



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

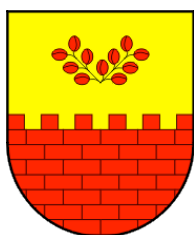


EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Naziv investicijskega projekta

KOMUNALNA UREDITEV OBRTNE CONE BILJE 2



Investitor:
OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA
Miren 137
5291 Miren

Župan
Mauricij Humar

Datum izdelave:
April 2017



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 PROJEKTA	KOMUNALNA UREDITEV OBRTNE CONE BILJE 2	
INVESTITOR	OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA, Miren 137, 5291 Miren	
Predmet investicijskega ukrepa	Novogradnja manj zahtevnega objekta (ekonomsko-poslovna infrastruktura)	
Namen investicijskega projekta	Osnovni namen izvedbe inv. projekta je zagotovitev ustrezne, komunalno opremljene in dobro prometno dostopne »Obrtne cone Bilje 2« z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest. Z realizacijo projekta se bo na območju urbanega naselja Bilje povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovno obrtna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.	
Cilji investicijskega projekta	<p>Poglaviten, glavni cilj inv. projekta je stvarne narave, in sicer v naselju Bilje v Občini Miren-Kostanjevica v načrtovanem obdobju zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju »Obrtne cone Bilje 2«, katere skupna površina urejanja znaša 39.424 m², od tega znašajo površine namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine) 38.244 m². V okviru projekta se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo cesto v coni ter dostopne ceste v obrtno cono), omrežje javne razsvetljave ter elektroenergetsko omrežje. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna/obrotna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju »Obrtne cone Bilje 2«. Občina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila obstoječim podjetjem, lastnikom zemljišč in potencialnim novim investitorjem (podjetnikom) na novo urejene poslovne površine (komunalno urejeno obrtno cono) v naselju Bilje za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. S strani domačih podjetij in samostojnih podjetnikov je že izkazan interes za komunalno ureditev in posledično gradnjo oziroma prenovno poslovnih prostorov na območju »Obrtne cone Bilje 2«. Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni inv. projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Miren-Kostanjevica, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Občina Miren-Kostanjevica želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Zato Občina Miren-Kostanjevica podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvidena operacija je ena od prednostnih investicij v Občini Miren-Kostanjevica.</p>	
Lokacija	Občina:	Občina Miren-Kostanjevica
	Naselje:	Bilje
	Območje naselja:	Obrtna cona Bilje 2
	Katastrska občina:	2318 k.o. Bilje
Časovni načrt	Začetek operacije (sklep o potrditvi DIIP):	04/2017-05/2017
	Izvedba GOI del in pridobitev uporabnega dovoljenja:	02/2018-08/2018
	Predaja izvedenih del namenu:	09/2018
	Zaključek Operacije:	12/2018
Vrednost investicijskega projekta (tekoče cene)	Neto vrednost (brez DDV):	680.000,00 EUR
	Bruto vrednost (z DDV):	829.600,00 EUR
	Dejanski izdatki za izvedbo investicijskega projekta (v EUR brez DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivega DDV)	686.688,00 EUR
Viri financiranja	Lastni viri Občine Miren-Kostanjevica	6.451,19 EUR
	Javni viri RS (MGRT)	611.100,00 EUR
	Nepovratna sredstva ESRR	427.770,00 EUR
	Nepovratna sredstva – SLO udeležba	183.330,00 EUR
	Drugi viri	69.136,81 EUR
Datum izdelave	APRIL 2017	

Kazalo vsebine

0	UVODNO POJASNILO.....	1
1	OPREDELITEV INVESTITORJA IN NOSILCA PROJEKTA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR	2
1.1	INVESTITOR IN NOSILEC PROJEKTA.....	2
1.2	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	3
1.3	UPRAVLJAVEC KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....	3
1.4	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR	4
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	5
2.1	PREDSTAVITEV INVESTITORJA OBČINE MIREN-KOSTANJEVICA	5
2.2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	6
2.3	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	8
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	10
3.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	10
3.1.1	Razvojne možnosti	10
3.1.2	Namen in cilji investicijskega projekta	11
3.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	13
3.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi.....	13
3.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU	13
4	PREDSTAVITEV IN OPIS VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNE VARIANTE.....	16
4.1	PREDSTAVITEV IN OPIS VARIANTE »Z INVESTICIJO« V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ INVESTICIJE« IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	16
4.1.1	Varianta »brez investicije«	16
4.1.2	Varianta »z investicijo«.....	17
4.2	IZBOR OPTIMALNE VARIANTE.....	18
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	19
5.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	19
5.1.1	Določitev vrste investicijskega projekta	19
5.1.2	Opis predvidenih posegov v okviru investicijskega projekta.....	19
5.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV)	21
5.2.1	Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta.....	21
5.2.2	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah	22
5.2.3	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah.....	23
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	24
6.1	STROKOVNE PODLAGE TER PREDHODNO PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA, IDEJNE REŠITVE IN ŠTUDIJE.....	24
6.2	OPIS LOKACIJE	24
6.2.1	Makro lokacija	24
6.2.2	Mikro lokacija	24

6.3	PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI	27
6.4	OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	27
6.4.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta	27
6.4.2	Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja	28
6.5	VARSTVO OKOLJA TER ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, SKLADNEGA REGIONALNEGA RAZVOJA TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE.....	28
6.5.1	Vplivi investicijskega projekta na okolje	28
6.5.2	Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti	30
6.5.3	Vpliv investicijskega projekta na skladen regionalen razvoj ter trajnostni razvoj družbe.....	33
6.6	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO	34
6.6.1	Kadrovsko organizacijska shema	34
6.6.2	Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost	35
6.7	PREDVIDENI VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	36
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJEVANJA PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE.....	38
7.1	POTREBNA INVESTICIJSKA, PROJEKTNA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	38
7.1.1	Potrebna investicijska dokumentacija	38
7.1.2	Potrebna projektna in druga dokumentacija	38
7.2	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	39
	PRILOGE.....	I

Kazalo tabel

Tabela 1:	Osebna izkaznica Občine Miren-Kostanjevica.....	5
Tabela 2:	Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Miren-Kostanjevica v obdobju 2008-2015.	6
Tabela 3:	Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevni delovnih migracij v Občini Miren-Kostanjevica v obdobju 2010-2016.	7
Tabela 4:	Predstavitev variante »brez investicije«.	16
Tabela 5:	Predstavitev variante »z investicijo«.	17
Tabela 6:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, marec 2017, v EUR.....	22
Tabela 7:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.....	23
Tabela 8:	Prikaz parcelnih števil, katastrske občine, površin, dejansko in namensko rabo zemljišč ter lastništva zemljišč na območju »Obrtne cone Bilje 2«.	25
Tabela 9:	Prikaz stavb, ki se nahajajo na območju »Obrtne cone Bilje 2«.	25
Tabela 10:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.	27
Tabela 11:	Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja po nosilcih posameznih investicijskih stroškov po tekočih cenah, v EUR.	28
Tabela 12:	Vplivi investicijskega projekta na okolje.	29
Tabela 13:	Presoja vplivov na okolje z vidika ekološkega prispevka ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti projekta v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe.	31
Tabela 14:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.....	37

Kazalo slik

Slika 1:	Prikaz lokacije »Obrtne cone Bilje 2« v naselju Bilje.	7
Slika 2:	Prikaz predvidenega poteka novega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja v »Obrtni coni Bilje 2«.	20
Slika 3:	Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.	24
Slika 4:	Prikaz lokacije oziroma območja komunalnega urejanja t.j. »Obrtne cone Bilje 2«.	26
Slika 5:	Prikaz obstoječe komunalne opremljenosti in prometne infrastrukture »Obrtne cone Bilje 2«.	26
Slika 6:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta.	35

0 UVODNO POJASNILO

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): »Komunalna ureditev Obrtne cone Bilje 2« obravnava izgradnjo komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture na območju »Obrtne cone Bilje 2« v naselju Bilje v Občini Miren-Kostanjevica. V okviru izvedbe investicijskega projekta se bo komunalno uredilo »Obrtno cono Bilje 2«, katere skupna površina znaša 39.424 m², od tega je 38.244 m² namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine). S komunalno ureditvijo območja želi Občina Miren-Kostanjevica na območju naselja Bilje zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru komunalne ureditve ekonomsko-poslovne/obrtne cone »Bilje 2« se bo uredilo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo cesto v coni ter dostopne ceste v obrtno cono), omrežje javne razsvetljave ter elektroenergetsko omrežje. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna/obrtna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju »Obrtne cone Bilje 2«. Občina Miren-Kostanjevica želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.

Operacija je opredeljena kot novogradnja ekonomsko-poslovne (komunalne) infrastrukture. Po zahtevnosti objekta sodi med manj zahtevne objekte. Operacija z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture investicijskega projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno omrežje. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Za izvedbo operacije je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. V času izdelave tega dokumenta investitor še ni pridobil gradbenega dovoljenja in vseh potrebnih soglasij s strani upravljavcev komunalnih in drugih vodov, na katere se bo novozgrajena infrastruktura navezovala. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.

Vrednost investicijskega projekta je ocenjena po tekočih cenah na 680.000,00 EUR brez DDV oziroma 829.600,00 EUR z DDV. **Dejanski izdatki za izvedbo investicijskega projekta** brez upoštevanja povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 znašajo **686.688,00 EUR**. Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo 679.000,00 EUR. V DIIP-u je predvideno financiranje investicijskega projekta v iz lastnih virov Občine Miren-Kostanjevica v višini 6.451,19 EUR, s pridobitvijo nepovratnih sredstev na javnem razpisu MGRT v skupni višini 611.100,00 EUR, od tega iz namenskih sredstev EU (ESRR) v višini 427.770,00 EUR in iz namenskih sredstev SLO v višini 183.330,00 EUR ter iz drugih virov (sofinanciranje projekta s strani lastnikov zemljišč skladno s sporazumom) v višini 69.136,81 EUR. Časovni načrt izvedbe projekta je od aprila/maja 2017 (sklep o potrditvi DIIP) pa do avgusta 2018, ko je predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja. Predaja izvedenih del namenu (v uporabo) je predvidena septembra 2018. Zaključek vseh aktivnosti in finančni zaključek projekta je predviden decembra 2018.

