamične in statične kazalnike upravičenosti le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate (rezultate na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi) bo prinesel investicijski projekt. Finančno in ekonomsko analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo opravili za varianto »z investicijo« 2, saj je bila varianta »z investicijo« 2 v okviru primerjave možnih variant izvedbe investicijskega projekta prepoznana za najprimernejšo, optimalno varianto (poglavje 1.3 IP).



Tabela 6: Zbirni prikaz rezultatov investicijskega projekta.

OSNOVNI PODATKI PROJEKTA	
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (OPERACIJE) Z DDV (Stalne cene)	3.144.499,03 EUR
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (OPERACIJE) Z DDV (Tekoče cene)	3.178.194,41 EUR
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	04/2014 - 12/2015
EKONOMSKA DOBA	15 LET
Viri financiranja	
Proračunska sredstva Občine Miren-Kostanjevica	1.234.948,73 EUR
ESRR (MGRT - Neposredne regionalne spodbude EU)	1.943.245,68 EUR
REALIZIRANI FIZIČNI CILJI/KAZALNIKI OPERACIJE	
NETO TLOORISNA POVRŠINA STAVBE A (Skupna uporabna površina za izvajanje kulturne dejavnosti)	1.886,64 m²
- Notranja neto tlorisna površina	1.770,34 m ²
- Zunanja neto tlorisna površina	116,30 m ²
PRIČAKOVANO ŠTEVILO OBISKOVALCEV skupaj v 2-eh letih po zaključku projekta	2.000 obiskovalcev
FINANČNA ANALIZA	
<i>DINAMIČNI KAZALNIKI</i>	<i>Vrednost</i>
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	-2.588.039,38 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	-5,87%
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD	-4,81%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	-0,88 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,499
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	132
<i>STATIČNI KAZALNIKI</i>	<i>Vrednost</i>
Vrednost del na m ² neto tlorisne površine	1.666,72 EUR
Vrednost del na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica	647,82 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m ² neto tlorisne površine	-48,06 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica	-18,68 EUR
EKONOMSKA (CBA) ANALIZA	
<i>DINAMIČNI KAZALNIKI</i>	<i>Vrednost</i>
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	319.429,08 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	9,13%
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	8,07%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	0,13 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	1,714
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	14
<i>STATIČNI KAZALNIKI</i>	<i>Vrednost</i>
Vrednost del na m ² neto tlorisne površine	1.369,37 EUR
Vrednost del na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica	532,25 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m ² neto tlorisne površine	77,92 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica	30,29 EUR

Finančna neto sedanja vrednost je pri 7% diskontni stopnji negativna. Ravno tako je negativna finančna interna stopnja donosa. Doba vračanja vložnih sredstev po finančni analizi presega amortizacijsko dobo, kar pomeni, da se investicijska vlaganja ne bodo povrnila iz naslova neposrednih finančnih prilivov v ekonomski dobi projekta. Izračunana finančna relativna neto sedanja vrednost projekta je negativna, kar pomeni, da nam vsak vložni EUR prinaša izgubo. Rezultati finančne analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. **Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (CBA-Analize stroškov in koristi).**



Ekonomska neto sedanja vrednost je pri 7% diskontni stopnji pozitivna. Ekonomska interna stopnja donosa je ravno tako pozitivna in višja od 7% diskontnega faktorja. Doba vračanja vloženi sredstev je po ekonomski analizi krajša od amortizacijske dobe ter tudi od ekonomske (referenčne) dobe projekta, kar pomeni, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno-ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi. Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je pozitivna, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt prinaša določeno višino donosa/dobička. Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. **Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno-ekonomsko koristna.** Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in jih prinaša izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), **investicijski projekt »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa« ekonomsko upravičen.**

Izdelana ocena poslovnih rezultatov po izvedbi investicijskega projekta upošteva usklajenost odhodkov s prihodki. Glede na to, da nove površine in prostori izvedeni v okviru tega projekta, ki bodo namenjene izvajanju kulturnih in ostalih, predvsem družbenih dejavnosti, in s katerimi bo upravljala Občina Miren-Kostanjevica, nimajo pogojev za ustvarjanje dobička, saj je občina neprofitna institucija. Finančni dinamični kazalniki uspešnosti investicijskega projekta zato ne morejo vplivati na odločitev o naložbi, kot je to v primeru gospodarskih družb. Investicijski projekt ni profitnega značaja, zato je tudi s finančnega vidika nerentabilen in neupravičen za izvedbo.

Učinki investicij v javno, predvsem kulturno in turistično infrastrukturo niso direktno merljivi v denarju, temveč so predvsem posredni kot npr. višja kakovost življenja prebivalcev, višja raven kulturne dejavnosti v občini, izboljšanje pogojev za ustvarjanje novih delovnih mest, višja raven turistične ponudbe ipd. Zavedati se je potrebno, da je družbena koristnost tovrstnih naložb večja od njihovih stroškov, zato izvedbo operacije upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi (t.j. ekonomske (CBA) analize).



2 PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR

2.1 Podatki o investitorju

Naziv	OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA
Naslov	Miren 137 5291 Miren
Odgovorna oseba	Zlatko Martin Marušič Župan Občine Miren-Kostanjevica
Telefon	+386 5 330 46 70
Telefax	+386 5 330 46 82
E-mail	tajnistvo@miren-kostanjevica.si
Spletna stran	http://www.miren-kostanjevica.si
Matična številka	5881838
Davčna številka	SI 57235708
Transakcijski račun	SI56 0127 5010 0014 366 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	
Vodja projekta	Albin Pahor Strokovni sodelavec za investicije
Telefon	+386 5 330 46 78
Telefax	+386 5 330 46 82
Mobitel	+386 (0)31 311 941
E-mail	albin.pahor@miren-kostanjevica.si
Žig in podpis	



2.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv	NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Naslov	Vipavska cesta 17 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Robert Likar, udis
Telefon/Mobitel	+386 (0)41 993 612
E-mail	robert.likar@nibo-es.si
Spletna stran	http://www.nibo-es.si
Matična številka	6066143
Davčna številka	SI 44058802
Transakcijski račun	SI56 3400 0101 0868 404 odprt pri Sparkasse d.d.
Žig in podpis	

2.3 Podatki o izdelovalcu projektno-tehnične dokumentacije

Naziv	STUDIO ARHITEKTURA Projektiranje, svetovanje in inženiring d.o.o.
Naslov	Obrtniška ulica 1, 6000 Koper
Predhodni naziv in naslov	Studio Arhitektura d.o.o. Izola, Pittonijeva ulica 9, 6310 Izola
Odgovorne osebe	Saša Vuk, direktor Marjan Vrabec, prokurist Nada Rutar Ogrin, prokurist
Odgovorni vodja projekta	Matjaž Pegan, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1404 A
Telefon	+386 5 625 14 44
Telefax	+386 5 625 14 46
Mobitel	+386 (0)31 853 210
E-mail	studio.arhitektura@siol.net
Matična številka	5501342
Davčna številka	SI 32211511
Transakcijski račun	SI56 1010 0002 9067 209 odprt pri Banki Koper d.d.
Žig in podpis	



2.4 Podatki o upravljavcu

Naziv	OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA
Naslov	Miren 137 5291 Miren
Odgovorna oseba	Zlatko Martin Marušič Župan Občine Miren-Kostanjevica
Telefon	+386 5 330 46 70
Telefax	+386 5 330 46 82
E-mail	tajnistvo@miren-kostanjevica.si
Spletna stran	http://www.miren-kostanjevica.si
Matična številka	5881838
Davčna številka	SI 57235708
Transakcijski račun	SI56 0127 5010 0014 366 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	

2.5 Strokovni delavci in službe odgovorni za pripravo, izvedbo in nadzor

Odgovorna oseba investitorja	Zlatko Martin Marušič, župan Občine Miren-Kostanjevica <i>Občina Miren-Kostanjevica, Miren 137, 5291 Miren</i>
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Albin Pahor, strokovni sodelavec za investicije <i>Občina Miren-Kostanjevica, Miren 137, 5291 Miren</i>
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, univ. dipl. inž. str. IZS S-1431 <i>NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina</i>
Odgovorna oseba projektanta	Marjan Vrabec, prokurist <i>Studio Arhitektura d.o.o., Obrtniška ulica 1, 6000 Koper</i>
Odgovorni vodja projekta s strani projektanta	Matjaž Pegan, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1404 A <i>Studio Arhitektura d.o.o., Obrtniška ulica 1, 6000 Koper</i>
Odgovorna oseba upravljavca	Zlatko Martin Marušič, župan Občine Miren-Kostanjevica <i>Občina Miren-Kostanjevica, Miren 137, 5291 Miren</i>
Odgovorna oseba izvajalca GOI del	Znan bo po izvedenem javnem razpisu za izbiro izvajalca GOI del (v skladu z določili ZJN).
Odgovorna oseba strokovnega nadzora gradnje	Znan bo po izvedenem postopku izbire izvajalca storitev strokovnega nadzora gradnje (v skladu z določili ZJN)



3 ANALIZA SEDANJEGA STANJA

3.1 Splošni podatki o Občini Miren-Kostanjevica

Investitor obravnavanega investicijskega projekta je Občina Miren-Kostanjevica. Občina Miren-Kostanjevica je ena izmed 13-ih občin Goriške statistične regije. Na zahodu meji z Republiko Italijo, na severu z Občino Šempeter-Vrtojba, na vzhodu z Mestno občino Nova Gorica in na jugu z Občino Komen na Krasu. Pokrajina občine je zelo raznolika. Del imenovan tudi "Vrt Goriške" sega v območje Vipavske doline. Pokrivajo ga rodovitna polja, vrtovi in sadovnjaki, med katerimi se vije reka Vipava. Preostali del pokrajine sega v območje Krasa z značilno barvito in pestro kraško floro, s kraškimi vrtačami in globokimi brezni, ki so pravi izziv za mnoge jamarje. Tu sta doma kraški pršut in teran.

Občina obsega 15 naselij, ki so organizirana v 8-ih krajevnih skupnostih; KS Miren: Miren in Vrtoče; KS Orehovlje: Orehovlje; KS Bilje: Bilje; KS Opatje selo: Opatje selo, Lokvica, Nova vas; KS Sela na Krasu: Sela na Krasu, Hudi log, Korita; KS Kostanjevica na Krasu: Kostanjevica na Krasu; KS Vojščica: Vojščica; KS Temnica, Lipa in Novelo. Njena površina meri 62,8 m². Zanj je značilna podpovprečna naseljenost (76,5 prebivalcev na km²). Ob popisu prebivalcev leta 2002 je Občina Miren-Kostanjevica štela 2.317 moških in 2.424 žensk oziroma skupaj 4.741 občanov. Ti so tvorili 1.620 gospodinjstev, pri čemer je bila povprečna velikost gospodinjstva 2,9 oseb. Središče občine je naselje Miren, kjer je tudi občinski sedež.

Tabela 7: Statistični podatki o investitorju iz leta 2013.

	Prebivalci		Površina (v km ²)		Gostota št.preb./km ²
	Število	Delež	km ²	Delež	
Slovenija	2.059.114	100,0%	20.273,0	100,0%	101,6
Goriška regija	119.019	5,8%	2.325,0	11,5%	51,2
Občina Miren Kostanjevica	4.854	0,2%	62,8	0,3%	77,3

Vir: SURS.

Tabela 8: Število prebivalcev po starostni strukturi v Občini Miren-Kostanjevica in rast prebivalstva v obdobju 2002-2013.

Starostne skupine preb.	Leto						Stopnja rasti	
	2002	2009	2010	2011	2012	2013	2002-2013	2012-2013
0-14 let	667	621	627	646	643	663	-0,6%	3,1%
15-64 let	3.270	3.405	3.355	3.353	3.302	3.301	0,9%	0,0%
65 + let	804	869	841	849	859	890	10,7%	3,6%
Občina Miren-Kostanjevica	4.741	4.895	4.823	4.848	4.804	4.854	2,4%	1,0%
Indeks staranja	120,5	139,9	134,1	131,4	133,6	134,2		

Vir: SURS.

Število prebivalcev občine Miren-Kostanjevica je po letu 2002 počasneje naraščalo kot v preteklem obdobju. Danes v občini Miren-Kostanjevica živi 4.854 prebivalcev (01.07.2013 oz. 2013H2, SURS), ki tvorijo 1.830 gospodinjstev (povprečna velikost gospodinjstva je 2,6 oseb) oz. 1.422 družin. Glavni vzrok rasti števila prebivalcev v zadnjem obdobju so predvsem priselitve iz tujine, in sicer predvsem v obdobju 2008-2009. Na rast prebivalcev pa v manjši meri vpliva naravni prirast prebivalstva. Po zadnjih podatkih iz SURS-a je bil leta 2012 v občini Miren-Kostanjevica le naravni prirast prebivalstva pozitiven, medtem ko sta bila tako selitveni prirast s tujino kot tudi selitveni prirast med občinami v RS negativna; skupni prirast prebivalstva občine Miren-Kostanjevica je bil leta 2012 negativen (-3,5 na 1.000 prebivalcev). Občina Miren-Kostanjevica ima glede na slovenske razmere in razmere v regiji eno izmed slabših starostnih struktur, saj je imela leta 2013 le 13,7% mladega prebivalstva in kar 18,3% starega prebivalstva. Za slovenske razmere ima tudi že neugoden indeks staranja, ki je leta 2013 znašal kar 134,2. Indeks staranja v občini je bil slabši od povprečja regije (132,0) kot tudi od povprečja države (118,9). Občina tako izkazuje povprečno oz. meji že na podpovprečno demografskih situacij v regiji. To pa dolgoročno vodi v demografsko ogroženost občine, če se ne sprejmejo ustrezni ukrepi za zaustavitev navedenega negativnega trenda.



Na podlagi kazalnikov razvitosti občine, kazalnikov ogroženosti občine in kazalnikov razvojnih možnosti je bil izračunan Koeficient razvitosti občina za leto 2013 in 2014. Koeficient razvitosti Občine Miren-Kostanjevica za obdobje 2013 in 2014 znaša 0,89. Občina Miren-Kostanjevica sodi v Goriško statistično regijo, za katero znaša indeks razvojne ogroženosti na ravni SKTE-3 regije 93,8. Razvojna ogroženost je ocenjena na podlagi Sklepa o razvrstitvi regij po stopnji razvitosti za programsko obdobje 2007-2013 (Uradni list RS, št. 23/2006 in 20/2011).

V času delovanja občine je bilo ogromno storjenega na področju razvoja cestne in komunalne infrastrukture. Občina si zelo prizadeva skrbeti za okolje in prostor, za pospeševanje razvoja malega gospodarstva, kmetijstva, turizma, športno-rekreacijskih in kulturnih dejavnosti in šolstva.

Cestna in komunalna infrastruktura ter gospodarske javne službe

Na območju občine Miren-Kostanjevica je skupaj 94 km javnih cest, kamor spadajo državne in občinske ceste različnih kategorij. Državne ceste se delijo na avtoceste, hitre ceste, glavne ceste I. in II. kategorije ter regionalne ceste I., II. in III. kategorije. V kategorijo državnih cest spadajo še regionalne turistične ceste. Občinske ceste se prav tako delijo na več kategorij: lokalne ceste, glavne in zbirne mestne ceste, mestne (krajevne) ceste, javne poti in javne poti za kolesarje. Skupna dolžina državnih cest v občini znaša 20,9 km, občinskih cest pa 73,0 km. Na območju občine Miren-Kostanjevica poteka le del ene državne ceste: Regionalna cesta III. reda R3 614 Šempeter-Miren-Opatje selo-Komen-Štanjel-Manče (odsek Miren-Opatje selo in odsek Opatje selo-Komen). Med občinskimi cestami prevladujejo lokalne ceste in javne poti, katerih dolžina znaša 36,5 km. Ulični sistem ni urejen v nobenemu izmed naselij.

Naselja v občini Miren-Kostanjevica, ki se nahajajo v Vipavski dolini se oskrbujejo iz vodovodnega sistema Hubelj, ki ima ustrezno tehnologijo obdelave surove vode, ki vključuje: primarni usedalnik, ozonacijo, peščeno filtracijo, dezinfekcijo z UV srednjetačnimi žarnicami in dodatek rezidualnega klora v omrežje. V občini Miren-Kostanjevica so s komunalno infrastrukturo opremljena naselja Miren, Bilje in Orehovlje. Na kraškem delu občine, pa je komunalna infrastruktura slabo urejena. V letu 2004 je bila zgrajena čistilna naprava Bilje (1500PE). Planirana je izgradnja skupne centralne čistilne naprave (projekt: Odvajanje in čiščenje odpadne vode v porečju Soče [CČN Nova Gorica]) na meji med Mestno občino Nova Gorica, občino Šempeter-Vrtojba in občino Miren-Kostanjevica. V okviru tega projekta bo urejeno tudi kanalizacijsko omrežje na območju občine Miren-Kostanjevica. Projekt je v teku. Predviden zaključek projekta je do konca leta 2015. Konec leta 2004 so bili na lokaciji Miren-Breg izgrajeni kanalizacijska komunalnih odpadnih voda (fekalna kanalizacija) in meteorna kanalizacija ter vodovod. V teku pa je tudi izgradnja kanalizacije komunalnih odpadnih voda in čistilne naprave na območju naselja Opatje selo ter izgradnja kanalizacije v Biljah.

Na območju občine Miren-Kostanjevica za odvoz odpadkov skrbi podjetje Komunala Nova Gorica d.d. Poleg običajnega odvoza odpadkov je na območju celotne občine vzpostavljen sistem ekoloških otokov, kjer se ločeno zbira plastiko, papir in steklo.

Društvena, kulturna in turistična dejavnost

Območje Severno primorske (Goriške) turistične regije predstavljajo neokrnjena narava z bogato biotsko raznovrstnostjo, arhitekturna dediščina, pestra gastronomska ponudba, sakralna dediščina in mnoge druge znamenitosti. Občina Miren-Kostanjevica se lahko pohvali s številnimi kulturnimi aktivnostmi in znamenitostmi, ki ji dajejo velik potencial za razvoj kulturnega turizma. Bogata društvena dejavnost v občini ohranja kulturno in ljudsko izročilo ter s tem ustvarja programsko vsebino za turizem. Nekatere med prireditvami so že tradicionalne, veliko pa je novih. Velik pomen za turizem imajo tudi objekti kulturne in arhitekturne dediščine v občini ter objekti, kjer se aktivnosti kulturnih in ljudskih izročil dogajajo.

Obstoj sedanjih naselij na območju občine Miren-Kostanjevica sega že v prazgodovino in antiko. O tem pričajo številna arheološka najdišča prazgodovinskih gradišč in rimskih grobišč v Mirnu in v Biljah. **Najzanimivejše turistične točke v občini so:** Mirenski grad z romarsko cerkvijo Žalostne Matere Božje iz 13. stoletja; Trstelj kot najvišji hrib in najvišja razgledniška točka v občini, z urejenimi planinskimi potmi in planinsko kočjo »Trstelj«; Kraške jame (mnoge še neraziskane), globoke tudi do 70 m, primerne za jamarski šport; kolesarske poti in sprehajalne poti ter znamenitosti iz 1. svetovne vojne v okviru nastajajočega projekta Poti miru na Krasu s spomenikom braniteljem slovenskega ozemlja na Cerju. Na reki Vipavi je zelo razširjeno športno ribištvo. V Biljah pa se nahaja opuščen glinokop z značilno bujno vegetacijo, ki služi kot zatočišče raznim vrstam ptic, tudi zaščitenim vrstam.



Miren je znan po skoraj 100 letni čevljarški tradiciji, Bilje po opekarništvu, Kras pa po kamnoseštvu. Industrijsko je občina dobro razvita, obrati so nastali na podlagi izročila lokalnih obrti (opekarstva, zidarstva, čevljarstva, žagarstva in mizarstva). V zadnjih petnajstih letih se je število delovnih mest v industriji precej zmanjšalo, povečalo pa se je storitvenih dejavnostih (turizem, gostinstvo, trgovina, promet, svetovanje in podobno). Lega občine ob meji z Republiko Italijo je ugodna za razvoj gospodarstva.

V občini deluje Prostovoljno Gasilsko društvo Kostanjevica na Krasu, ki skrbi za varnost pred požari, saj je velik predel občine kot tipična kraška pokrajina stalno izpostavljen nevarnosti požarov v naravi.

Na področju kulture deluje več registriranih kulturnih društev. Prevladuje ljubiteljsko, zborovsko petje v okviru zborov: MPZ Kras–Opatje selo, MPZ Miren, Oktet Rožmarin, Vokalna skupina Chorus'97, pevski zbor v okviru Društva GLAS in pevski zbor v okviru KUD Simon Jenko. Pevski zbori se aktivno udeležujejo raznih pevskih revij in tekmovanj. Poleg naštetih pevskih zborov so v občini po vseh župnijah zelo aktivni tudi cerkveni pevski zbori. Na področju kulture delujejo tudi Kulturno društvo ZARJA Bilje, Kulturno društvo »Stanko Vuk«, Športno kulturno društvo Vojščica in Turistično društvo DREN–Sela na Krasu, Posvetno društvo Kras iz Opatjega sela, Kulturno umetniško društvo Rožmarin, Letalsko modelarski klub Miren in Čevljarško društvo Miren.

Tudi **športna dejavnost** v občini je zelo razvejena. Aktivna sta nogometna kluba NK Adria Miren in NK Bilje oz. ŠD Bilje. Dve nogometni igrišči, v Mirnu in v Biljah, ne služita samo za treninge, ampak tudi za prirejanja tekmovalnih in prijateljskih nogometnih srečanj. Poleg dveh največjih nogometnih društev, deluje v občini še šest športnih društev, ki se ukvarjajo z malim nogometom, balinanjem, košarko, lokostrelstvom ter Jamarsko društvo Temnica.

Registrirani sta tudi dve društvi z namenom združevanja mladih, in sicer Mladinsko društvo Orehovlje ter Mladinsko društvo »Slika«. Poleg vseh pa so tudi aktivna Društvo žena Bilje, Miren-Orehovlje ter društvo žena v sklopu Društva »Simon Jenko« in Društvo upokojencev Bilje, Miren in Kostanjevica na Krasu.

Dejavnosti društev prispevajo k nastanku zanimivih turističnih proizvodov, kot so zborovsko pevske prireditve, razstave, pukušanje domačih kulinarčnih dobrot, razstave ročnih del itd. Izvajajo se tudi razne izobraževalne aktivnosti. Poleg kulturnih dejavnosti je potrebno omeniti tudi športne aktivnosti kot so turnirji in športne prireditve. Zavedati se moramo, da samih turističnih atrakcij ne moremo ponujati brez proizvodov in doživetij, ki so bistvo turistične dejavnosti. Skupaj z že znanimi, tradicionalnimi kulturnimi in drugimi družabnimi dogodki, se lahko promovirajo z novimi kulturnimi, družbenimi in podobnimi programi in dogodki kraja in občine. Izvedba kulturnih dogodkov pa predstavlja tudi promocijo ljudskega izročila in dediščine. Najprivlačnejši produkti v turizmu so ravno izdelki iz avtohtonih surovin. Najprivlačnejše storitve pa vključujejo že skoraj pozabljeno ljudsko izročilo. Naravno okolje in kulturna produkcija z lokalno turistično ponudbo, ki vključuje zdravo hrano, dostopnost do lokalnega prebivalstva in njihovega vsakdanjega življenja, postaja trend v turizmu, kateremu se Občina Miren-Kostanjevica že prilagaja.

3.2 Analiza obstoječega stanja na območju investicijskega projekta

Investicijski projekt se bo izvajal v naselju Miren. Miren je največji kraj v občini in je tudi občinsko središče. Občinska uprava in Krajevni urad imata sedež v prostorih obnovljenega Kulturno upravnega centra v okviru I. faze celovitega projekta Kulturno upravni center (KUC) Miren, na naslovu Miren 137, 5291 Miren. V bližini se nahaja novejši poslovno-stanovanjski objekt s pošto, banko in drugimi poslovnimi prostori. V naselju Miren se nahaja tudi matična OŠ Miren z dvema podružnicama v Biljah in Kostanjevici na Krasu. V sklopu osnovne šole delujejo tudi štiri enote vrtca. Poleg šole stoji zdravstveni dom, kjer so občanom na voljo splošne zdravstvene, zobozdravstvene in lekarniške storitve. Po opremljenosti spada naselje Miren med centralna naselja 2. stopnje, ki je povprečno opremljeno.

Naselje Miren leži v meandru reke Vipave v neposredni bližini državne meje z Italijo. Območje naselja Miren je bilo v zgodovini vseskozi zanimiva poselitvena lokacija. Na poselitve v prazgodovini kažejo kamniti predmeti, najdeni na ravninskem svetu ob današnji župnijski cerkvi. Naselitveno kontinuiteto v antiko pa dokazuje gradišče na griču, kjer



stoji današnji Mirenski grad in rimski grobovi v neposredni bližini. Naselje se je kasneje razvijalo na obeh straneh reke Vipave, jedro naselja pa se je oblikovalo okrog župnijske cerkve sv. Jurija, ki je bila postavljena v letih med 1827 in 1828. Romarska cerkev Žalostne Matere božje na Mirenskem grad je bila kot neoromanska triladijska bazilika zgrajena med leti 1924 do 1931.

Občina Miren-Kostanjevica je že pred leti pričela s kompleksnim, celovitim projektom oblikovanja novega občinskega središča naselja Miren, ki ga do sedaj ni imela. Projekt se je pričel pred leti in je bil razdeljen na dva fazi. Pričel se je z obnovo najstarejše stavbe v Mirnu (projekt: Kulturno upravni center Miren – I. Faza [v nadaljevanju KUC I. Faza]). Projekt KUC I. Faza je bil sofinanciran s sredstvi ESRR v okviru 5. JR RRP. Zaključil se je leta 2011. Obnovljeni objekt je imel za kraj Miren posebno vrednost, saj je šlo za najstarejšo hišo v kraju, ki med prvo svetovno vojno ni bila porušena in se je ohranila do njene obnove vključno z zunanjo podobo. Pred obnov (KUC I. Faza) je bil objekt že več let v zapuščenem stanju in je bil potreben celovite prenove. V okvir KUC I. Faza se je odstranilo prizidek in dve manjši stavbi ter rekonstruiralo obstoječo poslovno stavbo na parc. št. 973 k.o. Miren. Najstarejšo stavbo v Mirnu se je v okviru I. Faze obnovilo v moderno stavbo z upravnim središčem, v kateri je sedaj sedež občinske uprave Občine Miren-Kostanjevica in prostori za nekatera društva iz občine. Objekt je bil že od samega začetka namenjen poslovni dejavnosti in bo svojo namembnost tudi v prihodnje ohranil. Danes so v pritličju locirane pisarne in uradi, v nadstropju pa sta urejeni dve stanovanji. Klet in mansarda sta popolnoma nefunkcionalni, saj se uporabljata le za skladiščenje materiala in stvari, ki so bile v uporabi občine in društev.

Po izvedbi projekta KUC I. Faze so se odgovorne osebe investitorja odločile izvesti še projekt »Kulturno upravni center II. Faza« (v nadaljevanju tudi KUC II. Faza). V ta namen je bil izveden arhitekturni natečaj, katerega plod je bila izbrana najbolj smotrna rešitev in izdelana projektna dokumentacija za etapno izvedbo projekta KUC II. Faza. Za projekt Kulturno upravni center II. Faza je bilo tudi že leta 2011 pridobljeno gradbeno dovoljenje. Celovita operacija »Kulturno upravni center Miren – II. Faza« je sestavljena iz dveh stavb (A in B) in pripadajočih zunanjih površin. Zaradi kompleksnosti in omejenih finančnih sredstev so se odgovorne osebe investitorja odločile, da se bo KUC II. Faza gradilo etapno, kar je predvideno tudi v gradbenem dovoljenju.

V letu 2012 je investitor Občina Miren-Kostanjevica pričel z izvedbo 4. etape (3. etape po gradbenem dovoljenju) projekta Kulturno upravni center Miren – II. Faza. Za operacijo je investitor pridobil tudi nepovratna sredstva ESRR v okviru 6. JR RRP. Pred pričetkom projekta KUC II. Faze se je na parcelni št. 975 k.o. Miren (lokaciji operacije) nahajal dotrajan večnamenski objekt, ki je bil v propadajočem stanju. V objektu se že več let ni izvajala nobena kulturna dejavnost, le občasno so v njem glasbene skupine opravljale vaje. Zato se je že v okviru 4. etape (3. etape po gradbenem dovoljenju) KUC II. Faze (ni predmet obravnave tega dokumenta) obstoječi objekt porušilo.

Trenutno se na območju posega izvaja 4. etapa (3. etapa po gradbenem dovoljenju) projekta KUC II. Faza, ki predvideva izgradnjo Stavbe B, v kateri bo v pritličju mladinski center, v nadstropju pa dnevni center starejših občanov. Stanje na območju operacije je prikazano v sliki 1, 2 in 3 (gradbišče).

Slika 1: Obstoječe stanje na območju investicijskega projekta s prikazom obnovljene stavbe v okviru projekta KUC I. Faza.



Obnovljena stavba v okviru projekta »Kulturno upravni center I. Faza«, kjer se danes nahaja Občinska uprava, in poleg katere se bo nahajala Stavba A, ki bo izvedena v okviru tega investicijskega projekta (KUC II. Faza – 1. in 2. etapa)



Slika 2: Obstoječe stanje na območju investicijskega projekta – predvidena lokacija Stavbe A (izvedene v okviru investicijskega projekta, ki je predmet obravnave tega dokumenta).



Slika 3: Obstoječe stanje na območju investicijskega projekta – prikaz del v teku v okviru 4. etape (3. etapa po gradbenem dovoljenju) projekta KUC II. Faza, ki se trenutno izvaja).



Dela v teku:
Inv. projekt »Kulturno upravni center II. Faza – 4. etapa (3. etapa po gradbenem dovoljenju)« (Stavba B)

Občina Miren-Kostanjevica namerava nadaljevati z izgradnjo Kulturno upravnega centra – II. Faza, in sicer namerava nadaljevati z izvedbo 1. in 2. etape. Operacija se bo izvajala tik ob obnovljenem Kulturno upravnem centru Miren, ki je bil obnovljen v okviru I. Faze izvedbe celovitega projekta ureditve Kulturno upravnega centra Miren (KUC Miren). V okviru obravnavanega investicijskega projekta bi tako zgradili Stavbo A, v okviru katere bo poleg ostalih prostorov izvedena tudi večnamenska dvorana, ki bo namenjena predvsem za kulturne prireditve, in sicer od prazničnih proslav, do kulturno zabavnih prireditev, koncertov, recitalov, folklornih prireditev, do manjših gledaliških predstav, plesnih predstav, kot tudi za izvajanje raznih programov rekreacije številnih športnih, turističnih društev v regiji, kakor tudi drugih uporabnikov ki bi potrebovali večnamenski prostor za kulturne, športne, turistične ali izobraževalne namene.

3.3 Razlogi za investicijsko namero

Občina Miren-Kostanjevica namerava nadaljevati z izgradnjo Kulturno upravnega centra Mirna, in sicer namerava nadaljevati že začeto II. Fazo izvedbe projekta KUC II. Faza. Trenutno je v izvedbi 4. etapa (3. etapa po gradbenem dovoljenju) izvedbe investicijskega projekta »Kulturno upravni center – II. Faza«. Novo zgrajeni kompleks v okviru projekta KUC II. Faza bosta sestavljali dve stavbi: Stavba A z večnamensko dvorano z zaodrdjem, knjižnico, vhodno avlo, servisnimi prostori in prostori za krajevno skupnost ter Stavba B z dnevnim centrom starejših občanov in mladinskim centrom (ni predmet obravnave tega dokumenta).



Projekt »Kulturno upravni center – II. Faza« je bil že na samem začetku zaradi izredno visoke vrednosti projekta razdeljen na 5 etap. Skupna vrednost GOI del celotnega projekta KUC II. Faza znaša 4.959.104,40 EUR z DDV. Trenutno je v izvajanju 4. etapa (3. etapa po gradbenem dovoljenju) KUC II. Faza. **Ključni razlog za izvedbo tega investicijskega projekta je predvsem nadaljevati celoviti projekt »Kulturno upravni center Miren – II. Faza« ter tako pridobiti novo, urejeno središče kraja in občine**, saj v občini takšnih prostorskih kapacitet primanjkuje. V primeru neizvedbe tega investicijskega projekta bo na območju posega ostalo območje gradbišča in ne bodo doseženi cilji, ki so bili postavljeni ob pričetku celovitega projekta. Z izvedbo investicijskega projekta »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa« bo središče naselja Miren že pridobilo svojo novo podobo in bo postalo privlačnejše. Kulturno upravni center (KUC Miren) bo postal turistično zanimiv in bo v Miren privabljal številne obiskovalce.

Med razlogi za investicijsko namero lahko izpostavimo predvsem naslednje:

- potreba po dokončanju že začetega celovitega projekta Kulturno upravni center Miren;
- potreba po zagotovitvi ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje kulturnih dejavnosti v kraju in občini, in sicer prostorov za kulturne prireditve (zunanje in notranje prostore), prostorov za mladino, starejše občane, kulturna in druga društva, krajevno skupnost, za ureditev knjižnice ipd.; s tem se bodo izboljšali pogoji za razvoj kulturno-umetniške ustvarjalnosti ipd.;
- potreba po približevanju kulturnih dejavnosti (zlasti zahtevnejših dogodkov) prebivalcem občine ter povezava kulturnih dejavnosti s turizmom;
- potreba po izboljšanju pogojev za delovanje domačih kulturnih in drugih društev in umetniških združenj ter občinske knjižnice;
- potreba po zagotovitvi prostorov za organizacijo raznih razstav, prikaza zgodovine kraja, občine ipd. (pomanjkanje razstavnih prostorov);
- potreba po vzpostavitvi celovite infrastrukturne podpore kulturnim programom in sorodnim ter dopolnilnim dejavnostim, turizmu, programom vseživljenjskega učenja ter izmenjavi medkulturnih praks in medkulturnega dialoga in ostalim sorodnim praksam s področja kulturnih programov na lokalni, regionalni in nacionalni ravni;
- potreba po ohranjanju dejavnosti in aktivnosti na področju organizacije kulturnih dogodkov in storitvenega sektorja ter intenzivna povezava s turizmom;
- potreba po podpori različnim kulturnim in socialno kulturnim programom (predvsem v okviru ljubiteljske kulture), ohranjanju samostojnosti, podpori samoiniciativnosti in družbeni odgovornosti različnih organizacij ter s tem omogočitev uporabe ustrezne javne infrastrukture;
- potreba po razvoju javne kulturne in turistične infrastrukture in turizmu komplementarnih dejavnosti ter zagotovitev možnosti za trajnejše izvajanje kulturnih programov;
- potreba po vzpostavitvi kulturno upravnega centra, ki bo imel regionalne učinke in delovanje ter bo omogočal mreženje vladnega in nevladnega sektorja, povezovanja z drugimi kulturnimi ustanovami ipd.;
- potreba po vzpostavitvi infrastrukturnih pogojev za trajnostni (trajnejši) razvoj dejavnosti kulturno upravnih centrov in kulturnih programov, povečanju infrastrukturnih možnosti za pospeševanje mobilnosti, ponudbo neformalnih učenj in izvajanje programov medkulturnih praks, v zagotavljanju večje prepoznavnosti Mirna in občine kot turistične destinacije, ter zagotavljanju infrastrukturnih pogojev za potencialno nastajanje novih delovnih mest različnih profilov zaradi porasta števila obiskovalcev kraja in občine, ki se bodo posluževali tudi ostalih, komplementarnih storitev v občini;
- potreba po izboljšanju javne kulturne in turistične infrastrukture lokalno-regionalnega pomena; ter
- potreba po vzpostavitvi kulturnega centra, ki nudi pogoje za delovanje kulturnih in komplementarnih društvenih dejavnosti.