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost investicijskega projekta je potrebno v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006, 54/2010 in 27/2016) pripraviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
- ⇒ Investicijski program (IP)

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

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

1.1 Investitor in nosilec projekta

Naziv	OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA
Naslov	Miren 137 5291 Miren
Odgovorna oseba	Mauricij Humar Župan Občine Miren-Kostanjevica
Telefon	+386 (0)5 330 46 70
Telefax	+386 (0)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/skrbnik	Aleš Vodičar Strokovni sodelavec za projekte
Telefon	+386 (0)5 330 46 84
E-mail	ales.vodicar@miren-kostanjevica.si
Žig in podpis	

1.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Naziv	NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Naslov	Vipavska cesta 17 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Robert Likar, u.d.i.s., direktor
Telefon	+386 (0)41 993 612
E-mail	robert.likar@nibo-es.si
Spletna stran	http://www.nibo-es.si
Matična številka	6066143000
Davčna številka	SI 44058802
Transakcijski račun	SI56 3400 0101 0868 404 odprt pri Sparkasse d.d.
Žig in podpis	

1.3 Upravljavce komunalne infrastrukture

Naziv	OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA
Naslov	Miren 137 5291 Miren
Odgovorna oseba	Mauricij Humar Župan Občine Miren-Kostanjevica
Telefon	+386 (0)5 330 46 70
Telefax	+386 (0)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	

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

Odgovorna oseba investitorja in nosilca projekta	Mauricij Humar, župan Občine Miren-Kostanjevica Občina Miren-Kostanjevica, Miren 137, 5291 Miren
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja in nosilca projekta	Aleš Vodičar, strokovni sodelavec za projekte Občina Miren-Kostanjevica, Miren 137, 5291 Miren
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, u.d.i.s. IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani izdelovalca projektne dokumentacije (odgovorni vodja projekta)	Valdi Černe, u.d.i.g. IZS G-0641 Hydrotech d.o.o., Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba s strani upravljavca komunalne infrastrukture	Mauricij Humar, župan Občine Miren-Kostanjevica Občina Miren-Kostanjevica, Miren 137, 5291 Miren

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

2.1 Predstavitev investitorja Občine Miren-Kostanjevica

Investitor obravnavanega investicijskega projekta je **Občina Miren-Kostanjevica**. Sedež občine se nahaja na naslovu Miren 137, 5291 Miren. Odgovorna oseba občine je župan Mauricij Humar. Občina Miren-Kostanjevica leži na zahodu Slovenije in 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. 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. Njena pristojna upravna enota je Nova Gorica. Občina je s 62,8 km² po svoji površini ena izmed srednje velikih občin v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča na 109. mesto.

Tabela 1: Osebna izkaznica Občine Miren-Kostanjevica.

občina	OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA
površina	62,8 km ²
središče občine (sedež)	Miren
število krajevnih skupnosti	8
krajevne skupnosti	Bilje, Kostanjevica na Krasu, Miren, Opatje selo, Orehovlje, Sela na Krasu, Vojščica, Temnica
število naselij v občini	15
naselja	Bilje, Hudi Log, Korita na Krasu, Kostanjevica na Krasu, Lipa, Lokvica, Miren, Nova vas, Novelo, Opatje selo, Orehovlje, Sela na Krasu, Temnica, Vojščica, Vrtoče
število prebivalcev v občini (2016)	4.820
gostota naseljenosti občine (2016)	76,8 prebivalcev na km ²
število gospodinjstev v občini (2015)	1.847
povprečna velikost gospodinjstva (2015)	2,6 prebivalcev na gospodinjstvo
število družin v občini (2015)	1.434
indeks staranja prebivalstva občine (2016)	144,5
povprečna starost preb. občine (2016)	44,3 let
naravni prirast občine (2015)	-9
skupni prirast občine (2015)	0

Vir: SURS, april 2017.

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno niha, v zadnjem obdobju pa predvsem zaradi negativnega selitvenega prirasta med občinami v RS, število prebivalcev občine pada. Danes v občini živi 4.820 prebivalcev, in sicer 2.426 moških in 2.394 žensk. Ti tvorijo 1.847 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,6 oseb. V preteklosti je število prebivalcev naraščalo predvsem zaradi priselitev iz tujine in naravnega prirasta, danes pa se število prebivalcev ohranja predvsem zaradi naravnega prirasta in v zelo nizki meri zaradi priselitev iz tujine. Selitveni prirast med občinami v RS pa je v opazovanem obdobju skozi leta stalno negativen. Skupni prirast Občine Miren-Kostanjevica je danes v večji meri odvisen od naravnega prirasta, njegovo nihanje pa pogojuje predvsem selitveni prirast. V preteklosti je bil selitveni prirast in posledično skupni prirast pozitiven predvsem zaradi priselitev iz tujine. Starostna struktura prebivalstva je za slovenske razmere že razmeroma slaba. Povprečna starost prebivalstva občine znaša 44,3 let, kar je malenkost višje od povprečje regije (44,2 let) kot tudi

višje od povprečja države (42,9 let). Ravno tako je v občini že zelo slab tudi indeks staranja prebivalstva, ki znaša 144,5, ki je zelo višji od povprečja regije (142,2) in tudi od povprečja države (125,4).

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 kočo "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. Na reki Vipavi je zelo razširjeno športno ribištvo. 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, ustrezne ekonomsko-poslovne infrastrukture, kmetijstva, turizma, športno-rekreacijskih in kulturnih dejavnosti, šolstva predvsem na območju njenega podeželja.

Razvoj poselitve v Občini Miren-Kostanjevica v zadnjem obdobju opredeljuje predvsem urbana koncentracija v ravninskem delu občine, kjer živi cca 68% vseh prebivalcev. Kritičnega praznjenja zaenkrat še ni opaziti nikjer, vendar obstaja nevarnost, da se to zgodi. Celotno območje Krasa v občini, razen Opatjega sela, je že opredeljeno kot demografsko ogroženo območje.

Edini urbani naselji v občini sta Miren in Bilje. Vsa ostala naselja sodijo med vasi, saj nobeno od naselij ne dosega praga 500 prebivalcev. Kljub temu, da nimata zadostnega števila prebivalcev, naselji Kostanjevica na Krasu in Opatje selo sodita med podeželska naselja, saj opravljata funkcijo lokalnih središč.

Tudi oskrbne dejavnosti ter zaposlitvene možnosti so skoncentrirane v naseljih ravninskega dela občine, predvsem v Mirnu in Biljah. Kljub temu je Miren kot občinsko središče, predvsem v odnosu do ostalih občinskih središč v neposredni bližini Nove Gorice (Renče, Šempeter pri Gorici), še vedno prešibek. V Mirnu bi bilo potrebno izboljšati nivo opremljenosti s centralnimi dejavnostmi, predvsem pa okrepiti zaposlitvene možnosti.

2.2 Analiza obstoječega stanja

V Občini Miren-Kostanjevica je šest gospodarskih con, od tega je ena cona v Mirnu industrijska in ena obrtna, ostale Bilje 1 in 2, Orehovlje ter Opatje selo pa so obrtne cone. V prostorskem aktu občine je za proizvodne dejavnosti namenjenih 34,2 ha zemljišč. Poleg obstoječih con v Mirnu, Orehovljah, Biljah ter Opatjem selu so proizvodne cone planirane še v Kostanjevici na Krasu ter na območju opuščene gramoznice Salonit Anhovo v Mirnu in so še v celoti nepozidane. Glede na razvoj obrtne cone v Opatjem selu ter težnjah po njenih širitvah je razvoj obrtne cone v Kostanjevici na Krasu tudi nesmiseln.

V nadaljevanju so predstavljeni statistični podatki o gospodarskih subjektih v Občini Miren-Kostanjevica ter podatki o delovnih migracijah. Iz tabel v nadaljevanju je razvidno, da prihodki podjetij, ki imajo sedež v Občini Miren-Kostanjevica iz leta v leto padajo. Ravno tako niha število podjetij, kakor tudi število zaposlenih, ki pa se v zadnjem času ponovno dviguje. Večji deleže zaposlenega aktivnega prebivalstva brez upoštevanja kmetov pa se vozi v druge občine na delo, saj v občini ni zadostne količine ustreznih delovnih mest. Iz podatkov SURS-a vidimo, da se kar tri četrtine zaposlenega aktivnega prebivalstva občine dnevno vozi na delo v druge občine RS.

Tabela 2: Demografski podatki o gospodarskih subjektih v Občini Miren-Kostanjevica v obdobju 2008-2015.

Leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Število podjetij	384	404	405	411	413	424	410	416
Število oseb, ki delajo	1.317	1.306	1.219	1.237	1.181	1.143	1.128	1.138
Prihodek (v 1.000 EUR)	117.415	94.927	99.646	102.185	96.958	90.010	86.506	84.272
Število oseb, ki delajo na podjetje v občini	3,4	3,2	3,0	3,0	2,9	2,7	2,8	2,7

Vir: SURS, april 2017.

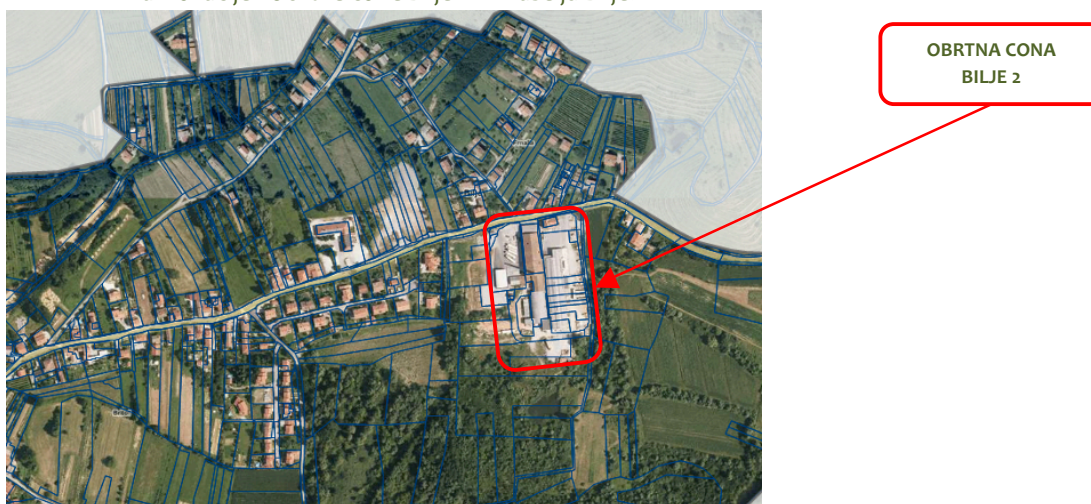
Tabela 3: Število delovno aktivnih prebivalcev in bilanca dnevnih delovnih migracij v Občini Miren-Kostanjevica v obdobju 2010-2016.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Število delovno aktivnih prebivalcev v občini	1.829	1.794	1.767	1.743	1.748	1.776	1.847
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v občini	458	462	441	428	439	427	444
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v drugi občini	1.371	1.332	1.326	1.315	1.309	1.349	1.403
Število delovno aktivnih prebivalcev, ki dela v občini skupaj	1.119	1.112	1.042	1.041	1.047	995	1.028
Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela v občini	25,0%	25,8%	25,0%	24,6%	25,1%	24,0%	24,0%
Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela izven občine	75,0%	74,2%	75,0%	75,4%	74,9%	76,0%	76,0%

Vir: SURS, april 2017.

V okviru tega projekta se bo komunalno opremilo in uredilo eno izmed obrtnih con občine, in sicer »Obrtno cono Bilje 2«. Obrtna cona se nahaja v naselju Bilje in leži v vzhodnem delu naselja ob državni cesti R3 615/5740 Volčja Draga – križišče Cijan. Na območju obrtne cone obstaja le elektrovod, druge komunalne in elektro infrastrukturne opremljenosti ni. Vodovodno in kanalizacijsko omrežje se nahaja ob/v državni cesti R3 615/5740 Volčja Draga – križišče Cijan. Ravno tako znotraj območja niso urejen prometne površine, ki bi omogočale varno in pregledno priključitev na regionalno cesto. Na območju tudi ni omrežja javne razsvetljave.

Slika 1: Prikaz lokacije »Obrtne cone Bilje 2« v naselju Bilje.



Vir: PISO, april 2017.

Zemljišča v okviru obrtne cone so v zasebni (privatni) in javni lasti. Skupna površina vseh zemljišč (parcelnih števil) obrtne cone znaša 39.424 m², od tega je predvidena komunalna ureditev površine cca 38.244 m² namenjene poslovnim dejavnostim. V zasebni lasti je 36.160 m² površin, v javni lasti t.j. v lasti Občine Miren-Kostanjevica pa 3.264 m² površin obrtne cone. Na območju obrtne cone se nahaja po podatkih GURS-a 17 nestanovanjskih stavb, ki so glede na dejansko rabo namenjene predvsem skladiščem, delno industrijskim obratom ipd. Po podatkih iz GURS-a nobena izmed stavb ni priključena na kanalizacijsko omrežje, le dve sta priključeni na vodovodno omrežje in le polovica na elektro omrežje, kar pa za poslovno-obrtno cono ni sprejemljivo. Ravno tako na območju urejanja ni ustrezno urejena prometna infrastruktura, kakor tudi ne omrežje javne razsvetljave.

Pridobitev in komunalna oprema zemljišč v »Obrtni coni Bilje 2« pomeni ustrezno podlago za dobavo storitev, ki se tržijo v okviru javne službe, kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi za električno energijo. Z ureditvijo »Obrtne cone Bilje 2« bi Občina Miren-Kostanjevica tako lažje dosegla tudi svoje strateške cilje, ki so:

- ohranitev prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter
- zmanjšanje onesnaženosti okolja.

2.3 Razlogi za investicijsko namero

Občina Miren-Kostanjevica se je odločila za komunalno ureditev stavbnih zemljišč na območju Obrtne cone Bilje 2 predvsem iz naslednjih razlogov:

- Območje občine se uvršča že med demografsko ogrožena območja, saj število prebivalcev občine iz leta v leto niha oziroma glede na pretekla obdobja pada. Iz analize korelacije s primerljivimi območji in občinami pa je tudi razvidno, da so ustrezne zaposlitvene možnosti v območju v direktni povezavi z rastjo oziroma padanjem števila prebivalcev. Opozoriti pa moramo, da se je tudi v Občini Miren-Kostanjevica že zelo slab biološki indeks (indeks staranja prebivalstva znaša 144,5, kar je nekoliko višje od povprečja regije (142,2) in zelo višje od povprečja države (125,4), kar pa bo prineslo z leti vedno večje negativne posledice za občino.
- Tako v občini kot tudi na obravnavanem območju (t.j. naselju Bilje) primanjkuje delovnih mest. število delovnih mest se je znižalo predvsem v zadnjem obdobju, kar je pripeljalo do tega, da večji del delovno aktivnega prebivalstva (brez upoštevanja kmetov) se vozi na delovno mesto v druge občine in le cca 25% občanov dela v Občini Miren-Kostanjevica. Sicer se je zadnje opazovano leto število delovnih mest zopet nekoliko dvignilo, toda ne v takšni meri, da bi bilo zadovoljivo in da ne bi imelo večjih posledic, tudi demografskih z negativnimi posledicami (odselsevanje prebivalstva v druge občine RS in tujino). Zaradi navedenega je pomembno, da občina izvaja ukrepe za pospeševanje ustvarjanja novih delovnih mest, med katere sodi tudi ponudbo komunalno urejenih obrtnih con.
- Iz leta v leto se povečuje tudi število delovnih dnevni migrantov, kar pomeni, da se vedno večje število ljudi vozi na delo v ostale občine. Po zadnjih podatkih iz SURS-a je razvidno, da se kar cca 75% zaposlenih stalnih prebivalcev občine (t.j. delovno aktivnih prebivalcev občine brez kmetov) vozila na delo v druge občine. Navedeno je v korelaciji s številom delovnih mest. To prinaša občini izgubo prihodka zaradi dohodnin ter obstaja tudi večja nevarnost, da se bodo navedeni dnevni migranti s časom odselili iz občine. Dnevne delovne migracije pa prinašajo tako negativne kot pozitivne posledice.

Negativne posledice so:

- Ekonomske: velika poraba časa in nižja produktivnost kot posledica utrujenosti zaradi potovanj pri večjih razdaljah;
- Prometne: obraba vozil in cest ter prometni zastoji v konicah;
- Ekološke: hrup in onesnaževanje okolja s plini ter s tem povezani stroški;
- Socialno-ekonomske: težnja, da se dnevni delovni migranti preselijo bližje delovnemu mestu;

Pozitivne posledice so:

- Ekonomsko-socialne: večja možnost izbire zahtevnejših delovnih mest, večji pretok informacij, boljša izbira oskrbnih in storitvenih funkcij;
 - Socialno-ekonomske: ohranitev prebivalstva tudi na podeželju, ko so zaposlitveni centri dovolj blizu, da omogočajo dostop do dela v času manj kot 15 minut;
- Delovna mesta v poslovnih, obrtnih in storitvenih dejavnostih so obenem relativno najcenejša in ustrezno donosna. Kar nekaj podjetnikov, obrtnikov in samostojnih podjetnikov pa si želi razširiti svojo dejavnost, kar bi pomenilo nova delovna mesta ter s tem izboljšanje zaposlitvenih možnosti v občini in povečanje dodane vrednosti. To bi imelo direkten vpliv na zaustavitev odselsevanja in izboljšanje demografskega ter s tem tudi socialnega in ekonomskega položaja občine.

Iz vsega zgoraj navedenega vidimo, da je **temeljni razlog za izvedbo projekta predvsem gospodarsko razvojni učinek (t.j. zagotoviti pogoje za razvoj in nadaljnjo rast podjetij ter ustvarjanje novih delovnih mest in višje dodane vrednosti)**, poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, **ki jih omogoča oziroma daje Obrtna cona Bilje 2**. Investicijski projekt omogoča nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti, s poudarkom na razvoju malih in srednje velikih podjetij (t.j. MSP) v Občini Miren-Kostanjevica in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za doseg lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja občine, regije in posledično države. Z izvedbo projekta bo občina vzpostavila nove komunalno urejene površine namenjene poslovnim dejavnostim v obsegu cca 38.244 m², ki so že sedaj v javni in zasebni lasti. **S strani domačih podjetij in samostojnih podjetnikov je že izkazan interes za komunalno ureditev in posledično gradnjo oziroma prenovo poslovnih prostorov na območju Obrtne**

cone Bilje 2. Z ureditvijo obrtne cone bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja t.j. Občine Miren-Kostanjevica, da bi zasledovala sledeče namere v smeri: izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva; ter uresničevanja razvojnih ciljev Občine Miren-Kostanjevica na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva, s poudarkom na podjetništvu.

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

3.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta

3.1.1 Razvojne možnosti

Poslovno obrtno cono lahko definiramo kot kos zemljišča, ki je primerno razvit in razdeljen na poslovne enote, skladno s splošnim načrtom, ter zagotavlja infrastrukturo (elektriko, vodo, ceste in komunikacije) in osnovne ugodnosti. Poslovno obrtne cone so pomemben dejavnik razvoja, saj predstavljajo osnovo za razvoj skupnosti, kreiranje novih delovnih mest, prostorskega urejanja, ekologije in gospodarske blaginje. So instrument regionalnega gospodarskega razvoja in orodje za okoljsko planiranje. Predvidene so predvsem za proizvodna podjetja, obrtna, logistična in storitvena podjetja.

Poslovno obrtne cone igrajo aktivno vlogo pri promociji podjetniške dejavnosti ter s tem pripomorejo k razvoju lokalnih skupnosti in regij v državi. Strategija podjetniškega razvoja in strategija povečevanja konkurenčne vrednosti državne ekonomije je med drugimi komponentami odvisna od razpoložljivosti lokacij po sprejemljivi ceni kot prioritete pogoja za nadaljnji ekonomski/gospodarski razvoj.