Izgradnja novega Kulturno upravnega centra Miren, predvsem izvedba projekta KUC II. Faza, bi za naselje Miren, samo občino ter bližnjo in širšo okolico pomenila veliko kulturno pridobitev, predvsem zato ker naselje Miren trenutno nima primernega kulturnega doma in bi z ureditvijo amfiteatra (zunanjšega avditorija) pridobili tudi prostor za izvedbo prireditev na prostem predvsem v poletnem času, ob enem pa bi na enem mestu združili razstavni prostor naselja Miren in občine, ponudbo različnih delavnic, knjižnico, ustrezne prostorske kapacitete za različne skupine občanov (prostor za kulturna in druga interesna društva, prostor za mladino, krajevno skupnost, starejše občane ipd.) itd. Novi Kulturno upravni center Miren se bo lahko povezal z drugimi kulturnimi ustanovami, izvajalci in ponudniki.



Glede na naštetu in prepletenost kulturnih programov je smiselna predvidena celovita ureditev novega Kulturno upravnega centra Miren. Z namenom ohranitve tradicionalnih kulturnih in društvenih dejavnosti na območju naselja in občine ter zagotovitve sodobnega upravnega centra, se izvedba KUC Miren predvideva kot celota, ki pa je razdeljena na posamezne faze. V prid izvedbe celovitega kompleksa KUC Miren – II. Faza pa gre dejstvo, da bo s kvaliteto novega prostora in njegovo urejenostjo možna tako večja kvaliteta kot tudi volumen umetniškega in kulturnega ustvarjanja. Nova urbana kultura bo za svoj razvoj imela okolje, ki bo mnogo bolj urejeno in funkcionalno za kulturno dejavnost na novem nivoju.

Kot smo že predhodno omenili, občina ne razpolaga z ustrezno javno (kulturno) infrastrukturo, in sicer z večnamensko dvorano in večnamenskimi zunanji površinami, kjer bi se lahko izvajale številne kulturne, društvene, družabne in podobne dejavnosti. Načrtovane vsebine v okviru obravnavane operacije bodo imele značaj javnega interesa, s pozitivnim učinkom na širše socialno okolje ter na izboljšanje stanja okolja. S tem bo oblikovana prijaznejša prostorska sredina naselja, vzpostavljeni bodo osnovni pogoji za prijaznejše bivanje ter za nadaljnji kulturni, družbeni, socialni in posledično gospodarski razvoj kraja. Z izvedbo operacije se bo pridobilo nujno potrebne prostorske kapacitete za izvajanje raznovrstni kulturnih, društvenih in drugih dejavnosti.

Na osnovni vsega zapisanega sledi, da temeljni razlog za izvedbo investicijskega projekta izhaja ravno iz trenutnega obstoječega stanja (pomanjkanje ustrezne javne kulturne infrastrukture), ki se odraža v pomanjkanju ustreznih, primernih javnih prostorov (prostorskih kapacitet) za izvajanje različnih kulturnih, družabnih, izobraževalnih, prostočasnih in ostalih družbenih dejavnosti ter ustreznih površin za organizacijo knjižnice in skupnega javnega odprtega prostora (jedra naselja). Poleg tega pomeni izvedba predvidene operacije tudi nadaljevanje celovitega projekta ureditve »Kulturno upravnega središča Miren – II. Faza«, saj v obratnem primeru bi na območju ostal projekt nezaključen. Nova javna (kulturna) infrastruktura izvedena v okviru te operacije ne bo namenjena le krajanom naselja Miren in občine Miren-Kostanjevica, temveč bo namenjena tudi širšemu lokalnemu okolju (prebivalcem regije, države in sosednjih držav), saj se zaradi izvedbe te operacije pričakuje tudi povečanje same turistične atraktivnosti kraja ter s tem tudi večji turistični obisk in posledično rast komplementarnih dejavnosti v občini. Zaradi sodelovanja z ostalimi kulturnimi institucijami v regiji bo projekt tudi regijskega pomena. Investicijski projekt bo s svojo infrastrukturo ustvaril pogoje za povečanje kulturne in turistične ponudbe v ožjem in širšem gravitacijskem območju regije. Z izvedbo operacije se bodo odprli pogoji za izvedbo dogodkov na področju kulturne ter turistične dejavnosti. Novi prostori, izvedeni v okviru operacije, bodo omogočili nadaljnji razvoj kulturnega življenja v regiji in povečanje števila kulturnih prireditev. Operacija vpliva tudi na izboljšanje javne turistične infrastrukture lokalno-regionalnega pomena, saj bo z izvedbo prireditev na prostem omogočila dodatno ponudbo turistom (obiskovalcem) ter lokalnim prebivalcem. Izboljšala bo tudi pogoje delovanja kulturnih društev ter skupin in omogočila dvig dodane vrednosti objekta. Poleg vseh že predhodno navedenih koristi, ki jih prinaša izvedba projekta, in reševanje problema pomanjkanja prostorskih kapacitet, pa bo njegova izvedba imela tudi neposreden in pozitiven vpliv na kakovost življenjskega standarda in bivanjskih pogojev prebivalcev naselja Miren. Omogočen bo razvoj kraja in občine, predvsem na področju kulture in turizma. Pospešena in razširjena pa bo tudi društvena dejavnost. Vse navedeno pa so temeljni razlogi za investicijsko namero v okviru tega investicijskega projekta.



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

4.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta

Za občino in posledično regijo je značilna zelo različna dostopnost do javne infrastrukture in javnih storitev, kar se odraža na različnih ravneh kvalitete bivanja. Opazne so velike razlike med mesti, primestjem in podeželskim območjem. Objekti kulturne dediščine in javne kulturne infrastrukture, kamor sodijo tudi kulturno upravni centri, so praviloma slabše vzdrževani in ne ponujajo možnosti za njihovo vključevanje v kakovostno turistično ponudbo. Primanjkuje tudi primernih objektov in prostorov za različne kulturne dejavnosti, še posebej na področju mladinske in ljubiteljske kulture. Spodbuja se čim večje vključevanje mladih in odraslih v različne kulturno umetniške aktivnosti. V ta namen se bo zagotovilo povezovanje programov in organizacij, ki delujejo na kulturno-umetniškem področju, ter vzpostavilo ustrezne infrastrukturne pogoje, ki bodo omogočali kvalitetno preživljanje prostega vseh generacij prebivalcev in razvoj raznolikih kulturno-umetniških vsebin v občini in regiji. Z navedenim se bo prispevalo tudi k razvoju kulturnega turizma in k povečanju prepoznavnosti občine in regije. Razvoj kulturne in umetniške dejavnosti bo doprinesel k izboljšanju življenjskih pogojev in k ustvarjanju prijaznega okolja za naseljevanje in delo ter h krepitvi regionalne identitete prebivalstva.

Razvojne možnosti investicijskega projekta izhajajo po eni strani iz potreb po vzpostavitvi javne infrastrukture, ki bo omogočala nadaljnji razvoj tradicije kulturnih programov ter dopolnilnih dejavnosti, in po drugi strani iz potrebe po pridobitvi Kulturno upravnega centra v naselja Miren (KUC Miren). V okviru KUC Miren se bo s tradicijo, ugledom in ciklično tekočimi programi vzpostavilo institucionalen kulturni utrip. Nudil pa bo tudi neinstitucionalen prostor, prizorišča in ostale prostore, tudi manj uveljavljenim, drugačnim, institucionaliziranim in neinstitucionaliziranim umetniškim in kulturnim praksam. Čeprav izvedba investicijskega projekta ne prikazuje finančne upravičenosti, je naložba v javno infrastrukturo (kulturno infrastrukturo) širšega družbenega pomena, predvsem v smislu zagotovitve ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje kulturne dejavnosti, kakor tudi drugih družbenih, gospodarskih ipd. dejavnosti.

Osnovni namen investicijskega projekta je v Mirnu izvesti 1. in 2. etapo projekta Kulturno upravni center – II. faza ter s tem pridobiti nov večnamenski objekt (Stavba A) z zunanji površinami (novo kulturno javno infrastrukturo) občinskega pa tudi regionalnega pomena, ki bo s krepitvijo kulturne dejavnosti omogočal oblikovanje programov in dogodkov, ki bodo pozitivno doprinesli k razvoju naselja Miren, občine, širše turistične destinacije ter s tem tudi k regionalnemu razvoju Goriške statistične regije, kakor tudi k ohranjanju nacionalne identitete, v smislu kulturnega delovanja in ohranjanja kulturne dediščine prostora.

Vizija povezana z operacijo je, da Kulturno upravni center Miren postane osrednje središče kulturno-umetniškega in družbenega dogajanja ter medgeneracijskega druženja prebivalcev Občine Miren-Kostanjevica ter da izkoristi prednosti lokacije v neposredni povezavi s turistično ponudbo kraja in občine.

Kulturno upravni center Miren bo na enem mestu celovito in celostno predstavljal točko srečevanja domačih in tujih kulturnih in drugih društev, turistov z območja destinacije občine Miren-Kostanjevica, učencev in domačinov z različnimi kulturnimi vsebinami in vrednotami ter z njimi povezanimi dejavnostmi. Kulturno upravni center Miren bo poleg delovanja različnih kulturnih društev, organiziranja stalnih in občasnih razstav itd. omogočal oblikovanje programov in dogodkov, ki bodo pozitivno doprinesli k večji atraktivnosti turistične destinacije Miren z okolico, posredno k povečanemu zaposlovanju in podjetništvu, razvoju naselja Miren in s tem k regionalnemu razvoju Goriške statistične regije, kakor tudi ohranjanju nacionalne identitete, v smislu kulturnega in društvenega delovanja, izobraževanja ter prenosa kulturne identitete okolja (tradicije, znanja in vzgoje) na mlajše generacije prebivalcev občine in njene okolice.



Glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v naselju Miren v načrtovanem obdobju **izvesti 1. in 2. etapo projekta Kulturno upravni center – II. Faza**, ki zajema:

v okviru **1. etape**:

- izgradnjo Stavbe A (večnamenska dvorana; prostori za mlade in krajevno skupnost – zgradi se jih le do vključno 4. etape; zaključi se prostore v pritličju - servis večnamenski dvorani) v skupni neto tlorisni površini 1.886,64 m²,
- izgradnjo vseh priključkov na javno infrastrukturo,
- delno izgradnjo spodnjega parkirišča ter
- dokončanje amfiteatra (avditorija).

ter v okviru **2. etape**:

- izgradnjo obeh etaž trakta južno od dvorane (dokonča se pritličje Stavbe A – vhodno avlo, kavarno, sanitarije in garderobe).

Z izpeljavo operacije bo investitor nadaljeval že začeti celoviti projekt »Kulturno upravni center Miren – II. Faza« ter omogočil izvajanje programov različnih izvajalcev kulture, s tem pa tudi razvoj novih trendov na področju kulture in razvoj turizma. Projekt Kulturno upravni center – II. Faza je že v projektni dokumentaciji in posledično tudi v gradbenem dovoljenju razdeljen na posamezne etape izvedbe, ki predstavljajo posamične zaključene celote. Predmet tega dokumenta je izvedba 1. in 2. etape projekta KUC II. Faza, ki predstavlja zaključeno celoto.

Operacija prispeva k razvoju kulture, k razvoju turizma ter k promociji občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje javne kulturne in turistične infrastrukture lokalnega-regionalnega pomena. Poleg navedenega bo izvedba projekta dala občini nove kulturne vsebine, kar bo povečalo dodano vrednost javnih, kulturno upravnih objektov v lasti občine, v katerih se bodo odvijale predvsem kulturne dejavnosti, ki bodo privabile več obiskovalcev oziroma turistov v občino in regijo.

Splošni cilji investicijskega projekta so:

- zgraditi Stavbo A in urediti zunanjo okolico (amfiteater) v Mirnu z namenom ureditve središča kulturnega delovanja na lokalni in širši, regionalni ravni;
- pridobiti skupne prostore (večnamenska dvorana, knjižnica, prostori KS, avla, zunanji amfiteater ipd.) za potrebe druženja in dogodkov v naselju Miren ter s tem omogočiti razvoj društvenih dejavnosti v občini;
- ustvariti pogoje za doseganje višje ravni kulturne dejavnosti v občini in širšem gravitacijskem območju;
- zagotoviti pogoje za razvoj kulture, za izvajanje kulturnih prireditev, za medgeneracijsko druženje, za spodbujanje delovanja kulturnih in ostalih društev, za ohranitev kulturnih in ljudskih izročil, za ohranitev kulturne dediščine ipd.;
- zagotoviti kvalitetne infrastrukturne pogoje, ki bodo omogočali nadaljnji programski razvoj kulturnih in umetniških dejavnosti, skladno delovanje ustvarjalcev na področju kulture ipd.;
- pridobiti nov večnamenski center, ki bo omogočal razvoj kulturne ustvarjalnosti kot razvojnega potenciala v povezavi z gospodarskim in širšim družbenim razvojem (v okviru projekta bo izvedenih več kot 50% novih površin namenjenih kulturi z namenom povečanja turistične atraktivnosti regije in ustvarjanja novih delovnih mest);
- okrepiti dostopnost kulture javnosti na lokalnem in širšem regionalnem območju;
- vzpostaviti večnamensko kulturno upravno središče – točko srečanja, vzgoje, zavesti, kulture, izobraževanja ipd., ki ga bo lahko obiskal vsak prebivalec občine, regije in države ter vsak obiskovalec in turisti, ki bo bival v širšem območju Občine Miren-Kostanjevica;
- omogočiti razvoj kulturno-umetniške ponudbe v občini in organiziranje prireditev in dogodkov (glasbena, gledališka in druga dejavnost); izvajanje društvenih dejavnosti (kulturna, turistična, podeželska društva – izvedba srečanj, dogodkov); medgeneracijsko druženje (prostor za različna srečanja interesnih skupin) ter izvajanje javnih dejavnosti v naselju in občini (prireditve, proslave ipd.);
- povečati atraktivnosti naselja ter oblikovati osrednji prostor za kulturne in druge dejavnosti naselja Miren;
- povečati turistično atraktivnost regije in dopolniti in okrepiti turistično ponudbo kraja in celotne občine ter s tem regije; kar je še posebej pomembno za popestritev ponudbe v času slabšega vremena (nova večnamenska dvorana, kjer se lahko organizira razne prireditve, proslave, kulturne dogodke ipd.); ter s tem dvigniti raven turistične ponudbe na območju turistične destinacije;



- zagotoviti pogoje za razvoj turizma na območju občine in regije (z večjo prepoznavnostjo zaradi nove javne infrastrukture, ki je predmet obravnave tega dokumenta) ter s tem povečati število obiskovalcev ter število turističnih nočitev ob organizaciji večdnevnih dogodkov;
- ustvarjati nove podjetniške in posredne zaposlitvene možnosti za naselje, občino in širše območje regije (t.j. posredne priložnosti za prihodke in delovna mesta za domače podjetnike, da postanejo dobavitelji KUC Miren kot npr. za čiščenje, prevozi obiskovalcev, ponudba hrane/catering ipd. ob raznih dogodkih, urejanje okolice ipd.);
- zagotoviti večjo in bolj kakovostno vključitev javne kulturne infrastrukture v gospodarsko turistično rabo;
- zagotoviti prostorske pogoje za razvoj kulturne dejavnosti in s tem popestriti turistično ponudbo kraja;
- omogočiti razvoj novih turističnih in kulturnih dejavnosti ter razvoj dodatne programske turistične ponudbe s povezovanjem kulturnih in naravnih potencialov;
- izboljšati možnosti za razvoj naselja Miren, okoliških naselij in občine.

Specifični cilji investicijskega projekta so:

- zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje aktivnosti s področja kulture in prostega časa;
- povečati možnosti vključevanja prebivalcev v različne aktivnosti, ki bogatijo in povečujejo kvaliteto njihovega življenja;
- zgraditi 1.886,64 m² notranjih, uporabnih površin v večnamenskem objektu (Stavbi A) namenjenih kulturnim dejavnostim z namenom povečanja turistične atraktivnosti regije;
- z izgradnjo objekta (Stavbe A) z zunanjo ureditvijo pridobiti novo javno infrastrukturo, ki bo turistična zanimivost kraja (z ureditvijo objekta bo dobil kraj turistično zanimivo točko za izvedbo turističnih prireditev);

Pričakovani rezultati in učinki izvedbe investicijskega projekta so:

- *Pričakovani UČINKI ob zaključku operacije:*
skupna uporabna površina za izvajanje kulturnih dejavnosti: 1.886,64 m²
- *Pričakovani REZULTATI v roku 2 let po zaključku operacije:*
pričakovano število obiskovalcev skupaj v 2-eh letih po zaključku projekta: 2.000 obiskovalcev

Investitor Občina Miren-Kostanjevica bo z izvedbo operacije (pridobitev nove javne kulturne infrastrukture) povečala turistično atraktivnost občine in regije ter posredno pripomogla k ustvarjanju novih delovnih mest. Z izvedbo operacije se bo omogočilo vzpostavitev Kulturno upravnega centra v Mirnu ter oživitev kulturnega udejstvovanja lokalnih prebivalcev, društev, obiskovalcev ipd. Omogočen bo razvoj kulturne in društvene dejavnosti v kraju. Omogočena bo tudi oživitev umetniškega življenja v kraju samem in občini kot celoti ter vzpostavitev tesnejše povezave med kulturnim ustvarjanjem in turizmom.

Izvedba investicijskega projekta »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa« bo dolgoročno pripomogla zlasti k dvigu kakovosti življenjskega standarda in bivanjskega okolja prebivalcev naselja Miren in občine ter omogočila izboljšanje delovanja lokalnih in občinskih društev in razvoj območja. Izvedba projekta bo imela predvsem družbene učinke in koristi, s poudarkom na:

- prispevku kulture k večanju zaposlitvenega potenciala zaradi ustvarjanja možnosti, ki posredno omogočajo oblikovanje novih delovnih mest, novih priložnosti v turizmu in prispevajo h krepitvi lokalne pripadnosti ter prepoznavnosti v širšem okolju;
- večji in bolj kakovostni vključitvi javne kulturne infrastrukture v gospodarsko turistično rabo;
- izboljšanju razvitosti kulture in turizma;
- dvigu ravni kulturne in turistične ponudbe v regiji;
- dvigu kulturne izobrazbe prebivalstva;
- večji podpori kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju;
- povečanju števila izvajalcev in uporabnikov na področju kulture; ter doseganju partnerstva med izvajalci kulturnih dejavnosti, šolstvom, civilno družbo in gospodarstvom;



- razvoju kulturnega turizma in zagotavljanju večje prepoznavnosti občine in regije kot turistične destinacije; ter s tem zagotavljanju večje prepoznavnosti Severne Primorske (Goriške statistične regije) in Slovenije;
- vzpostaviti kulture kot dinamične in neodvisne duhovne sile;
- oblikovanju novih možnosti razvoja, sodelovanja in oblikovanja skupnih projektov v prihodnosti;
- pozitivnemu učinku na razvoj kraja; zagotavljanju enakomernega razvoja kraja, občine in regije;
- krepitvi pripadnosti lokalni skupnosti;
- vzpostavitvi infrastrukture, ki ustvarja nove razvojne možnosti in daje nove razvojne priložnosti v samem kraju, kakor tudi lokalni skupnosti in regiji;
- doseganju ciljev lokalnih razvojnih strategij na področju turizma in ciljev na področju kulturnih in družbenih dejavnosti;
- dvigu kakovosti življenja lokalnih prebivalcev zaradi zagotovitve boljših bivanjskih, družbenih in socialnih pogojev;
- povečanju medgeneracijskega sodelovanja in druženja;
- ohranitvi oz. izboljšanju starostne strukture prebivalstva ter s tem demografskega stanja naselja z okolico in občine; ohranitvi oz. povečanju števila prebivalcev naselja, krajevne skupnosti in občine;
- zagotovitvi visoke kakovosti vseh javnih storitev; ter
- doseganje ciljev lastne razvojne vizije in ciljev občine s področja krepitve prisotnosti v lokalnem okolju.

Vse zgoraj navedeno so tudi razvojne možnosti in cilji, ki jih Občina Miren-Kostanjevica zasleduje z izvedbo investicijskega projekta. Izvedba investicijskega projekta bo tako v relativno kratkem času bistveno izboljšala kakovost življenjskega standarda in bivanjskega okolja prebivalcev naselja Miren in občine.

4.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

4.2.1 Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi

Investicijski projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi. Z izdelavo in potrditvijo DIIPa je bil vključen v Načrt razvojnih programov Občine Miren-Kostanjevica za obdobje 2014-2017 na podprogramu 04039003 Razpolaganje in upravljanje z občinskim premoženjem ter v Proračun Občine Miren-Kostanjevica za leto 2014 in 2015, pod PPP Skupne administrativne službe in splošne javne storitve, GPR 0403 Druge skupne administrativne službe, PPR 04039003 Razpolaganje in upravljanje z občinskim premoženjem.

4.2.2 Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU

Investicijski projekt je skladen z usmeritvami in cilji razvojnih strategiji in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Eden od predpogojev za rast in razvoj ter nova delovna mesta je potrebna infrastruktura, med drugim tudi javna infrastruktura namenjena predvsem kulturni dejavnosti. Naložba v javno infrastrukturo, kamor sodi tudi kulturna dejavnost, v občini bo pripomogla k rasti in zblizjevanju območja razvitosti z ostalimi območji, gospodarski, družbeni, okoljski in trajnostni razvoj ipd., kar pomeni, da usklajenost investicijskega projekta s cilji in strategijami strateških dokumentov, zakonov in politik v Sloveniji pomeni njegovo usklajenost tudi z mednarodnimi listinami. Obravnavani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:

- Strategija razvoja Slovenije (SRS),
- Državni razvojni program (DRP),
- Strategija razvoja slovenskega turizma 2012-2016,
- Nacionalni strateški načrtom razvoja podeželja 2007-2013 (NSNRP),
- Strategija razvoja podeželja v Sloveniji v obdobju 2007-2013 (PRP),
- Operativni program krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013,
- Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2007-2013 ter



- Strategija prostorskega razvoja Slovenije.

Investicijski projekt je tudi skladen/usklajen z osnutki strateškimi razvojnimi dokumenti, ki so v nastajanju/sprejemanju, in se nanašajo na programsko obdobje 2014-2020. Le-ti so: *Strategija razvoja Slovenije 2014-2020; osnutek avgust 2013* (opredeljuje štiri prioritete: konkurenčno gospodarstvo, znanje in zaposlovanje, zeleno življenjsko okolje ter vključujoča družba); *Državni razvojni program prioritet in investicij 2014-2017; osnutek marec 2013* (DRPI 2014-2017; razvojne prioritete in investicijska področja bodo: znanje, podjetnost, zeleno, vključujoča družba ter učinkovit javni sektor in pravna država).

Strategija razvoja Slovenije (SRS) opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije ter pet razvojnih prioriteta z akcijskimi načrti. Družbeni razvojni cilj je izboljšanje kakovosti življenja in blaginje vseh posameznikov in posameznikov, merjene s kazalniki človekovega razvoja, socialnih tveganj in družbene povezanosti. Obravnavani investicijski projekt je usklajen s SRS, ki vključuje gospodarska, socialna, okoljska, politična, pravna in kulturna razmerja s ciljem celovite blaginje države in njenih državljanov. Cilji investicijskega projekta so skladni s cilji SRS, in sicer predvsem s sledečima ciljema: vzdržno povečevanje gospodarske rasti in zaposlenosti na temelju načel trajnostnega razvoja in dolgoročnega ohranjanja ekonomskih, socialnih in okoljskih ravnovesij; ter ustvarjanje pogojev za trajno obnavljanje prebivalstva. *Obravnavani investicijski projekt se ujema s SRS v peti razvojni prioriteti »Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja«, in sicer v okviru skladnejšega regionalnega razvoja«. V okviru 5. razvojne prioritete je med drugim tudi predvideno, da se občinam zagotovi finančne spodbude za razvoj lokalnega gospodarstva, socialnih dejavnosti in infrastrukture ipd. ter da se celostno ohrani in razvija kulturno dediščino in se jo povezuje s sodobnim načinom življenja in ustvarjanja, saj mora družba našega časa prevzeti odgovornost do naravne in kulturne dediščine in v tem izpolniti svoj moralni dolg do prihodnjih generacij. V okviru pete razvojne prioritete bo projekt zasledoval naslednje cilje: Trajno obnavljanje prebivalstva; Skladnejši regionalni razvoj: nadgraditi ukrepe za ohranjanje poseljenosti in kulturne krajine ter krepiti razvojno vitalnost ter privlačnost podeželja; ter Razvoj nacionalne identitete in kulture: vzpostaviti spodbudno okolje za ustvarjalnost in večjo dostopnost kulturnih dobrin; celostno ohranjati in razvijati kulturno dediščino in jo povezovati s sodobnim življenjem in ustvarjanjem; vzpostavljati ustrezno kulturno okolje, v katerem uspeva na znanju odprto gospodarstvo. Poleg navedenega se obravnavani investicijski projekt ujema s SRS v prvi razvojni prioriteti: »Konkurenčno gospodarstvo in hitrejše gospodarske rasti«, v podglavju »Spodbujanje podjetniškega razvoja in povečanje konkurenčnosti«, in sicer predvsem v okviru pospeševanja razvoja nosilnih storitvenih dejavnosti (turizem, poslovne, finančne in informacijske storitve in storitve na visokotehnoloških področjih).*

Državni razvojni program (DRP): *Projekt je skladen s peto razvojno-investicijsko prioriteto DRP. Peta razvojno-investicijska prioriteta DRP: Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja, je namenjena spodbujanju skladnega regionalnega razvoja obeh kohezijskih regij, izboljšanju kakovosti življenja v urbanih in podeželskih območjih in spodbujanju diverzifikacije na podeželju. Prioriteta vsebuje tudi boljše upravljanje s prostorom in okoljem, vzpostavitev učinkovite transportne infrastrukture ter spodbujanje razvoja kulture in kulturne dediščine. Cilj pete razvojno-investicijske prioritete je zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulturne in nacionalne identitete, skladnejšemu razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter na izboljšanju kakovosti okolja in na ustrezni javni infrastrukturi. Operacija je skladna z DRP v okviru 5. razvojno-investicijske prioritete (t.j. Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja), in sicer predvsem v tem, da se želi zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na trajnostnem obnavljanju prebivalstva, gospodarjenju s prostorom, racionalni rabi energije ter skladnejšemu razvoju regij. V okviru razvojne prioritete je predvideno sofinanciranje projektov tako za zasebni kot javni sektor, in sicer v infrastrukturo s področja turizma (npr. izkoriščanje termalnih in zdravilnih vod za razvoj turizma, žičniške naprave in umetno zasneževanje, kongresne dvorane ipd.), infrastrukturo, ki podpira ohranjeno naravo ter naravno in kulturno dediščino (primer parkov z info centri, tematske poti oz. gradovi), športno-turistično in drugo javno infrastrukturo, pomembno za razvoj turizma in turizmu komplementarnih dejavnosti (npr. umetniški rezidenčni centri, kulturna oživetev mest, mladinski centri ipd.). Zaradi še vedno prisotnega problema neprepoznavnosti Slovenije, bo potrebno še naprej krepiti razvoj upravljaljskih struktur v posamezni regiji in destinaciji in okrepiti aktivnosti na področju promocije in trženja ter blagovno znamko Slovenije in njenih destinacij.*

V skladu s **Strategijo razvoja slovenskega turizma 2012-2016** si s to operacijo Občina Miren-Kostanjevica prizadeva k spodbujanju povečanja konkurenčnosti slovenskega turizma (Razvojno področje oz. dejavnost 1), skozi ukrepe spodbujanja razvoja turističnih destinacij (Ukrep 1.1), spodbujanja povečanja kakovosti (Ukrep 1.3), spodbujanja naložb v turistično infrastrukturo (Ukrep 1.8). Lokalna politika pa bo lahko s končanim kulturno upravnim centrom aktivno delovala tudi na



Razvojnem področju oz. dejavnosti 3 in s tem učinkovito tržila ter promovirala Slovenijo kot turistično destinacijo. Ukrepi vključujejo povečanje prepoznavnosti in ugleda ter doseganje zelenega pozicioniranja Slovenije (Ukrep 3.1), konkurenčne jasno pozicionirane turistične proizvode temelječe na načelih trajnosti (Ukrep 3.3) in partnersko trženje za doseganje sinergijskih učinkov (Ukrep 3.5).

Nacionalni strateški načrt razvoja podeželja (NSNRP) opredeljuje prednostne naloge na področju politike razvoja podeželja. *Operacija se navezuje in je neposredno usklajena s prednostnimi nalogami in ključnimi aktivnostmi NSNRP v poglavju 3.3 »Izboljšanje kakovosti življenja v podeželskih območjih in spodbujanje gospodarske diverzifikacije«, podpoglavje 2 »Izboljšanje kakovosti življenja na podeželju«, kjer so med cilji omenjene spodbude namenjene predvsem obnovi in izgradnji skupnih javnih objektov in prostorov z namenom izboljšati družbene, kulturne in druge aktivnosti v vasi. Za doseganje višje kakovosti življenja na podeželju in vzpodbujanje gospodarske diverzifikacije ter doseganje večje socialne kohezije bodo nacionalne prednostne naloge 3. Osi usmerjene v izboljšanje zaposlitvenih možnosti in kakovosti življenja na podeželju.*

Strategija razvoja podeželja v Sloveniji v obdobju (PRP). SRP je razdeljena na štiri osi: 1. Os: Konkurenčnost agroživilstva in gozdarstva; 2. Os: Ohranjanje kulturne krajine in varovanje okolje; 3. Os: Izboljšanje kakovosti življenja v podeželskih območjih in spodbujanje gospodarske diverzifikacije ter 4. Os: Leader – krepitev lokalnih razvojnih pobud. *Operacije neposredno sledi ciljem 3. Osi (predvsem ukrepu 32 »Ukrepi za izboljšanje kakovosti življenja na podeželju«, in sicer ukrepu 322 »Obnova in razvoj vasi«) ter posredno tudi ciljem 4. Osi. Glavni cilj ukrepa »Obnova in razvoj vasi«, ki spada pod ukrep »Izboljšanje kakovosti življenja na podeželju« je, da se s podporo naložbam v obnovo in razvoj vasi izboljša življenjske pogoje v podeželskih skupnostih in tako prispevati k privlačnosti vaškega okolja kot bivanjskega prostora in potenciala za razvoj drugih dejavnosti. S tem se želi spodbuditi zaposlovanje in ustvarjanje novih delovnih mest v nekmetijskih in s kmetijstvom povezanih dejavnosti na podeželju ter s podporami urejanju podeželskih naselij in njihove kulturne dediščine pospešiti razvoj podeželja, izboljšati kakovost življenja na podeželju in posredno vplivati tudi na večjo vitalnost podeželja.*

Projekt je usklajen s cilji **Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007–2013.** Glavni cilj OP je inovativna, dinamična in odprta Slovenija, z razvitimi regijami in konkurenčnim, na znanju temelječim gospodarstvom. Med razvojnimi prioritetami OP so povezovanje naravnih in kulturnih potencialov, dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva, mreženje kulturnih potencialov, trajnostni razvoj s poudarkom na okoljski dimenziji in vzpostavitev informacijske družbe. *Investicijski projekt je usklajen s četrto razvojno prioriteto **Razvoj regij** in prednostno usmeritvijo **Regionalni razvojni programi, z vsebinskim področjem: »Javna infrastruktura v območjih s posebnim varstvenim režimom in v turističnih območjih«** (gradnja objektov kulturne infrastrukture, ki so poleg kulture namenjeni tudi drugim dejavnostim (gospodarskim, družbenim in drugim dejavnostim, pri čemer je najmanj 50% površin namenjenih kulturi); gre za večnamenske centre, katerih namen je povečanje turistične atraktivnosti regije in ustvarjanje novih delovnih mest).* Investicijski projekt bo prispeval tudi k skladnemu infrastrukturnemu razvoju občine in regije. Operacija je velikega lokalnega in regionalnega pomena. Objekt bo postal turistična znamenitost naselja in regije. Prispeval bo k dvigu turistične prepoznavnosti kraja, občine in regije ter s tem tudi k hitrejši regionalni rasti. Prispeval bo k dvigu turistične ponudbe na območju ter k dvigu ravni kulturne dejavnosti v občini in v širšem gravitacijskem območju. Zaradi dviga števila obiskovalcev v občini in regiji pa bo posredno vplival tudi na ustvarjanje novih delovnih mest. Vse navedeno pa bo pozitivno vplivalo na razvoj občine in regije. *Poleg navedenega projekt omogoča tudi doseganje ciljev tretje razvojne prioritete **Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov.*** Razvojna prioriteta se pretežno usmerja v investicijske projekte nacionalnega pomena, in sicer v turistično gospodarstvo, v kulturne spomenike oziroma objekte kulturne dediščine, druge kulturne objekte ter v športne-rekreacijske objekte. Učinki bodo vidni predvsem preko razširitve, popestritve in dviga kakovosti turistične ponudbe v turističnih destinacijah, možnosti oblikovanja integralnih turističnih, kulturnih in naravnih produktov in v razvoju drugih storitev na različnih področjih, nastanku novih delovnih mest in povečanem številu prihodov turistov in drugih obiskovalcev. Posredno bodo opazni tudi pozitivni vplivi na boljšo prepoznavnost Slovenije v svetu, ki je sedaj na zelo nizki ravni. *Cilj prioritete je: **Ohranjanje in povezava naravnih in kulturnih potencialov za razvoj turizma in rekreacije.*** K doseganju navedenega cilja 3. razvojne prioritete bo izvedba investicijskega projekta posredno prispevala z doseganjem ciljev ukrepa »Dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva« in ukrepa »Mreženje kulturnih potencialov«. Na ravni razvojnih prioritet bo investicijski projekt zasledoval logiko ohranjanja in povezave naravnih in kulturnih potencialov za razvoj turizma, pri čemer bodo izkazani naslednji učinki in rezultati: podprt projekt s področja turizma, obnovljen in revitaliziran objekt s področja javne kulturne infrastrukture, dvig števila turističnih nočitev, povečanje števila obiskovalcev v prenovljenih in novih objektih **javne kulturne infrastrukture**, povečanje števila mladinskih in kulturnih programov, povečanje števila programov mobilnosti, prek različnih programov bo krepil človeški potencial in prispeval k povezovanju družbe, ustvaril bo novo ustvarjena delovna mesta, povečanje dodane vrednosti na zaposlenega. Projekt bo prispeval k



dvigu konkurenčnosti turističnega gospodarstva, s povezovanjem organizacij in vladnega ter nevladnega sektorja bo prispeval k mreženju kulturnih potencialov in k trajnostnemu razvoju s poudarkom na okoljski dimenziji. Projekt bo s kohezivnimi učinki prispeval k skladnemu razvoju regije. Projekt je usmerjen v oživljanje kulturne dediščine ter dopolnjevanje mreže javne kulturne infrastrukture z namenom ustvarjanja novih možnosti za trajnostni razvoj regije in mestnih središč in ciljem zagotoviti dostopnost ustrezne javne kulturne infrastrukture, ki bo omogočila izkoriščanje gospodarskega razvoja mest ter hkrati vplivala na razvoj turističnih destinacij ter razvoj turizmu komplementarnih storitvenih dejavnosti in posrednega nastanka novih delovnih mest.

Projekt je usklajen in posredno zasleduje tudi cilje **Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2007-2013**. V okviru RRP Severno primorske regije 2007-2013 je navedeno, da bo regija svojo razvojno strategijo uresničevala predvsem: *s spodbujanjem inovativnosti in ustvarjalnosti ljudi, izobraževanja, usposabljanja in vseživljenjskega učenja (razvoj socialnega kapitala), s pospeševanjem prestrukturiranja in inoviranjem gospodarskih dejavnosti, s spoštovanjem in upoštevanjem principov trajnostnega razvoja, s krepitvijo soodgovornosti za razvoj, kar pomeni sodelovanje, povezovanje in zaupanje med vsemi razvojnimi akterji v regiji in izven nje, z zagotavljanjem kakovostnega življenjskega okolja (fizičnega in socialnega) vseh prebivalcev, z razvijanjem skupne identitete in skupno promocijo regije, z izkoriščanjem lastnih razvojnih potencialov v pogojih globalizacije ter z izvajanjem ukrepov razvojne pomoči na območjih s posebnimi razvojnimi problemi.* Večjo uspešnost, prepoznavnost, razvojno in gospodarsko moč regije bodo spodbudili v okvirih in pogojih, ki jih vzpostavljajo država, direktive Evropske unije ter globalno soodvisen svet. Investicijski projekt bo pripomogel k doseganju naslednjih Strateških ciljev regije v programskem obdobju 2007–2013:

- nadaljnji dvig znanj/širitev znanj in izobrazbene ravni prebivalcev, predvsem zaposlenih,
- dvig socialnega kapitala za nadaljnji razvoj podjetnosti in inovativnosti v gospodarstvu in življenju regije, ter
- izboljšanje infrastrukturne opremljenosti regije.