Pomemben dejavnik uspeha pri ustanavljanju poslovno obrtne cone je ustrezna ocena obstoječe lokalne infrastrukture v obliki materialnih, tehničnih in socialno-ekonomskih virov, pa tudi ponudba nekaterih spodbud in storitev podjetjem kot motivacija za preselitev v poslovno obrtno cono. Najpomembnejša spodbuda je navadno ekonomske narave, t. j. nizka cena za pridobitev lastništva zemljišča ali objekta, oprostitve plačila komunalnega prispevka, pa tudi vse neposredne ali posredne oblike finančne pomoči.

Občina Miren-Kostanjevica se trudi pospeševati razvoj podjetništva in obrti (t.j. MSP) na različne načine, saj se zaveda, da je podjetništvo ključni dejavnik za gospodarski in družbeni razvoj. Zaveda se, da pomeni podjetniška dejavnost ob sedanjih globalnih spremembah v svetu vir napredka celotnega družbenega življenja. S spodbujanjem inovativnosti in konkurence je podjetništvo gonilo gospodarskega razvoja, s tem pa je povezano odpiranje novih delovnih mest, povečanje dodane vrednosti in zviševanje blaginje celotnega prebivalstva. V iskanju in ustvarjanju novih poslovnih priložnosti ter v prizadevanju, da bi se te priložnosti lahko uresničile, želi ustvariti podporno okolje za novo ustvarjena podjetja in pospešiti razvoj podjetniške in obrtne dejavnosti. Vizijo ustvarjanja novih delovnih mest, gospodarske rasti in spodbujanje inovacij želi v skrbi tako za posameznika kot za celotno skupnost, uresničiti. Poleg številnih ukrepov, ki jih Občina Miren-Kostanjevica nudi gospodarstvu, je tudi gradnja komunalne opreme v ekonomsko-poslovnih conah eden izmed korakov k doseganju ciljev povečanja gospodarskega razvoja občine.

Z vidika prihodnosti obstoj poslovno obrtnih con v občini zagotovo omogoča pogoje za razvoj industrijsko-obrtne ter intelektualne poslovne dejavnosti v Občini Miren-Kostanjevica in je le eden od projektov, ki jih občina izvaja na območju naselja Bilje za doseg lastnih strateških ciljev. Primeri iz prakse kažejo, da je komunalna ureditev in storitvena podpora zasnovana kot ponudba organiziranega prostora za poslovno dejavnost pomemben dejavnik uspešnega pospeševanja gospodarskega razvoja in rasti ter večanja zaposlenosti. Župan in občinska uprava Občine Miren-Kostanjevica se zavedajo priložnosti, ki jih dajejo ekonomsko-poslovne cone, saj so v preteklosti že bili izvedeni projekti komunalnega opremljanja poslovnih con (npr. industrijska cona v Mirnu, obrtna cona v Mirnu, obrtna cona v Bilje 1, obrtna cona Orehovlje itd. vsega skupaj šest gospodarskih con), in so tudi v prihodnje projekti izgradnje ekonomsko-poslovnih con predvideni kot prioriteta občine na gospodarskem področju, kar pa bo posledično vplivalo tudi na gospodarsko rast regije in države.

3.1.2 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, komunalno opremljene in dobro prometno dostopne »Obrtne cone Bilje 2« z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest. Z realizacijo projekta se bo na območju urbanega naselja Bilje povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovno obrtna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Poglaviten, glavni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v naselju Bilje v Občini Miren-Kostanjevica v načrtovanem obdobju **zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju »Obrtne cone Bilje 2«, katere skupna površina urejanja znaša 39.424 m², od tega znašajo površine namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine) 38.244 m².** V okviru projekta se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo cesto v coni ter dostopne ceste v obrtno cono), omrežje javne razsvetljave ter elektroenergetske omrežje. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna/obrtne) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju »Obrtne cone Bilje 2«. **Občina Miren-Kostanjevica želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.**

Z izpeljavo investicijskega projekta bodo doseženi naslednji splošni, neposredni cilji:

- komunalno opremiti/urediti »Obrtno cono Bilje 2«, skupne površine 39.424 m², od tega znašajo površine namenjene poslovnim površinam 38.244 m²;
- zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne/obrtne cone, namenjenih poslovni dejavnosti (uporabna površina obrtne cone v zasebni lasti 11 podjetij, ki imajo namen širiti svojo dejavnost v »Obrtni coni Bilje 2«) znaša 34.980 m²;
- ponuditi obstoječim in potencialnim investitorjem (podjetnikom, ki so že izkazali interes) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (ekonomsko-poslovne cone) v naselju Bilje za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti;
- vzpostaviti ustrezno okolje oziroma pogoje za privabljanje investitorjev, še posebej novih, bodisi domačih ali tujih, ter za razvoj novih storitev;
- povečati privlačnost območja za privabljanje novih podjetij in širitev dejavnosti ter s tem spodbujati nastajanje in rast novih podjetij;
- pospešiti gospodarski razvoj območja in občine;
- povečati delež čistih prihodkov MSP v skupnih čistih prihodkih občine;
- povečati produktivnost zaposlenih v MSP (dodano vrednost na zaposlenega v MSP);
- zagotoviti prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnosti razvoj;
- prispevati k gospodarskemu razvoju Občine Miren-Kostanjevica in izboljšati blagostanje lokalnih prebivalcev;
- spodbuditi razvoj malega gospodarstva, novih MSP in podjetniškega okolja v občini ter posledično odprtje novih delovnih mest za prebivalce občine (število novih delovnih mest dve leti po zaključku operacije = minimalno 28 novih delovnih mest).

Kazalniki učinka ob zaključku operacije:

1. Število podprtih investicijskih projektov za poslovno infrastrukturo: **1**
2. Površina novo opremljene ekonomsko-poslovne cone: **38.244 m² velikost parcel namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine)**

Kazalniki rezultata 2 leti po zaključku operacije:

1. Število ustvarjenih delovnih mest kot posledica operacije / Povečanje zaposlenosti v podprtih podjetij: **28 novih delovnih mest**
2. Število podjetij, ki prejemajo nefinančno podporo kot posledica izvedene operacije: **11**

3. Zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne/obrtne cone, namenjenih podjetniški dejavnosti (v %): **88,7%**

Izvedba investicijskega projekta **bo pripomogla k uresničevanju strateških ciljev Občine Miren-Kostanjevica**, kot so:

- ⇒ izboljšati oziroma omogočiti gospodarski razvoj občine;
- ⇒ zagotoviti vsestranski razvoj občine;
- ⇒ povečanje gospodarske moči občine;
- ⇒ povečati dodano vrednost MSP v občini;
- ⇒ ustvariti pogoje za nova delovna mesta in povečati zaposlitvene možnosti;
- ⇒ izboljšati zaposlitvene možnosti na območju naselja Bilje in občine kot celote;
- ⇒ zmanjšati prevelike dnevne delovne migracije;
- ⇒ zaustaviti potencialno nazadovanje prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture prebivalstva občine;
- ⇒ ohraniti prebivalstvo vsaj v sedanjem obsegu in zmanjšati demografsko ogroženost občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti;
- ⇒ povečati blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu; ter
- ⇒ zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Komunalna ureditev območja »Obrtne cone Bilje 2« bo poleg direktnega prispevka k doseganju predhodno navedenih ciljev občine imelo tudi **večstranske pozitivne, sinergijske učinke**, in sicer:

➔ **Povečanje dodane vrednosti MSP na celotnem območju občine in regije**

Z izvedbo projekta se bo pozitivno pripomoglo k rasti in razvoju obstoječih in tudi novih MSP na območju občine, in sicer predvsem podjetij, ki so zasnovana na ustvarjalnosti in inovativnosti, so hitrorastoča in sledijo tehnološkemu razvoju, želijo zaradi širitve svojih proizvodno poslovnih procesov (povečanje kapacitet) vlagati v nove poslovne prostore in v raziskave in razvoj. Navedena podjetja, predvsem novo ustavljena in tudi podjetja preseljena v občino iz drugih občine, bodo vplivala neposredno pa tudi posredno na večje zaposlovanje in doseganje višje dodane vrednosti na zaposlenega, saj bodo pri svojem poslovanju upoštevala načela učinkovite rabe energije (procesi bodo energetske učinkoviti, uporabljali bodo lokalne vire itd.), uvedla bodo učinkovitejša proizvodna procesa itd. Vse navedeno pa bo vplivalo na samo rast prodaje z nižjimi oz. istimi proizvodnimi stroški, kar bo vplivalo na povečanje dodane vrednosti podjetij, občine, regije in države.

➔ **Izboljšanje možnosti za ohranitev prebivalstva**

Povečanje zaposlitvenih možnosti in povečanje gospodarske moči pomenita velik prispevek k doseganju cilja ohranitve oziroma rasti prebivalstva.

Zniževanje zunanjih (eksternih) stroškov obstoječe proizvodnje v tem območju in novih poslovnih, storitvenih obratov zaradi racionalnejše prostorske organizacije dejavnosti na enem mestu ter s tem delitev stroškov izgradnje in vzdrževanja komunalne ter energetske mreže med večje število uporabnikov pomeni več akumulacije. Le-ta pa je osnova za nove investicije in s tem nova delovna mesta.

➔ **Izboljšanje ekologije**

Z ureditvijo komunalnega omrežja se bodo izboljšale sanitarno-zdravstvene razmere in pogoji bivanja lokalnega prebivalstva. S tem se bo povečalo njihovo blagostanje, in sicer zaradi:

- izboljšanja ekoloških pogojev bivanja (preusmeritev hrupnih in motečih dejavnosti iz stanovanjskih območij),
- izboljšanje ekološkega stanja vodotokov,
- odprava smradu in zagotovitev zanesljivega odplakovanja fekalij ter
- znižanja stroškov vzdrževanja komunalne in energetske mreže.