Razvojno vizijo in strateške cilje bo regija uresničevala s programi, ukrepi in projekti v okviru petih razvojnih strategij oz. razvojnih prioritete. *Investicijski projekt bo po svojem osnovnem namenu omogočil doseganje ciljev Razvojne prioritete 4 »Celostni razvoj podeželja«.* Strateška cilja razvojne prioritete »Celostni razvoj podeželja« sta okrepiti ekonomsko moč in ohraniti poseljenost podeželja. Operacija bo glede na osnovni namen omogočila doseganje ciljev Programa 4.2 »Kakovost življenja na podeželju«, in sicer Ukrepa 4.2.2 »Večnamenski objekti, informacijsko-komunikacijska tehnologija (IKT), telecentri na podeželju«. Operacija prispeva k razvoju podeželja v povezavi s turizmom. Z izvedenim investicijskim projektom bo objekt obogatil turistično ponudbo naselja, kar bo omogočilo povečanje dobrobiti lokalnega prebivalstva in lokalnih društev. *Obravnavani investicijski projekt pa v svojem osnovnem namenu omogoča doseganje tudi ciljev Razvojne prioritete 1 »Znanje za podjetnost in razvoj«.* Strateška cilja 1 razvojne prioritete sta dvig znanja in izobrazbene ravni prebivalcev ter dvig socialnega kapitala za nadaljnji razvoj podjetnosti in inovativnosti v gospodarstvu in regiji. Operacija bo glede na osnovni namen omogočila doseganje ciljev Programa 1.3 »Izboljšanje kakovosti življenja v regiji« (cilj programa je razviti in izvajati čim več partnersko zastavljenih programov za različne ciljne skupine prebivalcev), in sicer Ukrepa 1.3.4 »Ustvarjanje pogojev za večje vključevanje prebivalstva regije v kulturne in športne aktivnosti ter aktivnosti prostega časa«.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije 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. 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 ustrežno 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.

Glede na navedeno vidimo, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, nacionalnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, nacionalni in EU ravni.



5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

5.1 Opredelitev tržnih možnosti

Ocena oziroma analiza tržnih možnosti investicijskega projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Analiza tržnih možnosti je proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev ter njihovimi kupci. Ocena oziroma analiza investicijskega projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

V obravnavanem investicijskem projektu je težko oceniti tržne možnosti oz. razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/služb, saj se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavana operacija neposredno ni namenjena trženju, saj gre za javno infrastrukturo širšega družbenega pomena (kulturno infrastrukturo), saj je predmet izvedbe projekta v celoti namenjen izključno zagotavljanju ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje kulturnih, društvenih, socialnih, izobraževalnih, raznih družbenih in drugih dejavnosti ter za delovanje Krajevne skupnosti Miren. Le-te dejavnosti pa kot takšne niso dovolj donosne, da bi bile tržno zanimive. Zato pri obravnavanem investicijskem projektu **analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je nosilec investicijskega projekta v izgradnjo Kulturno upravnega centra (KUC) Miren – II. faza (1. in 2. etapa) Občina Miren-Kostanjevica. Gre za operacijo neprofitnega sektorja**, ki v prihodnosti ne bo prinašala direktnih denarnih koristi (presežkov), kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo imela presežka prihodkov od prodaje storitev. Osnovni namen operacije je pridobiti prostore predvsem za kulturne in družbene, društvene dejavnosti za različna srečanja, druženja in prireditve ter povečati ponudbo kulturnih, društvenih, družabnih aktivnosti v pokritih prostorih za prebivalcev naselja Miren in okolice ter s tem dvigniti kakovost bivanja prebivalcev naselja, občine in regije. Z dvigom ravni kulturne dejavnosti v občini pa bi dvignili (predvsem ob organizaciji raznih dogodkov) turistično ponudbo na tem območju regije. Iz samega osnovnega namena lahko razberemo, da investicijski projekt ni namenjen trženju. Občina tudi ni profitna družba. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt ne povrne v svoji življenjski dobi, kljub temu da bo kasneje upravljavec Občina Miren-Kostanjevica prejemal prihodke od najemnin od oddaje prostorov/novih kapacitet kavarne najemniku ter večnamenske prostore za razne aktivnosti društev in prebivalstva (organizacija raznih prireditev, tečajev, izobraževanj, srečanj ipd.) po ceni, ki bo nižja od tržnih cen za najem takšnih dvoran in drugih prostorov, tako da bo lahko upravljavec vsaj delno pokrila tekoče stroške za čas uporabe prostorov ter organizacije raznih dogodkov (od prijavnin in vstopnih ob raznih kulturnih dogodkih, družabnih in drugih srečanjih se bo vsaj delno pokrilo tekoče stroške obratovanja ter organizacije dogodka ipd.). Vse navedeno pa bo upravljavec uporabil za tekoče vzdrževanje in upravljanje nove javne (kulturne) infrastrukture. Predvidevamo, da bodo stroški obratovanja in upravljanja enaki oz. višji, saj investicijski projekt ne bo prinašal dovolj prihodkov, da bi pokrili stroške oziroma odhodke iz poslovanja nove javne infrastrukture. Nova javna infrastruktura ne bo prinašala presežka prihodkov nad odhodki, saj namen izvedbe obravnavanega projekta ni profitnega značaja. To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani investicijski projekt, ki je širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v javno (kulturno) infrastrukturo za izvajanje dejavnosti širšega družbenega pomena. Z izvedbo investicijskega projekta želi občina predvsem zagotoviti obstoj in kvalitetno raven kulturnega, društvenega in izobraževalnega delovanja prebivalcev na svojem območju. S tem se bo dvignila tudi raven turistične ponudbe na območju turistične destinacije ter raven kulturne dejavnosti v občini in na širšem gravitacijskem območju. Z novimi javnimi, kulturnimi kapacitetami in zaradi organizacije različnih dogodkov v okviru novih kapacitet se bo v naselju Miren, občini in regiji povečalo turistično povpraševanje, saj predvidevamo, da bo to območje zaradi novega kulturno upravnega centra postalo turistično zanimivo in bo privabilo vedno večje število obiskovalcev. Navedeno pa bo vplivalo tudi na sam gospodarski razvoj območja, saj bodo le-ti povpraševali tudi po ostalih turističnih in drugih (predvsem gostinskih ipd.) produktih. Člani društev in združenja se bodo lahko ukvarjali in/ali se aktivno udeleževali v različnih programih oz. dejavnostih, in sicer v kulturnih, socialnih, izobraževalnih in drugih pristočasnih programih oz. dejavnostih. Občina Miren-



Kostanjevica želi zagotoviti pogoje za izvajanje navedenih dejavnosti oz. programov in delovanje na zgolj nevladnih področjih, kakor tudi drugih prostočasnih dejavnostih občanov. Z izvedbo investicijskega projekta bi občina poskrbela za osnovno javno infrastrukturo, ki naj bi zagotavljala kulturni, družbeni, socialni in posledično tudi gospodarski razvoj.

Po izvedbi operacije bo z novo javno (kulturno upravno) infrastrukturo upravljala Občina Miren-Kostanjevica. Občina bo kot upravljavec gospodarno skrbela za primerno vzdrževanje in upravljanje nove javne infrastrukture zgrajene v okviru tega projekta. Občina Miren-Kostanjevica zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z upravljanjem primerljivih objektov.

5.2 Analiza ciljnega trga

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila prebivalcev in obiskovalcev/turistov obravnavanega območja (naselja Miren, občine Miren-Kostanjevica, sosednjih občin in regije).

Glavne ciljne skupine

Investicijski projekt je namenjen obstoječim in potencialnim (prihodnjim) ciljnim skupinam v ožjem in širšem območju naselja Miren oz. na celotnem območju občine Miren-Kostanjevica, sosednjih občin ter regije, in sicer:

- stalnim prebivalcem (vseh starostnih skupin);
- občasnim prebivalcem;
- različnim društvom in njihovim članom, ki delujejo na območju;
- zaposlenim na občini, v knjižnici, v kavarni;
- članom KS Miren in mladinskih društev (novi prostori);
- uporabnikom/udeležencem različnih aktivnosti in programov iz celotnega območja občine in sosednjih občin (regije);
- dnevnim in večdnevnim obiskovalcem naselja (domači in tuji obiskovalci/turisti, družine, individualni obiskovalci, kulturna društva ipd.); ter
- obstoječim gospodarskim subjektom in izvajalcem drugih dejavnosti (kmetje, obrtniki, podjetniki ipd.).

Neposredni in posredni uporabniki

Med neposredne uporabnike lahko štejemo vse starostne skupine lokalnih prebivalcev (predvsem člane kulturnih in drugih skupin, društev) na območju občine in regije, predvsem s celotnega območja občine Miren-Kostanjevica, in druge subjekte na območju investicijskega projekta. Posredni uporabniki pa so lahko vsi potencialni obiskovalci in koristniki prostorov (notranjih in zunanjih) v okviru novega KUC Miren. Omenjene skupine neposrednih in posrednih uporabnikov bodo največ koristile omenjene zmogljivosti. Med potencialne uporabnike pa lahko štejemo tudi morebitne nove priseljence ter njihove svojce, ki se bodo priselili na to območje, v kolikor bo družbeno, socialno, kulturno, delovno in bivanjsko okolje primerno in privlačno.

Opredelitev tržnega območja

Tržno območje je območje občine Miren-Kostanjevica (predvsem območje naselja Miren z okolico), katere prebivalci bodo od dotičnega objekta in zunanjih površin (nove javne infrastrukture kulturno upravnega centra) imeli največ koristi. Tržno območje v širšem smislu pa je tudi območje sosednjih občin in celotne regije, pa potencialno tudi območje sosednjih držav, predvsem sosednje Italije, predvsem ob organizaciji mednarodnih kulturnih dogodkov.



6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI OPIS INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Investitor Občina Miren-Kostanjevica namerava v okviru investicijskega projekta »**Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa**« izpeljati investicijo v **izvedbo 1. in 2. etape** projekta, ki zajema:

v okviru **1. etape**:

- izgradnjo Stavbe A (večnamenska dvorana; prostori za mlade in krajevno skupnost – zgradi se jih le do vključno 4. etape; zaključi se prostore v pritličju - servis večnamenski dvorani),
- izgradnjo vseh priključkov na javno infrastrukturo,
- delno izgradnjo spodnjega parkirišča ter
- dokončanje amfiteatra (avditorija).

ter v okviru **2. etape**:

- izgradnjo obeh etaž trakta južno od dvorane (dokonča se pritličje Stavbe A – vhodno avlo, kavarno, sanitarije in garderobe).

Investicijski projekt se bo izvajal v naselju Miren, in sicer na parcelni številki 975 k.o. 2325 Miren. Zemljišče je v lasti investitorja Občine Miren-Kostanjevica in na njem že potekajo dela za izvedbo 4. etape (3. etape po gradbenem dovoljenju) projekta Kulturno upravni center Miren – II. Faza.

Kulturno upravni center Miren – II. Faza je zasnovan kot celovit kompleks, ki je sestavljen iz dveh stavb (Stavbe A in Stavbe B) in pripadajočih zunanjih površin. Celovit kompleks v okviru projekta KUC Miren – II. Faza bi se lahko gradilo naenkrat. Glede na obsežnost investicijskega projekta, omejena finančna proračunska sredstva občine ter možnosti za pridobivanje nepovratnih sredstev pa se predvideva etapno¹ izvedbo projekta. V tem trenutku se že izvaja 4. etapa (t.j. 3. etapa po gradbenem dovoljenju) projekta KUC II. Faza, za kar bo pridobljeno tudi uporabno dovoljenje. Z željo pridobiti funkcionalno zaključeno celoto, primerno za pridobitev uporabnega dovoljenja in pričetka uporabe kompleksa skladno z namenom, je nujno nadaljevati z izgradnjo 1. etape in dela 2. etape. V nadaljevanju pa bi se, glede na razpoložljiva finančna sredstva, lahko v poljubnem vrstnem redu zgradilo še 5., 3. in preostali del 2. etape (ureditev 2. nadstropja knjižnice).

Celoten kompleks je zasnovan iz več stavbnih volumnov, ki navzven nakazujejo programsko heterogenost. V osrčju bo umeščen zunanji avditorij (amfiteater), ki bo izkoriščal višinsko razliko terena in bo povezan s tremi zunanjimi prehodi, speljanimi skozi stavbne mase kompleksa. Razgibana zasnova bo tvorila mrežo zunanjih in notranjih površin, zaradi česar se bo kulturno upravni center na več mestih programsko in fizično odpiral navzven. Glavno pročelje kompleksa bo postavljeno ob cesto Miren-Opatje selo. Kompleks sestavljata dve stavbi, in sicer Stavba A, v kateri bodo večnamenska dvorana z zaodrjem, knjižnica, vhodna avla, kavarna, servisni prostor, prostori za mlade in za krajevno skupnost, ter Stavba B, v kateri bo dnevni center upokoencev, mladinski center ter dodatni prostori občine. Predmet obravnave tega investicijskega projekta je le izvedba Stavbe A.

¹ Etape izvedbe celovitega projekta »Kulturno upravni center Miren – II. Faza«:

1. etapa:

- izgradnja stavbe A (večnamenska dvorana; prostori za mlade in krajevno skupnost – zgradi se jih le do vključno 4. etape; zaključi se prostore v pritličju - servis večnamenski dvorani)
- izgradnja vseh priključkov na javno infrastrukturo
- delna izgradnja spodnjega parkirišča
- dokonča se amfiteater (zunanji avditorij)

2. etapa:

- izgradnja obeh etaž trakta južno od dvorane (dokonča se pritličje Stavbe A – vhodno avlo, kavarno, sanitarije in garderobe).

3. etapa:

- dokonča se 2. etaža trakta južno od dvorane (prostor za mlade in krajevno skupnost)

4. etapa: (po gradbenem dovoljenju je to 3. etapa)

- izgradnja Stavbe B v celoti (investicija je v teku)

5. etapa:

- izgradnja pokrite garaže
- dokonča se zunanja ureditev: izgradnja zgornjega parkirišča in dokončanje spodnjega parkirišča ter zgornje tlakovanje ploščadi



Projektne rešitve so skladne z lokacijskimi informacijami in projektnimi pogoji. Upoštevana so vsa varovanja in omejitve, ki so bila pridobljena s projektnimi pogoji. Za izvedbo investicijskega projekta je investitor že pridobil gradbeno dovoljenje.

Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov je predstavljena v poglavju 8 tega dokumenta.

6.1 Vrsta investicijskega projekta

Stavba A

Vrsta posega:	Nova gradnja
Zahtevnost objekta:	Zahteven objekt
Klasifikacija celotnega objekta:	12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
Klasifikacija posameznih delov:	12610 stavbe za kulturo in razvedrilo 12620 muzeji in knjižnice 12112 gostilne, restavracije in točilnice 12201 stavbe javne uprave

Poseg v prostor je opredeljen kot novogradnja zahtevnega objekta (Stavbe A). Za izvedbo obravnavanega posega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Gradbeno dovoljenje je že bilo pridobljeno. Stavba A se po zahtevnosti objektov obravnava kot zahteven objekt.

NN, TK vodi in hidrant na vodovodnem omrežju - prestavitev

Prestavitev NN vodovod se po zahtevnosti objektov obravnava kot enostaven objekt. Prestavitev TK vodovod in hidranta na vodovodnem omrežju pa se po zahtevnosti objektov obravnava kot manj zahteven objekt.

6.2 Opis posegov in specifikacija operacije

zahtevnost objekta:	Stavba A: zahteven objekt <i>Prestavljeni NN vodi: enostaven objekt</i> <i>Prestavljeni TK vodi: manj zahteven objekt</i> <i>Prestavljen hidrant na vodovodnem omrežju: manj zahteven objekt</i>	
klasifikacija objekta celotnega objekta:	Stavba A: 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo <i>Prestavljeni NN vodi:</i> <i>22240 distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja</i> <i>Prestavljeni TK vodi:</i> <i>22240 distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja</i> <i>Prestavljen hidrant na vodovodnem omrežju:</i> <i>22221 distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo</i>	
klasifikacije posameznih delov objekta – Stavba A:	<i>delež v skupni uporabni površini objekta</i> 54% večnamenska dvorana s servisnimi prostori in avlo 32% knjižnica 4% kavarna 10% prostori KS in mladine	<i>šifra podrazreda</i> 12610 – stavbe za kulturo in razvedrilo 12620 – muzeji in knjižnice 12112 – gostilne restavracije, točilnice 12201 – stavbe javne uprave
lokacija:	Miren (Občina Miren-Kostanjevica)	
seznam zemljišč za nameravano gradnjo:	<i>Stavba A s pripadajočo zunanjo ureditvijo:</i> 975 k.o. Miren <i>Prestavljeni el. NN vodi:</i> 973, 975, 647/1, 647/10, 647/9, 977/1, 978, 660/6, 622/7 vse k.o. Miren <i>Prestavljeni TK vodi:</i> 973, 975, 647/1, 647/10, 647/9, 977/1, 978, 660/6, 622/7 vse k.o. Miren <i>Prestavljen nadzemni hidrant:</i> 647/1 k.o. Miren <i>Obstoječ prostozračni NN vod, ki se odstrani:</i> parc. št. 975, 973, 630/6, 976/5, 976/3, 630/7, 977/1, 978, 660/6, 622/7 vse k.o. Miren <i>Obstoječi prostozračni TK vodi, ki se odstranijo:</i> parc. št. 975, 973, 660/6, 622/7 vse k.o. Miren	
seznam zemljišč preko katerih potekajo priključki na javno infrastrukturo:	<i>Vodovodni priključek:</i> 973, 975 vse k.o. Miren <i>Kanalizacijski priključek:</i> 973, 975, 647/10, 647/1 vse k.o. Miren	



	El. priključek: 975 k.o. Miren TK priključek: 973, 975 vse k.o. Miren		
seznam zemljišč preko katerih potekajo priključki na javno cesto:	Priključek 1: dostop do regionalne ceste Miren – Opatje selo (parc. št. 647/1 k.o. Miren) preko parc. št. 647/10 k.o. Miren Priključek 2: neposreden dostop z javne poti (parc. št. 660/6 k.o. Miren)		
seznam zemljišč na katere sega območje za določitev strank:	Parc. št.: 975, 973, 647/10, 647/1, 365/3, 661/3, 647/9, 977/1, 978, 630/7, 976/2, 976/5, 630/6, 660/6, 623/5, 622/3, 622/7, 621/6, 621/2, 660/3, 629/1, 976/3 k.o. Miren		
odmiki od sosednjih zemljišč:	ODMIKI STAVB Min odmik od parc. št. 973 k.o. Miren: 0,20 m Min odmik od parc. št. 647/10 k.o. Miren: 0,16 m Min odmik od parc. št. 629/1 k.o. Miren: 10,95 m Min odmik od parc. št. 660/6 k.o. Miren: 0,24 m Min odmik od parc. št. 630/6 k.o. Miren: 0,18 m Min odmik od parc. št. 976/5 k.o. Miren: 17,53 m ODMIKI ZUNANJIH PODPORNH ZIDOV IN OGRAJ Min odmik podpornega zidu z ograjo ob stavbi B od parc. št. 629/1 k.o. Miren: 0,0 m Min odmik podpornega zidu ob spodnjem parkirišču od parc. št. 630/6 k.o. Miren: 0,0 m Min odmik podpornega zidu ob spodnjem parkirišču od parc. št. 976/5 k.o. Miren: 0,0 m		
Velikost in zmogljivost objekta – Stavba A			
zazidana površina:	1.211,93 m ²		
bruto tlorisna površina:	2.527,04 m ²		
neto tlorisna površina:	1.886,64 m ²		
bruto prostornina:	11.669,50 m ³		
neto prostornina:	9.335,60 m ³		
število etaž:	3 (P+2)		
tlorisna velikost na stiku z zemljiščem:	1.178,10 m ²		
tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišču:	1.222,19 m ²		
absolutna višinska kota:	± 0,00 = 43,80 m.n.v.		
relativna višinska kota etaž:	<u>Večnamenska dvorana</u> P: +/- 0,00 1 (kontrola odrske tehnike): +4,97	<u>Knjižnica</u> P: +/-0,00 1: +3,74 2: +7,48	<u>Mladi in KS</u> P: +/- 0,00 1: +3,40
najvišja višina objekta:	Večnamenska dvorana: +10,00 m Knjižnica: +12,50 m Mladi in krajevna skupnost: +7,45 m		
število stanovanjskih enot:	0		
število ležišč:	0		
število parkirnih mest	Parkirišče 1: 29 PM (spodnje parkirišče delno)		
Oblikovanje objekta – Stavba A			
fasada:	fasadna opeka, vidni beton, kamen, steklena fasada		
orientacija slemena:	strehe nimajo slemen		
naklon strehe:	ravna streha z minimalnim naklonom -2%		
kritina:	večnamenska dvorana: hidroizolacija; knjižnica: hidroizolacija; avla: ravna pohodna streha (terasa); mladi in KS: ekstenzivna zelena streha		

6.2.1 Arhitektura in programska zasnova Stavbe A s kvadraturami

Stavba A bo predstavljala jedro centra. Programska heterogenost sovпада s fizično razdrobljenost stavbe na več prepletajočih se volumnov, ki sooblikujejo dinamično in hkrati dostojanstveno celoto. Pročelje stavbe bo vzporedno z magistralno cesto. Fasadne ploskve se magistralni cesti oziroma reki Vipavi ne bodo približevale bolj od predhodnega, obstoječega podpornega zidu, ki bo odstranjen. Približno na sredini Stavbe A se bo nahajala glavna vhodna avla, ki bo omogočala dostop do knjižnice, dvorane, kavarne in sanitarij za goste. V južnem delu stavbe se bodo v spodnji etaži nahajale garaža (niso predmet tega dokumenta), servisni prostori ter zaodrje, v zgornji etaži pa prostori za mlade in krajevno skupnost (v okviru projekta bodo izvedeni le do 4. etape). Število etaž ne bo v vseh delih stavbe enako. Severovzhodni Stavbe A bo imel 3 etaže (P+2), osrednji del z avlo 2 etaži (P+1), večnamenska dvorana bo pritlična, južni trakt (prostori za mlade in krajevno skupnost) pa bodo imeli 2 etaži (P+2).

**Programska zasnova:****Vhodna avla – razstavni prostor:**

Avla bo predstavljala prvi stik obiskovalca z objektom, zato je zasnovana kot zračen in reprezentativen prostor, iz katerega se bo vstopalo v dvorano oziroma knjižnico. Prosojni stekleni fasadi z vhodoma bosta usmerjeni proti reki Vipavi in proti zunanjemu avditoriju, kar bo dalo avli značaj povezovalnega člena med obema stranema objekta. Iz avle bodo urejeni še prehodi v garderobo in sanitarij za obiskovalce, v prostor za čistila ter v kavarno.

Večnamenska dvorana z odrom in zaodrjem:

Dvorana je zasnovana kot resnično večnamenski prostor, zaradi česar je predvidena uporaba zložljive tribune s približno 234-imi sedeži. Dvorana lahko bo lahko sprejela največ 250 ljudi. Večnamenska dvorana bo pravilne tlorisne oblike. Povezovalni del, ki bo povezoval zaodrje s prostori za nastopajoče in bo v pritličju pod zunanjim stopniščem in med južnim traktom, bo oblike pravokotnega trapeza. Vhod v dvorano bo urejen skozi predprostor neposredno iz avle. Zaodrje bo imelo lasten servisni vhod s spodnjega parkirišča za enostaven dovoz oziroma odvoz odrskih artiklov. Na nasprotni strani odra je nad tribuno predviden prostor za kontrolo odrske tehnike in druge dvoranske opreme (ozvočenje, razsvetljava,...). Prostor bo neposredno dostopna s tribune ali pa iz notranjega požarnega stopnišča, ki poteka vzdolž severozahodne fasade dvorane. Zaradi zagotavljanja ustrezne akustike bodo strop in stene dvorane obložene z ustrezno razporejenimi in zasnovanimi akustičnimi oblogami.

Prostor za gledalce: Predvidena je uporaba zložljive tribune s približno 234-imi sedeži. Dvorana bo lahko sprejela največ 250 ljudi. Namenjena bo gledališkimi, plesnim, glasbenim in drugim podobnim prireditvam. Zaradi zagotavljanja ustrezne akustike bodo strop in stene dvorane obložene z lesenimi akustičnimi oblogami. Vhod v dvorano za gledalce bo urejen skozi predprostor neposredno iz avle. Evakuaciji bosta namenjena dva izhoda. Prvi bo možen skozi vhodni predprostor neposredno v avditorij za objektom, drugi pa skozi vrata na jugozahodni fasadi neposredno na parkirišče.

Oder, zaodrje: Oder bo predvidoma izveden iz praktikablov, ki se jih bo po potrebi lahko posamično spuščalo oziroma dvigovalo na poljubno višino. V kolikor se bo hkrati spravilo tribuno in spusti oder do tal, se bo dvorano spremenilo v enoten prostor z ravnimi tlemi. Vse to bo poleg klasičnih odrskih prireditev omogočalo oz. dovoljevalo tudi izvedbo razstav, plesnih prireditev, družabnih srečanj in podobnega. Oder bo s treh strani obdan z zaodrjem. Ločena bosta zgolj z zavesami oziroma pregradnimi stenami. Dimenzije zadoščajo za neoviran dostop nastopajočih do odra, za priročno spravilo kulis in za namestitve ozkega jeklenega stopnišča za dostop do odrske tehnike nad odrom.

Fiksen lesen oder na podkonstrukciji bo lociran na koti +0,96 m. Za odrom se bo nahajalo dvoetažno zaodrje, ki bo od odra ločeno z AB steno. Spodnja etaža (+0,96m) bo namenjena dostavi raznih artiklov (kulise, instrumenti, druga oprema za nastopajoče,...) in bo hkrati vmesni prostor (predprostor) med odrom in prostori za nastopajoče. Prehod med odrom in spodnjo etažo zaodrja bo možen skozi dvoje vrat lociranih na levi oz. desni strani odra. Dostavi kulis in instrumentov na oder bodo namenjena vrata na levi (gledano v smeri proti tribuni), zato bodo širša in višja. Spodnja etaža zaodrja bo imela nakladalno rampo orientirano neposredno na spodnje parkirišče. Nakladalna odprtina bo opremljena z električnimi dvignimi rolo vrati. Evakuaciji iz zaodrja bodo namenjena vrata na JV fasadi, ki bodo vodila neposredno na prosto. Povezavo med spodnjo in zgornjo etažo zaodrja bo omogočalo jekleno stopnišče z vmesnim podestom. V JZ delu zgornje etaže zaodrja se bo nahajal zvočno izoliran tehnološki prostor z razdelilnimi in drugimi elektro omarami.

Nadodrje: Oder oziroma dvorana bo omogočala izvedbo raznih prireditev (gledališke igre, pevski nastopi in druge glasbene prireditve,...), zato bo ustrezno tehnološko opremljena (scenska razsvetljava, ozvočenje, odrske zaves,...). Pretežni del te opreme se bo nahajal nad odrom, manjši pa nad prostorom za gledalce. Zaradi enostavne namestitve, dostopnosti, upravljanja in vzdrževanja omenjene opreme je nad odrom predvidena izvedba dveh stranskih in ene zadnje galerije ter treh prečnih jeklenih mostov. Stranski in zadnja galerija bodo zasnovane kot konzolne AB plošče, prečni jekleni mostovi pa bodo obešeni na stropno konstrukcijo. Galerija vzdolž desne stene se bo nadaljevala vse do stopnišča v SV vogalu dvorane. S tem bo omogočen neposreden notranji prehod med prostorom za kontrolo odrske tehnike in nadodrjem oz. zaodrjem. Nad tribuno bo lociran še en jeklen prečni most, ki bo služil namestitvi, dostopu in upravljanju scenske razsvetljave (reflektorji). Navedene galerije in jekleni mostovi bodo namenjeni izključno odorskim tehnikom oz. upravljavcem opreme.



Kontrola odrske tehnike: Na nasprotni strani odra nad tribuno je predviden prostor za kontrolo odrske tehnike in druge dvoranske opreme (ozvočenje, razsvetljava,...). Prostor bo neposredno dostopna s tribune ali pa iz notranjega požarnega stopnišča, ki poteka vzdolž severozahodne fasade dvorane.

Prostori za nastopajoče in tehnološki prostor:

V pritličnem delu trakta južno od dvorane bodo locirani prostori za nastopajoče (ločeni garderobi za moške in ženske z lastnimi sanitarijami in tuš kabinama), sanitarije za nastopajoče (moški, ženske, ženske+invalidi) z vhodi neposredno iz hodnika, manjši prostor za čistila ter večnamenski prostor s priročno shrambo. Pod zunanjim stopniščem bosta prostora za instrumente. Prostor za klavir bo na nivoju odra (+0,96 m), prostor za ostale instrumente pa na koti $\pm 0,00$. Kulturni dejavnosti bo na voljo še prostor za glasbene vaje. Prostori za nastopajoče bodo imeli lasten vhod neposredno s spodnjega parkirišča. Z zaodrjem jih bo povezoval hodnik. V tej etaži se bo nahajal tudi tehnološki prostor z lastnim vhodom neposredno s spodnjega parkirišča. Prostor ne bo imel neposrednih notranjih povezav z ostalimi prostori v stavbi.

Knjižnica:

Knjižnica se bo nahajala v 1. in 2. nadstropju. Etaži knjižnice bosta z vhodno avlo povezani s stopniščem in dvigalom. Po zgledu sodobnih knjižnic je zasnovana kot enoten odprt prostor, kjer bo imel vsak obiskovalec prost dostop do knjig, dnevnega tiska, računalnikov,... Oddelki bodo medsebojno ločeni zgolj z opremo. Z lahкими pregradnimi stenami bodo omejeni zgolj pisarna za zaposlene, študijski kotiček z računalniki in prostor z video gradivom. Knjižnica bo zaradi zagotavljanja miru ter možnosti ločene klimatizacije s steklom ločena od avle. Zadnja etaža knjižnice se bo odpirala na zunanjo zeleno teraso, ki bo hkrati streha avle. Nadzor nad izposojajo knjig se bo zagotavlja z elektronsko varnostno opremo. Evakuacija iz 1. nadstropja se bo vršila po stopnišču v avlo in nato na prosto ali pa po požarnem stopnišču na spodnje parkirišče. Evakuacija iz 2. nadstropja se bo vršila neposredno na teraso (pohodno streho avle) ali pa po stopnišču v avlo in nato na prosto.

Kavarna:

Kavarna bo umeščena v pritličje pod knjižnico. Imela bo lasten vhod neposredno s tlakovane ploščadi za objektom. Od avle in sanitarij bo ločena z vrati. V toplejšem delu leta se bo kot dodaten prostor za postavitev miz lahko koristilo zunanjo tlakovano ploščad.

Sanitarni prostori:

Dvorana, knjižnica in kavarna si bodo delili skupne sanitarije. Vanje se bo vstopalo iz predprostora dostopnega iz avle in kavarne. Takšna zasnova bo omogočala, da lahko kavarna obratuje povsem samostojno in ločeno od preostalih prostorov kulturnega doma. Sanitarije bodo ločene posebej za ženske, moške in invalide. Poleg se bo nahajal še manjši priročen prostor za čistila.

Večnamenski prostor, prostor za mlade, prostori krajevne skupnosti (izvedba le do 4. etape):

Navedeni programi bodo združeni v povsem samostojen sklop, ki bo navzven izgledala kot samostojna stavba. Nahajali se bodo v 2. etaži in bodo neposredno dostopni z zgornje tlakovane ploščadi. Skupen vhod lociran na severni fasadi bo vodil v hodnik, ki bo omogočal vstop v posamezne prostore. Program za mlade bo združen v en večji prostor. Prostori (program) krajevne skupnosti pa bodo razdeljena na pisarno in sejno sobo, ki bo s premično steno ločena od večnamenskega prostora. Programi si bodo delili skupno čajno kuhinjo, prostor za čistila ter ločene sanitarije za ženske in moške. Ženske sanitarije bodo prilagojene potrebam invalidov.

Tabela 9: Stavba A – Velikost in zmogljivosti.

STAVBA A - Velikost in zmogljivosti	
Zazidana površina	1.211,93 m ²
Bruto tlorisna površina	2.527,04 m ²
Pritličje	1.171,87 m ²
1. nadstropje	1.038,85 m ²
2. nadstropje	316,32 m ²
Neto tlorisna površina	1.886,64 m ²
Pritličje	1.023,59 m ²
1. nadstropje	588,85 m ²
2. nadstropje	274,20 m ²
Bruto prostornina	11.669,50 m ³
Neto prostornina	9.335,60 m ³



Tabela 10: Stavba A – Seznam prostorov in površin.

SEZNAM PROSTOROV IN POVRŠIN PO SIST 9836		Površina m ²
STAVBA A		
PRITLIČJE		
VHODNA AVLA	kamen	105,70
VETROLOV 1	kamen	4,25
VETROLOV 2	kamen	2,43
VETROLOV	kamen	7,08
GARDEROBA	kamen	17,15
STOPNIŠČE	kamen	4,10
DVIGALO	zaglajen beton	2,92
INSTALACIJSKI JAŠEK	zaglajen beton	0,90
HODNIK	kamen	9,65
WC-Ž	keramika	10,60
WC-M	keramika	9,30
WC-invalidi	keramika	4,00
ČISTILA	keramika	3,00
KAVARNA	granitogres	53,28
SHRAMBA	granitogres	4,66
WC IN GARDEROBA	keramika	7,16
TEHNOLOŠKI PROSTOR	keramika	5,13
DVORANA	les	215,60
ODER	les	153,09
ZAODRJE	PVC	56,70
JEKLENO STOPNIŠČE	pocinkana jeklena mreža	11,47
POŽARNI IZHOD	granitogres	7,72
POŽARNO STOPNIŠČE	granitogres	12,51
PROSTORI ZA INSTRUMENTE	granitogres	11,65
PROSTOR ZA KLAVIR	PVC	9,05
GLASBENE VAJE	granitogres	20,80
GARDEROBA MOŠKI	keramika	19,31
GARDEROBA ŽENSKE	keramika	19,25
SANITARIJE MOŠKI	keramika	6,22
SANITARIJE ŽENSKE	keramika	2,66
SANITARIJE ŽENSKE + INVALIDI	keramika	3,83
ČISTILA	keramika	2,50
VEČNAMENSKI PROSTOR	granitogres	23,35
PRIROČNA SHRAMBA	granitogres	11,22
TEHNOLOŠKI PROSTOR	zaglajen beton	25,24
HODNIK 1	granitogres	6,48
HODNIK 2	granitogres	26,03
GARAŽA	kvarčni posip	127,60
Skupaj NETO TLORISNA POVRŠINA PRITLIČJA		1.023,59
1. NADSTROPJE		
KNJIŽNICA	PVC	172,00
PISARNA	PVC	18,77
WC, GARDEROBA	keramika	3,69
STOPNIŠČE	kamen	14,00
DVIGALO		2,92
INSTALACIJSKI JAŠEK		0,90
KONTROLA ODRSKE TEHNIKE	tapison	19,13
PROSTOR ZA ELEKTRONSKO OPREMO	tapison	10,95
STOPNIŠČE	tapison	4,22
POŽARNO STOPNIŠČE	granitogres	7,66
PROSTOR NAD ZAODRJEM	protiprašni premaz	36,83
TEHNOLOŠKI PROSTOR	protiprašni premaz	14,00
JEKLENO STOPNIŠČE	pocinkana jeklena mreža	4,91
NADODRJE	protiprašni premaz	32,52
JEKLEN PORTALNI MOST	pocinkana jeklena mreža	11,38
JEKLEN 1. MOST	pocinkana jeklena mreža	11,38
JEKLEN 2. MOST	pocinkana jeklena mreža	11,38
DOVRANSKI MOST	pocinkana jeklena mreža	21,42
SERVISNI PREHOD	protiprašni premaz	19,68
PROSTOR ZA MLADE	PVC	46,24
PISARNA KRAJEVNE SKUPNOSTI	PVC	10,14
SEJNA SOBA	PVC	22,57
PREDPROSTOR	PVC	2,97
VEČNAMENSKI PROSTOR	PVC	53,35
PRIROČNA SHRAMBA	PVC	8,17
VETROLOV	granitogres	2,63
HODNIK	granitogres	13,38
SANITARIJE MOŠKI	keramika	5,26
SANITARIJE ŽENSKE + INVALIDI	keramika	4,40
ČISTILA	keramika	2,00
Skupaj NETO TLORISNA POVRŠINA 1. NADSTROPJA		588,85
2. NADSTROPJE		
KNJIŽNICA	PVC	118,61
AUDIO-VIDEO SOBA	PVC	10,65
ŠTUDIJSKA SOBA	PVC	10,82
STOPNIŠČE	kamen	14,00
DVIGALO		2,92
INSTALACIJSKI JAŠEK		0,90
POHODNA TERASA*	lesene deske na podkonstrukciji	116,30
Skupaj NETO TLORISNA POVRŠINA 2. NADSTROPJE		274,20
Skupaj NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE A		1.886,64
<i>Notranje neto tlorisne površine skupaj</i>		<i>1.770,34</i>
<i>Zunanje neto tlorisne površine skupaj</i>		<i>116,30</i>



6.2.2 Tehnološka oprema, konstrukcija, materiali

Opis tehnološke in druge opreme

Zložljiva tribuna: Zložljiva tribuna bo imela v 12ih vrstah razporejenih 234 sedežev. Posamezna vrsta bo široka 95 cm, visoka pa 37 cm. Svetla širina prehodov med sedeži bo znašala min 40 cm. Vrste s sedeži bodo dostopne z dveh strani preko stopnišč. Obe stopnišči bosta široki cca 135 cm in opremljeni s kovinsko ograjo višine 100 cm na zunanji strani. Zložljiva tribuna bo imela kovinsko nosilno konstrukcijo. Mehanizem za zlaganje bo imel lahko ročno ali električno upravljanje. Sedeži bodo oblazinjeni in pritrjeni na konstrukcijo. Vgrajeni bodo smeli biti samo sedeži, ki se bodo samodejno zapirali. Izbrani sedeži bodo morali biti iz materiala z odzivom na ogenj podanim v standardu SIST EN 1021-1 in SIST EN 1021-2.

Oder: Oder bo predvidoma izveden iz praktikablov, ki se jih bo lahko spustilo do kote tal ali pa dvignilo do max. višine 150 cm. Nosilnost bo znašala 750 kg/m². Minimalna poglobitev tal pod odrom, tako da bo oder moč poravnati s koto tal, bo morala znašati 20 cm. Osnovna nosilna plošča posameznega elementa bo izvedena iz panelne plošče debeline 25 mm, ki bo slonela na kovinski nosilni konstrukciji. Zaključni vrhni sloj bo lahko iz različnih materialov (vodoodporne plošče, laminat, itison,...).

Odrska oziroma dvoranska tehnika (razsvetljavo, ozvočenje itd.): Celotna dvorana z zaodrjem bo opremljena s sodobnim ozvočenjem in ustrezno razsvetljavo, ki bo omogočala različne načine osvetljevanja odra in prostora za gledalce. Oder in zaodrje bosta opremljena z ustrezno tehnološko opremo potrebno za izvajanje gledaliških, plesnih in drugih predstav.

Dvigalo: Poleg stopnišča je za neoviran dostop do knjižnice predvideno tudi osebno električno dvigalo nosilnosti 630 kg ali 8 oseb ter hitrosti 1,0 m/s. Svetle mere kabine bodo znašale 110/140/220 cm. Dvigalo bo opremljeno z avtomatskimi dvodelnimi teleskopskimi drsnimi vrati svetle širine 90 cm opremljenimi s svetlobno zaveso in omejilnikom zaporne sile. Vrata bodo na isti strani (neprehodna kabina). Dvigalo bo montirano v AB jašku svetlih dimenzij 180/162 cm. Stene in dno jaška bodo morale biti protiprašno premazane. Dvigalo bo imelo tri postaje (v vsaki etaži). Dno jaška bo moralo segati najmanj 110 cm pod koto tlaka pritličja. Vrh jaška bo moralo segati minimalno 350 cm nad koto tlaka zadnje etaže. Na vrhu jaška bo potrebno predvideti prezračevalno odprtino min. preseka 300 cm². Sinhronski motor brez reduktorja z integriranim pogonskim diskom bo pritrjen v glavi jaška na jeklenih vodilih kabine. Dvigalo ne bo imelo strojnice. Stene, strop in vrata kabine bodo iz brušene nerjaveče pločevine, tla z oblogo po izboru arhitekta in investitorja. Na zadnji steni bo oprijemalo iz alu cevi z zaobljenimi zaključki. Na zadnji in frontalni steni bosta nameščeni ogledali. Za osvetlitev so predvidene varčne fluo ali LED svetilke. Dvigalo bo moralo biti opremljeno z zasilno avtomatsko razsvetljavo, avtomatskim ventilatorjem, prostoročno telefonsko napravo za povezavo med kabino in klicnim centrom za primer reševanja ujetih oseb iz kabine dvigala. Signalizacija bo ustrezala zahtevam invalidnih oseb po stan. SIST EN 81-70. V sklopu krmiljenja dvigala je predviden poseben komandni panel za kontrolo pristopa uporabnikov dvigala, ki bo montiran na delovnem pultu knjižničarke. Predvideno je, da se dvigalo v primeru požara ne bo smelo uporabljati in se bo moralo v primeru izpada električnega toka preklopiti v požarni režim. V primeru požara ali izpada električnega toka se bo takoj odprlo. Dvigalo bo moralo biti načrtovano in izdelano skladno s standardom SIST EN81-1 in skladno s Pravilnikom o varnosti dvigal (Ur. list RS št. 83/2007). Po končani montaži dvigala bo priglašeni organ opravil končni pregled in izdal certifikat.

Opis konstrukcije, strehe, fasad, predelnih sten, uporabljenih materialov itd.

Opis konstrukcija: Celotna stavba A bo imela nosilno konstrukcijo grajeno iz armiranega betona. Stavba A bo dilatirana na stiku med avlo in dvorano, na stiku med dvorano in prostori za nastopajoče, ter na stiku s podzemno garažo. Stavba A bo imela armiranobetonske pasovne različnih dimenzij, ki bodo prilagojeni predvideni obtežbi in nosilnosti tal. Talna plošča med pasovnimi temelji bo grajena iz armiranega betona.

Obodne stene dvorane in knjižnice bodo debeline 30 cm. Nosilne stene v notranjosti bodo debeline 20 oziroma 30 cm. Stropna plošča nad pritličjem (kavarna, avla) bo debeline 20 cm, plošča nad 1. nadstropjem knjižnice bo debeline 30 cm, strešna plošča nad zadnjo etažo pa 25 cm. Strešni plošči bosta izvedeni v naklonu 2%. Strešna konstrukcija dvorane bo sestavljena iz prednapetih votlih betonskih plošč debeline 40 cm (+2cm zalivnega betona) postavljenih v naklonu 2%. Stopnišče in jašek dvigala bosta grajena iz armiranega betona. Obodne stene zaodrja bodo debeline 20, 25 oziroma 30 cm. Nosilne stene v notranjosti bodo debeline 20 oziroma 30 cm. Vse nosilne stene v 1. nadstropju



(mladina, KS, večnamenski prostor) bodo debeline 20 cm. Stropna plošča nad pritličjem bo debeline 20 cm, strešna plošča v naklonu 2% nad 1. nadstropjem pa bo debeline 18 cm. Obodne stene garaže bodo debeline 20 cm. Strešna plošča bo izvedena v naklonu in bo debeline 25 cm.

Opis strehe: Celoten kompleks bo imel strehe z minimalnim naklonom (2%). Strešine bodo obdane z atiko. Strehi večnamenske dvorane in knjižnice bosta kriti s hidroizolacijo položeno na toplotno izolacijo. Streha avle je zasnovana kot pohodna streha – terasa knjižnice. Strehi južnega dela objekta A (mladina, KS) sta zasnovani kot ekstenzivni zeleni strehi. Strešna kritina stavbe (finalni sloj), bo morala biti najmanj razreda FROOF(t1) (SIST EN 13501-5).

Opis fasad: Velika večina fasadnih površin je zasnovanih kot neprezračevana fasada obložena s polno fasadno opeko standardnih dimenzij 12/25/6,5 cm. Opeko se bo z jeklenimi sidri sidrala v AB steno. Sestava fasade bo sledeča: AB stena 20-30 cm; toplotna izolacija – ekstrudiran polistiren 14 cm; polna fasadna opeka 12 cm. Manjši del fasad bo obložen s prefabriciranimi betonskimi ploščami oziroma kamnitimi oblogami.

Opis predelnih sten: Vse predelne stene bodo montažne. Debeline bodo različne in prilagojene zahtevam po zvočni izolativnosti. Osnovna sestava predelnih sten bo sledeča: 2x mavčno-kartonska plošča debeline 12,5 mm; kovinska podkonstrukcija; vmesen prostor bo napolnjen z zvočno oz. toplotno izolacijo - stekleno volno; ter 2x mavčno-kartonska plošča debeline 12,5 mm.

Opis stavbnega pohištva: Okna s tro-slojno zasteklitvijo bodo predvidoma imela okvirje iz PVC. Okna bodo senčena z žaluzijami oziroma roletami na zunanji strani. Škatla bo vgrajena nad okna za fasadno oblogo, zato ne bo vidna. Okna se bodo odpirala navznoter. Zunanje steklene stene bodo predvidoma imele Alu okvirje na jekleni nosilni podkonstrukciji (strukturna fasada). Vsa okna, ki jih bo mogoče odpreti in pri katerih bo višina parapeta na notranji strani manjša od 0,90 m, na zunanji strani pa večja od 1 m, bodo morala imeti dodatno varovalno ograjo z zgornjim oprijemalnim robom, ki bo segala najmanj 1,05 m nad notranji gotovi pod. Parapet bo moral biti zidan ali pa izveden iz varnostnega lepljenega stekla. Notranja vrata bodo predvidoma lesena, zunanja pa iz različnih materialov (kombinacija Alu+steklo, kovinska). Skladno z zasnovo požarne varnosti se bo moralo na prehodih med požarnimi sektorji namestiti vrata s požarno odpornost EI60. Opremljena bodo morala biti s samozapiralom. Zvočna izolativnost oken in steklenih fasad naj znaša min. $R_w, R = 42$ dB.

Uporabljeni materiali v notranjosti: Vsi uporabljeni materiali v notranjosti bodo izpolnjevali zahteve določene v zasnovi požarne varnosti, in sicer: stenske in stropne obloge na zaščiteneh delih evakuacijskih poti (hodniki in stopnišča) morajo biti glede odziva na ogenj najmanj razreda C-s1,d0 (SIST EN 13501-1 [certifikat materialov]), talne obloge na zaščiteneh delih evakuacijskih poti (hodniki in stopnišča) morajo biti glede odziva na ogenj najmanj razreda CFI-s1 (SIST EN 13501-1 [certifikat materialov]), stenske in stropne obloge, ki se uporabljajo v prostorih, kjer se zadržuje večje število oseb (celotna večnamenska dvorana z odrom, vhodna avla), morajo biti iz materialov z odzivom na ogenj razreda Cs1,d0 (evropska požarna klasifikacija materialov [certifikat materialov]), talne obloge v prostorih, kjer se zadržuje večje število oseb (celotna večnamenska dvorana z odrom, vhodna avla) morajo biti glede odziva na ogenj najmanj razreda CFI-s1 (SIST EN 13501-1 [certifikat materialov]), uporabljeni materiali morajo biti takšne kvalitete, da ustrezajo protipožarnim zahtevam po prepovedi sproščanja toksičnih plinov v primeru gorenja.

Opis ograj in parapetov: Prosti robovi stopnišč s pet ali več stopnicami bodo zavarovani z varnostno ograjo višine vsaj 100 cm, pri čemer odprtine v ograji ne bodo smele presežati 12 cm. Stopnišča s pet in več stopnicami, ki bodo imeli nastopno ploskev širine več kot 4 m, bodo morala biti na razdalji manjši od 4 m opremljena tudi z vmesnimi oprijemali za roke. Stopnišča s 5 ali več stopnicami bodo morala biti opremljena z ograjo oz. oprijemalom na eni strani, stopnišča z 10 ali več stopnicami pa bodo morala imeti ograje oz. oprijemala na obeh straneh. Vse ograje bodo kovinske. Če se bo za izdelavo ograj uporabljalo steklo, bo moralo biti to lepljeno varnostno.

Opis strojnih instalacij: V objektih bo izvedeno ogrevanje z radiatorji ter konvektorji. Sistem ogrevanja bo dvocevni s temperaturnim režimom toplotne črpalke 55-50°C. Radiatorji bodo aluminijasti, cevovodi bodo jekleni ter bakreni. Predvidena je namestitvev toplotne črpalke na strehi objekta knjižnice. Prezračevanje objektov bo naravno preko oken in vrat ter preko klimatov, ki bodo nameščeni na strehi objektov in pod stropom. Nad štedilnikom se bo izvedlo kuhinjske napo za filtriranje zraka iznad štedilnika. V sanitarijah so predvideni lokalni odvodi zraka samo za odsesavanje (odvodni ventilatorji). Dovod zraka v sanitarije bo preko rešetk. Razvodi bodo vidni v instalacijskih jaških. Dovod zraka v prostore bo skozi vratne rešetke ter skozi spodrezana vrata. Sistemi za klimatizacijo bodo opremljeni z dvobrzinskimi elektromotorji ali frekvenčniki, tako da bo možno pri manjši obremenitvi obratovanje z manjšimi količinami zraka. Instalacije notranjega vodovoda se bodo priključile preko obstoječe cevi DN80 na nov vodovodni



priključek (nov vodomerni jašek z novim vodomernjem DN25, ki se bo nahajal na SV strani objekta. Od priključka na obstoječo vodovodno cev DN80 se priklopi novo cev dimenzije DN40, ki bo z vodo napajala objekt tako za potrebe sanitarij kot turi notranje hidrantno omrežje. Horizontalni razvodi vodovodnih cevi do porabnikov bodo speljani vidno, v tlaku, stenah oziroma v regah, ter obzidani. Horizontalna instalacija do dviznih vodov in vsi vertikalni dvizni vodi fekalnih odplak bodo iz plastične mase, opremljeni z ustreznimi tesnili oringi. Topla sanitarna voda za potrebe sanitarij ter razdelilne kuhinje se bo pripravljala v tlačnih grelnikih sanitarne vode z volumnom $V=15, 40$ in $80l$. Predvideno je, da bosta mešalne baterije armatur na izpustnih mestih enoročne izvedbe. Izvedba vertikalne kanalizacije s horizontalnimi priključki fekalnih odplak: Vertikalni odvodi od porabnikov in odcepi bodo izdelani iz plastične mase - PP, ki bodo opremljeni z ustreznimi tesnili (oringi). Vsa kanalizacijska instalacija bo izdelana po veljavnih predpisih z odgovarjajočimi padci, z vgradnjo odgovarjajočih lokov, čistilnih kosov, odcepov in spojev. V sanitarijah se bo v tlak vgradilo pretočne talne sifone s pokrovom iz nerjaveče pločevine, ki varujejo pred nevarnostjo poplav ob morebitni okvari vodovodne instalacije. Horizontalni razvod fekalne kanalizacije se bo vodilo v revizijski jašek in nato v javno fekalno kanalizacijo.

Opis elektro instalacij: Novozgrajeni objekt KUC Miren se bo napajal iz transformatorske postaje TP CICIBAN. Na fasadi objekta se bo vzdalo podometna merilna omara izdelana iz RF pločevine in z izrezanimi odprtini v vratih za odčitavanje števecov. V merilno odjemno omarico se bo vgradilo pet merilnih števecov z vgrajenimi omejevalniki toka, šest tripolnih podnožij varovalk in odvodnike prenapetosti razreda I (B). Električne instalacije se bo izvedlo delno podometno in delno nadometno. V prostorih, kjer bo spuščen strop, se bo električne instalacije izvedlo s NPI kablom položenim delno v instalacijsko cev (vertikale) in delno na kabske police nameščene nad spuščen strop. V prostorih, kjer ni spuščenega stropa, se bo celotna instalacija izvedla podometno s P/f žicami položenimi v instalacijske cevi. V tehničnih prostorih (kotlovnica, strojnica,...) se bo celotna električna instalacija izvedla nadometno s NPI kabli položenimi v kabske kanale in na kabske police. Instalacije bodo morale potekati samo v vodoravni in navpični smeri. Stikala za prižiganje luči se bo namestilo na višino 120 cm od tal, splošne vtičnice pa se bo namestilo na višino 40 cm od tal. V delavnicah in tehničnih prostorih (kotlovnica) se bo stikala za prižiganje luči in vtičnice namestilo na višino 140-150 cm od tal. Na javno telefonsko (TK) omrežje se bo objekt priklopil v telefonski centrali locirani v sosednjem objektu občine. Od telefonske centrale se bo dovodni telefonski kabel speljal po kabski kanalizaciji do zunanje razdelilne telefonske omare. Od zunanje razdelilne telefonske omare se bo izvedlo ločeni telefonski priključki do posameznik komunikacijskih omar v objektu za knjižnico, večnamensko dvorano, prostore krajevne skupnosti in mladih ter kavarne. Od komunikacijskih omar se bo speljalo podatkovno omrežje s UTP cat 6 kablom nameščenim v instalacijske cevi in na kabske police. Po objektu se bo vgradilo sistem avtomatskega javljanja požara (AJP), ki se bo z instalacijo navezoval na požarno centralo locirano v električnem jašku v pritličju objekta. Na strehi večnamenske dvorane za prireditve se bo nahajal ventilator za odvod dima in toplote iz prostora dvorane. Za napajanje ventilatorja je predviden dodatni dizel agregat, katere se samodejno vklopi po izpadu električne energije. Za napajanje ventilatorja se bo uporabilo ognjeodporen kabel klasifikacije EI 60. Vklon ventilatorja se bo vršil avtomatsko preko požarne centrale. Krmilni kabli za vklon ventilatorja (od požarne centrale do krmilne omarice ventilatorja) bodo morali biti tudi ognjeodporni EI60.

Razsvetljava: V posameznih prostorih je predvidena osvetljenost na 100 do 800 luxov, glede na zahteve posameznih prostorov in glede priporočil glede osvetljenosti posameznih delovnih mest. V prostorih v hodniku in stopnišču se zahteva razsvetljava od 50 do 100 luxov. V celotnem objektu so predvidene varnostne svetilke, katere po izpadu omrežne napetosti svetijo še najmanj eno uro in omogočajo varen izhod ljudi. Varnostna razsvetljava se bo izvedla na principu samostojne varnostne svetilke z vgrajeno baterijo avtonomije 1h in z avto-testom. Evakuacijske poti bodo osvetljene z najmanj 1 lux, 20 cm od tal.

Zaščita pred vlago: Folije za hidroizolacijo bodo morale ustrezati veljavnim standardom. Izvedba hidroizolacije bo morala ustrezati Pravilniku o zaščiti stavb pred vlago (Ur. list RS, št. 20/2004). Okrog vkopanih delov objekta se bo izvedlo drenažo.

Zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objekta: Ker gre za objekte v javni rabi, je celoten kompleks projektiran skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 97/2003). Vsi dostopi do stavbe in vstopi vanjo bodo brez grajenih in komunikacijskih ovir, funkcionalno oviranim osebam pa bo omogočen samostojen in varen dostop do prostorov, ki bodo namenjeni javni rabi, in uporaba teh prostorov. Podobno velja za pripadajoče zunanje površine.



6.2.3 Zunanja ureditev

Osnovno vlogo zunanje ureditve prevzema avditorij (amfiteater), ki hkrati povezuje spodnji in zgornji nivo kulturno upravnega centra ter obe stavbi, omogoča izvedbo različnih prireditev na prostem (letni kino, gledališče, predstave, proslave ipd.). Na sredini avditorija, med spodnjim in zgornjim nivojem, se bo nahajala tribuna z 8 vrstami skupne višine 3,36 m (8 x 0,42 m), ki bodo hkrati sedišča za gledalce. Tribuna bo široka 8,42 m in se bo raztezala od fasade večnamenske dvorane Stavbe A do fasade Stavbe B. Avditorij bo z vseh strani skoraj povsem omejen, kar bo zagotavljalo zaščito pred hrupom in omogočalo dobro akustiko. Avditorij se bo na vrhu iztekel v ploščad segajočo do zgornjega parkirišča. S spodnjim parkiriščem bo povezan s stopniščem, ki bo potekalo med večnamensko dvorano in južnim traktom. Spodnji nivo avditorija se bo preko klančine za invalide in stopnišča na SV strani centra iztekel v ploščad ob SV strani stavbe A. Ohranilo se bo okrogel kamniti vodnjak poleg občine. Na spodnji ploščadi pod avditorijem je predvidena možnost postavitve poletne terase kavarne. *Predmet tega dokumenta je dokončanje avditorija (amfiteatra).*

Na zgornjem parkirišču je na JZ vogalu zemljiške parcele novega centra predviden ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov z neposrednim dostopom za vozila komunale. V okviru posegov, ki so predmet obravnave tega dokumenta, se bo na zahodni strani zemljiške parcele delno izvedlo spodnje parkirišče s 29 PM. PM se bo tlakovalo s travnimi ploščami (betonskimi tlakovci), ostale prometne površine bodo asfaltirane. Tlakovanje zunanjih peš površin bo izvedeno s kamnitimi betonskimi ploščami.

Vzdolž JZ parcelne meje se bo zgradilo AB zid dolžine 37,5 m, max debeline 0,40 m, najvišje višine 4,4 m nad koto terena, ki premošča višinsko razliko med parc. št. 630/6 k.o. Miren in parkiriščem. Na vrhu zidu vzdolž parcelne meje bo stala žična ograja višine 1,8 m. Ob zidu bo potekalo tudi zunanje stopnišče, ki bo povezovalo spodnje in zgornje parkirišče. Vzdolž parcelne meje s parc. št. 976/5 k.o. Miren se bo zgradilo AB zid dolžine 17,47 m (13,40 m + 4,07 m), zunanje višine cca 2,0 m s prehodom širine 3,5 m, ki bo omogočal dovoz do omenjene parcele in bo ograjen z vrati. Zid bo služil kot razmejitvev med javnim parkiriščem in zasebnim dvoriščem te parcele. Vzdolž parcelne meje št. 629/1 k.o. Miren se bo zgradilo AB podporni zid z ograjo na vrhu skupne dolžine 27,90 m (19,90 m + 8,00 m), višine 3,10 m nad koto terena oz. +5,40 m nad koto +/- 0,00 m in debeline 0,20 m.

6.2.4 Prometna ureditev

Kompleks Kulturno upravni center Miren – II. Faza bo za potrebe obiskovalcev, zaposlenih in intervencije dostopen z dveh strani. Spodnji dovoz (cestni priključek 1) se bo pod pravim kotom na SZ strani zemljiške parcele neposredno navezoval na regionalno cesto Miren–Opatje selo (parc. št. 647/1 in 647/10 k.o. Miren). Namenjen bo za dostop in dovoz zgolj osebnim vozilom in kombijem. Preko tega predvidenega cestnega priključka za spodnje parkirišče kompleksa se bo na regionalno cesto priključevala tudi sosednje parcelna št. 976/5 k.o. Miren (hiša), saj se bo obstoječi cestni priključek za omenjeno parcelo ukinilo. Zgornji dovoz (cestni priključek 2) za dostop in dovoz bo lociran na južni strani zemljiške parcele in se bo neposredno navezoval na občinsko cesto na parcelni št. 660/6 k.o. Miren. V okviru celovitega projekta bosta izvedeni tudi spodnje in zgornje parkirišče. Spodnje parkirišče (površina: 654,5 m²) bo imelo 29 parkirnih mest (PM), zgornje parkirišče (površina: 295,0 m²) pa 22 PM. Skupaj bo tako na voljo 51 PM, od tega 3 PM za funkcionalno ovirane osebe. Za občino je predvidena dodatna izvedba 4-ih pokritih PM. *Predmet obravnave tega dokumenta je le delna izvedba spodnjega parkirišča.*

Vzdolž roba pločnika, vključno z območjem nove občinske stavbe do novega cestnega priključka KUC Miren, je v izogib parkiranju vozil na območju pločnika predvidena postavitvev kovinskih količkov v oddaljenosti 75 cm od roba vozišča. Zaradi zagotovitve delovne površine v primeru intervencije, bodo morali biti količki opremljeni s ključavnico, tako da jih bo v času intervencije mogoče odstraniti. Ključce se bo hranilo pri upravljavcu KUC Miren in pri Gasilcih. Površine namenjene motornemu prometu bodo strogo ločene od peš površin in se z njimi ne bodo križale.



6.3 Komunalna opremljenost in ureditev predvidenih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo

Območje gradbene parcele, kjer se bo izvajal investicijski projekt, je komunalno opremljeno. Izvedba investicijskega projekta bo zahtevala ureditev/prestavitev in izvedbo novih priključkov na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro (NN) in TK omrežje. Vsa načrtovana nova komunalna ureditev bo potekala po (in pod) lokalnih, občinskih cestah in javnih poteh ter javnih površinah. V primeru križanj z drugimi, že obstoječimi komunalnimi vodi, se bodo le-ti prestavili in ustrezno zaščitili. Pred začetkom izvedbe del bo potrebno od upravljalcev komunalnih vodov zahtevati zakoličbo le-teh in jih ustrezno zaščititi ali pa eventualno prestaviti.

Priključek na NN električno omrežje (napajanje objekta z električno energijo)

Priključek na NN električno omrežje bo izveden iz novega prehodnega jaška J1, ki bo zgrajen na obstoječi kabelski kanalizaciji na JV strani zemljiške parcele. Od tu bo speljan preko nove NN kabelske kanalizacije do predvidene nove MPO nameščene na JV fasadi Stavbe A – večnamenske dvorane.

Gradnja obsega tudi predhodno odstranitev obstoječih prostozračnih NN vodov, ki potekajo preko parcel št. 975, 973, 630/6, 976/5, 976/3, 630/7, 977/1, 978, 660/6 in 622/7 vse k.o. Miren. Poseg predvideva tudi prestavitev obstoječe prostostoječe električne razdelilne omare PRKO Miren, ki se nahaja na parcelni št. 975 k.o. Miren, kjer se bo izvajala nova gradnja, na novo lokacijo na JZ vogal parcele št. 973 k.o. Miren. Zaradi obstoječega napajalnega voda za OŠ Miren, se bo pred pričetkom izvajanja del, zgradilo novo kabelsko kanalizacijo od lokacije prestavljene razdelilne omare do prehodnega el. jaška, lociranega v pločniku parc. št. 647/10 k.o. Miren na SV strani predmetne gradnje. Od tu se bo nadalje speljalo kabelsko kanalizacijo pod pločnikom parc. št. 647/10, 647/1 in 647/9 k.o. Miren preko novih el. jaškov do novega betonskega droga za elektriko in telefon lociranega na slednji parceli tik ob SV vogalu parcele šole parc. št. 977/1 k.o. Miren. Od tu bo potekal prostozračni NN vod do obstoječega priključnega mesta OŠ Miren. Po celotni trasi se bo poleg cevi kabelske kanalizacije položilo RF ozemljitveni trak.

Novo NN kabelsko kanalizacijo se bo zgradilo tudi od prestavljene PRKO Miren mimo predvidene nove MPO na bodočem objektu in do lokacije novega prehodnega el. jaška na JV strani parcele kulturno upravnega centra. Od tu se bo zgradilo še kabelsko kanalizacijo preko zemljišča parc. št. 660/6 in 622/7 k.o. Miren do obstoječega droga javne razsvetljave za napajanje obstoječe javne razsvetljave za šolo.

Priključek na TK (telekomunikacijsko) omrežje (TK kabelska kanalizacija)

Priključek na TK omrežje bo izveden iz obstoječega TK jaška lociranega ob JZ fasadi stavbe občine parc. št. 973 k.o. Miren SV od predmetne gradnje. Od tu se bo izvedlo novo TK kabelsko kanalizacijo preko pomožnih kabelskih jaškov do predvidene nove TK priključne omarice nameščene na JV fasadi predvidene Stavbe A – večnamenske dvorane.

Nova TK kabelska kanalizacija bo od tu speljana tudi naprej do telefonskega droga lociranega na parc. št. 622/7 k.o. Miren. Druga kabelska kanalizacija se bo zgradila od obstoječega telefonskega jaška lociranega v pločniku parc. št. 647/10 k.o. Miren in nadalje speljana pod pločnikom parc. št. 647/10, 647/1 in 647/9 k.o. Miren preko novih TK jaškov do novega betonskega droga za elektriko in telefon, lociranega na slednji parcelni številki tik ob SV vogalu parcele šole parc. št. 977/1 k.o. Miren. Od tu bo potekal prostozračni TK vod do obstoječega priključnega mesta OŠ Miren.

Vodovodni priključek (vodovodno omrežje) in prestavitev obstoječega hidranta

Priključek na javno vodovodno omrežje bo izveden z navezavo na obstoječo vodovodno cev DN80, ki poteka ob SV vogalu zemljiške parcele predvidenega centra. Nov vodomerni jašek bo lociran poleg obstoječega vodnjaka v bližini regionalne ceste na SZ strani parc. št. 973 k.o. Miren, od koder bosta voda speljana do predvidenih stavb A in B. Obstoječi hidrant lociran na parc. št. 973 k.o. Miren se bo odstranilo. Nadomestilo se ga bo z novim, lociranim na nasprotni strani regionalne ceste parc. št. 647/1 k.o. Miren, ki bo povezan z novo dovodno cevjo iz obstoječega revizijskega jaška, lociranega v obstoječi cesti.

Odvajanje komunalnih odpadnih voda (fekalnih voda)

Do izgradnje novega javnega kanalizacijskega omrežja na tem območju občine, se bo odpadne komunalne vode iz objekta odvajalo v malo ČN zmogljivosti 80 PE, ki naj bi bila locirana na zemljiški parceli na spodnjem parkirišču ob



zahodni strani Stavbe A. Očiščene vode se bo od tu vodilo v obstoječi jašek že predhodno navedenega meteornega kanala. Po izvedbi novega javnega kanalizacijskega omrežja za odvajanje komunalnih odpadnih voda, ki bo povezano z novo centralno čistilno napravo (projekt: Odvajanje in čiščenje odpadne vode v porečju Soče [CČN Nova Gorica]), se bo komunalne odpadne vode iz KUC Miren odvajalo v novo zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje.

Odvajanje meteornih voda

Meteorne vode se bo s strehe objekta (Stavbe A) in z zunanjih površin vodilo preko peskolovov v obstoječi jašek meteornega kanala, ki poteka po regionalni cesti Miren-Opatje selo (parc. št. 647/1 k.o. Miren) in je lociran na SV predmetne gradnje. Meteorne vode s parkirnih površin bodo v ta jašek speljane še preko lovilca olj in maščob. Dimenzije in razporeditev strešnih odtokov so prilagojene predvideni količini padavin. Kljub temu se bo na mestih, kjer so predvidene lokacije vertikalnih odtokov, izvedlo še prelive, ki bodo v primeru zamašitve odtokov zagotavljali nemoteno odvodnjavanje streh.

Odpadki

Na zgornjem parkirišču je predvidena izvedba ekološkega otoka za ločeno zbiranje odpadkov, ki je zasnovan skladno s projektnimi pogoji Komunalne Nova Gorica d.d. Dimenzije ekološkega otoka bodo omogočale namestitve sledečih zabojnikov: 2x 1.100 l zeleni zabojnik za mešane komunalne odpadke (136x122 cm), 1x zvonec za zbiranje papirja in kartona (163x163 cm), 1x zvonec za zbiranje embalaže (163x163 cm) in 1x zvonec za zbiranje steklene embalaže (130x95 cm). Ekološki otok bo neposredno dostopen za vozila komunale.

6.4 Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskega akta, opredelitev območja za določitev strank ter opis pogojev za priključitev na primarno mrežo z navedbo potrebnih soglasij

6.4.1 Opis usklajenosti s prostorskim aktom

Projekt je usklajen z veljavnimi prostorskimi akti, ki veljajo na območju gradnje. V okviru tega investicijskega projekta se bo gradilo 1. in 2. etapo Kulturno upravnega centra Miren – II. Faza. Gradnja je skladna z osnovno namensko rabo (območje stanovanj oz. osrednja območja centralnih dejavnosti) in dejansko rabo (pozidano območje) prostora. Objekt je lociran na območju, ki je plansko opredeljeno kot območje stanovanj oz. kot območje stavbnih zemljišč. **Gradnja Kulturno upravnega centra Miren – II. Faza**, v okviru katere sodita tudi 1. in 2. etapa, ki sta predmet obravnave tega dokumenta, **je skladna z namensko rabo zemljišča, saj pomeni reševanje skupnih potreb občanov oziroma upravljanje njihovih splošnih interesov.** Izvedla se bo na zemljišču, kjer je takšen poseg ob upoštevanju razmer in odnosa nameravane gradnje do razpoložljivega zemljišča možen. Poseg v prostor pomeni izboljšanje bivalnih pogojev občanov ob upoštevanju odnosov do neposredne okolice in stanovanjskih stavb. Novogradnja se bo izvedla v smislu ohranitve tradicionalne kvalitete krajinske arhitekture. Po oblikovnem vidiku se naslanja na značilnosti stavbne dediščine tega predela občine, v katerega se bo vključila. Arhitekturno-urbanistična rešitev je bila izbrana na javnem anonimnem arhitekturnem natečaju.

Izvedba operacije ne spreminja vrste dopustnih dejavnosti, ampak ohranja osnovno dejavnost območja. Objekt bo zgrajen v okviru dopustnih dejavnosti. Obravnavani objekt bo po namembnosti podoben obstoječemu (bivšemu kulturno domu, kjer so bile dvorana za prireditve, prostori KS in mladine). Navedenim obstoječim programom se bo v okviru celovite operacije KUC Miren – II. Faza dodalo še naslednje programe: knjižnica, kavarna, dnevni center upokojencev ter dodatni prostori za občino. Vsi programi v obravnavanem kompleksu bodo služili oskrbi prebivalstva, kar je skladno z določili prostorskega akta.

Arhitekturno urbanistična zasnova celotnega kompleksa upošteva pozidave v neposredni okolici. Po oblikovnem vidiku se je upoštevalo značilnosti stavbne dediščine obravnavanega predela občine, v katerega se bo objekt vključil oziroma značilnosti zazidave v neposredni okolici v primeru, da bi šlo lokacijo v strnjem delu naselja. Zunanja podoba se naslanja na značilnost stavbne dediščine. Okolica bo po izvedbi predvidenih posegov ostala nespremenjena. Velikost in oblika gradbene parcele bo ostala nespremenjena. Gradbena parcela oz. zemljiška parcela bo ostala nespremenjena in enaka. Minimalno komunalno oskrbo objektov se bo zagotovilo z vodovodnim,



kanalizacijskim, elektro in TK priključkom (obstoječe priključke se bo obnovilo in prestavilo). Kulturno upravni center Miren – II. Faza bo neposredno dostopen z regionalne ceste in občinske poti.

Iz vsega navedenega vidimo, da so predvideni posegi v okviru investicijskega projekta v skladu s prostorskimi akti, ki veljajo na območju občine.