➔ **Povečanje razvojnih možnosti**

Nove dejavnosti in nova delovna mesta pogojujejo različne potrebe po dodatnih kooperantskih storitvah, novi zaposleni pa povpraševanje po stanovanjih in storitvenih ter oskrbnih dejavnostih, kar ustvarja novo povpraševanje in s tem večjo rentabilnost oskrbnih in storitvenih dejavnosti oziroma delovnih mest v teh sektorjih. V območju pričnejo prevladovati pozitivni akceleratorji in nov razvojni cikel, kar v naslednjem krogu na višjem nivoju izboljša razvojne možnosti občine.

Vse navedeno se bo v prihodnje izrazilo v boljših življenjskih in bivanjskih pogojih ter blagostanju lokalnega prebivalstva. Iz korelacijskih analiz dejavnikov, ki vplivajo na demografsko sliko posameznega območja izhaja, da

je ustrezna struktura dohodkovno zanimivih zaposlitvenih možnosti najpomembnejši dejavnik za ohranitev in razvoj prebivalstva.

Občina Miren-Kostanjevica bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila obstoječim podjetjem, lastnikom zemljišč in potencialnim novim investitorjem (podjetnikom) na novo urejene poslovne površine (komunalno urejeno obrtno cono) v naselju Bilje za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v Občino Miren-Kostanjevica pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. **S strani domačih podjetij in samostojnih podjetnikov je že izkazan interes za komunalno ureditev in posledično gradnjo oziroma prenovo poslovnih prostorov na območju »Obrtne cone Bilje 2«.** Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Miren-Kostanjevica, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine. Zato Občina Miren-Kostanjevica podpira izvedbo tega investicijskega projekta. Predvidena operacija je ena od prednostnih investicij v Občini Miren-Kostanjevica, saj jo bo z potrditvijo tega dokumenta tudi uvrstila v Načrt razvojnih programov Občine Miren-Kostanjevica za obdobje 2017-2020.

3.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

3.2.1 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 ter bo po potrditvi vključen v **Načrt razvojnih programov Občine Miren-Kostanjevica** za obdobje 2017-2020 ter v Proračunu Občine Miren-Kostanjevica za leto 2017 in leto 2018.

3.2.2 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. Naložba v javno infrastrukturo v občini bo pripomogla k rasti in zblíževanju 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. **Obraavnani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:**

- ⇒ Strategija razvoja Slovenije (SRS) za obdobje 2014-2020;
- ⇒ Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020;
- ⇒ Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2014-2020;
- ⇒ Politika urejanja prostora Slovenije;
- ⇒ Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS).

Strategija razvoja Slovenije (SRS) za obdobje 2014-2020: SRS za obdobje 2014-2020 poudarja, da je potrebno posebno pozornost nameniti razvoju, ki prinaša delavna mesta, večjo produktivnost in ne negativno vpliva na okolje. Vizija razvoja v okviru SRS: »Slovenija je konkurenčna družba znanja in inoviranja, ki ob spoštovanju okoljskih omejitev zagotavlja blagostanje svojih prebivalcev in postaja model moderne eko regije«. Razvojne prioritete SRS: 1. Konkurenčno gospodarstvo; 2. Znanje in zaposlovanje; 3. Zelena življenjsko okolje ter 4. Vključujoča družba. Razvoj mora temeljiti na izboljšanju učinkovitosti rabe vseh virov, človeških, finančnih in naravnih, na inovativni in intenzivni uporabi informacijsko komunikacijskih in tehnologije, ter na ustrezni delitvi bremen in ugodnosti ob povečanju zaposlenosti. **Obraavnani investicijski projekt se neposredno ujema s SRS v prvi razvojni prioriteti »Konkurenčno gospodarstvo« in posredno v drugi razvojni prioriteti »Znanje in zaposlovanje«.** V okviru prve razvojne prioritete »Konkurenčno gospodarstvo« so podprta vlaganja v infrastrukturo in drugi ukrepi, ki jih bo neposredno zasledoval tudi

predmetni investicijski projekt, in sicer ukrepi za krepitev podjetništva, poenostavitvi postopkov za umeščanje v prostor ter ukrepi za zagotovitev gospodarskih aktivnosti, za izboljšanje strukture in konkurenčnosti gospodarstva ter za izboljšanje poslovnega okolja za dvig podjetniške dejavnosti in za povečanje neposrednih investicij. V okviru druge razvojne prioritete »Znanje in zaposlovanje« se želi ustvariti pogoje oz. ukrepe za prilagajanje delovnih mest in spodbujanje razvoja novih delovnih mest na novih področjih; v okviru te razvojne prioritete so predvidene tudi različne spodbude za zaposlovanje, ki bodo povezane z investicijskimi in razvojnimi projekti ipd. Občina Miren-Kostanjevica bo z izvedbo obravnavanega projekta zasledovala navedene cilje iz SRS, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obravnavanega investicijskega projekta skladni z razvojnimi prioritetami in cilji SRS.

Projekt je usklajen s cilji **Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020**, in sicer s **prednostno osjo 2.3 »Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast«**, tematski cilj 3: »Izboljšanje konkurenčnosti MSP«; prednostna naložba: »Spodbujanje podjetništva, zlasti z omogočanjem lažje gospodarske izrabe novih idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji«, in sicer z njenim specifičnim ciljem 2: »Povečanje dodane vrednosti MSP«.

Obravnavanih investicijski projekt pa bo neposredno pripomogel k doseganju specifičnega cilja 2: »Povečanje dodane vrednosti MSP«, saj se bo z izvedbo projekta ustvarilo pogoje za rast in razvoj novih in tudi že obstoječih malih in srednjih podjetij v občini, ki so že izkazala interes za izvedbo lastnih investicij v novo ekonomsko-poslovno/obrtno cono »Bilje 2«. Sam projekt je namenjen predvsem obstoječim MSP in tudi potencialnim novim investitorjem na območju občine, predvsem malim in srednjem velikim podjetjem. Tudi sam interes za komunalno ureditev gradbenih parcel v okviru ekonomsko-poslovne/obrtne cone so izkazala obstoječa mala in srednje velika rastoča podjetja. Na območju je izkazalo interes že nekaj malih in srednje velikih podjetij, ki bodo s povečanjem svojih proizvodnih kapacitet lahko dvignili tudi rast prihodkov iz poslovanja in bodo kljub novim zaposlitvam dvignila lastno dodano vrednost.

Projekt je usklajen in posredno zasleduje tudi cilje **Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2014-2020**. Razvojna vizija regije: »Severno primorska regija bo ena od najuspešnejših srednjeevropskih regij. Z inovativnostjo in povezovanjem bo dosegala trajno in dolgoročno gospodarsko rast, ob tem pa ohranjala naravna in kulturna bogastva za kvaliteto življenja sedanjih in prihodnjih rodov«. 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. Strateški cilji regije v programskem obdobju 2014-2020 so: dvigniti konkurenčnost, inovativnost v regiji in na ta način prispevati k večanju zaposlenosti v Goriški regiji predvsem s/z: spodbujanjem konkurenčnosti in inovativnosti v gospodarstvu, izboljšanjem kompetenc za povečanje zaposljivosti, povečanjem konkurenčnosti regionalne turistične destinacije Smaragdna pot in s spodbujanjem podjetniških pristopov k razvoju podeželja; izboljšati pogoje za kakovostnejše življenje prebivalcev regije predvsem z: izvajanjem ukrepov za zmanjšanje neenakosti in večanje socialne vključenosti prebivalstva, ohranjanjem in razvojem snovne in nesnovne dediščine in z zagotavljanjem ustreznih stanovanjskih pogojev; ter zagotoviti trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije predvsem s/z: spodbujanjem trajnostnega prostorskega razvoja regije, notranjim sodelovanjem in povezovanjem navzven, krepitvijo dostopnosti in trajnostne mobilnosti v podporo konkurenčnosti regije, ohranjanjem in varstvom okolja in s spodbujanjem učinkovite rabe in obnovljivih virov energije ter z ohranjanjem naravne in kulturne krajine.

Investicijski projekt bo pripomogel k doseganju prvega (posredno tudi tretjega) strateškega cilja regije v programskem obdobju 2014-2020. Razvojno vizijo in strateške cilje bo regija uresničevala s programi, ukrepi in projekti v okviru navedenih treh razvojnih strategij oz. razvojnih prioritet, t.j.:

1. **dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji;**
2. izboljšanje kakovosti življenja; ter
3. trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije.

Investicijski projekt bo po svojem osnovnem namenu omogočil doseganje ciljev **Razvojne prioritete 1 »Dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji«**, posredno pa tudi cilje **Razvojne prioritete 3 »Trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije«**.

Cilj Razvojne prioritete 1 je z izvajanjem različnih ukrepov prispevati h gospodarski rasti in posledično povečati zaposlitvene možnosti in prihodke v Goriški regiji. Ukrepi in aktivnosti znotraj te prioritete so ciljno usmerjeni k izboljšanju blagostanja prebivalcev regije. Ključen pogoj za to pa je nadaljnja gospodarska rast ob krepitvi razvojne in raziskovalne dejavnosti ter inovativnosti, prav tako pa tudi povezovanja obstoječih struktur (gospodarstva, izobraževalnih ustanov in podpornih inštitucij) s ciljem prenosa znanja v proizvode in storitve. S spodbujanjem sodelovanja med deležniki želimo ustvariti pogoje za realizacijo podjetniških projektov, s katerimi bomo dosegli višjo dodano vrednost na zaposlenega in regionalni BDP. Neposredno bo operacija pripomogla k uresnitvi **Ukrep 1 (3/U1): »Dvig konkurenčnosti in inovativnosti«**, katerega cilj je dvig konkurenčnosti in inovativnosti z izvajanjem ključnih

razvojnih projektov in povezovanje deležnikov pri snovanju novih poslovnih modelov med organizacijami podpornega inovativnega okolja, univerzo in gospodarstvom ter s tem zagotoviti trajnostni razvoj regije. Za doseg cilja bomo aktivirali vse razpoložljive vire in le te spodbujali k sodelovanju in tekmovalnosti s konkurenco na globalnem trgu. Z izvajanjem ukrepa bomo dosegli na regionalni ravni višje dobičke gospodarskih subjektov, višjo dodano vrednost in rast regionalnega BDP. Z izvedbo operacije se bo pripomoglo k doseganju zastavljenih ciljev tega ukrepa, ki so: rast dodane vrednosti na zaposlenega ter rast regionalnega BDP. Operacija bo posredno omogočala uresničitev tudi cilja Razvojne prioritete 3 je zagotoviti optimalno varstvo okolja in skladen prostorski razvoj regije ter zagotavljati uravnoteženo infrastrukturno opremljenost občine in regije. Operacija bo posredno omogočila doseganje Ukrepa 1 (3/U1): »Trajnostni prostorski razvoj regije, sodelovanje in povezovanje regije navzven«, katerega cilj je razviti prepoznavna, s podeželjem povezana središča, in trajnostni razvoj regionalnih središč s čezmejno navezavo ter revitalizacija in razvoj prepoznanih problemskih območij. Poleg tega pa bo operacija tudi omogočala doseganje ciljev Ukrepa 3 (3/U3): »Ohranjanje in varstvo okolja in spodbujanje učinkovite rabe energije«, katerega cilj je, zagotoviti celovito in povezano upravljanje porečij, varovanje in izboljšanje stanja okolja, zagotavljanje optimalne opremljenosti regije z okoljsko infrastrukturo, zagotavljanje večje energetske samostojnosti regije, povečati pridobivanje energije iz obnovljivih virov itd.