6.4.2 Območje za določitev strank

Območje za določitev strank je izdelano skladno z Uredbo o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (Uradni list RS, št. 37/2008). Območje je v nadaljevanju prikazano za vsak objekt v okviru tega investicijskega projekta posebej. Le-ta so:

- **Stavba A:**
 - Bruto prostornina objekta znaša: 11.670 m³
 - Širina pasu območja za določitev strank sega 11,50 m od najbolj izpostavljenih delov objekta.
 - Območje sega na sledeče parcele: parc. št. 975, 973, 647/10, 647/1, 365/3, 661/3, 630/6, 660/6, 623/5, 622/3, 622/7, 629/1. k.o. Miren
- **Podporni zid vzdolž JZ roba parcele:** Območje je določeno skladno s 3. odstavkom 3. člena omenjene uredbe. Širina območja je enaka višinski razliki med najvišjim oz. najnižjim delom objekta in med površino zemljišča na vsakih 5 tekočih metrov. Širina pasu znaša od 2,00 do 3,50 m. Območje sega na sledeče parcele: 975, 647/10, 647/1, 976/5, 630/6, 660/6, k.o. Miren
- **Spodnje parkirišče:**
 - Površina znaša 654,5 m².
 - Širina pasu območja za določitev strank sega 13,0 m od najbolj izpostavljenih delov objekta.
 - Območje sega na sledeče parcele: 975, 647/10, 647/1, 661/3, 647/9, 976/2, 976/5, 630/6, 660/6, 623/5, 622/3, k.o. Miren
- **Prestavljeni podzemni NN vodi (gospodarska javna infrastruktura):** Na delih trase, ki potekajo izven cestnega telesa, znaša širina pasu 3 metre na vsako stran merjeno od osi voda (5. alineja 4. člena omenjene uredbe). Na delih trase, ki potekajo znotraj cestnega telesa, sega območje za določitev strank le do parcelne meje zemljišča, na katerem se objekt gradi (4. odstavek 3. člena omenjene uredbe). Območje sega na sledeče parcele: parc. št. 975, 973, 629/1, 647/10, 647/1, 647/9, 977/1, 978, 630/7, 660/6, 622/7, k.o. Miren
- **Prestavljeni podzemni TK vodi (gospodarska javna infrastruktura):** Na delih trase, ki potekajo izven cestnega telesa, znaša širina pasu 3 metre na vsako stran merjeno od osi voda (5. alineja 4. člena omenjene uredbe). Na delih trase, ki potekajo znotraj cestnega telesa, sega območje za določitev strank le do parcelne meje zemljišča, na katerem se objekt gradi (4. odstavek 3. člena omenjene uredbe). Območje sega na sledeče parcele: 975, 973, 647/10, 647/1, 647/9, 977/1, 978, 630/7, 660/6, 622/7, 621/6, k.o. Miren
- **Prestavljen hidrant (gospodarska javna infrastruktura):** Ker gre za gradnjo znotraj cestnega telesa, sega območje za določitev strank le do parcelne meje zemljišča, na katerem se objekt gradi (4. odstavek 3. člena omenjene uredbe). Območje sega na sledeče parcele: 647/1 k.o. Miren
- **Priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:** Stranke v postopku so lastniki parcel, preko katerih bo potekal vsak posamezen priključek:
 - El. NN priključek: parc. št. 975 k.o. Miren
 - TK priključek: parc. št. 973, 975 k.o. Miren
 - Vodovodni priključek: parc. št. 973, 975 k.o. Miren
 - Kanalizacijski priključek: parc. št. 973, 975, 647/10, 647/1 k.o. Miren
 - Cestni priključek 1: dostop do regionalne ceste Miren–Opatje selo (parc. št. 647/1): parc. št. 647/10 k.o. Miren
 - Cestni priključek 2: neposreden dostop z javne poti (parc. št. 660/6 k.o. Miren)

Skupno območje za določitev strank zajema naslednje parcelne številke: 975, 973, 647/10, 647/1, 365/3, 661/3, 647/9, 977/1, 978, 630/7, 976/2, 976/5, 630/6, 660/6, 623/5, 622/3, 622/7, 621/6, 621/2, 660/3, 629/1, 976/3 k.o. Miren



6.4.3 Navedba soglasij in soglasij za priključitev ter izpolnjevanje pogojev za priključitev

Za izvedbo operacije je potrebno pridobiti vsa potrebna, ustrezna dovoljenja za priključitev na komunalno, energetska, telekomunikacijsko in prometno omrežje. Objekt se bo priključil na omrežje električne energije, na telekomunikacijsko omrežje, na kanalizacijo komunalnih odpadnih voda, na javni vodovod, na javno pot in državno (regionalno) cesto Miren-Opatje selo. Priključki na primarno mrežo bodo izvedeni v skladu s predhodnimi pogoji in soglasji upravljavcev.

Navedba soglasij in soglasij za priključitev		
Soglasja v območju varovalnih pasov	<i>varovalni pas državne ceste</i>	DRSC, območje Nova Gorica št. soglasja: 37167-1928/2010/7 z dne 27.10.2010
	<i>varovalni pas reke Vipave</i>	ARSO, Urad za upravljanje z vodami, Oddelek povodja reke Soče št. soglasja: 35507-3341/2010-1 z dne 30.11.2010
	<i>varovalni pas javne poti</i>	Občina Miren-Kostanjevica št. soglasja: MK-15/055-2010 z dne 28.10.2010
	<i>varovalni pas vodovoda</i>	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. št. soglasja: II-6/180/2010 z dne 10.11.2010
	<i>varovalni pas kanalizacije</i>	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. št. soglasja: II-9/128 G/b z dne 07.10.2010
	<i>varovalni pas elektro vodov</i>	Elektro Primorska, podjetje za distribucijo električne energije d.d. št. soglasja: 6702 z dne 15.06.2011
	<i>varovalni pas TK vodov</i>	Telekom Slovenije d.d. št. soglasja: 304/2010-NG-MM z dne 13.10.2010
Soglasja v varovanih območjih	<i>območje kulturne dediščine</i>	Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Nova Gorica soglasje št. 829-2/2010-Š/K z dne 14.10.2010
Soglasja za priključitev	<i>cestni priključek na državno cesto</i>	DRSC, območje Nova Gorica št. soglasja: 37167-1928/2010/7 z dne 27.10.2010
	<i>cestni priključek na javno pot</i>	Občina Miren-Kostanjevica št. soglasja: MK-15/055-2010 z dne 28.10.2010
	<i>električna energija (elektro priključek)</i>	Elektro Primorska d.d. št. soglasja: 530747, 530748, 534360, 530750 in 530751 vsa z dne 16.06.2011
	<i>ravnanje z odpadki</i>	Komunala Nova Gorica d.d. št. soglasja: S-VI-10/2010 z dne 06.10.2010
	<i>odvajanje odpadnih voda - kanalizacija</i>	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. št. soglasja: II-9/91 G/b z dne 03.08.2010
	<i>vodovodni priključek</i>	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. št. soglasja: II-6/180/2010 z dne 10.11.2010
	<i>telekomunikacije</i>	Telekom Slovenije d.d. št. soglasja: 223/2010-NG-MM z dne 30.07.2010

Projektne rešitve so skladne z lokacijskimi informacijami in projektnimi pogoji. Osnovna namenska raba prostora se po izvedbi investicijskega projekta ne spremeni, saj je na obravnavanem območju (predvideni parceli) dovoljena novogradnja Kulturno upravnega centra Miren – II. Faza (le-ta vključuje tudi predvideni dve etapi izvedbe, ki so predmet obravnave tega dokumenta), na zemljišču s parcelno številko 975 k.o. Miren. Upoštevana so vsa varovanja in omejitve, ki so bila pridobljena s projektnimi pogoji. Upoštevani so tudi vsi pogoji glede ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin. Projekt je skladen tudi z vsemi zahtevami in pogoji, ki izhajajo iz prostorskega akta.

Za izvedbo investicijskega projekta je bilo že pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-786/2010-15 dne 09.11.2011 (pravomočno dne 24.11.2011), ki ga je izdala UE Nova Gorica. V gradbenem dovoljenju je predvidena gradnja Kulturno upravnega centra Miren – II. Faza v več etapah.



7 ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1 Analiza zaposlenih

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

Neposredna delovna mesta

Število zaposlenih bo pri Občini Miren-Kostanjevica kot investitorju, lastniku in upravljavcu nove javne infrastrukture, izvedene v okviru tega investicijskega projekta, ostalo nespremenjeno. Sama izvedba projekta Občini Miren-Kostanjevica ne bo prinašala/ustvarila direktno/neposredno novih delovnih mest, ki bi bila pogojena z njegovo izvedbo in obratovanjem (upravljanjem). Zaradi same izvedbe obravnavanega investicijskega projekta se ne bodo pri Občini Miren-Kostanjevica, kot investitorju, lastniku in upravljavcu, pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile (ne bo prišlo do nastanka novih, neposrednih delovnih mest). Občina Miren-Kostanjevica bo z lastnimi kadri zagotovila vodenje in kasneje upravljanje investicijskega projekta, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo ter z upravljanjem in vzdrževanjem podobnih objektov.

Posredna delovna mesta

Kot smo že zgoraj omenili so to delovna mesta v času gradnje. Ker bodo navedeni investicijski projekt v večji meri izvajali domači izvajalci, bo navedeni investicijski projekt vplival na produkcijo potrebnih materialov ter na povečanje storitvene dejavnosti v Sloveniji, kar pa bo dvignilo dodano vrednost domačega gospodarstva, zagotovilo dodatna sredstva za zaposlene v navedenih dejavnostih in pripomoglo k ohranjanju in odpiranju novih delovnih mest.

Vzporedna delovna mesta

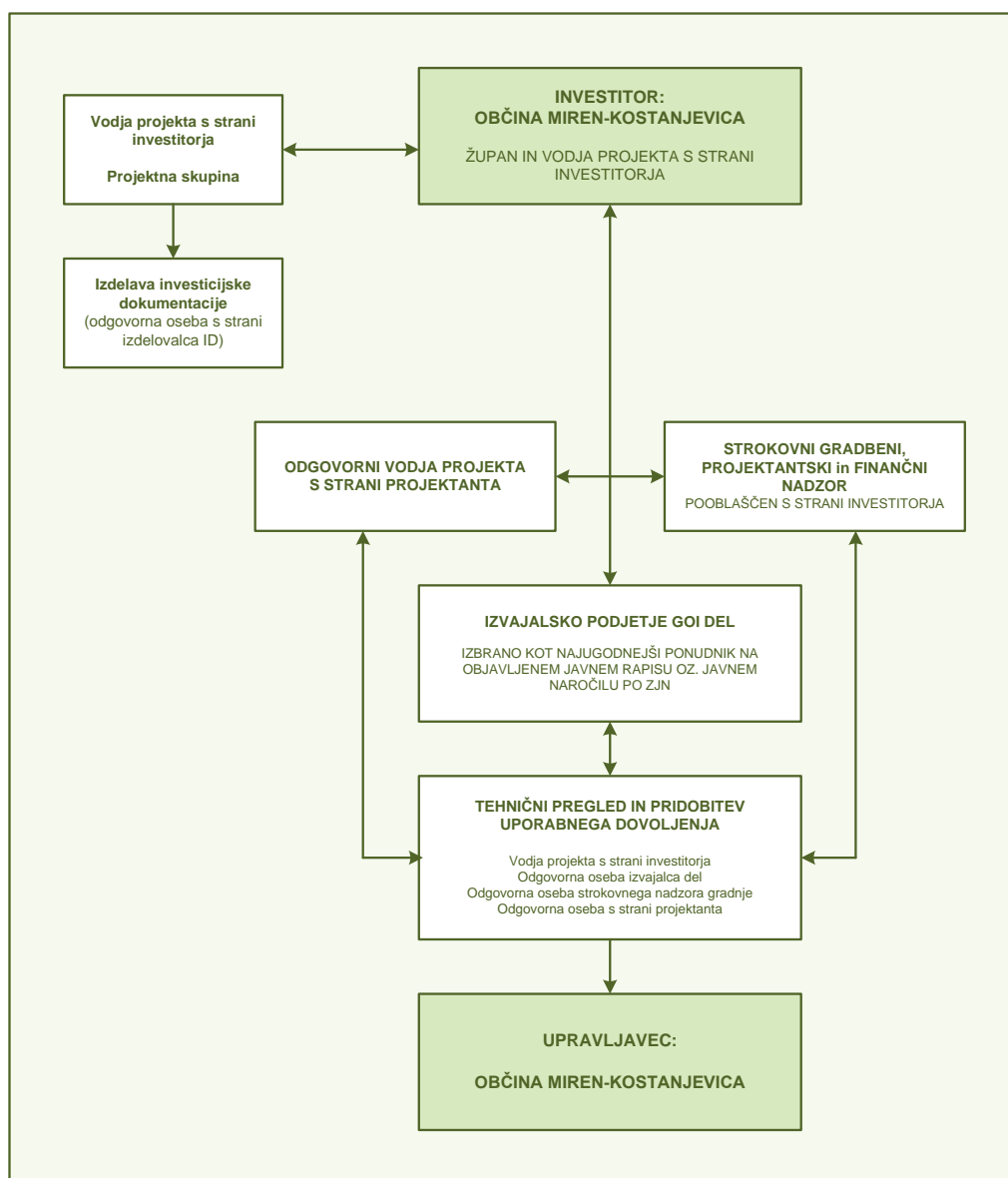
Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest, ki so vezani direktno na investicijski projekt, pa moramo omeniti oz. opozoriti tudi na vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. To so predvsem novi, potencialni nosilci dejavnosti v naselju, v okoliških naseljih in v občini (novi podjetniki, obrtniki, dodatne turistične zmogljivosti, dodatne dejavnosti na podeželju ipd.). Zaradi boljše, kakovostnejše in sodobnejše javne, predvsem turistične in kulturne infrastrukture v naselju Miren je dolgoročno pričakovati povečanje turističnega obiska (obiskovalcev) zaradi povečanja turistične in druge ponudbe naselja Miren in v vseh okoliških naseljih, kar bo povečalo možnosti za ustvarjanje novih delovnih mest. Obenem pa se bodo izboljšali tudi bivanjski pogoji in omogočen bo razvoj kraja, občine in posredno regije. Menimo, da bo obravnavan investicijski projekt najbolj vplival na povečanje vzporednih delovnih mest. Navedeno pa je prikazano tudi v nadaljevanju (v ekonomski analizi – CBA), kjer smo podali oceno, koliko družbenih koristi bo prinesel investicijski projekt prebivalcem naselja Miren, okoliškim naseljem in tudi sami Občini Miren-Kostanjevica, okoliškim občinam ter regiji.

7.2 Kadrovska organizacijska organizacija izvedbe investicijskega projekta

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Miren-Kostanjevica je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne dokumentacije, izdelava investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju.



Slika 4: Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta (organizacija izvedbe).



Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih objektov. V ta namen je/bo oblikovana projektna skupina, ki bo zadolžena za učinkovito izvajanje operacije. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Miren-Kostanjevica Zlatko Martin Marušič. Vodja projekta je Albin Pahor, strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občini Miren-Kostanjevica. Naloge projektne skupine bodo:

- usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- izvesti javna naročila za izbor izvajalca GOI del;
- zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta (npr. zagotoviti potrebna lastna sredstva, pridobiti nepovratna sredstva EU, pridobiti ostala predvidena nepovratna sredstva);
- spremljati finančni načrt, reševati morebitne probleme pri izvedbi investicije ter ocenjevati dosežene rezultate;



- poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat tedensko v prostorih Občine Miren-Kostanjevica in/ali na terenu;
- izvesti novelacijo investicijske dokumentacije, če bo potrebno; ter
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije je in bo še naprej vodil investitor, in sicer odgovorne osebe za izvedbo investicij na Občini Miren-Kostanjevica v sodelovanju z zunanjimi svetovalci-sodelavci. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

Upravljanje Kulturno upravnega centra – II. Faza po končani izvedbi investicijskega projekta (1. in 2. etape):

Po končani izvedbi investicijskega projekta bo lastnik in upravljavec zgrajene javne infrastrukture (objekta in ostale infrastrukture) v Mirnu Občina Miren-Kostanjevica. Občina bo kot upravljavec gospodarno skrbela za primerno vzdrževanje in upravljanje z novo javno infrastrukturo zgrajeno v okviru tega projekta. Občina Miren-Kostanjevica zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljivih objektov.



8 OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

8.1 Navedba osnov in izhodišča za oceno vrednosti investicijskega projekta

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

- stroške izdelave investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP),
- stroške izvedbe (GOI dela) »KUC II. Faza – 1. in 2. etapa«,
- stroške strokovnega nadzora gradnje ter
- stroške informiranje in obveščanja javnosti.

Občina Miren-Kostanjevica namerava obravnavani investicijski projekt prijaviti na »Javni poziv za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve »Regionalni razvojni programi« razvojne prioritete »Razvoj regij« operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2013-2015«. Stopnja sofinanciranja upravičenih stroškov je max 85% oz. odvisna je od izračunane finančne vrzeli (poglavje 14.4 tega dokumenta). Glede na prijavo na razpis oz. poziv MGRT za pridobitev nepovratnih sredstev ESRR smo kot upravičene stroške zajeli naslednje stroške investicijskih vlaganj brez DDV:

- stroške izvedbe (GOI dela) »KUC II. Faza – 1. in 2. etapa« (v celoti),
- stroške strokovnega nadzora gradnje (v celoti) ter
- stroške informiranje in obveščanja javnosti (v celoti).

Kot neupravičene stroške smo upoštevali stroške izdelave investicijske dokumentacije. Davek na dodano vrednost je ravno tako neupravičen strošek.

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

- stroški izdelave investicijske dokumentacije ter stroški informiranje in obveščanja javnosti izhajajo iz že prejetih in potrjenih ponudb ter izkustvenih ocen;
- stroški izvedbe (GOI dela) »KUC II. Faza – 1. in 2. etapa« izhajajo iz ocene vrednosti investicijskega projekta za posamezne etape projekta, ki je bila opravljena aprila 2014;
- stroški strokovnega nadzora gradnje so ocenjeni v višini 1,5% od vrednosti izvedbe GOI del;
- v izračunu je upoštevan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve, v skladu z veljavnim ZDDV-1;
- dinamika investicijskih vlaganj oz. nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta;
- predračunske cene (projektantska ocena) so na ravni: April 2014;
- preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
 - za vsa dela oz. vse stroške, ki so in bodo nastali od začetka projekta pa do konca leta 2014, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam, saj so določeni investicijski stroški že znani (potrjene ponudbe in izdane naročilnice) ter tudi so že znane vrednosti (investicijski stroški) ostalih predvidenih del do konca leta 2014;
 - za vsa ostala dela oz. vse ostale stroške, ki bodo nastajali v letu 2015, so njihove vrednosti preračunane iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj, ki jo je marca 2014 (14.03.2014) izdelal UMAR, ki za leto 2014 napoveduje 0,3% povprečno inflacijsko stopnjo, za leto 2015 1,1% in za leto 2016 1,5% povprečno inflacijsko stopnjo glede na preteklo leto; predračunske cene so na ravni cen: april 2014, zato smo vrednost del, ki se bodo izvajala predvidoma v letu 2015 revalorizirali s faktorjem 1,0110.



8.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta oz. višina investicijskih stroškov **po stalnih cenah** znaša **2.577.458,22 EUR brez DDV** oz. **3.144.499,03 EUR z DDV**. Višina upravičenih stroškov po stalnih cenah znaša **2.573.018,22 EUR**.

Tabela 11: Vrednost investicijskega projekta in dinamika nastajanja investicijskih stroškov po stalnih cenah, april 2014, v EUR.

VREDNOST IN VRSTA DEL (Stalne cene; raven cen: April 2014)	Leto		SKUPAJ			Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški
	2014	2015	brez DDV	DDV	z DDV		
Izdelava investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP)	4.440,00	0,00	4.440,00	976,80	5.416,80	0,00	5.416,80
Izvedba GOI del "KUC II. faza - 1. in 2. etapa"	60.858,31	2.472.591,19	2.533.449,50	557.358,89	3.090.808,39	2.533.449,50	557.358,89
Strokovni nadzor gradnje (1,5% GOI del)	0,00	38.575,25	38.575,25	8.486,56	47.061,81	38.575,25	8.486,56
Informiranje in obveščanje javnosti	400,00	593,47	993,47	218,56	1.212,03	993,47	218,56
SKUPAJ BREZ DDV	65.698,31	2.511.759,91	2.577.458,22	567.040,81	3.144.499,03	2.573.018,22	571.480,81
DDV (22%)	14.453,63	552.587,18	567.040,81				
SKUPAJ Z DDV	80.151,94	3.064.347,09	3.144.499,03				
Upravičeni stroški	61.258,31	2.511.759,91	2.573.018,22				
Neupravičeni stroški	18.893,63	552.587,18	571.480,81				

8.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta oz. višina investicijskih stroškov **po tekočih cenah** znaša **2.605.077,39 EUR brez DDV** oz. **3.178.194,41 EUR z DDV**. Višina upravičenih stroškov po tekočih cenah znaša **2.600.637,39 EUR**.

Tabela 12: Vrednost investicijskega projekta in dinamika nastajanja investicijskih stroškov po tekočih cenah, v EUR.

VREDNOST IN VRSTA DEL (Tekoče cene)	Leto		SKUPAJ			Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški
	2014	2015	brez DDV	DDV	z DDV		
Izdelava investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP)	4.440,00	0,00	4.440,00	976,80	5.416,80	0,00	5.416,80
Izvedba GOI del "KUC II. faza - 1. in 2. etapa"	60.858,31	2.499.789,69	2.560.648,00	563.342,56	3.123.990,56	2.560.648,00	563.342,56
Strokovni nadzor gradnje (1,5% GOI del)	0,00	38.989,39	38.989,39	8.577,66	47.567,05	38.989,39	8.577,66
Informiranje in obveščanje javnosti	400,00	600,00	1.000,00	220,00	1.220,00	1.000,00	220,00
SKUPAJ BREZ DDV	65.698,31	2.539.379,08	2.605.077,39	573.117,02	3.178.194,41	2.600.637,39	577.557,02
DDV (22%)	14.453,63	558.663,39	573.117,02				
SKUPAJ Z DDV	80.151,94	3.098.042,47	3.178.194,41				
Upravičeni stroški	61.258,31	2.539.379,08	2.600.637,39				
Neupravičeni stroški	18.893,63	558.663,39	577.557,02				



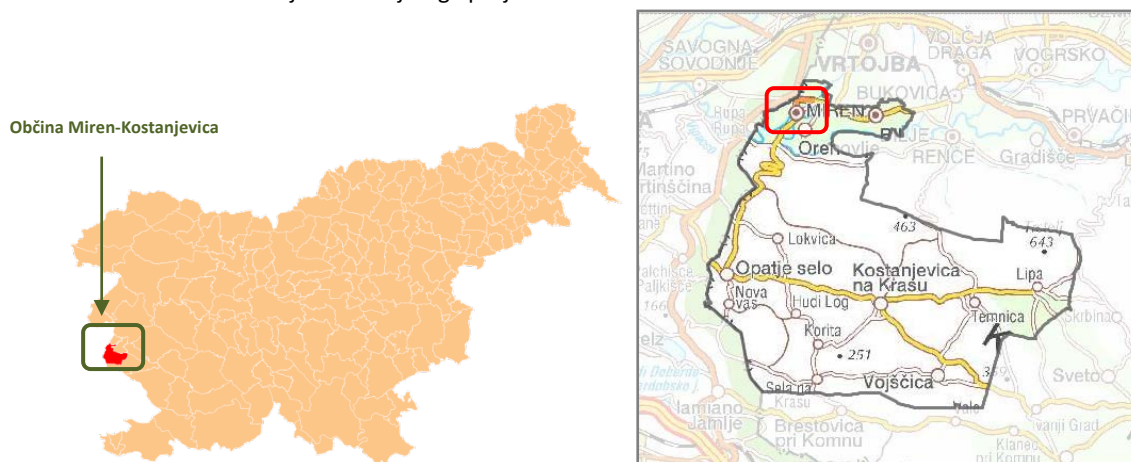
9 ANALIZA LOKACIJE

9.1 Opis in analiza lokacije

9.1.1 Makro lokacija

Regija: Severno Primorska (Goriška statistična) regija
 Občina: Miren-Kostanjevica
 Naselje: Miren

Slika 5: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.



9.1.2 Mikro lokacija

Gradnja celotnega kompleksa Kulturno upravnega centra Miren – II. Faza s pripadajočo zunanjo ureditvijo bo potekala na celotni površini zemljiške parcele št. 975 k.o. 2325 Miren. Površina celotne zemljiške, gradbene parcele (kulturno upravnega centra) znaša 3.328 m². Občina Miren-Kostanjevica (investitor) ima lastninsko pravico na zemljiških parcelah št. 975, 977/1, 978, 622/7, 623/5, 622/3 in 660/3 (cesta-javno dobro) vse k.o. Miren in je solastnica zemljišča s parcelno št. 973 k.o. Miren, ki zajemajo predmetno gradnjo in vključujejo tudi komunalne vode ter priključke oziroma so v območju določitve strank.

Podatki o zemljiški parceli:

- katastrska občina: k.o. 2325 Miren
- številka zemljiške parcele: 975 k.o. 2325 Miren
- zemljiška parcela – skupne površine: 3.328,00 m²
- dejanska raba: pozidano zemljišče
- osnovna namenska raba: območje stanovanj (namenska raba: osrednja območja centralnih dejavnosti 3.228 m² in površine cest 100 m²)

Zemljišče se nahaja v strnjenem delu naselja Miren znotraj območja poselitve. Na severozahodu meji na regionalno cesto III. reda Miren–Opatje selo (R3 614/1047). Severovzhodno meji na parceli št. 973 in 629/1 k.o. Miren. Na prvi stoji obstoječa stavba, ki se jo je v okviru projekta KUC I. Faza obnovilo in v kateri se danes nahaja sedež občine/občinska uprava, druga pa obdaja stanovanjsko hišo (parc. št. 974 k.o. Miren). Vzdolž jugovzhodne meje poteka po parc. št. 660/6 k.o. Miren obstoječa asfaltna cesta – javna pot JP 759241. Na jugozahodni strani ležita nepozidano stavbno zemljišče (parc. št. 630/6 k.o. Miren) ter obstoječa stanovanjska hiša (parc. št. 976/2, 976/3,



10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Izvedba investicijskega projekta ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika izvedba projekta ni sporna in ne bo povzročila dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine.

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Izvedba investicijskega projekta bo imela pozitiven učinek na okolje, saj se bo z izvedbo projekta uredilo tudi komunalno opremljenost območja operacije.

10.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje

Vsi okoljski vplivi bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih meja, tako da objekt na nobeno sestavino okolja ne vpliva v takšni meri, da bi bila njegova izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je omejeno le na zemljiške parcele, kjer se bodo izvajali posegi. Vplivna območja so definirana po posameznih vrstah. Trajni vplivi zaradi novogradnje niso pričakovani. Objekt in njegova zunanja ureditev bo imela tako v času gradnje kot tudi v času uporabe neposreden vpliv zgolj na območje znotraj parcel, na katerih bo postavljen oz. na katerih se bo izvedlo ustrezne nove priključke na gospodarsko javno infrastrukturo in cestno omrežje. Le-te so v lasti investitorja. Izven omenjenega območja vplivov ne bo.

vplivi	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
ZRAK, VODA IN TLA	<p>Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med gradnjo se lahko pojavijo, če izvajalec ne bo poskrbel za preprečevanja vsakršnih emisij, ki se lahko pojavljajo pri delu z gradbeno mehanizacijo, vozili in stroji v okolico. Zaradi gradbene mehanizacije se pričakuje tudi emisije izpušnih plinov. Na površinah, kjer se bodo izvajala gradbena dela, lahko pride do onesnaževanja tal in zraka zaradi emisij transportnih sredstev in gradbenih strojev. Zaradi izvedbe gradbenih del se bodo zlasti na območju zemeljskih izkopov lokalno povečale emisijske koncentracije lebdečih delcev v okoliškem zraku, kar predstavlja začasni negativen vpliv na okolje. Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času izvedbe gradbenih del se bo omejilo z določenimi ukrepi, in sicer z uporabo obstoječih infrastrukturnih površin, z uporabo tehnično brezhibnih transportnih sredstev in strojev, s preprečevanjem emisije prahu s transportnih in gradbenih površin, z odstranitvijo materialov, ki vsebujejo škodljive snovi itd. Ob upoštevanju okoljevarstvenih ukrepov bo vpliv na zrak, tla in posredno na podzemne vode zmeren in le začasen. Investitor bo moral izvajati naslednje ukrepe za zmanjšanje emisij snovi v okolje in okolico: vzdrževanje mehanizacije in transportnih vozil bo moralo potekati tako, da ne bo prišlo do razlitja in iztekanja motornega olja in drugih nevarnih snovi v okolje; polivanje gradbenih površin z vodo, da bi se ublažilo širjenje prahu v zrak; v primeru razlitja olja ali goriva na neutrjeno površino bo potrebno takoj odstraniti onesnaženo zemljinjo in ustrezno ravnati z njo po predpisih, ki urejajo ravnanje z gradbenimi odpadki.</p>	<p>Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo objekta in njegovi zunanji površini se lahko pojavijo, če upravljavec ne bo vzdrževal in uporabljal objekta primerno oz. ga ne bo primerno vzdrževali. Med uporabo ustrezno vzdrževanega zgrajena objekta in njegovih zunanji površin onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati. Med uporabo objekta se pričakuje izboljšani vpliv na okolico, saj bodo s komunalno ureditvijo preprečeni nenadzorovani izpusti odpadnih voda in tudi padavinskih voda iz območja. Komunalne odpadne vode se bo odvajalo v novozgrajeno kanalizacijsko omrežje, ki bo povezano z novozgrajeno CČN (projekt v teku), kar bo preprečilo onesnaževanje in zastrupljanje vode in tal. Z izvedbo strojnih instalacij se bo zagotovilo tudi manjšo izgubo vode. Med uporabo ne bo vpliva na zrak, vodo in tla.</p>



KULTURNA DEDIŠČINA	Ni vpliva.	Ni vpliva.
MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST	Gradnja ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne meje, škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive. Dela bo potrebno izvajati skladno s projektno dokumentacijo. Zaradi majhnih odmikov s parc. št. 629/1 k.o. Miren se bo za izvedbo izkopov zaščitilo gradbeno jamo. Vibracije med izvajanjem načrtovane gradnje bodo trenutnega značaja. Glede na predvideno intenzivnost, bodo na zadostni oddaljenosti in ne dosegajo stopnje, ki bi lahko škodljivo vplivale na okoliške zgradbe, napeljave ali povzročale spremembo konfiguracije terena.	Med uporabo negativnih vplivov ne bo. Uporaba objekta ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne ravni, škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Med uporabo objekta ne bo vpliva na mehansko odpornost sosednjih objektov.
VARNOST PRED POŽAROM	Pri sami gradnji je potrebno upoštevati merila in pogoje ki onemogočajo in preprečujejo nastanek požara zaradi napak ali vplivov elektro omrežja na gorljive materiale, na možnost povzročitve požara zaradi uporabe električnih orodij pri samem delu, zaradi uporabe vnetljivih snovi, odprtega ognja. Gradbišče mora biti ograjeno in zavarovano in opremljeno z ročnimi in prenosnimi gasilniki z vodo. Zagotovljena mora biti tudi intervencijska pot za dostop gasilskih in ostalih intervencijskih vozil. Negativnih vpliv v času gradnje predvidoma ne bo.	Med uporabo negativnih vplivov ne bo. Celoten kompleks je zasnovan tako, da bi bili negativni vplivi na sosednje objekte v primeru požara preprečeni. Sestavni del projekta je tudi študija požarne varnosti, na podlagi katere je projekt zasnovan tako, da ni nevarnosti prehajanja požara na sosednje objekte ali okolico. V primeru požara bo do objekta možen dostop z intervencijskim vozilom po dostopni poti. Ravno tako bo možen pobeg ljudi s kraja požara na zadostno oddaljenost, ki preprečuje opekline in nevarnost zadušitve z dimom. V primeru intervencije se bodo za poseg uporabljale površine gradbene parcele in javne površine. Iz vodnih virov bo zagotovljeno dovolj vode za gašenje požara, ki se bo lahko kombinirala z vodo iz intervencijskih vozil. V objektu je predvideno zadostno število evakuacijskih poti.
HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA	Gradnja upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba objekta upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Med uporabo objekta ne bo vpliva na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov, temveč se bo higienska in zdravstvena varnost izboljšala.
ZAŠČITA PRED HRUPOM	Hrup bo v času gradnje povečan zaradi delovanja gradbenih strojev. Uporabljalo se bo ustrezno atestirano gradbeno mehanizacijo, da bo morebitni negativni vpliv na okolico čim manjši. Vir hrupa bo le začasne narave. Na osnovi ocenjene vrednosti gradbišča se predvideva, da emisija hrupa glavnih virov hrupa v času gradbenih del pred najbližjimi objekti ne bo preseгла kritične dnevne ravni za območje varstva pred hrupom. Dela se bodo izvajala le v dnevnem času. Zelo hrupna opravila se bo omejilo na najkrajši možni čas.	Objekt in njegova okolica z emisijskimi vplivi ne bo pomenil bistvene obremenitve za okolico in ne bo prišlo do preseganja dovoljenih emisij hrupa. Predviden vir hrupa v času obratovanja KUC Miren: Kavarna v pritličju Stavbe A (le-ta bo miren lokal, ki ne bo moteč za okolico; obratoval bo predvidoma v dnevnem času; v kolikor bo njegovo delovanje omejeno le na notranjost stavbe, okolica ne bo obremenjena z nikakršnim hrupom; tudi če bodo mize postavljene v zunanost, njegovo obratovanje predvidoma ne bo moteče za okolico, saj bo amfiteater z vseh strani obdan s stavbami KUC Miren, ki zagotavljajo dodatno zaščito pred hrupom), klimatske naprave in ventilatorji na strehah Stavbe A (le-ti bodo tihi in nemoteči za okolje) – vrednost hrupa, kot posledica obratovanja klimatskih naprav in kavarne, bodo na mejah zemljiške parcele št. 975 k.o. Miren, daleč pod predpisanimi mejnimi vrednostmi. Max dovoljene vrednosti, ki veljajo za II. in III. območje varstva pred hrupom, ne bodo presežene v nobenem primeru.



		Zasnova zunanjega amfiteatra v središču kompleksa omogoča tudi organizacijo raznih kulturnih prireditev in postavitev kavarniških miz. Najemnik lokala oziroma organizator prireditev bo moral v obeh primerih upoštevati veljavno zakonodajo, ki se nanaša na obremenjevanje okolja s hrupom, ter po potrebi pridobiti soglasja pristojnih institucij in stanovalcev v neposredni bližini.
ENERGIJA IN OHRANJANJE TOPLOTE	Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje. Negativnih vplivov v času gradnje ne bo.	Negativnih vplivov v času uporabe na okolico ne bo. Objekt in zunanje površine v času uporabe ne bo imel vpliva na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objekta v okolici nameravane gradnje.
RAVANJE Z ODPADKI	V času gradnje bo gradbišče zavarovano in ne bo dovoljeno niti potrebno odlaganje gradbenih odpadkov in materiala na sosednje parcele. Gradbene odpadke bo potrebno zbirati ločeno v mejah zemljiške parcele predvidene za gradnjo. Po končani gradnji pa je potrebno vse odvečne gradbene materiale odstraniti na predvidena zbirališča odpadkov in okolico urediti oz. sanirati poškodovane naravne prvine in grajene elemente.	V času uporabe se bodo odpadki zbirali ločeno v okviru ekološkega otoka, ki bo izveden v okviru projekta na zemljiški parceli investitorja (zagotovljeno mesto za ločeno zbiranje odpadkov), ki bo vključeno v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.
VARNOST PRI UPORABI	Gradnja objekta upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo ob dobri praksi gradbenih del do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Gradnja ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive. Negativni vplivi v času gradnje bodo omejeni na območje gradbišča in območje izgradnje priključkov in postavitev komunalne infrastrukture. Gradbišče mora biti ustrezno organizirano in zavarovano, urejeno v skladu z varnostnim načrtom in izvajanje del mora biti organizirano tako, da zaradi njih na gradbišču ne bodo ogroženi varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, promet, sosednji objekti ali okolje.	Uporaba objekta in zunanje okolice upošteva, da v objektih in njihovi okolici in na nepremičninah v okolici ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Uporaba objekta ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.
NARAVA	Pričakovani vplivi na naravo, tako na rastlinsko, živalstvo in njihove življenjske prostore je sprejemljiv. Gradnja bo sicer pomenila uničenje rastlinskih in živalskih vrst ter delov njihovih življenjskih prostorov na lokaciji posega, kot tudi motnjo vsakodnevnega ritma in obredov prostoživečih živali, vendar vpliv ne bo bistven. Uporaba objekta in zunanje okolice ne bo imela vpliva na naravno okolje, saj bodo z ustrezno komunalno ureditvijo objekta in okolice preprečeno onesnaževanje naravnega okolja.	