Politika urejanja prostora Slovenije je skupaj z Oceno stanja in teženj v prostoru Slovenije prvi prostorski dokument, s katerim Vlada Republike Slovenije v novem sistemu demokratične ureditve in tržnega gospodarstva določa smeri nadaljnjega urejanja prostora, te za prebivalce Slovenije izredno pomembne dejavnosti. Dokument navaja posamezne cilje politike prostora, med katerimi so opredeljeni naslednji cilji, ki jih zasleduje izvajanje projekta (Hladnik, 2002):

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

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

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

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

4 PREDSTAVITEV IN OPIS VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

4.1 Predstavitev in opis variante »z investicijo« v primerjavi z alternativo »brez investicije« in/ali minimalno alternativo

4.1.1 Varianta »brez investicije«

Tabela 4: Predstavitev variante »brez investicije«.

Varianta »brez investicije«	INVESTICIJA SE NE BO IZVEDLA
Vrsta posega	Ohranitev obstoječega stanja
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno. Ne bo se komunalno uredilo/opremilo območje »Obrtne cone Bilje 2«. Ne bo prišlo do novogradnje komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture. S tem se tudi ne bo zagotovilo potrebnih komunalno urejenih zemljišč/površin za obstoječe podjetnike (MSP) in potencialne nove investitorje. Območje bo še naprej komunalno neurejeno.
Vsebinski vidik	Varianta »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja in obstoječe problematike pomanjkanja dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih, urejenih zemljišč na območju »Obrtne cone Bilje 2«. Zemljišča v obrtni coni bodo tako še vedno problematična za razvoj in širjenje gospodarskih dejavnosti obstoječih podjetnikov (MSP) in nezanimiva za potencialne nove investitorje. Navedeno pa pomeni, da tudi ne bodo ustvarjeni predpogoji za odpiranje novih delovnih mest na območju naselja Bilje in posledično občine ter za povečanje dodane vrednosti MSP občine. To pa pomeni, da bodo obstoječi podjetniki (MSP) in potencialni novi investitorji svoje gospodarske oziroma podjetniške potencialne usmerjali na druga področja oziroma v druge občine, ki jim bodo nudile ugodnejše pogoje za izvajanje, širjenje, rast in razvoj svojih gospodarskih dejavnosti.
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Miren-Kostanjevica.
Slabosti	Nadaljnje pomanjkanje ustrezno komunalno opremljenih in dobro dostopnih zemljišč (t.j. ekonomsko-poslovnih/obrtnih con), ki bi bila privlačna za obstoječe podjetnike (MSP) in potencialne nove investitorje, ki bi vlagali v nova podjetja in širitev dejavnosti, ter s tem spodbujali razvoj in rast obstoječih podjetij in nastajanje novih podjetij in posledično novih delovnih mest na območju naselja Bilje in posledično celotne občine ter omogočili povečanje dodane vrednosti MSP. Negativne učinke variante »brez investicije« gre iskati tudi v potencialni izgubi možnosti po odpiranju novih delovnih mest ter ostalih prednostih in koristih, ki bi jih prinesla izvedba projekta. Zemljišča v obrtni coni bodo tako nezanimiva za obstoječe podjetnike in potencialne podjetniške vlagatelje, ki bodo svoje potencialne usmerjali na druga področja oziroma v druge občine. Varianta »brez investicije« zagotovo ne pripomore k gospodarskemu in ostalemu razvoju kraja, ustvarjanju novih delovnih mest, ohranjanju prebivalstva ipd., kar pa tudi ni skladno z razvojno vizijo občine. Tovrstne stroške ni mogoče natančno prikazati, se pa nanašajo na primanjkljaj v občinskem proračunu, zaradi vse manjšega števila delovnih mest v občini, 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 občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in politikami ter ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.
Gradbeno dovoljenje	Ni potrebno.
Vrednost inv. projekta	0,00 EUR
Viri financiranja	0,00 EUR
Trajanje izvajanja	0 mesecev

4.1.2 Varianta »z investicijo«

Tabela 5: Predstavitev variante »z investicijo«.

Varianta »z investicijo«	KOMUNALNA UREDITEV OBRTNE CONE BILJE 2
Vrsta posega	Novogradnja
Zahtevnost objekta	Manj zahteven objekt
Površina urejanja	Skupna površina: 39.424 m ² Zazidljiva površina namenjena poslovni dejavnosti: 38.244 m ² Površina v zasebni lasti MSP, ki so izkazali interes za širjenje svoje dejavnosti (zasedenost obrtne cone s strani 11 podjetij): 34.980 m ² Površina v lasti občine: 3.264 m ²
Tehnični vidik	Investicijski projekt (operacija) zajema izgradnjo komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture na območju »Obrtne cone Bilje 2« v naselju Bilje. Operacija zajema ureditev kanalizacije komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodnega in hidrantnega omrežja, prometnega omrežja (ureditev ceste v coni ter dostopne ceste v obrtno cono), omrežja javne razsvetljave ter elektroenergetskega omrežja. Varianta »z investicijo« z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture investicijskega projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno omrežje. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. S komunalno ureditvijo območja »Obrtne cone Bilje 2« želi Občina Miren-Kostanjevica na območju naselja Bilje zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti.
Vsebinski vidik	Z izvedbo operacije se bo zagotovilo na območju naselja Bilje na novo urejene, komunalno primerno opremljene in prometno dobro dostopne površine »Obrtne cone Bilje 2« namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene malim in srednje velikim (MSP) podjetjem. Z izvedbo operacije se bo lastnikom zemljišč in novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom) ponudilo nove ekonomsko-poslovne površine v naselju Bilje za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti; vzpostavilo se bo pogoje za razvoj podjetij in privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj območja in občine; zagotovilo prebivalcem občine možnosti za delo, kvalitetno bivanje in osebnostni razvoj; prispevalo k gospodarskemu razvoju Občine Miren-Kostanjevica in izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev; ter spodbudilo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem naselju za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba operacije bo prebivalcem naselja Bilje ter tudi prebivalcem Občine Miren-Kostanjevica prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oziroma omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino slabe posledice. Občina Miren-Kostanjevica želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. Operacija občini, naselju Bilje in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektn vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj mesta. Le-ta nedvomno pripomore k napredku naselja in občine ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.
Prednosti	Zagotovljene bodo večje dobro prometno dostopne in komunalno opremljene poslovne površine na območju občine primerne za razvoj novih in rast/širitev obstoječih gospodarskih dejavnosti (dvig ponudbe komunalno opremljenih zemljišč v obrtnih conah v občini). Z izvedbo projekta se bodo vzpostavili ustrezni pogoji za uresničitev dolgoročnih, strateških ciljev Občine Miren-Kostanjevica. Občina Miren-Kostanjevica želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva. 11 obstoječih podjetij je že izkazalo interes za širitev obstoječih gospodarskih dejavnosti v »Obrtni coni Bilje 2« ter posledično povečanje števila delovnih mest in lastne dodane vrednosti.
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev	Varianta »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 3.1 ter ciljev Občine Miren-Kostanjevica. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno

investicijskega projekta	z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.	
Gradbeno dovoljenje	DA (v času izdelave tega dokumenta gradbeno dovoljenje še ni pridobljeno)	
Vrednost investicijskega projekta z DDV v tekočih cenah	Neto vrednosti (v EUR brez DDV)	680.000,00 EUR
	Bruto vrednosti (v EUR z DDV)	829.600,00 EUR
	Dejanski izdatki izvedbe projekta (brez povračljivega DDV in DDV obračunanega po 76.a členu ZDDV-1)	686.688,00 EUR
Viri financiranja investicijskega projekta	Lastni, proračunski viri Občine Miren-Kostanjevica	6.451,19 EUR
	Javni viri RS (MGRT: ESRR in SLO udeležba)	611.100,00 EUR
	Drugi viri	69.136,81 EUR
Trajanje izvajanja	04/2017-05/2017 (sklep o potrditvi DIIP) – 12/2018 (zaključek celotne operacije)	

4.2 Izbor optimalne variante

Po primerjavi možnih variant izvedbe investicije lahko zaključimo, da le varianta »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 3.1. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z investicijo« razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganje javnih sredstev. Hkrati pa varianta »z investicijo« uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, regionalni, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve. Varianta »z investicijo« je boljša od variante »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja (t.j. nosilca projekta) Občine Miren-Kostanjevica veliko bolj sprejemljiva. Z izvedbo operacije (varianta »z investicijo«) se bo pridobilo ustrezno komunalno opremljene in dobro prometno dostopne poslovne površine »Obrtne cone Bilje 2« namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti na območju naselja Bilje. S tem se bo pospeševalo gospodarski razvoj naselja in občine in omogočilo potencialno možnost za odpiranje novih delovnih mest. S tem bi posredno dvignili tudi zaposlitvene možnosti v občini in izboljšali življenjski standard lokalnih prebivalcev in njihove bivalne možnosti. Že samo s tega vidika je veliko boljše varianta »z investicijo«. Varianta »z investicijo« pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez investicije«.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržan način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v varianti »z investicijo«. Iz vsega navedenega lahko zaključimo, da varianta »brez investicije« ni sprejemljiva, saj ne bi reševala trenutne, obstoječe problematike pomanjkanja ustrezno komunalno urejenih in dobro prometno dostopnih poslovnih/obrtnih površin za rast in razvoj gospodarskih dejavnosti že obstoječih podjetij na območju urejanja ter za razvoj novih gospodarskih dejavnosti v naselju Bilje in občini. Varianta »z investicijo« prinaša tako neposredne koristi kot tudi večje število posrednih koristi tako prebivalcem naselja Bilje kot tudi vsem prebivalcem občine Miren-Kostanjevica in širše. Koristi se bodo pokazale predvsem na dolgi rok in jih je težje ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi posreden (indirekten) vpliv na blagostanje prebivalstva ožjega in širšega območja občine Miren-Kostanjevica. **Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejšo, optimalno varianto izkazala varianta »z investicijo«, varianta »brez investicije« pa je prepoznana kot neprimerna oziroma neustrezna.** Namreč le s pristopom k izvedbi investicijskega projekta (varianta »z investicijo«) se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v tem dokumentu.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta (DIIP-a) obravnavamo in podrobneje predstavljamo varianto »z investicijo«, saj je optimalnejša z družbenega, ekonomskega in tudi okoljskega vidika kot varianta »brez investicije«.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

5.1 Vrsta investicijskega projekta

5.1.1 Določitev vrste investicijskega projekta

Investitor Občina Miren-Kostanjevica namerava v okviru investicijskega projekta »Komunalna ureditev Obrtne cone Bilje 2« komunalno urediti »Obrtno cono Bilje 2«, katere skupna površina znaša 39.424 m², od tega je 38.244 m² namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine). S komunalno ureditvijo območja želi Občina Miren-Kostanjevica na območju naselja Bilje zagotoviti ustrezno komunalno opremljene površine namenjene razvoju obrtne, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti. V okviru komunalne ureditve ekonomsko-poslovne/obrtne cone »Bilje 2« se bo uredilo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteorovoda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo cesto v coni ter dostopne ceste v obrtno cono), omrežje javne razsvetljave ter elektroenergetsko omrežje. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna/obrtna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju »Obrtne cone Bilje 2«. **Občina Miren-Kostanjevica želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.**

Operacija je opredeljena kot novogradnja ekonomsko-poslovne (komunalne) infrastrukture. Po zahtevnosti objekta sodi med manj zahtevne objekte. Operacija z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture investicijskega projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno omrežje. Instalacijsko se bo vsa na novo izgrajena komunalna infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana operacija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Za izvedbo operacije je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. V času izdelave tega dokumenta investitor še ni pridobil gradbenega dovoljenja in vseh potrebnih soglasij s strani upravljavcev komunalnih in drugih vodov, na katere se bo novozgrajena infrastruktura navezovala. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.

5.1.2 Opis predvidenih posegov v okviru investicijskega projekta

Varianta »z investicijo« predvideva novogradnjo manj zahtevnega objekta t.j. novogradnjo ekonomsko-poslovne (komunalne) infrastrukture na območju »Obrtne cone Bilje 2« v naselju Bilje v Občini Miren-Kostanjevica.

Do izdelave tega dokumenta so bili izdelani le Idejni projekti. V okviru le-teh je predvideno, da se bo v okviru komunalne ureditve »Obrtne cone Bilje 2« izvedlo naslednje posege:

- ⇒ ureditev kanalizacije komunalnih (fekalnih) odpadnih voda
- ⇒ ureditev kanalizacije meteorovoda
- ⇒ ureditev vodovodnega in hidrantnega omrežja
- ⇒ ureditev električnega omrežja
- ⇒ ureditev omrežja javne razsvetljave
- ⇒ ureditev cestnega omrežja

Za odvodnjo komunalnih (fekalnih) odpadnih voda obravnavanega območja je predviden ločen kanalizacijski sistem. Predvidena je novogradnja kanalizacije komunalnih (fekalnih) odpadnih voda, ki se jo bo navezalo na javno kanalizacijsko fekalno omrežje naselja Bilje. Do posameznih uporabnikov na območju posegov se bo zgradilo odcepe, ki se bodo zaključili s priključnimi fekalnimi jaški na parceli posameznega uporabnika. Zgradilo se bo dva kanala kanalizacije komunalnih (fekalnih) odpadnih voda, in sicer enega dolžine 346 m, drugega dolžine 148 m; oba dimenzije DN250.

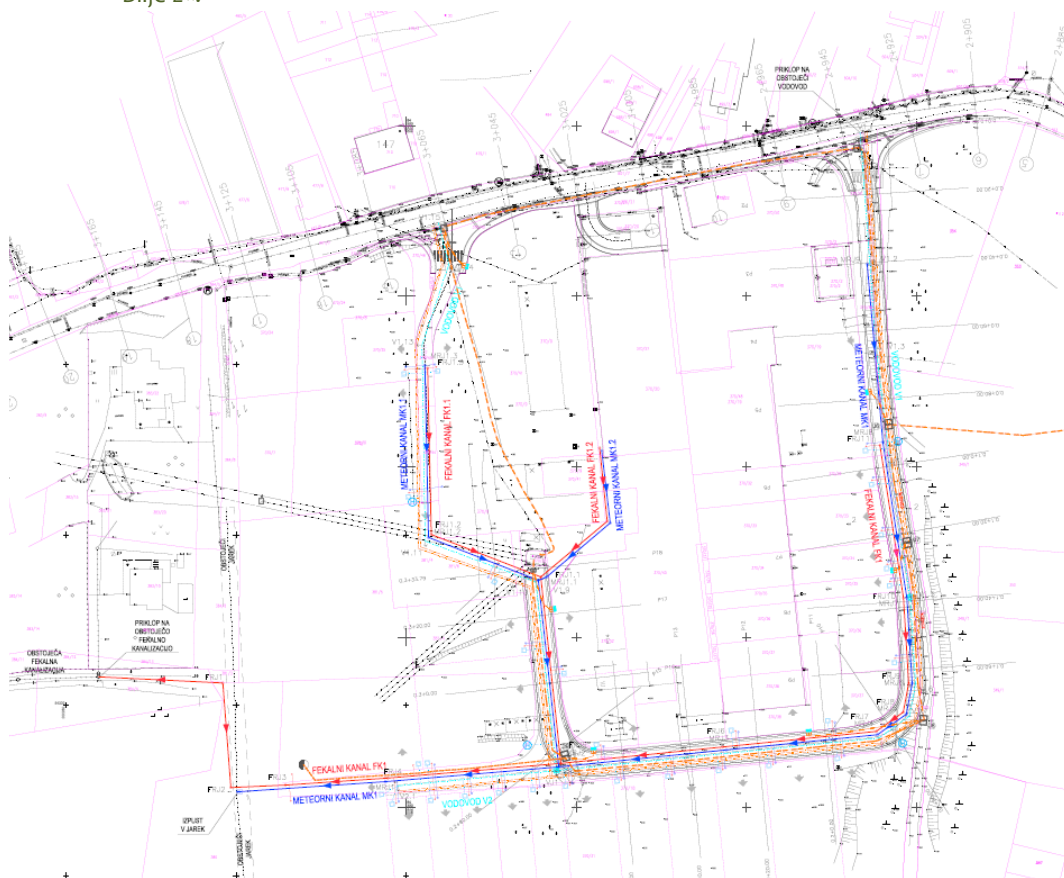
Kanalizacijo meteornih voda se bo uredilo tako, da se bo meteorno vodo obravnavanega območja speljalo v obstoječi odvodni jašek, ki poteka vzdolž zahodnega roba območja. Do posameznih uporabnikov na območju posegov se bo zgradilo odcepe, ki se bodo zaključili s priključnimi meteornimi jaški na parceli posameznega uporabnika. Zgradilo se bo dva kanala kanalizacije meteornih voda, in sicer enega dolžine 332 m in dimenzije od DN250 do DN700; ter drugega dolžine 150 m in dimenzije od DN300 do DN400.

Vodovodno omrežje, ki bo istočasno opravljalo tudi funkcijo hidrantnega omrežja na območju obrtne cone, se bo zgradilo kot zanko, ki se jo bo na lokaciji dveh dostopov na območje navezalo na obstoječi vodovod v državni cesti R3-615/5740 Volčja Draga – križišče Cijan. Do posameznih uporabnikov na območju posegov se bo zgradilo odcepe, ki se bodo zaključili z vodomernimi jaški na parceli posameznega uporabnika. Zgradilo se bo dva vodovodna odseka, in sicer prvega dolžine 473 m in dimenzije DN100; ter drugega dolžine 46 m in dimenzije DN60. Na območju urejanja se bo na ustrezni medsebojni razdalji namestilo tudi nove hidrante, ki bodo zagotavljali ustrezno požarno varnost vsem predvidenim objektom skladno z veljavnimi predpisi.

Na obravnavanem območju je predvidena tudi ureditev dovoznih poti znotraj same obrtne cone ter odceпов na državo cesto R3-615/5740 Volčja Draga – križišče Cijan. Predvidena je tudi izvedba omrežja javne razsvetljave v dolžini cca 460 m ter elektroenergetskega omrežja.

Točna specifikacija predvidenih posegov bo predstavljena v nadaljnji investicijski dokumentaciji, saj je v času izdelave tega dokumenta projektna dokumentacija v izdelavi.

Slika 2: Prikaz predvidenega poteka novega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja v »Obrtni coni Bilje 2«.



Vir: IDP Obrtna cona Bilje Komunalna infrastruktura, Hydrotech d.o.o., avgust 2015.