10.2 Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje z vidika ekološkega prispevka projekta v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov

V nadaljevanju opredeljujemo učinke in omilitvene ukrepe predmetnega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja, izvedbe in uporabe projekta, in sicer:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovitost rabe vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov, zmanjšanje izpustov odpadnih vod v okolje, zmanjšanje porabe vode ipd.),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza in dostopnosti za vse prebivalce),
- izboljšanje kakovosti bivalnega okolja ter
- zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vpliv na okolje za posege, kjer je potrebno).

Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Investicijski projekt ne povzroča stroškov, ki bi terjali posebna vlaganja v odpravo negativnih okoljskih vplivov. Dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje; kratkoročne stroške negativnih vplivov na okolje pa bo v



celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Vsi opisani omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi ter so že vkalkulirani v stroških izvedbe projekta, kot je predstavljeno v IPu.

Omilitveni ukrepi	V ČASU NAČRTOVANJA	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
<p>UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Učinkovita raba naravnih virov in energije mora biti osnovno vodilo projektantov. ▫ Načrtuje se izvedba objekta v celoti, kar pomeni, da bo objekt v celoti tudi ustrezno izoliran. ▫ Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odговarjajo sodobnim okoljskim standardom. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Objekt se bo gradil v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen; izvedba del bo potekala s stroji, ki omogočajo maksimalno energetska učinkovitost. ▫ Izvedba vseh del bo skladna z novimi tehnologijami: <ul style="list-style-type: none"> ▫ izolacija bo v celoti izvedena s sodobno tehnologijo in sodobnimi materiali; ▫ stavbno pohištvo bo novo in skladno s standardi; ▫ izgradnja strojnih in ostalih instalacij bo skladna z novimi tehnologijami; 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Poraba energije bo sicer povečana zaradi novogradnje (novo-ustvarjeni porabniki zaradi večjih kapacitet KUC Miren), vendar se zaradi omilitvenih ukrepov pričakuje manjši strošek na enoto mere (na m²) od primerljivih objektov. ▫ Objekt bo grajen v skladu s pristojno zakonodajo in njegova poraba energije bo okolju prijazna. Objekt bo imel manjše energetske izgube od primerljivih objektov zaradi kvalitetnejše in sodobnejše gradnje in materialov. ▫ Z ureditvijo zunanje infrastrukture (tudi komunalne), na katero bo novozgrajeni objekt priključen, bo zagotovljena učinkovita raba vode in s tem se bo ohranjalo naravno okolje in čistost okoliških vodotokov. ▫ Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem sistema ogrevanja, dobave električne energije in vode ter s tem bo zagotovljena racionalna poraba, še posebej EE in vode.
<p>OKOLJSKA UČINKOVITOST</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. ▫ Načrtuje se ločeno zbiranje odpadkov v okviru novega ekološkega otoka in odlaganje skladno z zakonodajo in lokalno regulativo. ▫ Načrtovana je priključitev objekta na obstoječo javno komunalno infrastrukturo (vodovod, fekalno in meteorno kanalizacijo, elektro NN omrežje, TK omrežje) in na obstoječe cestno omrežje. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ V času izvajanja gradbenih del bo gradbišče organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih. Morebitni nevarni odpadki, ki se bodo pojavljali tekom gradnje bodo obravnavani v skladu z zakonom in podzakonskimi prepisi. Začasna deponija odpadkov na gradbišču in odvoz odpadkov na deponijo odpadkov bo organizirana v skladu s predpisi. ▫ Izvedli se bodo priključki na javno vodovodno, kanalizacijsko (fekalna in meteorna kanalizacija), elektro, TK in cestno omrežje. ▫ V okviru okoliških parcel je urejeno obstoječe vodovodno, kanalizacijsko, elektro in TK. Uredilo se bo priključke na obstoječo javno komunalno infrastrukturo na okoliških parcelah. ▫ Pri gradnji se bo uporabilo najboljše razpoložljive tehnike, uporabilo referenčne dokumente (pri izvedbi se bodo upoštevali vsi akti (zakoni, uredbe, odločbe), ki imajo že vgrajene vse mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja). ▫ Izvajanje bo nadzor nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Objekt bo priključen na novozgrajeno kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda, ki bo priključeno na CČN, in s tem bo urejeno učinkovito odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda (preprečeno bo neposredno odtekanje le-teh v naravo in s tem onesnaževanje). ▫ Objekt in zunanje površine bodo imele urejeno odvajanje padavinskih voda (meteorno kanalizacijo), ki bo priključena na lokalni sistem meteorne kanalizacije. ▫ Vodovodne instalacije bodo bolj sprejemljive za okolje, saj se bo poskrbelo za vgrajevanje sistemov, ki omogočajo manjšo porabo vode, predvsem v sanitarnih prostorih. ▫ Objekt bo izveden tako da bo čim bolj energetsko varčen, kar se bo poznalo pri porabi energentov za ogrevanje in porabi električne energije. V osnovi bodo predvsem uporabljene in nameščene varčne sijalke in varčna svetila bodo nameščena na skupnih površinah in povsod tam, kjer bo to mogoče. ▫ Organizirana bo površina za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov (ekološki otok). Odpadki sicer pomenijo nov



		zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke)	element na območju predvidenega posega, vendar se bodo vsi odpadki odvažali na lokalno ustaljeni način. Ravnanje z njimi pa je dokaj natančno predpisano in mora biti ustrezno evidentirano. S tem bo preprečen nedovoljeni vpliv na okolje.
TRAJNOSTNA DOSTOPNOST	<ul style="list-style-type: none"> ▫ V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom obravnavanega območja in njegove okolice v času gradnje in uporabe. ▫ Načrtuje se izgradnja parkirišč glede na ocenjene potrebe. ▫ Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na mikrolokaciji, to je v samem objektu ter njegovi okolici, saj je predvidena dostopnost tudi za invalide. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Na območju gradnje, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo GOI del (gradbene mehanizacije). ▫ Urejeno bo, da sama izvedba GOI del v največji možni meri ne bo povzročala motenj. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Objekt in njegova zunanja okolica bosta omogočala dostop vsem uporabnikom (tudi invalidom), saj bo izveden dostop za gibalno ovirane osebe. Zagotovilo se bo enake možnosti dostopa za vse uporabnike. ▫ Zagotovljena bodo 3 PM za invalide v okviru predvidenih 55 PM (ob zaključku celotnega projekta KUC II. Faza). ▫ Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom objekta in njegove okolice ter pripadajoče komunalne in prometne infrastrukture.
IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI BIVALNEGA OKOLJA	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba pozitivno vplivala na kakovost bivalnega okolja. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi in revidiranimi tehnološkimi rešitvami. Lokalni prebivalci ne bodo preveč obremenjeni v času izvajanja GOI del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne infrastrukture. ▫ Zaradi samih karakteristik zgrajenega objekta in njegove okolice bo pri njihovi uporabi zagotovljena varnost in dobro počutje lokalnih prebivalcev in obiskovalcev. ▫ Zaradi zagotovitve enotne lokacije za delovanja kulturnih in drugi društev, se bo povečal učinke delovanja in sodelovanja različnih društev v občini na eni lokaciji.
ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oz. da vpliva sploh ne bo. ▫ Predvidevajo se sodobne tehnološke rešitve, ki bodo glede na namen in velikost investicije podvržene tudi projektni reviziji, kar predstavlja dodaten nadzor nad izbranimi rešitvami. ▫ Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti objekta in zunanjih površin. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem GOI del in s tem tudi nad načrtovanimi in revidiranimi tehnološkimi rešitvami. ▫ V vplivnem območju obravnavanega projekta ni drugih nepremičnin, na katere bi lahko gradnja in uporaba objektov škodljivo vplivalo. Pri gradnji bodo upoštevane vse potrebne določbe in predpisi, kar izhaja tudi iz PGD dokumentacije, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča. ▫ Pred predajo tehničnih instalacij in naprav bo potrebno izvesti poskusno obratovanje in merjenje emisij, v skladu z zakonom. ▫ Pred predajo objekta namenu se bo izvedlo tehnični pregled, da bo objekt pridobil uporabno dovoljenje. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Strokovno rokovanje in upravljanje z energetskimi viri ter tehnološkimi instalacijami in napravami bo zagotovljeno preko zaposlenega strokovnega osebja upravljalca objekta. ▫ Izvajala se bodo redna in periodična merjenja emisij v okolje, skladno z zakonom. ▫ Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev (ureditev komunalne infrastrukture ipd.) ▫ Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oz. upravljanja objekta.



11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE TER ANALIZA IZVEDLJIVOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

11.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Iz časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta v tabeli 13 in slike 7 je razvidno, da ima investicijski projekt v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec. Ključni datumi:

- **Investicijski projekt (operacija) se je pričel** z izdelavo in potrditvijo DIIPa aprila 2014.
- **Zaključek GOI del, pridobitev uporabnega dovoljenja in zaključek vseh aktivnosti projekta** ter izdaja (predložitev) zadnjega zahtevka za sofinanciranje je **do 30.09.2015**.
- **Predaja izvedenih del (nove javne infrastrukture) namenu do 31.10.2015**.
- **Predvideni zaključek operacije** (zaključek financiranja: plačilo vseh izdatkov, posredovanje dokazil o plačilih vseh nastalih stroškov/izdatkov na operaciji in plačilo vseh javnih prispevkov operacije) je **do 31.12.2015**.
- **Rok za doseganje fizičnih in finančnih rezultatov in učinkov operacije** je max v roku 2-eh let po zaključku investicijskega projekta (po zaključku operacije), t.j. **do 31.12.2017**.

Tabela 13: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta s prikazom bruto vrednosti ključnih aktivnosti projekta, v EUR.

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti	Začetek	Zaključek	Število dni	Bruto strošek aktivnosti (v EUR)
<i>Izdelava projektne in tehnične dokumentacije za celotno operacijo KUC II. faza</i>	Julij 2010	Junij 2011	pred operacijo	/
<i>Izdelava projektne in tehnične dokumentacije PGD za celotno operacijo KUC II. faza</i>	Julij 2010	Junij 2011	pred operacijo	/
<i>Izdelava projektne in tehnične dokumentacije PZI za celotno operacijo KUC II. faza</i>	Junij 2011	Junij 2011	pred operacijo	/
Pridobitev gradbenega dovoljenja za celotno operacijo KUC II. faza	November 2011	November 2011	<i>pred operacijo</i>	/
Izdelava investicijske dokumentacije	April 2014	April 2014	/	5.416,80
<i>Izdelava in potrditev DIIP</i>	April 2014	April 2014	v teku	1.098,00
<i>Izdelava in potrditev PIZ</i>	April 2014	April 2014	10 dni	1.159,00
<i>Izdelava in potrditev IP</i>	April 2014	April 2014	15 dni	3.159,80
Izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo GOI del "KUC II. faza - 1. in 2. etapa" v skladu z ZJN	Maj 2014	Avgust 2014	90 dni	0,00
<i>Priprava razpisne dokumentacije</i>	Maj 2014	Maj 2014	20 dni	0,00
<i>Objava javnega razpisa na Portalu JN</i>	Maj 2014	Julij 2014	40 dni	0,00
<i>Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitve o izbiri izvajalca, pravnomočnost odločitve</i>	Julij 2014	Avgust 2014	30 dni	0,00
<i>Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del "KUC II. faza - 1. in 2. etapa"</i>	Avgust 2014	Avgust 2014	1 dan	0,00
Izvedba GOI del "KUC II. faza - 1. in 2. etapa"	Oktober 2014	September 2015	300 dni	3.123.990,56
<i>Uvedba izvajalca v delo</i>	Oktober 2014	Oktober 2014	1 dan	0,00
<i>Izvedba GOI del "KUC II. faza - 1. in 2. etapa"</i>	Oktober 2014	Julij 2015	265 dni	3.123.990,56
<i>Priprava dokumentacije za tehnični pregled in izvedba tehničnega pregleda</i>	Julij 2015	Avgust 2015	30 dni	0,00
<i>Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih GOI del "KUC II. faza - 1. in 2. etapa"</i>	September 2015	September 2015	4 dni	0,00
Strokovni nadzor gradnje	Oktober 2014	September 2015	300 dni	47.567,05
Informiranje in obveščanje javnosti	Junij 2014	September 2015	390 dni	1.220,00
Zaključek projekta (izvedbe vseh aktivnosti)	September 2015	September 2015	30 dni	0,00
Predaja izvedenih del (nove javne infrastrukture) namenu	Oktober 2015	Oktober 2015	31 dni	0,00
SKUPAJ CELOTNA (BRUTO) vrednost operacije				3.178.194,41
<i>Zaključek operacije - finančni zaključek operacije (plačilo vseh izdatkov, posredovanje dokazil o vseh nastalih stroških na operaciji in plačilo vseh javnih prispevkov operacije)</i>	November 2015	December 2015	60 dni	/
<i>Rok za doseganje fizičnih in finančnih rezultatov in učinkov operacije (po zaključku operacije)</i>	December 2015	December 2017	/	/

Investitor Občina Miren-Kostanjevica je že leta 2010 in 2011 izdelala projektno dokumentacijo (PGD in PZI) za celovit projekt Kulturno upravnega centra (KUC) Miren – II. Faza, ki zajema tudi etape, ki so predmet obravnave tega dokumenta. Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno novembra 2011. Do izdelave tega dokumenta, in sicer v začetku



V ta namen je/bo oblikovana projektna skupina, ki bo zadolžena za učinkovito izvajanje operacije. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Miren-Kostanjevica Zlatko Martin Marušič. Vodja projekta je Albin Pahor, strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občini Miren-Kostanjevica. Vodja projekta bo skupaj s strokovnimi sodelavci vključen v projektno skupino, katere naloge bodo:

- usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- izvesti javna naročila za izbor izvajalca GOI del;
- zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta (npr. zagotoviti potrebna lastna sredstva, pridobiti nepovratna sredstva EU, pridobiti ostala predvidena nepovratna sredstva);
- spremljati finančni načrt, reševati morebitne probleme pri izvedbi investicije ter ocenjevati dosežene rezultate;
- poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat tedensko v prostorih Občine Miren-Kostanjevica in/ali na terenu;
- izvesti novelacijo investicijske dokumentacije, če bo potrebno; ter
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan Občine Miren-Kostanjevica. Projektna skupina bo redno izvajala vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicijskega projekta bo projektna skupina pripravila zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. **Z vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji.**

Izbor izvajalca GOI del bo potekal na osnovi veljavne zakonodaje. Izbor najugodnejšega izvajalca GOI del bo opravljen po odprtem postopku, kar pomeni, da bo razpis odprt za vse zainteresirane ponudnike, ki bodo morali predložiti svoje ponudbe na osnovi podanih zahtev razpisne dokumentacije. Zagotovljena bo optimalna izvedba postopka javnega razpisa za izbor izvajalca GOI del, ki bo izveden v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-2). Investitor bo objavil javni razpis v svojem imenu in na svoj račun. Javno naročilo (javni razpis) za izbor izvajalca GOI del bo investitor objavila na Portalu javnih naročil RS. V razpisni dokumentaciji bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov), ki jih bo moral izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev razpisne dokumentacije. Od izvajalca GOI del se bodo zahtevale ustrezne garancije, tako v fazi izbora najugodnejšega ponudnika (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijskih dobi). **Na izvedljivost s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru bodo vplivali tudi postopki oddaje javnega naročila in uspešnosti le-tega. Glede na trenutno stanje na trgu oz. cene primerljivih objektov investitor ne pričakuje, da bo z javnim naročilo za izvedbo GOI del presegel načrtovana sredstva za izvedbo projekta. Z vidika obsega načrtovanih sredstev je projekt izvedljiv.**

Če upoštevamo, da je že pripravljena projektna dokumentacija (PGD, PZI) in investicijska dokumentacija, da so že bila pridobljena vsa dovoljenja in soglasja za izvedbo investicijskega projekta ter da strokovne službe investitorja že pripravljajo javni razpis za izbor izvajalca GOI del, je investicijski projekt izvedljiv v predvidenem časovnem roku: zaključek del na terenu (izvedba GOI del) do 31.07.2015, izvedba tehničnega pregleda, pridobitev uporabnega dovoljenja, primopredaja izvedenih del in zaključek vseh aktivnosti investicijskega projekta do 30.09.2015, ko se bo tudi izstavilo zadnji zahtevek za sofinanciranje; ter predaja nove javne infrastrukture, izvedene v okviru tega investicijskega projekta, namenu do 31.10.2015. Zaključek operacije (finančni zaključek operacije) pa je predviden do najkasneje 31.12.2015.



11.2.2 Seznam že pridobljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije

Za potrebe obravnavanega investicijskega projekta je bila že izdelana naslednja projektna in investicijska dokumentacija:

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD): Kulturno upravni center Miren – 2. Faza, ki ga je izdelalo podjetje Studio Arhitektura d.o.o. Izola, Pittonijeva 9, 6310 Izola; datum izdelave: julij 2010, čistopis junij 2011; št. projekta: 04-10.
- Projekt za izvedbo (PZI): Kulturno upravni center Miren – 2. Faza, ki ga je izdelalo podjetje Studio Arhitektura d.o.o. Izola, Pittonijeva 9, 6310 Izola; datum izdelave: junij 2011; št. projekta: 04-10.
- Ocena investicije za naslednjo fazo izgradnje KUC Miren II. Faza; z dne 03.04.2014.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa, ki ga je aprila 2014 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.
- Predinvesticijska zasnova (PIZ): Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa, ki jo je aprila 2014 izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina.

Gradbeno dovoljenje št. 351-786/2010-15 je bilo pridobljeno novembra 2011 (09.11.2011; datum pravnomočnosti: 24.11.2011).

V skladu s 30. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/2008) bo potrebno izdelati še naslednjo dokumentacijo: Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela. Za izdelavo in zagotovitev PID projektne dokumentacije bo odgovoren izvajalec del v okviru pogodbenih del.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006 in 54/2010) je za potrebe obravnavanega investicijskega projekta vključno s tem dokumentom (t.j. IP) izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ in IP).

11.2.3 Način končnega prevzema, vzpostavitve obratovanja in upravljanja investicijskega projekta ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem

Izvajalec GOI del bo po dokončanju del pisno zaprosil naročnika (Občino Miren-Kostanjevica) za kakovostni pregled izvedenih del, ki bo potekal v navzočnosti nadzornega organa. Po zaključenem pregledu bodo pogodbene stranke sestavile zapisnik, v katerem bodo natančno ugotovile:

- ali so dela izvedena po pogodbi, predpisih in pravilih stroke;
- eventualna odstopanja, morebitne pomanjkljivosti, napake, več dela ipd.;
- katera dela je izvajalec dolžan na svoje stroške dodelati, popraviti ali znova izvesti in v kakšnem roku mora to storiti.

V kolikor bo iz zapisnika razvidno, da mora izvajalec del oz. dobavitelj opreme določena dela še dokončati, popraviti ali jih takoj ponovno izvesti, pa tega ne bo storil v dogovorjenem roku, bo imel naročnik možnost angažirati drugega izvajalca, ki bo dela izvedel na izvajalčev račun, plačilo pa bo izvedeno z unovčitvijo bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Po odpravi napak iz kakovostnega pregleda bo opravljan tehnični pregled ter prevzem izvedenih del, na katerem bo ponovno sestavljen zapisnik ter predana atestna dokumentacija, poročila, certifikati ter dokazila o vgrajenih materialih in opremi, s strani izvajalca del in dobavitelja opreme pa bo predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi. O dokončanju in prevzemu del bodo pooblaščen predstavniki pogodbenih strank sestavili primopredajni zapisnik. Po uspešno opravljenem tehničnem pregledu bo investor/lastnik pridobil uporabno dovoljenje za novozgrajeno javno infrastrukturo izvedeno v okviru tega projekta (za večnamenski objekt in pripadajočo komunalno infrastrukturo in zunanjo površino v okviru 1. in 2. etape KUC II. Faza).

Po končani izvedbi investicijskega projekta bo lastnik in upravljavec zgrajene javne infrastrukture (objekta in ostale infrastrukture v okviru projekta KUC II. Faza) v Mirnu Občina Miren-Kostanjevica. Občina bo kot upravljavec



gospodarno skrbela za primerno vzdrževanje in upravljanje z novo javno infrastrukturo zgrajeno v okviru tega projekta. Občina Miren-Kostanjevica zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljivih objektov.

Občina Miren-Kostanjevica bo kot lastnik in upravljavec odgovorna za tekoče vzdrževanje novih notranjih in zunanjih površin izvedenih v okviru projekta »Kulturno upravni center – II. faza – 1. in 2. etapa« ter bo pokrivala vse tekoče stroške uporabe objekta (npr. električna energija, voda, ogrevanje, komunala itd.), kakor tudi stroške večjih tekočih vzdrževalnih del, stroške investicijskega vzdrževanja in ostale stroške. Predvideva se, da bo stroške, ki bodo nastali v okviru delovanja kavarne, nosil najemnik teh prostorov. Občina kot investitor, lastnik in upravljavec bo letno spremljala doseganje učinkov projekta, stanje na objektu, pripravila predlog vzdrževalnih del ipd. ter pripravila tudi predlog za morebitne spremembe oz. potrebne ukrepe v primeru večjih odstopanj od planiranega oz. v primeru nepredvidenih dogodkov. Občina Miren-Kostanjevica kot investitor in lastnik pa tudi kot upravljavec novozgrajene javne infrastrukture, je dolžna spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe investicijskega projekta oz. v skladu s predpisi.

11.2.4 Kazalniki in vrednotenje učinkov investicijskega projekta

A. Fizični kazalniki

Fizični kazalniki med izvajanjem gradnje in v času uporabe nove javne infrastrukture za izvajanje kulturne dejavnosti v 15 letni ekonomski dobi (referenčnem obdobju) so:

Fizični kazalnik	Vrednost
Začetek izvedbenih (GOI) del	do 10.10.2014
Zaključek izvedbenih (GOI) del	do 31.07.2015
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih del	do 30.09.2015
Zaključek vseh aktivnosti operacije (investicijskega projekta)	do 30.09.2015
Predaja objekta (nove javne infrastrukture) namenu	do 31.10.2015
Zaključek operacije (finančni zaključek operacije)	do 31.12.2015
Neto tlorisna površina (skupna uporabna površina za izvajanje kulturne dejavnosti)	1.886,64 m ²
Pričakovano število obiskovalcev (skupaj v 2-eh letih po zaključku projekta)	2.000

Fizični kazalniki obravnavanega investicijskega projekta se bodo spremljali v obravnavanem referenčnem ekonomskem obdobju.

B. Finančni in ekonomski kazalniki

Finančni in ekonomski (CBA) kazalniki med izvajanjem gradnje in v času uporabe nove javne infrastrukture za izvajanje kulturne dejavnosti v 15 letni ekonomski dobi (referenčnem obdobju) so:

Finančni in ekonomski kazalniki	Vrednosti
Vrednost investicijskega projekta v stalnih cenah z DDV	3.144.499,03 EUR
Vrednost investicijskega projekta v tekočih cenah z DDV	3.178.194,41 EUR
Poslovni odhodki z vključeno amortizacijo na letni ravni (v obd. 2016-2030)	126.030,75 EUR
Odhodki iz obratovanja brez amortizacije na letni ravni (v obd. 2016-2030)	48.707,00 EUR
Prihodki iz obratovanja na letni ravni (v obd. 2017-2030)	35.350,13 EUR
Kumulativa prihodkov iz obratovanja v ekonomski dobi 15 let	531.497,04 EUR
Kumulativa odhodkov iz obratovanja brez amortizacije v ekonomski dobi 15 let	738.722,87 EUR
Finančna neto sedanja vrednost	-2.588.039,38 EUR
Finančna interna stopnja donosa	-5,87%
Ekonomska neto sedanja vrednost	319.429,08 EUR
Ekonomska interna stopnja donosa	9,13%



Finančni in ekonomski kazalniki obravnavanega investicijskega projekta se bodo spremljali v obravnavanem referenčnem ekonomskem obdobju. Podrobneje so finančni in ekonomski kazalniki investicijskega projekta predstavljeni v finančni in ekonomski analizi tega investicijskega programa (IP), in sicer v poglavju 14.

11.2.5 Vrednotenje investicijskega projekta

Učinke izvedbe investicijskega projekta bo moč neposredno spremljati in z doseženimi rezultati tudi vrednotiti učinke investicijskega projekta na podlagi predhodno predstavljenih kazalnikov (poglavje 11.2.4).

Posredno pa bo pozitiven učinek investicijskega projekta viden tudi na kvalitetnejših življenjskih in bivanjskih pogojih neposrednih koristnikov nove javne infrastrukture (novih notranjih in zunanjih površin namenjenih kulturni, turistični in drugi dejavnosti) ter v okviru drugih javnih, družbeno-ekonomskih koristi, ki so podrobneje podane v poglavju 13.4.

11.2.6 Sklep analize izvedljivosti

Časovni načrt, projektna skupina za izvedbo operacije ter sama organizacija izvedbe investicijskega projekta so zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba projekta v predvidenih časovnih rokih in v predvidenem obsegu.

Zaključek

Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo. Poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze vezana na prostorsko planiranje in lastništvo, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.



12 NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010) so predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni po tekočih cenah.

Viri financiranja obravnavanega investicijskega projekta, ki je v prid javnemu interesu, bodo zagotovljeni:

- iz lastnih proračunskih virov Občine Miren-Kostanjevica ter
- iz javnih virov RS (MGRT), in sicer sredstev ESRR – nepovratna sredstva EU iz naslova nepovratnih sredstev prednostne usmeritve »Regionalnega razvojnega programa« razvojne prioritete »Razvoj regij« operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2013-2015.

Drugi viri financiranja so izključeni oz. niso predvideni. Predvidena struktura financiranja je predstavljena v spodnji tabeli.

Tabela 14: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah po letih, v EUR.

Viri financiranja	Leto		SKUPAJ	
	2014	2015	SKUPAJ	%
Proračunska sredstva Občine Miren-Kostanjevica	80.151,94	1.154.796,79	1.234.948,73	38,9%
ESRR (MGRT - Neposredne regionalne spodbude EU)	0,00	1.943.245,68	1.943.245,68	61,1%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	80.151,94	3.098.042,47	3.178.194,41	100,0%

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah je:

- **38,9% lastni, proračunski viri Občine Miren-Kostanjevica (1.234.948,73 EUR)** ter
- **61,1% javnih virov RS (MGRT): ESRR - Neposredne regionalne spodbude EU (1.943.245,68 EUR).**



13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

13.1 Ekonomska doba

Ekonomska doba (referenčno obdobje) za tovrstne projekte, ki sodijo v področje »druge storitve«, po direktivi EU znaša 15 let.

V okviru ekonomske analize smo zato upoštevali ekonomsko dobo 15 let celoletnega obratovanja novozgrajene javne infrastrukture. Dinamične in statične kazalnike upravičenosti investicijskega projekta smo tako izračunali za obdobje izvedbe investicijskega projekta (2014-2015) in za 15 letno ekonomsko dobo celoletnega obratovanja (referenčno časovno obdobje obratovanja). Prvo leto obratovanja smo upoštevali leto 2015, natančneje november 2015, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala in bo nova javna infrastruktura predana v uporabo. Ekonomska doba (referenčno obdobje) obravnavanega investicijskega projekta je torej od leta 2015 do 2030; kot bazično leto smo upoštevali leto 2014.

13.2 Projekcija prihodkov investicijskega projekta

Predvidevamo, da bo investicijski projekt (rezultat operacije) pri svojem poslovanju lahko ustvarjal naslednje vrste poslovnih prihodkov: prihodke iz obratovanja investicijskega projekta.

13.2.1 Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta

Prihodki celoletnega obratovanja projekta (novih površin za izvajanje kulturnih in drugih dejavnosti) na letni ravni zajemajo naslednje vrste prihodkov:

- prihodke od najemnin za oddajanje prostorov/površin večnamenske dvorane in drugih prostorov za razne aktivnosti lokalnega prebivalstva, skupin, društev (za izvajanje različnih kulturnih, društvenih, turističnih ipd. aktivnosti);
- prihodke od najemnine za oddajanje kavarne v najem;
- prihodke od vstopnin in prijavnin, ki jih bo imela občina, razna društva in interesne skupine naselja Miren in okolice ipd., ob organizaciji raznih kulturnih, družabnih ipd. prireditev.

A. Prihodki od najemnin za oddajanja prostorov/površin večnamenske dvorane in drugih prostorov za razne aktivnosti lokalnega prebivalstva, skupin, društev

Izvedba investicijskega projekta bo prinašala upravljavcu Občini Miren-Kostanjevica prihodke od najemnin za oddajanje prostorov/površin večnamenske dvorane in drugih prostorov za razne aktivnosti lokalnega prebivalstva, skupin, društev za izvajanje različnih kulturnih, društvenih, turističnih ipd. aktivnosti. Prihodke od najemnin smo izračunali na podlagi števila predvidenih ur najema navedenih prostorov/površin (115 ur mesečno do leta 2016; od leta 2017 do 2030 pa 147 ur mesečno) ter simbolične cene za uro najema navedenih prostorov/površin (10,00 EUR z DDV/uro), s katero bo upravljavec vsaj delno pokrila stroške obratovanja navedenih prostorov/površin v okviru obravnavanega investicijskega projekta. V poglavju 13.2.2, in sicer v tabeli 15 je podan prikaz ocenjenih letnih prihodkov od najemnin ter vse predpostavke za njihov izračun po letih v ekonomski dobi.

B. Prihodki od najemnine od oddajanja kavarne v najem

Izvedba investicijskega projekta bo upravljavcu Občini Miren-Kostanjevica prinašala prihodke od najemnine od oddajanja kavarne v najem. Prihodke od najemnine smo izračunali na podlagi oddane površine kavarne (53,28 m²) v



najem in neprofitne mesečne najemnine na m² (8,50 EUR z DDV/m²/mesec), s katero si bo upravljavec vsaj delno pokril stroške obratovanja (upravljanja in vzdrževanja) navedene površine.

C. Prihodki od vstopnin

Izvedba investicijskega projekta bo prinašala upravljavcu Občini Miren-Kostanjevica prihodke od vstopnin na razne prireditve, ki bodo organizirane v novih prostorih večnamenskega objekta oz. na zunanjih večnamenskih prostorih/površinah (v okviru obravnavanega investicijskega projekta). Prihodke od vstopnin smo izračunali na podlagi predvidenega števila letnih prireditev (min 2 prireditvi prvo leto obratovanja; kasneje pa min 8 prireditev letno), simbolične vstopnine (5,00 EUR z DDV/obiskovalca) ter minimalnega predvidenega števila obiskovalcev (250 obiskovalcev/prireditev). Prihodke od vstopnin bo upravljavec namenil za kritje stroškov priprave dogodka in vsaj delno za kritje stroškov obratovanja navedenih prostorov/površin v okviru obravnavanega investicijskega projekta. V poglavju 13.2.2, in sicer v tabeli 15 je podan prikaz ocenjenih letnih prihodkov od vstopnin ter vse predpostavke za njihov izračun po letih v ekonomski dobi.

D. Prihodki od prijavnin

Za izračun prihodkov od prijavnin, ki jih bo prejemal upravljavec Občini Miren-Kostanjevica oz. društva, ki delujejo v okviru občine, ob organizaciji kulturnih, družabnih in drugih prireditev (npr. tekmovanje pevskih zborov, kulturnih društev ipd.) smo predpostavili, da se bo leta 2015 organiziralo 1 prireditev; leta 2016 4 prireditve; od leta 2017 do 2030 pa po minimalno 6 prireditev letno. Predpostavili smo, da bo na prireditev v letu 2015 prijavljenih minimalno 5 skupin oz. od leta 2016 do 2030 pa bo na posamično prireditev prijavljenih minimalno 15 skupin. Simbolična cena na skupino naj bi znašala 25,00 EUR z DDV. Prihodke od prijavnin bo upravljavec namenil za kritje stroškov priprave dogodka in vsaj delno za kritje stroškov obratovanja navedenih prostorov/površin v okviru obravnavanega investicijskega projekta. V poglavju 13.2.2, in sicer v tabeli 15 je podan prikaz ocenjenih letnih prihodkov od prijavnin ter vse predpostavke za njihov izračun po letih v ekonomski dobi.

Razlog v tako nizkih cenah je predvsem v tem, da so navedene prireditve in koriščenje večnamenskega objekta oz. zunanjih večnamenskih površin Kulturno upravnega centra (KUC) Miren v okviru tega investicijskega projekta za razne kulturne, društvene, turistične in druge dejavnosti, bolj namenjeni druženju, razvoju kulture, promociji turističnih produktov ipd. lokalnega prebivalstva, kot pa dobičkonosnemu poslovanju Kulturno upravnega centra (KUC) Miren.

13.2.2 Skupaj prihodki iz poslovanja investicijskega projekta

V tabeli 15 je prikaz predpostavk za izračun ter sam izračun/vrednost vseh prihodkov iz poslovanja investicijskega projekta po letih v opazovani ekonomski dobi 15-ih let.



Tabela 15: Prikaz ocene prihodkov iz poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi, v EUR z DDV.

Letnica (obdobje)		PRIHODKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA IZ POSLOVANJA / POSLOVNI PRIHODKI																				SKUPAJ PRIHODKI IZ POSLOVANJA
		PRIHODKI IZ OBRATOVANJA																				
		Prihodki od najemnin prostorov Večnamenske dvorane za razne aktivnosti lokalnega prebivalstva, skupin						Prihodki od oddajanja prostorov kavarne v najem			Prihodki od vstopnin				Prihodki od prijavnin				SKUPAJ PRIHODKI IZ OBRATOVANJA			
		Mesečno število ur najema za izvajanje rekreacijskih, družabnih in kulturnih dejavnosti	Mesečno število ur najema za izvajanje drugih dejavnosti	SKUPAJ MESEČNO ŠTEVILO UR NAJEMA	LETNO ŠTEVILO UR NAJEMA	Cena ure najema (EUR z DDV/uro)	SKUPAJ	Kvadratura kavane (neto tlorišna površina kavame)	Neprafinirana mesečna najemnina m ² (EUR/m ² /mesec z DDV)	SKUPAJ	Število letnih prireditev	Število obiskovalcev v na prireditve	Simbolična cena vstopnine (EUR z DDV/osebo)	SKUPAJ	Število družabnih, kulturnih in drugih prireditev	Število prijavljenih skupin na posamezno prireditve	Cena prijavnine na skupino (v EUR z DDV)	SKUPAJ				
2014	0	0	100	15	115	0	10,0	0,00	53,28	8,5	0,00	0	0	5,0	0,00	0	0	25,0	0,00	0,00	0,00	
2015	1	1	100	15	115	230	10,0	2.300,00	53,28	8,5	910,02	2	250	5,0	2.500,00	1	5	25,0	125,00	5.835,02	5.835,02	
2016	2	2	100	15	115	1.380	10,0	13.800,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	4	15	25,0	1.500,00	30.760,13	30.760,13	
2017	3	3	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2018	4	4	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2019	5	5	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2020	6	6	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2021	7	7	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2022	8	8	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2023	9	9	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2024	10	10	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2025	11	11	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2026	12	12	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2027	13	13	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2028	14	14	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2029	15	15	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
2030	16	16	132	15	147	1.764	10,0	17.640,00	53,28	8,5	5.460,13	8	250	5,0	10.000,00	6	15	25,0	2.250,00	35.350,13	35.350,13	
SKUPAJ								263.060,00			82.812,04				152.500,00				33.125,00	531.497,04	531.497,04	

Iz zgornje tabele vidimo, da ocenjeni skupni prihodki iz poslovanja znašajo v ekonomski dobi skupaj (2015-2030) 531.497,04 EUR.



13.3 Projekcija odhodkov investicijskega projekta

Pri projekciji odhodkov investicijskega projekta smo upoštevali predvidene odhodke/stroške, ki jih bo morala kriti Občina Miren-Kostanjevica kot investitor oz. lastnik in upravljavec. Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri svojem poslovanju investitorju/lastniku in upravljavcu povzročil naslednje vrste odhodkov/stroškov:

- enkratne odhodke (investicijske stroške) ter
- odhodke/stroške iz poslovanja investicijskega projekta.

13.3.1 Investicijski stroški (enkratni odhodki)

Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobnejši opis investicijskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljeno v poglavju 8 tega dokumenta.

13.3.2 Odhodki/stroški iz poslovanja

Predvidevamo, da bo investicijski projekt povzročil pri svojem obratovanju naslednje vrste odhodkov/stroškov iz poslovanja:

- operativni stroški (materialni stroški, stroški storitev, ostali stroški) ter
- stroške amortizacije.

13.3.2.1 Operativni stroški

Operativni stroški obratovanja nove javne infrastrukture, namenjene izvajanju kulturnih, društvenih in drugih dejavnosti (izvedene v okviru tega investicijskega projekta) na letni ravni zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Materialni stroški:** Materialni stroški so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov na primerljivih objektih oz. projektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih materialnih stroškov na m² neto tlorisne površine izvedene v okviru te operacije. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje, stroške električne energije, vode, toplotne energije za ogrevanje, prezračevanja, pisarniškega materiala ter podobne materialne stroške oz. vse materialne stroške, ki jih bodo imeli občina (kot lastnik in upravljavec) in uporabniki z izpeljavo projekta in njegovega delovanja in vzdrževanja v prihodnje. Ocenili smo, da materialni stroški obratovanja znašajo 1,52 EUR z DDV na mesec oz. 18,23 EUR z DDV na leto na m² neto tlorisne površine izvedene v okviru tega investicijskega projekta. V tabeli 16 so navedeni stroški prikazani na letni ravni v celotni ekonomski dobi projekta (2015-2030) v skladu z dinamiko izvedbe celotne operacije.
- **Stroški storitev (nematerialni stroški):** Nematerialnih stroški (stroški storitev) so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov na primerljivih objektih oz. projektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih materialnih stroškov na m² neto tlorisne površine izvedene v okviru te operacije. Obsegajo stroške vzdrževanja, skrbnika novih objektov, transporta, zavarovanj, članarin, komunalnih storitev, telefonskih in internetnih storitev, računovodskih, finančnih in podobnih storitev, ki jih bodo imeli občina (kot lastnik in upravljavec) in uporabniki z izpeljavo projekta in njegovega vzdrževanja v prihodnje. Ocenili smo, da nematerialni stroški obratovanja znašajo 0,77 EUR z DDV na mesec oz. 9,26 EUR z DDV na leto na m² neto tlorisne površine izvedene v okviru tega investicijskega projekta. V tabeli 16 so navedeni stroški prikazani na letni ravni v celotni ekonomski dobi projekta (2015-2030) v skladu z dinamiko izvedbe celotne operacije.
- **Ostali stroški:** Pri obratovanju bodo nastajali tudi drugi stroški poslovanja oz. stroški režije, ki bodo obsegali razne stroške upravljanja in stroške administracije ipd. Ostali stroški so ocenjeni na 2,5% skupnih materialni stroškov in stroškov storitev. V tabeli 16 so navedeni stroški prikazani na letni ravni v celotni ekonomski dobi projekta (2015-2030) v skladu z dinamiko izvedbe celotne operacije.

13.3.2.2 Amortizacija

Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacije osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so



izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev za investicijski projekt. Za izračun amortizacije smo za vsa izvedena GOI dela upoštevali 3,0% amortizacijsko stopnjo. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Nova osnovna sredstva se bodo aktivirala v začetku novembra leta 2015. Letni strošek amortizacije po letih v ekonomski dobi je predstavljen v tabeli 16.

V skladu z Navodili za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4, 08/2006) smo določili 15 letno ekonomsko dobo (referenčno obdobje) projekta. Glede na to, da je amortizacijska, življenjska doba projekta daljša od ekonomske dobe projekta, znaša preostanek vrednosti investicijskega projekta po koncu ekonomske dobe 1.404.714,73 EUR.

13.3.3 Skupaj odhodki/stroški investicijskega projekta

Pregled projekcije skupnih odhodkov investicijskega projekta, in sicer investicijskih stroškov, stroškov poslovanja (obratovalni stroški in stroški amortizacije) je po letih v ekonomski dobi 15-ih let predstavljen v tabeli 16.

Tabela 16: Prikaz investicijskih stroškov (vlaganj) in ocene stroškov poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi, v EUR z DDV.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.) Leto obratovanja	ODHODKI/STROŠKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA									
	INVESTICIJSKA VLAGANJA			STROŠKI IZ POSLOVANJA / POSLOVNI ODHODKI						
	Izvedba GOI del "KUC II. faza - 1. in 2. etapa"	Ostalo	SKUPAJ	OPERATIVNI STROŠKI				Amortizacija	SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI /STROŠKI	
				Materialni stroški	Stroški storitev	Ostali stroški	Skupaj			
2014 0 0	74.247,14	5.904,80	80.151,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2015 1 1	3.016.561,25	47.785,84	3.064.347,09	5.252,76	2.667,07	198,00	8.117,83	12.887,29	21.005,12	
2016 2 2			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2017 3 3			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2018 4 4			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2019 5 5			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2020 6 6			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2021 7 7			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2022 8 8			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2023 9 9			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2024 10 10			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2025 11 11			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2026 12 12			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2027 13 13			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2028 14 14			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2029 15 15			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
2030 16 16			0,00	31.516,58	16.002,45	1.187,98	48.707,00	77.323,75	126.030,75	
SKUPAJ	3.090.808,39	53.690,64	3.144.499,03	478.001,44	242.703,81	18.017,63	738.722,87	1.172.743,49	1.911.466,36	
				Ostank vrednosti				1.404.714,73		

Iz tabele 16 vidimo, da ocenjeni skupni operativni stroški znašajo v ekonomski dobi skupaj (2015-2030) 738.722,87 EUR. Skupni stroški amortizacije v ekonomski dobi skupaj (2015-2030) znašajo 1.172.743,49 EUR, ostanek vrednosti pa 1.404.714,73 EUR. Skupaj poslovni odhodki v celotni ekonomski dobi (2015-2030) znašajo skupaj 1.911.466,36 EUR.

13.4 Prihodki in stroški na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize)

Investicijski projekt prinaša veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oz. izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj CBA (Cost Benefit Analyse) - Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, kot koristi in kot stroške izvedbe investicijskega projekta. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo (CBA-Analizo stroškov in



koristi). Ekonomska analiza je skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Pri ekonomskem vrednotenju izhajamo iz predpostavke, da je treba vložke v okviru izvedbe investicijskega projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomska analiza (CBA-Analizo stroškov in koristi) delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

Družbeno-ekonomsko upravičenost investicijskega projekta smo presojali predvsem z vidika vplivov projekta na izboljšanje pogojev bivanja in kakovosti življenja prebivalcev, izboljšanja turistične ponudbe kraja, občine in regije, povečanja oz. izboljšanja javne infrastrukture za opravljanje kulturnih, društvenih, družabnih ipd. dejavnosti, ohranitve poseljenosti ter s tem spodbuditi medgeneracijsko druženje, pritegnitve čim večje število obiskovalcev, vzpostavitev kakovostne osnove za izvajanje novih vsebin in dejavnosti v naselju in občini z upoštevanjem lokalnega prebivalstva, obogatitve življenja prebivalcev občine ter s tem prispevati k privlačnosti okolja naselja Miren in okolice kot tudi bivalnega prostora in potenciala za razvoj drugih dejavnosti z namenom pospeševanja dejavnosti turizma ipd. Predviden kulturno upravni center (KUC Miren) bo predstavljal center srečevanj in druženja prebivalcev, društev ipd. na območju občine Miren-Kostanjevica in regije. Navedeno bo posledično vplivalo na povečanje blagostanja občanov v družbenem, socialnem, kulturnem, ekonomskem in ekološkem smislu. Družbeno-ekonomsko upravičenost projekta pa smo presojali tudi z vidika vpliva le-tega na doseganje dolgoročnih družbenih ciljev občine, in sicer z vidika vplivov projekta na izboljšanje pogojev bivanja in kakovosti življenja prebivalcev, ohranitev oziroma povečanje poseljenosti in krajinsko urejenost ter vzpostavitev kvalitetne javne infrastrukture ipd. in s tem spodbujanja družbenega, socialnega, kulturnega in tudi samega gospodarskega razvoja v občini. Koristi izvedbe investicijskega projekta lahko opredelimo kot bistven prispevek k atraktivnosti občine Miren-Kostanjevica, saj bodo lokalni prebivalci našli dodaten razlog, da ostanejo na tem območju oz. da pritegne dodatne obiskovalce v občino. Pripomogel bo tudi k enakomernejšemu razvoju regije, privabljanju novih obiskovalcev v občino, povečanju turističnega povpraševanja in posledično turistične ponudbe ipd. Privlačnost naselja se bo z izvedbo ureditve Kulturno upravnega centra (KUC) Miren z vidika druženja, ustvarjanja ipd. prebivalcev bistveno povečala. To bo prebivalce dodatno motiviralo k organiziranju dopolnilnih dejavnosti na tem območju, poleg tega, da bodo imeli na razpolago nove pokrite prostore za aktivno preživljanje prostega časa ter dodatne prostore (notranje in zunanje) za različna srečanja, druženja, prireditve ipd. Koristi izvedbe investicijskega projekta lahko opredelimo kot prispevek k povečanju razvojnih možnosti tako z družbenega, socialnega, demografske, razvojno-ekonomskega in ekološkega vidika in s tem k uresničevanju razvojnih vizij Občine Miren-Kostanjevica.

Upravičenost izvedbe investicijskega projekta glede na njegov osnovni namen »izboljšanje javne infrastrukture v območjih s posebnimi varstvenimi režimi in v turističnih območjih« lahko opravičujemo le skozi družbeno-ekonomske koristi, ki jih le-ta prinaša in kar opravičuje vlaganja javnih sredstev v izvedbo investicijskega projekta. Investicijske projekte, kamor uvrščamo tudi investicijski projekt »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa«, ki so v osnovi širšega družbeno-ekonomskega pomena, pa ni mogoče oz. je neupravičeno gledati in ocenjevati le z ozke finančne perspektive. Zavedati se moramo, da obravnavani projekt ni v osnovni namenjen tržni dejavnosti investitorja, lastnika in upravljavca Občine Miren-Kostanjevica in ustvarjanju donosov ter da je zato finančno nerentabilen in neupravičen za izvedbo. Če pa ga proučujemo z družbeno ekonomskega vidika (širšega družbenega vidika), vidimo, da bo s prihranki in dodatnimi potencialnimi prihodki in drugimi koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu in občini, pozitivno vplival na demografski, družbeni, socialni, gospodarski in tudi ekološki razvoj.

13.4.1 Davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV, se vseeno lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek operativnih stroškov in investicijskih stroškov, tako da smo v navedeni postavki v tabeli 18 ovrednotili zmanjšanje investicijskih stroškov in operativnih stroškov za DDV ter ga upoštevali pri samem izračunu kot družbeno-ekonomske korist.



13.4.2 Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)

Cilj pretvorbe tržnih cen v obračunske cene (popravek cen) je določitev davčnih popravkov. Popravek cen, ki smo ga izvedli, je predstavljen v spodnji tabeli 17. V tabeli 18 je predstavljen izračun višine investicijskih vlaganj (investicijskih stroškov), odhodkov (stroškov) iz poslovanja in finančnih odhodkov (stroškov financiranja) z upoštevanjem konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize. Posledično s spremembo višine investicijskih vlaganj se je spremenila tudi sama višina letne amortizacije in višina ostanka vrednosti, kar je upoštevano pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri ekonomski analizi v poglavju 14.3.

Tabela 17: Izračun konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize.

Vrsta stroška	Predpostavke za izračun konverzijskega faktorja	
Investicijski stroški (naložbeni izdatki)		
Izdelava investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP)	1,000	100% kvalificirana delovna sila (cf=1)
Izvedba GOI del "KUC II. faza - 1. in 2. etapa"	0,819	30% nekvalificirana dela (cf=0,48), 20% kvalificirana dela (cf=1), 45% domače surovine in material, energija, gorivo (SCF=0,96), 5% uvožene surovine in material (cf=0,85)
Strokovni nadzor gradnje (1,5% GOI del)	1,000	100% kvalificirana delovna sila (cf=1)
Informiranje in obveščanje javnosti	1,000	100% kvalificirana delovna sila (cf=1)
Ostane vrednosti	0,822	
Operativni stroški		
Materialni stroški	0,901	85% domače surovine in material, energija (SCF=0,96), 10% uvožene surovine in material (cf=0,85), 5% dobiček (cf=0)
Stroški storitev	0,894	30% transport (cf=0,93), 50% vzdrževanje (cf=0,93), 5% ostale storitve - nekvalific.del.sila (cf=0,48), 10% ostale storitve - kvalific.del.sila (cf=1), 5% dobiček (cf=0)
Ostali stroški	1,000	

Tabela 18: Izračun višine investicijskih vlaganj (investicijskih stroškov) in odhodkov iz poslovanja v ekonomski dobi projekta z upoštevanjem konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap.št.) Leto obratovanja	ODHODKI/STROŠKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA										
	INVESTICIJSKA VLAGANJA			STROŠKI IZ POSLOVANJA / POSLOVNI ODHODKI						Amortizacija	SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI /STROŠKI
	Izvedba GOI del - 1. faza	Ostalo	SKUPAJ	Materialni stroški	Stroški storitev	Ostali stroški	Skupaj				
Konverzijski faktor	0,819	1,000		0,901	0,894	1,000					
2014 0 0	60.771,28	5.904,80	66.676,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2015 1 1	2.469.055,38	47.785,84	2.516.841,22	4.732,74	2.384,10	198,00	7.314,83	10.588,19	17.903,02		
2016 2 2	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2017 3 3	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2018 4 4	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2019 5 5	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2020 6 6	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2021 7 7	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2022 8 8	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2023 9 9	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2024 10 10	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2025 11 11	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2026 12 12	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2027 13 13	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2028 14 14	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2029 15 15	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
2030 16 16	0,00	0,00	0,00	28.396,44	14.304,59	1.187,98	43.889,00	63.529,11	107.418,12		
SKUPAJ	2.529.826,66	53.690,64	2.583.517,31	430.679,29	216.952,93	18.017,63	665.649,86	963.524,90	1.629.174,76		
							Ostane vrednosti	1.154.112,24			

13.4.3 Popravek zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz večjih družbenih, kulturnih, društvenih, turističnih ipd. aktivnosti lokalnih prebivalcev,



povečanja povpraševanja po proizvodih in storitvah drugih gospodarskih dejavnosti, izboljšanja urejenosti občinskega središča, povečanja turistične ponudbe kraja, občini in regije, koristi oz. potencialni prihranki ali dodatni potencialni prihodki lokalnih prebivalcev, naselja, občine ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za občane. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanji vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi investicijskega projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti, in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

A. Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

- **Priložnost za dvig prihodkov zaradi povečanega povpraševanja po ostalih - komplementarnih storitvah** naselja Miren oz. celotne občine s povečanjem števila obiskovalcev, udeležencev različnih dogodkov ipd. *Izračun: Predpostavili smo, da se bo komplementarnih storitev, predvsem gostinskih storitev in druge turistične ponudbe, na mesečni ravni posluževalo cca 200 obiskovalci s povprečno porabo na osebo 30,00 EUR. Ocenili smo, da bodo dodatni prihodki na letni ravni od leta 2016 naprej znašali cca 72.000,00 EUR.*
- **Prihranek na stroških najema prostorov** za izvajanje dejavnosti društev in kulturnih dejavnosti (za izvedbo različnih prireditev, razstav, predavanj, srečanj ipd.) in prebivalcev/krajanov (interesnih skupin) za preživljanje prostega časa, za izvedbo raznih dogodkov, za medsebojno druženje ipd. *Izračun: Predpostavili smo, da povprečna cena ure najema večnamenskih prostorov v drugih krajih znaša 21,00 EUR; ura najema novozgrajenih večnamenskih prostorov v okviru tega projekta pa bo znašala 10,00 EUR; v obeh primerih smo predpostavili, da bo znašalo mesečno število ur najema od leta 2017 naprej minimalno 147 ur. Ocenili smo, da bo dodatni prihranek lokalnih prebivalcev na letni ravni po celotni izvedbi projekta znašal cca 19.404,00 EUR.*
- **Dodatni prihodek (zaslužek) lokalnih prebivalcev od prodaje blaga in storitev**, ki bodo tržili svoje produkte ob občinskih in ostalih prireditvah v okviru nove javne infrastrukture t.j. Kulturno upravne centra – KUC Miren (v pokritih površinah in na prostem). *Izračun: Predpostavili smo, da bo cca 188 obiskovalcev ob prireditvah in drugih dogodkih v kraju na mesečni ravni kupilo blago in storitve domačih (lokalnih) prebivalcev. Ocenili smo, da bo povprečna poraba na obiskovalca znašala cca 20,00 EUR. Dodatni prihodek (zaslužek) lokalnih prebivalcev od prodaje blaga in storitev je na letni ravni od leta 2016 naprej ocenjen na cca 45.000,00 EUR.*
- **Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine** zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti občine (novih večnamenskih prostorov, knjižnice, zunanjega amfiteatra ipd.), možnosti ustvarjanja posrednih delovnih mest ter povečanja priložnosti, družbenih, kulturnih ipd. dejavnosti krajanov. *Izračun: Ocenili smo, da navedene koristi na mesečni ravni znašajo 5.800,00 EUR oz. na letni ravni 69.600,00 EUR.*
- **Večja kakovost bivanja v občini, predvsem koristnikov novega večnamenskega objekta in ostalih površin v okviru obravnavanega investicijskega projekta KUC Miren – II. Faza.** (Ocenjena korist večje kakovosti bivanja v občini, predvsem prebivalcev Mirna z okolico, zaradi večje možnosti preživljanja prostega časa, ki bodo imeli zagotovljen prostor za izvajanje različnih aktivnosti in dogodkov.) *Izračun: Ocenili smo, da navedene koristi na mesečni ravni cca 375,00 EUR oz. na letoletni ravni 4.500,00 EUR.*

Izračun denarno ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi je predstavljen v tabeli 19, kar je tudi upoštevano pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri ekonomski analizi v poglavju 14.3.



Tabela 19: Prikaz ocene družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta za potrebe izdelave ekonomske analize, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (napr. št.) Leto obratovanja	DRUŽBENO-EKONOMSKE KORISTI - EKONOMSKA ANALIZA															
	DAVČNI POPRAVEK investicijskih in operativnih stroškov			PRILOŽNOST ZA DVIG PRIHODKOV zaradi povečanega povpraševanja po ostalih - komplementarnih storitvah naselja Miren oz. celotne Občine Miren-Kostanjevica s povečanjem števila obiskovalcev, udeležencev različnih dogodkov ipd.			PRIHRANKE NA STROŠKIH NAJEMA prostorov za izvajanje dejavnosti društev in kulturnih dejavnosti (za izvedbo različnih prireditev, razstav, predavanj, srečanj ipd.) in prebivalcev/krajanov (interesnih skupin) za preživljanje prostega časa, za izvedbo raznih dogodkov, za medsebojno druženje ipd.			DODATNI PRIHODEK (ZASLUŽEK) LOKALNIH PREBIVALCEV od prodaje blaga in storitev, ki se bodo tržili svoje produkte v okviru občinskih in ostalih prireditev v okviru Kulturno upravnega centra - KUC Miren (v pokritih površinah in na prostem)			OSTALE KORISTI IN POTENCIALNI PRIHRANKI-PRIHODKI			SKUPAJ DRUŽBENO-JAVNE KORISTI
	Investicijski stroški	Operativni stroški	SKUPAJ	Število obiskovalcev, ki se bodo posluževali tudi drugih komplementarnih, predvsem gostinskih in drugih turističnih storitev (mesečna ocena)	Ocena povprečne porabe na obiskovalca	SKUPAJ KORISTI	Strošek najema prostorov izven naselja Miren oz. izven Občine Miren-Kostanjevica	Strošek najema prostorov v Svoji A - večnamenski dvoranji in ostalih prostorih	SKUPAJ KORISTI	Ocena prebivalcev, ki bodo ob prireditvah in drugih dogodkih kupili blago in storitve lokalnih prebivalcev (mesečna ocena)	Ocena povprečne porabe na obiskovalca (kupca)	SKUPAJ KORISTI	Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše opremljenosti občine (novi večnamenski prostor, prostori knjižnice, zunanji amfiteater ipd.) ter povečane priložnosti za izvajanje različnih dejavnosti krajanov	Večja kakovost bivanja v občini, ker bodo koristniki novega večnamenskega objekta in njegove zunanje ureditve (Ocenjena korist večje kakovosti bivanja v občini, predvsem v Mirnu z okolico, zaradi večje možnosti preživljanja prostega časa, ki bodo imeli zagotovljen prostor za izvajanje različnih aktivnosti in dogodkov)	Skupaj ostale koristi	
2014 0 0	14.453,63	0,00	14.453,63	0	30,0	0,00	0,0	0,0	0,00	0	20,0	0,00	0,0	0,00	0,00	
2015 1 1	552.587,18	1.428,17	554.015,35	200	30,0	12.000,00	4.830,0	2.300,0	2.530,00	188	20,0	7.500,00	11.600,0	750,00	12.350,00	588.395,35
2016 2 2		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	28.980,0	13.800,0	15.180,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	214.849,00
2017 3 3		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2018 4 4		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2019 5 5		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2020 6 6		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2021 7 7		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2022 8 8		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2023 9 9		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2024 10 10		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2025 11 11		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2026 12 12		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2027 13 13		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2028 14 14		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2029 15 15		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
2030 16 16		8.569,00	8.569,00	200	30,0	72.000,00	37.044,0	17.640,0	19.404,00	188	20,0	45.000,00	69.600,0	4.500,00	74.100,00	219.073,00
SKUPAJ	567.040,81	129.963,24	697.004,05			1.092.000,00			289.366,00			682.500,00	1.055.600,00	68.250,00	1.123.850,00	3.884.720,05

B. Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti

Investicijski projekt prinaša še veliko družbeno-ekonomskih koristi, ki jih ne moremo denarno ovrednotiti. V nadaljevanju so prikazane za vse štiri kvalitativne vidike (ekološki, družbeni, razvojno-gospodarski in socialni vidik):

- boljše možnosti za razvoj naselja Miren, okoliških naselij ter s tem občine in regije;
- zmanjševanje razlik v stopnji razvitosti kulturnih, družbenih, društvenih in drugih dejavnosti v občini; postopna izenačitev bivanjskih in ekonomskih pogojev v regiji;
- večja in bolj kakovostna vključitev javne kulturne infrastrukture v gospodarsko turistično rabo ter s tem izboljšanje razvitosti kulture in turizma v občini in regiji (dvig ravni kulturne in turistične ponudbe);
- dvig kakovosti življenjskega standarda, ki se kaže v boljšem varovanju zdravja, boljši varnosti ter v večjem udobju za prebivalce Mirna in s tem izboljšanje življenjskih pogojev prebivalcev naselja Miren, okoliških naselij, občine in regije;
- izboljšanje pogojev za izvajanje kulturnih, društvenih, družabnih in drugih dejavnosti v občini in posledično v regiji;
- zagotovitev ustreznih večnamenskih prostorov (za namene izvajanja kulturnih dejavnosti, druženja, preživljanja prostega časa) za različne ciljne skupine (za vse generacije lokalnega prebivalstva) in za izvajanje dejavnosti društev v občini in s tem krepitev družbenega življenja krajanov in ojačanje medgeneracijskih vezi;
- medgeneracijsko druženje in povečanje povezanosti med krajanji;
- ohranjanje, razvoj in promocija kulturne identitete Mirna in občine;



- zagotovitev večnamenskega objekta za izvajanje in širjenje dejavnosti društev (predvsem kulturnih društev) z bogatitvijo njihovih vsebin ter izvedbo raznih prireditev, srečanj ipd.;
- vzpostavitev kakovostne osnove za izvajanje novih vsebin in dejavnosti v okviru KUC Miren z upoštevanjem interesov lokalnega prebivalstva;
- povečanje števila članov kulturnih društev v občini ter povečanje interesa za kulturno, umetniško, prostočasno dejavnost lokalnih prebivalcev v občini;
- razvoj dodatne ponudbe za obiskovalce naselja (kulturne, družbene, društvene prireditve) ter za obiskovalce celotne občine; z izvedbo projekta bi se pridobilo nove površine za razne kulturne, sejemske ipd. dogodke in različne aktivnosti za vse generacije krajanov, kar bi privleklo v Miren, okoliška naselja in s tem v občino Miren-Kostanjevica in regijo tudi nove obiskovalce, kar bo neposredno povečalo tudi dohodke naselja, občine (obiskovalci se bodo lahko posluževali tudi druge ponudbe kraja);
- zagotovitev urejenega jedra naselja Mirne t.j. Kulturno upravnega centra – KUC Miren;
- s prireditvijo raznih kulturnih dogodkov in družabnih srečanj pa bi povečali prepoznavnost naselja Miren in s tem občine Miren-Kostanjevica ter s tem bi obiskovalci lahko spoznavali tudi druge znamenitosti naselja in občine (predvsem naravne, kulturne, kulinarične ipd.), kar pa bi dolgoročno vplivalo na razvoj naselja, občine in regije;
- vzpostavljeni bi bili ugodnejši pogoji za razvoj podjetništva, obrtništva, turizma, gostinstva ipd. (pričakovana je porast gospodarskih dejavnosti);
- omogočanje izvajanja novih storitev in odpiranje novih naložbenih in zaposlitvenih možnosti ter s tem spodbujati gospodarsko rast;
- ustvarjanje možnosti za dodatno ustvarjanje prihodkov lokalnih prebivalcev s promocijo domačih proizvodov in storitev ter s tem povečanje gospodarskega razvoja na področju turizma, gostinstva in sorodnih gospodarskih dejavnosti;
- ohranitev oz. rast prebivalstva in ohranitev oz. izboljšanje starostne strukture prebivalstva;
- skrb za trajnostni razvoj kraja, občine in regije;
- pričakovano povečanje občasnega prebivalstva;
- pričakovano povečanje števila obiskovalcev občine;
- boljše varovanje občutljivega okolja ter
- uresničitev razvojnih vizij občine.



14 PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju, pripravimo finančno-tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (CBA) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt v ekonomski dobi.

14.1 Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

Namen finančne analize je izdelati napovedi finančnih oz. realnih denarnih tokov investicijskega projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti/upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Namen izdelave ekonomske (CBA-Analiza stroškov in koristi) pa je opredeliti in ovrednotiti prispevek investicijskega projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost izvedbe investicijskega projekta s širšega ekološkega, družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika.

Finančna analiza in ekonomska analiza za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta sta bili narejeni na podlagi naslednjih predpostavk:

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 15 letno ekonomsko dobo (referenčno časovno obdobje obratovanja), in sicer od prvega leta rednega obratovanja (11/2015), ko so se nova osnovna sredstva aktivirala, pa do vključno leta 2030 (15 let celoletnega obratovanja), saj v skladu z Navodili za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4, 08/2006) predlaga Komisija za dejavnost (namen), kateri je namenjen večnamenski objekt, za referenčno časovno obdobje obratovanja na področju »Druge storitve« obdobje 15 let.
- Ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 15 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.
- Prvo leto rednega obratovanja je 2015, natančneje november 2015, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot enovit projekt (konsolidirana analiza) s stališča investitorja (lastnika) in upravljavca Občine Miren-Kostanjevica (v skladu z navodili v Delovnem dokumentu 4, 08/2006).
- Investicijski projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti investitorja/lastnika in upravljavca Občine Miren-Kostanjevica, zato tudi ne ustvarja dodatnih prihodkov oz. prilivov na podlagi pridobitne dejavnosti. Investicijski projekt bo investitorju/lastniku in upravljavcu prinašal po finančni analizi prihodke oz. prilive od zaračunane simbolične najemnine za koriščenje novih prostorov/površin, od neprofitne najemnine od oddajanja prostorov kavarne v najem, od vstopnin in od prijavnin za pokrivanje obratovalnih stroškov v primeru koriščenja prostorov/površin novega večnamenskega objekta in zunanjih površin ter stroškov organizacije različnih dogodkov, saj projekt ni namenjen trženju investitorja/lastnika in upravljavca Občine Miren-Kostanjevica in zato ne moremo govoriti o donosnosti objekta.
- Vsi stroški (investicijski in obratovalni) in prihodki so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV; v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki.
- Vsi stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi primerljivih stroškov podobno velikih objektov take vrste, katerih lastnik je in s katerimi upravlja Občina Miren-Kostanjevica; v ekonomski analizi pa so popravljeni s konverzijskim faktorjem.



- Analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni in ekonomski analizi, znaša 7,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).

14.2 Finančna analiza

V nadaljevanju je prikazan finančni oz. realen denarni tok investicijskega projekta, ki prikazuje neposredne stroške in koristi, ki jih investicijski projekt prinaša. Investicijski projekt prinaša tako neposredne koristi (prilive) kot tudi neposredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 13 za ekonomsko dobo projekta.

V finančni analizi smo upoštevali le finančne oz. realne denarne tokove, se pravi denarne tokove povezane z investicijskimi stroški, denarne tokove povezane z obratovanjem investicijskega projekta (stroške in prihodke iz obratovanja) in denarne tokove vezane na zaključek investicijskega projekta (ostanek vrednosti). V finančni analizi pa nismo upoštevali ne-denarne knjigovodske postavke (npr. amortizacija,² rezervni sklad ipd.). Prikaz nediskontiranih in diskontiranih finančnih oz. realnih denarnih tokov na podlagi finančne analize je predstavljen v tabeli 20. Finančni oz. realni denarni tok je osnova za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Uporabljena je 7% diskontna stopnja.

Za obravnavani investicijski projekt v ekonomski dobi pa so v nadaljevanju izdelani tudi naslednji izračuni (tabela 21 in tabela 22):

- likvidnostni tok ter
- izkaz bruto poslovnega izida (izkaz prihodkov in odhodkov).

V okviru likvidnostnega toka investicijskega projekta, kjer so prikazani dejanski odlivi in prilivi v ekonomski dobi, ugotavljamo dejansko finančno pokritost investicijskega projekta. Finančno pokritost projekta ocenjujemo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v celotni ekonomski dobi pozitivni. Ti neto denarni tokovi morajo vključevati investicijske stroške, vse vire financiranja in neto prihodke. Ostanke vrednosti se v okviru izračuna likvidnostnega toka ne upoštevata, razen če so bila sredstva dejansko likvidirana v zadnjem letu analiziranega obdobja.

V nadaljevanju (poglavje 14.2.1) so prikazani finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. To so doba vračanja sredstev, neto sedanja vrednost, interna stopnja donosa, modificirana interna stopnja donosa, koeficient K/S ter relativna neto sedanja vrednost. Za potrebe izračuna upravičenosti investicijskega projekta pa smo izračunali tudi statične kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Analiza upravičenosti investicijskega projekta po statični metodi prikazuje upravičenost investicijskega projekta v določenem trenutku. Metoda pri izračunu ne upošteva časovne vrednosti denarja.

² Amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva in je v denarnem toku zajeta v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj.



Tabela 20: Finančni oz. realni denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zapr. št.)	Leto obratovanja	FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA											
			DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ			DISKONTIRANE VREDNOSTI (7,0%)			
			PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			Ostane vrednosti	POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI
2014	0	0	0,00	0,00	0,00	80.151,94	0,00	80.151,94	0,00	-80.151,94	80.151,94	0,00	-80.151,94	
2015	1	1	5.835,02	8.117,83	-2.282,81	3.064.347,09	5.835,02	3.072.464,92	-2.282,81	-3.066.629,90	2.863.875,78	-2.133,47	-2.866.009,25	
2016	2	2	30.760,13	48.707,00	-17.946,87	0,00	30.760,13	48.707,00	-17.946,87	-17.946,87	0,00	-15.675,49	-15.675,49	
2017	3	3	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-10.903,18	-10.903,18	
2018	4	4	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-10.189,89	-10.189,89	
2019	5	5	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-9.523,26	-9.523,26	
2020	6	6	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-8.900,25	-8.900,25	
2021	7	7	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-8.317,99	-8.317,99	
2022	8	8	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-7.773,82	-7.773,82	
2023	9	9	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-7.265,25	-7.265,25	
2024	10	10	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-6.789,95	-6.789,95	
2025	11	11	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-6.345,75	-6.345,75	
2026	12	12	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-5.930,61	-5.930,61	
2027	13	13	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-5.542,63	-5.542,63	
2028	14	14	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-5.180,02	-5.180,02	
2029	15	15	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	0,00	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	-13.356,87	0,00	-4.841,14	-4.841,14	
2030	16	16	35.350,13	48.707,00	-13.356,87	1.404.714,73	0,00	1.440.064,86	48.707,00	1.391.357,86	1.391.357,86	0,00	471.301,05	471.301,05
SKUPAJ			531.497,04	738.722,87	-207.225,84	1.404.714,73	3.144.499,03	1.936.211,77	3.883.221,90	1.197.488,89	-1.947.010,13	2.944.027,72	355.988,34	-2.588.039,38



Tabela 21: Likvidnostni tok investicijskega projekta v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA							NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	
			PRILIVI				ODLIVI				
			Prihodki projekta	Viri financiranja investicije - lastna sredstva občine	Viri financiranja investicije - nepovratna sredstva	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Obveznosti do virov financiranja	Stroški brez amortizacije		Skupaj odlivi
2014	0	0	0,00	80.151,94	0,00	80.151,94	80.151,94	0,00	0,00	80.151,94	0,00
2015	1	1	5.835,02	1.121.101,41	1.943.245,68	3.070.182,11	3.064.347,09	0,00	8.117,83	3.072.464,92	-2.282,81
2016	2	2	30.760,13	0,00	0,00	30.760,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-17.946,87
2017	3	3	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2018	4	4	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2019	5	5	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2020	6	6	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2021	7	7	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2022	8	8	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2023	9	9	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2024	10	10	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2025	11	11	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2026	12	12	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2027	13	13	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2028	14	14	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2029	15	15	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
2030	16	16	35.350,13	0,00	0,00	35.350,13	0,00	0,00	48.707,00	48.707,00	-13.356,87
SKUPAJ			531.497,04	1.201.253,35	1.943.245,68	3.675.996,07	3.144.499,03	0,00	738.722,87	3.883.221,90	-207.225,84

Kot vidimo iz tabele 21, kjer je predstavljen likvidnostni tok investicijskega projekta, se operacija po zaključku investicijskih vlaganj ne pokriva sama z doseženimi prihodki oz. prilivi projekta, saj gre za objekt oz. javne površine v okviru katerih se bo opravljala dejavnost družbenega pomena in niso namenjene trženju oz. ustvarjanju presežka prihodkov oz. prilivov. Primanjkljaj prihodkov oz. prilivov iz poslovanja bo zagotovil investitor/lastnik in upravljevec Občina Miren-Kostanjevica iz proračunskih sredstev za tekoče vzdrževanje objekta.

Tabela 22: Izkaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni in ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	IZKAZ BRUTO POSLOVNEGA IZIDA											
			FINANČNA ANALIZA					EKONOMSKA ANALIZA						
			PRIHODKI	ODHODKI			BRUTO POSLOVNI IZID	PRIHODKI			ODHODKI			BRUTO POSLOVNI IZID
Operativni stroški	Amortizacija	Skupaj odhodki		Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno-ekonomske koristi	Skupaj prihodki		Operativni stroški	Amortizacija	Skupaj odhodki				
2014	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.453,63	14.453,63	0,00	0,00	0,00	14.453,63	
2015	1	1	5.835,02	8.117,83	12.887,29	21.005,12	-15.170,10	5.835,02	588.395,35	594.230,37	7.314,83	10.588,19	17.903,02	576.327,35
2016	2	2	30.760,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-95.270,61	30.760,13	214.849,00	245.609,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	138.191,02
2017	3	3	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2018	4	4	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2019	5	5	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2020	6	6	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2021	7	7	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2022	8	8	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2023	9	9	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2024	10	10	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2025	11	11	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2026	12	12	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2027	13	13	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2028	14	14	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2029	15	15	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02
2030	16	16	35.350,13	48.707,00	77.323,75	126.030,75	-90.680,61	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	63.529,11	107.418,12	147.005,02



V tabeli 22 je prikazana bruto bilanca poslovnega izida investicijskega projekta, in sicer za finančno in ekonomsko analizo. Finančna bruto bilanca poslovnega izida izkazuje, da bo investitor/lastnik in upravljevec Občina Miren-Kostanjevica z upoštevanjem vseh, tudi ne-denarnih knjigovodskih postavk, z objektom in ostalimi javnimi površinami urejenimi v okviru projekta imela predvsem zaradi amortizacije bruto izgubo. V okviru ekonomske bruto bilance poslovnega izida, kjer so upoštevani tudi vsi stroški in koristi na podlagi izvedene CBA-Analize stroškov in koristi, pa vidimo, da bo investitor/lastnik in upravljevec Občina Miren-Kostanjevica z obravnavanim objektom in z ostalimi javnimi površinami urejenimi v okviru projekta »Kulturno upravni center – II. faza – 1. in 2. etapa« dosegala bruto dobiček oz. bruto dobiček na podlagi družbeno-ekonomskih koristi.

14.2.1 Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 23: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

DINAMIČNI KAZALNIKI	Vrednost
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	-2.588.039,38 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	-5,87%
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOPNJA DONOSA - MISD	-4,81%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	-0,88 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,499
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	132
STATIČNI KAZALNIKI	Vrednost
Vrednost del na m ² neto tlorisne površine	1.666,72 EUR
Vrednost del na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica	647,82 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m ² neto tlorisne površine	-48,06 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica	-18,68 EUR

Finančna neto sedanja vrednost je pri 7% diskontni stopnji negativna in znaša **-2.588.039,38 EUR**, kar pomeni, da investicijski projekt ne prinaša nobenega donosa. Ravno tako je negativna in nižja od 7% diskontne stopnje tudi **finančna interna stopnja donosa**, ki znaša **-5,87%**. Negativna in nižja od 7% diskontne stopnje pa je tudi finančna modificirana interna stopnja donosa (-4,81%). **Doba vračanja** vloženi sredstev po finančni analizi presega tako ekonomsko kot tudi amortizacijsko dobo (132 let), kar pomeni, da se vložena sredstva ne povrnejo v ekonomski dobi projekta. Izračunana **finančna relativna neto sedanja vrednost** projekta je negativna in znaša **-0,88 EUR**, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR prinaša izgubo v višini 0,88 EUR. Da so po finančni analizi stroški projekta višji od vseh koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, nam pove **finančni koeficient K/S** (razmerje koristi/stroški), ki je manjši od 1, in sicer znaša **0,499**.

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po finančni analizi vidimo, da bo izvedba projekta prinesla bruto izgubo tako na m² neto tlorisne površine kot tudi na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica. Iz izračuna tudi vidimo, da po finančni analizi znaša vrednost del na m² neto tlorisne površine 1.666,72 EUR, medtem ko znaša vrednost del na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica 647,82 EUR.

14.2.2 Sklep finančne analize

Izračunani finančni kazalniki investicijskega projekta so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. **Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (CBA-Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.**



14.3 Ekonomska analiza

Kljub finančnemu bremenu prinaša izvedba investicijskega projekta tudi širše družbeno-ekonomske učinke (koristi), ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. V nadaljevanju je prikazan ekonomski denarni tok (ekonomski oz. realen denarni tok na podlagi CBA) investicijskega projekta (tabela 24). Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne in posredne koristi (prilive) kot tudi neposredne in posredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 13 za ekonomsko dobo projekta.

Tabela 24: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.) Leto obratovanja	EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA													
	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE					DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Ostane vrednosti	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (7,0%)		
	PRILIVI (PRIHODKI)			ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
	Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno- ekonomske koristi	SKUPAJ											
2014 0 0	0,00	14.453,63	14.453,63	0,00	14.453,63	66.676,08	14.453,63	66.676,08	14.453,63	-52.222,45	66.676,08	14.453,63	-52.222,45	
2015 1 1	5.835,02	588.395,35	594.230,37	7.314,83	586.915,54	2.516.841,22	594.230,37	2.524.156,06	586.915,54	-1.929.925,69	2.352.188,06	548.519,19	-1.803.668,87	
2016 2 2	30.760,13	214.849,00	245.609,14	43.889,00	201.720,14	0,00	245.609,14	43.889,00	201.720,14	201.720,14	0,00	176.190,18	176.190,18	
2017 3 3	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	171.858,57	171.858,57	
2018 4 4	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	160.615,49	160.615,49	
2019 5 5	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	150.107,93	150.107,93	
2020 6 6	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	140.287,79	140.287,79	
2021 7 7	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	131.110,08	131.110,08	
2022 8 8	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	122.532,78	122.532,78	
2023 9 9	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	114.516,62	114.516,62	
2024 10 10	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	107.024,88	107.024,88	
2025 11 11	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	100.023,25	100.023,25	
2026 12 12	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	93.479,67	93.479,67	
2027 13 13	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	87.364,18	87.364,18	
2028 14 14	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	81.648,77	81.648,77	
2029 15 15	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	0,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	210.534,14	0,00	76.307,26	76.307,26	
2030 16 16	35.350,13	219.073,00	254.423,14	43.889,00	210.534,14	1.154.112,24	1.408.535,38	43.889,00	1.364.646,38	1.364.646,38	0,00	462.252,94	462.252,94	
SKUPAJ	531.497,04	3.884.720,05	4.416.217,09	665.649,86	3.750.567,23	1.154.112,24	2.583.517,31	5.570.329,33	3.249.167,16	4.904.679,47	2.321.162,16	2.418.864,14	2.738.293,22	319.429,08



Vlaganja v okviru projekta »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa« ne predstavljajo investicij za dobičkonosne namene. Zaradi tega investicijskega projekta po finančnih kazalnikih ne moremo neposredno primerjati z investicijami, ki jih izvajajo gospodarske družbe in katerih namen je ustvarjanje dobička. S tega vidika različni izračuni dinamičnih in statičnih kazalnikov uspešnosti naložbe predstavljeni v okviru finančne analize niso najbolj primerni za odločanje o upravičeni izvedbi projekta v javno infrastrukturo širšega družbenega pomena. Namen ekonomske analize je ocena vplivov projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt kljub njegovi finančni nerentabilnosti izvede, ker njegove koristi presegajo stroške.

14.3.1 Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 25: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

DINAMIČNI KAZALNIKI	Vrednost
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	319.429,08 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	9,13%
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	8,07%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	0,13 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	1,714
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	14
STATIČNI KAZALNIKI	Vrednost
Vrednost del na m ² neto tlorisne površine	1.369,37 EUR
Vrednost del na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica	532,25 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m ² neto tlorisne površine	77,92 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica	30,29 EUR

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri 7% diskontni stopnji pozitivna in znaša **319.429,08 EUR**, kar pomeni, da je investicijski projekt donosen, saj prinaša investitorju absolutni donos. **Ekonomska interna stopnja donosa** je **pozitivna** in znaša **9,13%**. Pozitivna in višja od 7% diskontne stopnje je tudi modificirana interna stopnja donosa (8,07%), kar le še potrjuje upravičeno izvedbo projekta, saj je s širšega družbeno-ekonomskega vidika donosen. **Doba vračanja** vloženi sredstev po ekonomski analizi znaša **14 let**, kar pomeni, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno-ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi. **Ekonomska relativna neto sedanja vrednost** je pozitivna in znaša **0,13 EUR**, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt prinaša 0,13 EUR donosa. Da so po ekonomski analizi vse koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, višje od vseh stroškov, nam pove **ekonomski koeficient K/S**, ki je višji od 1, in sicer znaša **1,714** (na vsako enoto stroškov projekt prinaša 1,714 enot koristi).

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po ekonomski analizi pa vidimo, da bo izvedba projekta prinesla bruto dobiček tako na m² neto tlorisne površine kot tudi na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica. Iz izračuna tudi vidimo, da po ekonomski analizi znaša vrednost del na m² neto tlorisne površine 1.369,37 EUR, medtem ko znaša vrednost del na prebivalca Občine Miren-Kostanjevica 532,25 EUR, kar pa je pri obeh kazalnikih nižje kot pri finančni analizi.

14.3.2 Sklep ekonomske analize

Predmetni investicijski projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (ekonomsko-CBA upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta.

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe, vidimo, da je na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa«.



14.4 Izračun maksimalne višine sofinanciranja na podlagi finančne vrzeli (stopnje primanjkljaja v financiranju)

Na podlagi Navodil za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4, 08/2006), ki ga je v okviru Evropske komisije pripravil generalni direktorat za regionalno politiko, je potrebno določiti maksimalni delež sredstev sofinanciranja skupnosti (EU) po metodi finančne vrzeli.

Stopnja finančne vrzeli investicijskega projekta je izračunana na podlagi deleža diskontiranih stroškov začetnih investicijskih vlaganj, ki niso pokriti z diskontiranimi neto prilivi investicijskega projekta. Opredelitev upravičenih izdatkov zagotavlja, da je za izvedbo investicijskega projekta na voljo dovolj finančnih virov, hkrati pa preprečuje odobritev neupravičene koristi prejemniku pomoči (čezmerno financiranje investicijskega projekta). V našem izračunu smo izračunali finančno vrzel ter najvišjo vrednost nepovratnih sredstev tako, da prvo leto nismo diskontirali vrednosti investicijskih stroškov, operativnih stroškov, prihodkov in ostanka vrednosti. Upoštevan delež sofinanciranja EU je do 85% upravičenih stroškov.

Tabela 26: Izračun upravičenosti do sofinanciranja investicijskega projekta (finančne vrzeli), v EUR.

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
Leto (zap. številka)	Letnica	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2014	80.151,94	0,00	0,00	0,00	-80.151,94
1	2015	3.064.347,09	8.117,83	5.835,02	0,00	-3.066.629,90
2	2016	0,00	48.707,00	30.760,13	0,00	-17.946,87
3	2017	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
4	2018	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
5	2019	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
6	2020	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
7	2021	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
8	2022	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
9	2023	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
10	2024	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
11	2025	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
12	2026	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
13	2027	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
14	2028	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
15	2029	0,00	48.707,00	35.350,13	0,00	-13.356,87
16	2030	0,00	48.707,00	35.350,13	1.404.714,73	1.391.357,86
SKUPAJ Nediskontirane vrednosti		3.144.499,03	738.722,87	531.497,04	1.404.714,73	-1.947.010,13
DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)		2.944.027,72	422.184,14	302.347,00	475.825,48	-2.588.039,38

V zadnji vrstici so uporabljene diskontirane vrednosti, pri tem pa je uporabljena 7% diskontna stopnja.

Tabela 27: Prikaz diskontiranih in nediskontiranih vrednosti.

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
SKUPNI INVESTICIJSKI STROŠKI (v stalnih cenah z DDV)		3.144.499,03 EUR
Od tega upravičeni stroški (EC)		2.600.637,39 EUR
Diskontirani investicijski stroški (DIC)	2.944.027,72 EUR	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	355.988,34 EUR	

Tabela 28: Prikaz upravičenosti investicijskega projekta do sofinanciranja (finančna vrzel).

	DNR > 0	DNR < 0
Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR)	2.588.039,38 EUR	2.588.039,38 EUR
Finančna vrzel (R=EE/DIC)	87,91%	100,00%
Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R)	2.286.171,40 EUR	2.600.637,39 EUR
Najvišja stopnja sofinanciranja (CRpa)	85,0%	85,0%
Izračun najvišjega upravičenega zneska sofinanciranja (DA*Crpa)	1.943.245,68 EUR	2.210.541,78 EUR



Obrazložitev:

- Upravičeni stroški (EC) po tekočih cenah znašajo 2.600.637,39 EUR.
- Najvišja stopnja sofinanciranja EU (ESRR) znaša 85% upravičenih stroškov.
- Diskontirani neto prihodki so večji od nič (DNR>0).
- Finančna vrzel znaša 87,91%.
- Najvišji upravičeni znesek sofinanciranja EU na podlagi finančne vrzeli znaša 1.943.245,68 EUR.

Vrednost izračunanega najvišjega upravičenega zneska sofinanciranja EU na podlagi finančne vrzeli je enaka upoštevanemu predvidenemu znesku nepovratnih sredstev EU (ESRR) v okviru finančne konstrukcije v poglavju 12 tega dokumenta, za katerega bo Občina Miren-Kostanjevica za predmetni investicijski projekt zaprosila Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologiji RS (MGRT) v obdobju 2013-2015.



15 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

15.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijski dokumentaciji. Vseh dogodkov namreč ne moremo vnaprej predvideti, zato načrtujemo le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi izračunamo kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Ravno zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju upravičenosti izvedbe investicijskega projekta pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da investicijski projekt, katerega upravičenost dokazujemo s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane še bolj finančno neupravičen. Cilj analize občutljivosti je opredeliti kritične spremenljivke projekta.

Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste spremenljivke, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključne za celoten investicijski projekt. Le-te imenujemo ključne spremenljivke projekta in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Pri obravnavanem investicijskem projektu smo ocenili kot ključne in testirali naslednje spremenljivke:

- investicijska vlaganja,
- diskontna stopnja,
- prihodki iz obratovanja ter
- odhodki iz obratovanja (obratovalni stroški).

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +10% in -10%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekt. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. V Navodilih za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4, 08/2006) je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 5% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NSV). V našem primeru smo analizo občutljivosti opravili še za interno stopnjo donosa (ISD) in koeficient K/S (razmerje koristi/stroški).

Z izvedeno analizo občutljivosti smo testirali ključne finančne in ekonomske dinamične kazalnike (neto sedanjo vrednost-NSV, interno stopnjo donosa-ISD, koeficient K/S) upravičenosti investicijskega projekta.

15.1.1 Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 29: Analiza občutljivosti neto sedanje vrednosti investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.

Ključne spremenljivke	FINANČNA ANALIZA					EKONOMSKA ANALIZA				
	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe
Investicijska vlaganja	-2.588.039,38	-2.882.442,16	-11,4%	-2.293.636,61	11,4%	319.429,08	180.477,43	-43,5%	458.380,73	43,5%
Diskontna stopnja	-2.588.039,38	-2.610.933,48	-0,9%	-2.560.262,98	1,1%	319.429,08	204.754,53	-35,9%	445.080,84	39,3%
Prihodki iz obratovanja	-2.588.039,38	-2.557.804,69	1,2%	-2.618.274,09	-1,2%	319.429,08	334.768,93	4,8%	304.089,22	-4,8%
Odhodki iz obratovanja	-2.588.039,38	-2.630.257,80	-1,6%	-2.545.820,97	1,6%	319.429,08	288.814,30	-9,6%	350.043,86	9,6%

Iz tabele 29 je razvidno, da je tako finančna kot tudi ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% spreminja za manj kot 50%. Najbolj značilen vpliv na spremembo finančne neto sedanje vrednosti kot tudi na spremembo ekonomske neto



sedanje vrednosti ima sprememba investicijskih vlaganj. Zelo močan vpliv na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti pa ima tudi sprememba diskontne stopnje. Nobena ključna spremenljivka ni kritična.

15.1.2 Občutljivost interne stopnje donosa na spremembo ključnih spremenljivk

Iz tabele 30 je razvidno, da je tako finančna kot tudi ekonomska interna stopnja donosa investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% spreminja za manj kot 50%. Najbolj značilen vpliv na spremembo finančne interne stopnje donosa kot tudi na spremembo ekonomske interne stopnje donosa ima sprememba investicijskih vlaganj. Nobena ključna spremenljivka ni kritična.

Tabela 30: Analiza občutljivosti interne stopnje donosa investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.

Ključne spremenljivke	FINANČNA ANALIZA					EKONOMSKA ANALIZA				
	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe
Investicijska vlaganja	-5,87%	-6,45%	-9,7%	-5,24%	10,8%	9,13%	7,70%	-15,7%	10,95%	19,9%
Diskontna stopnja	-5,87%	-5,87%	0,0%	-5,87%	0,0%	9,13%	9,13%	0,0%	9,13%	0,0%
Prihodki iz obratovanja	-5,87%	-5,70%	2,9%	-6,05%	-2,9%	9,13%	9,23%	1,1%	9,03%	-1,1%
Odhodki iz obratovanja	-5,87%	-6,11%	-4,0%	-5,64%	4,0%	9,13%	8,93%	-2,2%	9,34%	2,2%

15.1.3 Občutljivost koeficienta K/S na spremembo ključnih spremenljivk

Iz tabele 31 je razvidno, da je tako finančni kot tudi ekonomski koeficient K/S investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% spreminja za manj kot 50%. Najbolj značilen vpliv na spremembo finančnega koeficienta K/S kot tudi ekonomskega koeficienta K/S ima sprememba investicijskih vlaganj. Nobena ključna spremenljivka ni kritična.

Tabela 31: Analiza občutljivosti koeficienta K/S investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.

Ključne spremenljivke	FINANČNA ANALIZA					EKONOMSKA ANALIZA				
	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe
Investicijska vlaganja	0,499	0,461	-7,5%	0,543	8,8%	1,714	1,621	-5,4%	1,824	6,4%
Diskontna stopnja	0,499	0,499	0,0%	0,499	0,0%	1,714	1,714	0,0%	1,714	0,0%
Prihodki iz obratovanja	0,499	0,512	2,7%	0,485	-2,7%	1,714	1,723	0,5%	1,706	-0,5%
Odhodki iz obratovanja	0,499	0,489	-1,9%	0,508	1,9%	1,714	1,684	-1,8%	1,746	1,9%

15.1.4 Rezultati in sklep analize občutljivosti

Rezultati izvedene analize občutljivosti kažejo, da tudi velika sprememba posamične ključne spremenljivke projekta ni kritična, zato ne vpliva na odločitev o izvedbi investicijskega projekta.

Ugotavljamo, da v analizi upoštevane investicijske vrednosti bistveno ne spreminjajo ne finančnih kazalnikov kot tudi ne ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi nobena izmed ključnih spremenljivk nima kritičnega vpliva na spremembo finančnih in ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta, kar pomeni, da je izvedba investicijskega projekta tudi na podlagi analize občutljivosti ekonomsko upravičena. Zaključimo lahko, da obravnavani investicijski projekt ni bistveno občutljiv na spremembe ključnih spremenljivk. Nobena izmed ključnih spremenljivk projekta ni kritična.



15.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov oz. učinkov. Osredotoča se na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta. Vrste tveganj, ki se pojavljajo pri izvedbi projekta, so: tveganje razvoja projekta in splošna tveganja; tveganje v času izgradnje ter tveganje v času obratovanja.

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

- 0 (ni prisotno tveganje; minimalno tveganje)
- 1 (nizko tveganje)
- 2 (srednje tveganje)
- 3 (visoko tveganje)

15.2.1 Opis faktorjev tveganja

TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA

- FT1:** Prvi faktor je povezan s **tveganjem zaradi neizkušenosti in/ali preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti odgovornega vodje projekta**. Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. Pri obremenjenosti vodje projekta pa gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in izvedbe projekta ter ne-zagotavljanja primerne spremljanja in posledično ne sprotnega reševanja problemov ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba in da le-ta ni preobremenjena z drugimi nalogami ter da ima na razpolago ne preobremenjeno in usposobljeno projektno skupino, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru, da odgovorni za izvedbo projekta ne izpolnjujejo niti ene zahteve, prejme oceno 3.
- FT2:** Drugi faktor je povezan s **tveganjem pridobivanja dokumentacije**. Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo investicijskega projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd. V primeru, da gre za drago in kompleksno operacijo, za katero je potrebna obsežna dokumentacija (OPPN, PVO, ...), prejme oceno 3. Če je navedeno, v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.
- FT3:** Tretji faktor tveganja je povezan s **tveganjem pridobivanja soglasij**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s pridobivanjem soglasij so: merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo izvajala operacija, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, lokacija operacije ipd. Tako npr. veliko število soglasij, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo operacije (investicijskega projekta) pomeni višje tveganje (3) kot če gre za manjše število soglasij (1). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.
- FT4:** Četrty faktor tveganja je povezan s skladnostjo projekta s **tveganjem usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami investitorja in države**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami, prejme oceno 0. V obratnem primeru prejme oceno 3.
- FT5:** Peti faktor tveganja je povezan s **tveganji zaradi nestabilnosti političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta** (npr. vpliv na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev ipd.). Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, projekt prejme oceno 0; v najslabšem obratnem primeru prejme oceno 3.

TVEGANJE V ČASU IZGRADNJE

- FT6:** Šesti faktor tveganja je povezan s **tveganjem gradnje objektov**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana z gradnjo objekta so: izvedba postopka javnega naročanja in oddaje del izvajalcu, izkušnost izvajalca del in



podizvajalcev, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z gradnjo takih objektov in da ima veliko število podizvajalcev, da predvidevamo nezanesljivost projektnega izvajalca, prejme oceno 3.

- FT7:** Sedmi faktor tveganja je povezan s **tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema objekta**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje so: vrsta objekta (objekt z vplivi na okolje, objekt, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, nadzor nad poskusnim obratovanjem, tehnični pregled, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben tudi dejavnik pravočasnosti izvedbe investicijskega projekta in tehničnega prevzema objekta in pridobitve uporabnega dovoljenja. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.
- FT8:** Osmi faktor tveganja je povezan z **oceno tveganja financiranja investicijskega projekta**. Če ima investitor zadostne finančne vire, da lahko sam nadomešča nižje prihodke investicijskega projekta ali izgubo virov financiranja, da ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru prejme oceno 3.

TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA

- FT9:** Deveti faktor tveganja je povezan s **poslovnim tveganjem**. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje, so: povpraševanje, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega investicijskega projekta, prejme oceno 3. V primeru, da je objekt javnega, družbenega pomena in se v njem opravlja nepridobitna dejavnost, prejme oceno 0.
- FT10:** Deseti faktor tveganja je povezan z **oceno tveganja upravljanja, obratovanja, vzdrževanja objekta in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi**. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja objekta, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta (izboljšati kakovost življenja tamkajšnjih prebivalcev). V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3.
- FT11:** Enajsti faktor tveganja je povezan z **okoljskim tveganjem**. Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka, prejme oceno 3.

15.2.2 Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja

Faktorji tveganja imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Faktorji tveganja so točkovani na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja.

V analizi tveganja smo izračunali pripadajočo stopnjo tveganja investicijskega projekta. Pri vrednotenju tveganj smo upoštevali ugotovitve do katerih smo prišli tako na podlagi finančne kot tudi ekonomske (CBA) analize.



15.2.3 Rezultati in sklep analize tveganj

Tabela 32: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Maksimalno možno število točk	Investicijski projekt varianta "z investicijo" 2 (Optimalna varianta)	
			Ocena tveganja	Rezultat
FT1 tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	2	6	1	2
FT2 tveganje pridobivanja dokumentacije	2	6	0	0
FT3 tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	2	6	0	0
FT4 tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo	1	3	0	0
FT5 splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	1	3	0	0
Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja		24		2
FT6 tveganje izvedbe projekta	3	9	2	6
FT7 tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta	3	9	2	6
FT8 tveganje financiranja investicijskega projekta	3	9	3	9
Tveganje v času izgradnje		27		21
FT9 poslovna tveganja	2	6	0	0
FT10 tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	1	3
FT11 okoljska tveganja	3	9	1	3
Tveganje v času obratovanja		24		6
Skupaj število točk		75		29
STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)			38,7%	

Iz izračuna **stopnje tveganja** izhaja, da investicijski projekt, ocenjen po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega **38,7%** vseh možnih točk, kar je sicer še **nizka stopnja tveganja**, čeprav se že nakazuje določeno tveganje izvedbe projekta.

Z vidika analize tveganja lahko zaključimo, da je investicijski projekt najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izgradnje, in sicer z vidika FT6-Tveganje izvedbe projekta, FT7-Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objekta ter predvsem FT8-Tveganje financiranja investicijskega projekta (pridobitev nepovratnih sredstev EU), saj je za izvedbo obravnavanega projekta potrebno zagotoviti izredno visoka denarna sredstva za višino proračuna Občine Miren-Kostanjevica. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je investicijski projekt manj tvegan. **Zaključimo lahko, da investicijski projekt tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj še ekonomsko upravičena.**



16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Aktivnosti za izvedbo investicijskega projekta se odvijajo po načrtovanem časovnem načrtu. Izdelana je bila projektna dokumentacija ter bilo je že pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje. Izdelana je bila tudi že investicijska dokumentacija.

Predhodno izdelana investicijska dokumentacija (DIIP: Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa; april 2014; ter PIZ: Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa; april 2014) je pokazala kot **optimalno varianto** izvedbe operacije **varianto »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba 1. in 2. etape**. IP je zato v skladu s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010) izdelan za optimalno varianto »z investicijo« 2: Kulturno upravni center – II. Faza: Izvedba 1. in 2. etape.

Osnovni namen investicijskega projekta je v Mirnu izvesti 1. in 2. etapo projekta Kulturno upravni center – II. Faza ter s tem pridobiti nov večnamenski objekt (Stavba A) z zunanjimi površinami (novo kulturno javno infrastrukturo) občinskega pa tudi regionalnega pomena, ki bo s krepitvijo kulturne dejavnosti omogočal oblikovanje programov in dogodkov, ki bodo pozitivno doprinesli k razvoju naselja Miren, občine, širše turistične destinacije ter s tem tudi k regionalnemu razvoju Goriške statistične regije, kakor tudi k ohranjanju nacionalne identitete, v smislu kulturnega delovanja in ohranjanja kulturne dediščine prostora. **Vizija povezana z operacijo** je, da Kulturno upravni center Miren postane osrednje središče kulturno-umetniškega in družbenega dogajanja ter medgeneracijskega druženja prebivalcev Občine Miren-Kostanjevica ter da izkoristi prednosti lokacije v neposredni povezavi s turistično ponudbo kraja in občine.

Glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v naselju Miren v načrtovanem obdobju **izvesti 1. in 2. etapo projekta Kulturno upravni center – II. Faza**, ki zajema:

v okviru **1. etape**:

- izgradnjo Stavbe A (večnamenska dvorana; prostori za mlade in krajevno skupnost – zgradi se jih le do vključno 4. etape; zaključi se prostore v pritličju - servis večnamenski dvorani) v skupni neto tlorisni površini 1.886,64 m²,
- izgradnjo vseh priključkov na javno infrastrukturo,
- delno izgradnjo spodnjega parkirišča ter
- dokončanje amfiteatra (avditorija).

ter v okviru **2. etape**:

- izgradnjo obeh etaž trakta južno od dvorane (dokonča se pritličje Stavbe A – vhodno avlo, kavarno, sanitarije in garderobe).

Z izpeljavo operacije bo investitor nadaljeval že začeti celoviti projekt »Kulturno upravni center Miren – II. Faza« ter omogočil izvajanje programov različnih izvajalcev kulture, s tem pa tudi razvoj novih trendov na področju kulture in razvoj turizma. Operacija prispeva k razvoju kulture, k razvoju turizma ter k promociji občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje javne kulturne in turistične infrastrukture lokalnega-regionalnega pomena. Poleg navedenega bo izvedba projekta dala občini nove kulturne vsebine, kar bo povečalo dodano vrednost javnih, kulturno upravnih objektov v lasti občine, v katerih se bodo odvijale predvsem kulturne dejavnosti, ki bodo privabile več obiskovalcev oziroma turistov v občino in regijo.

Investicijski program (IP) je podal naslednje rezultate:

- Analiza obstoječega stanja in potreb je pokazala potrebo po izvedbi investicijskega projekta, saj bo le-ta pozitivno vplivala na kulturno, družbeno, socialno in ekonomsko življenje prebivalcev občine. Ključni razlog za izvedbo investicijskega projekta »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa« je predvsem nadaljevati celoviti projekt »Kulturno upravni center – II. Faza« ter tako pridobiti novo, urejeno kulturno upravno središče kraja in občine, saj v občini takšnih prostorskih kapacitet primanjkuje. V primeru neizvedbe tega investicijskega projekta bo na območju posega ostalo območje gradbišča in ne bodo doseženi cilji, ki so bili postavljeni ob pričetku celovitega projekta. Z izvedbo investicijskega projekta



»Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa« bo središče naselja Miren že pridobilo svojo novo podobo in bo postalo privlačnejše. Kulturno upravni center bo postal turistično zanimiv in bo v Miren privabljal številne obiskovalce. Navedeno bo pozitivno vplivalo na demografski, kulturni, družbeni, socialni pa tudi na ekonomski razvoj območja in občine. Izboljšala se bo javna infrastrukturna opremljenost občine za opravljanje kulturne dejavnosti.

- Izvedba investicijskega projekta bo s svojimi cilji omogočila doseganje ciljev, strategij, normativov, standardov in zakonskih zahtev tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni, saj je usklajen z njihovimi cilji, smernicami, razvojnimi strategijami in programi.
- Analiza tržnih možnosti je pokazala, da investicijski projekt v svoji osnovni naravnosti ni namenjen trženju, zato analiza tržnih možnosti ni potrebna in smiselna. V investicijskem programu so bile definirane ključne skupine uporabnikov oz. potencialnih uporabnikov večnamenskega objekta ter ostalih urejenih zunanjih površin novega Kulturno upravnega centra – KUC Miren, izvedenih v okviru tega investicijskega projekta.
- Predstavitev tehnično-tehnološkega dela je predstavljena na podlagi izdelane projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in prikazuje usklajenost s potrebnimi akti.
- Analiza zaposlenih je pokazala, da zaradi izvedbe investicijskega projekta ne bo prišlo do nastanka oz. potrebe po odprtju novih, neposrednih delovnih mest pri investitorju/lastniku in bodočem upravljavcu Občini Miren-Kostanjevica. Dodatne, neposredne zaposlitve niso predvidene, vendar bo projekt pripomogel k razvoju oziroma k odpiranju novih posrednih oz. vzporednih delovnih mest ravno zaradi povečanja turističnega povpraševanja in ostalih storitev (zaradi predvidenega povečanja števila obiskovalcev kraja oz. občine, regije).
- Vrednost investicijskega projekta je podana po stalnih in tekočih cenah. Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah znaša 3.144.499,03 EUR z DDV; po tekočih cenah pa 3.178.194,41 EUR z DDV. Višina upravičenih stroškov po tekočih cenah znaša 2.600.637,39 EUR.
- Analiza lokacije je prikazala primernost izbranega območja za izvedbo operacije ter usklajenost s prostorskimi akti, kar je potrjeno tudi v gradbenem dovoljenju.
- Analiza vplivov na okolje ni prikazala negativnih vplivov na okolje. Pokazala pa je pozitivne vplive na okolje, predvsem z vidika okoljske učinkovitosti, učinkovitosti izrabe naravnih virov, trajnostne dostopnosti, izboljšanja bivalnega okolja in zmanjšanja negativnih vplivov na okolje.
- Časovni načrt izvedbe je prikazal, da bo zaključek del na terenu (izvedba GOI del) do 31.07.2015, izvedba tehničnega pregleda, pridobitev uporabnega dovoljenja, primopredaja izvedenih in zaključek vseh aktivnosti investicijskega projekta del do 30.09.2015, ko je predvidena tudi izdaja zadnjega zahtevka za sofinanciranje; ter predaja nove javne infrastrukture namenu do 31.10.2015. Zaključek operacije (finančni zaključek operacije) pa je predviden do najkasneje 31.12.2015.
- Analiza izvedljivosti je pokazala, da so časovni načrt, projektna skupina za izvedbo investicijskega projekta ter sama organizacija njegove izvedbe zastavljeni tako, da bo v celoti možna izvedba v predvidenem časovnem roku in v predvidenem obsegu. Investicijski projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja, zato menimo, da je investicijski projekt s tega vidika realen in izvedljiv.
- Finančna konstrukcija investicijskega projekta je zaprta z lastnimi, proračunskimi viri Občine Miren-Kostanjevica (1.234.948,73 EUR) ter z javnimi viri RS (MGRT): ESRR – Neposredne regionalne spodbude EU (1.943.245,68EUR).
- Prikazana je projekcija prihodkov in stroškov (odhodkov) investicijskega projekta za ekonomsko dobo 15-ih let obratovanja ter prihodkov (koristi) in stroškov na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi, ki so potrebni za izdelavo finančne in ekonomske (CBA) analize.
- Finančna analiza: Rezultati finančne analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (CBA-Analize stroškov in koristi).



- Ekonomska (CBA) analiza: Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno-ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in upravičeno izvesti investicijski projekt »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa«.
- Izračun najvišje možne višine sofinanciranja upravičenih stroškov na podlagi finančne vrzeli je pokazal, da je investicijski projekt upravičen do predvidenega zneska sofinanciranja EU, in sicer do pridobitve nepovratnih sredstev ESRR (neposredne regionalne spodbude EU) v predvideni višini v finančni konstrukciji.
- Analiza občutljivosti je tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi pokazala, da nobena izmed ključnih spremenljivk nima kritičnega vpliva na spremembo finančnih kot tudi ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta, kar pomeni, da je izvedba investicijskega projekta tudi na podlagi analize občutljivosti ekonomsko upravičena. Zaključimo lahko, da obravnavani investicijski projekt ni bistveno občutljiv na spremembe ključnih spremenljivk. Nobena izmed ključnih spremenljivk projekta ni kritična.
- Analiza tveganj je pokazala, da izvedba investicijskega projekta tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visoke stopnje tveganja ter da je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj še ekonomsko upravičena.

Investicijski program (IP) je prikazal upravičeno izvedbo investicijskega projekta »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa«.

Iz opravljene finančne in ekonomske analize smo prišli do sklepa, da je investicijski projekt, kljub finančni nerentabilnosti in neupravičenosti, ekonomsko rentabilen in upravičen za izvedbo, saj bo s prihranki in dodatnimi prihodki in drugimi koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu, občini in tudi regiji, pozitivno vplival na kulturni, družbeni, socialni, okoljski ter tudi posredno na gospodarski razvoj. Čeprav investicijski projekt ne izkazuje finančne upravičenosti, je naložba v javno infrastrukturo širšega družbeno-ekonomskega pomena, zato je ni mogoče gledati in ocenjevati le z ozke finančne perspektive. Ker izračuni kažejo, da so denarne koristi širše družbene skupnosti naložbe večje od denarnih stroškov v ekonomski dobi naložbe, se investitorju predlaga, da se investicijski program potrdi in se odloči za izvedbo investicijskega projekta. Odločitev za izvedbo investicijskega projekta »Kulturno upravni center – II. Faza – 1. in 2. etapa« pa je odvisna od investitorja.



PRILOGE

Priloga I: Izjava izdelovalca investicijske dokumentacije



Priloga I

IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)

za izvedbo investicijskega projekta:

KULTURNO UPRAVNI CENTER – II. FAZA 1. in 2. etapa

je izdelan skladno z:

UREDBO O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC

ki jo je na podlagi 3. točke drugega odstavka 23. člena Zakona o javnih finančah (Uradni list RS, št. 79/1999, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002-ZJU, 110/2002-ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 49/2009 in 38/2010-ZUKN) izdala Vlada Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).

NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Robert Likar, u.d.i.s.

Ajdovščina, april 2014