5.2 Vrednost investicijskega projekta (ocena investicijskih stroškov)

5.2.1 Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta

Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na sledečih predpostavkah:

- ⇒ stroški izgradnje komunalne infrastrukture (GOI in ostala dela) so dobljeni na podlagi ocene vrednosti investicije v okviru že predhodno izvedenih ocen s strani projektanta;
- ⇒ stroški izdelave projektne dokumentacije (PGD) so dobljeni na podlagi že izbrane najugodnejše ponudbe in podpisane pogodbe; stroški izdelave projektne dokumentacije PZI pa so ocenjeni na podlagi izkustvene ocene;
- ⇒ stroški izdelave investicijske dokumentacije so ocenjeni na podlagi že izbrane najugodnejše prejete ponudbe in izdane naročilnice;
- ⇒ stroški strokovnega nadzora gradnje so ocenjeni v višini 1,5% od vrednosti GOI del;
- ⇒ stroški informiranja in komuniciranja so ocenjeni v višini 0,5% od vrednosti GOI del;
- ⇒ kot upravičene stroške za prijavo na Javni razpis za sofinanciranja vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo za obdobje 2017-2018 Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo RS se je upoštevalo vse stroške po potrditvi DIIP brez DDV, se pravi vse investicijske stroške brez vrednosti DIIP in DDV;
- ⇒ v izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela (stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije in stroške informiranja in komuniciranja), ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1;
- ⇒ v izračunu je upoštevano in posebej prikazano, da je 22% DDV vezan na stroške izvedbe GOI del obračunan kot DDV po 76.a členu ZDDV-1 in da je 22% DDV vezan na stroške strokovnega nadzora gradnje nad GOI deli povračljiv; kar pomeni, da ne predstavljata izdatka/stroška za Občino Miren-Kostanjevica;
- ⇒ dinamika investicijskih vlaganj oziroma nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta;
- ⇒ predračunske cene so na ravni: marec 2017;
- ⇒ preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
 - za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali do konca leta 2017, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
 - za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letu 2018, so njihove vrednosti preračunane iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Spomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2017, ki jo je marca 2017 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2017 povprečno inflacijsko stopnjo (1,8%), za leto 2018 1,6% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2019 2,0% povprečno inflacijsko stopnjo; predračunske cene so: marec 2017, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2018 revalorizirali s faktorjem 1,016.

5.2.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov po stalnih cenah znaša 669.719,69 EUR brez DDV oziroma 817.058,02 EUR z DDV. Dejanski investicijski stroški/izdatki projekta brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 po stalnih cenah znašajo 676.396,60 EUR.

Tabela 6: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, marec 2017, v EUR.

Vrsta del (stalne cene: marec 2017)	SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA							BRUTO STROŠKI AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV, DNP in tudi povračljivim DDV)	SKUPAJ DEJANSKI IZDATKI/STROŠKI OBČINE (z vključenim nepovračljivim DDV)
	Leto		SKUPAJ	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški				
	2017	2018			brez DDV	Nepovračljivi DDV	Skupaj		
STROŠKI IZDELAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	2.500,00 €	- €	2.500,00 €	1.500,00 €	1.000,00 €	550,00 €	1.550,00 €	3.050,00 €	3.050,00 €
STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE (PGD in PZI)	24.700,00 €	- €	24.700,00 €	24.700,00 €	- €	5.434,00 €	5.434,00 €	30.134,00 €	30.134,00 €
STROŠKI IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE (GOI dela in ostalo)	- €	629.921,26 €	629.921,26 €	629.921,26 €	- €	- €	- €	768.503,94 €	629.921,26 €
STROŠKI STROKOVNEGA NADZORA GRADNJE	- €	9.448,82 €	9.448,82 €	9.448,82 €	- €	- €	- €	11.527,56 €	9.448,82 €
STROŠKI INFORMIRANJA IN KOMUNICIRANJA	- €	3.149,61 €	3.149,61 €	3.149,61 €	- €	692,91 €	692,91 €	3.842,52 €	3.842,52 €
SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)	27.200,00 €	642.519,69 €	669.719,69 €	668.719,69 €	1.000,00 €	6.676,91 €	7.676,91 €	817.058,02 €	676.396,60 €
22% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obmijena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	5.984,00 €	141.354,33 €	147.338,33 €						
SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)	33.184,00 €	783.874,02 €	817.058,02 €						
Povračljivi DDV na stroških nadzora gradnje (ni izdatek občine)	- €	2.078,74 €	2.078,74 €						
DDV po 76.a členu ZDDV-1 na stroških GOI del (obmijena davčna obveznost; ni izdatek občine)	- €	138.582,68 €	138.582,68 €						
Nepovračljivi 22% DDV (krije občina)	5.984,00 €	692,91 €	6.676,91 €						
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA z nepovračljivim DDV (Dejanski izdatki/stroški Občine Miren-Kostanjevica)	33.184,00 €	643.212,60 €	676.396,60 €						

5.2.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov **po tekočih cenah** znaša 680.000,00 EUR brez DDV oziroma 829.600,00 EUR z DDV. **Dejanski investicijski stroški/izdatki projekta** brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 po tekočih cenah znašajo **686.688,00 EUR**. **Upravičeni stroški po tekočih cenah znašajo 679.000,00 EUR**.

Tabela 7: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta del (tekoče cene)	SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA							BRUTO STROŠKI AKTIVNOSTI (z upoštevanim DDV, DNP in tudi povračljivim DDV)	SKUPAJ DEJANSKI IZDATKI/STROŠKI OBČINE (z vključenim nepovračljivim DDV)
	Leto		SKUPAJ	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški				
	2017	2018			brez DDV	Nepovračljivi DDV	Skupaj		
STROŠKI IZDELAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	2.500,00 €	- €	2.500,00 €	1.500,00 €	1.000,00 €	550,00 €	1.550,00 €	3.050,00 €	3.050,00 €
STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE (PGD in PZI)	24.700,00 €	- €	24.700,00 €	24.700,00 €	- €	5.434,00 €	5.434,00 €	30.134,00 €	30.134,00 €
STROŠKI IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE (GOI dela in ostalo)	- €	640.000,00 €	640.000,00 €	640.000,00 €	- €	- €	- €	780.800,00 €	640.000,00 €
STROŠKI STROKOVNEGA NADZORA GRADNJE	- €	9.600,00 €	9.600,00 €	9.600,00 €	- €	- €	- €	11.712,00 €	9.600,00 €
STROŠKI INFORMIRANJA IN KOMUNICIRANJA	- €	3.200,00 €	3.200,00 €	3.200,00 €	- €	704,00 €	704,00 €	3.904,00 €	3.904,00 €
SKUPAJ NETO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR brez DDV)	27.200,00 €	652.800,00 €	680.000,00 €	679.000,00 €	1.000,00 €	6.688,00 €	7.688,00 €	829.600,00 €	686.688,00 €
22% DDV (skupaj povračljivi, nepovračljivi in obrnjena davčna stopnja po 76.a členu ZDDV-1)	5.984,00 €	143.616,00 €	149.600,00 €						
SKUPAJ BRUTO VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (v EUR z DDV)	33.184,00 €	796.416,00 €	829.600,00 €						
Povračljivi DDV na stroških nadzora gradnje (ni izdatek občine)	- €	2.112,00 €	2.112,00 €						
DDV po 76.a členu ZDDV-1 na stroških GOI del (obrnjena davčna obveznost; ni izdatek občine)	- €	140.800,00 €	140.800,00 €						
Nepovračljivi 22% DDV (krije občina)	5.984,00 €	704,00 €	6.688,00 €						
VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA z nepovračljivim DDV (Dejanski izdatki/stroški Občine Miren-Kostanjevica)	33.184,00 €	653.504,00 €	686.688,00 €						

6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

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

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) so bile upoštevane naslednje **osnove oziroma izhodišča**:

- ⇒ Idejni projekt IDP: Obrtna cona Bilje – komunalna infrastruktura, ki ga je izdelalo podjetje Hydrotech d.o.o. Nova Gorica, Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica (št. projekta: P-821/15; datum: avgust 2015).
- ⇒ Sporazum o pripravi projekta komunalne ureditve Obrtne cone Bilje 2, ki je bil sklenjen med Občino Miren-Kostanjevica in 11 zasebnimi podjetji in samostojnimi podjetniki (št. 354-0002/2017).
- ⇒ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- ⇒ Delegirana uredba komisije 480/2014 (člen 15. do 19.) in Izvedbena uredba komisije 2015/207 EU (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK)).
- ⇒ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

6.2 Opis lokacije

6.2.1 Makro lokacija

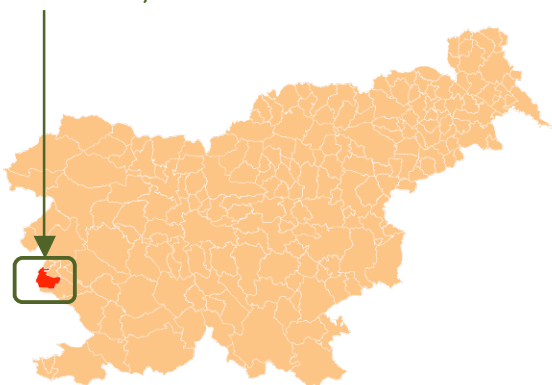
Regija: Severno primorska (Goriška statistična) regija

Občina: Miren-Kostanjevica

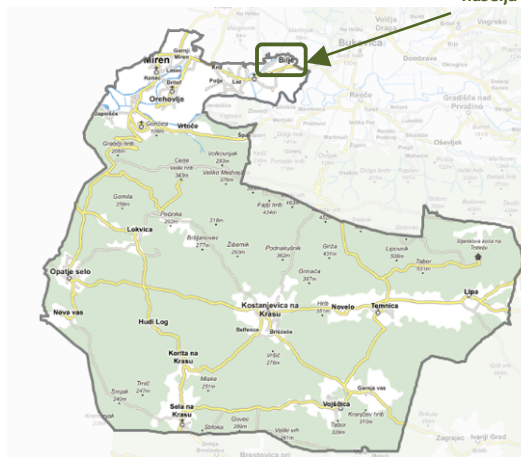
Naselje: Bilje

Slika 3: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.

Občina Miren-Kostanjevica



Območje
naselja Bilje



Vir: Google Zemljevid.

6.2.2 Mikro lokacija

Investicijski projekt se bo izvajal v Občini Miren-Kostanjevica, in sicer v naselju Bilje. Parcelne številke, na katerih se bodo izvajali posegi, so v zasebni (privatni) in javni lasti. Iz tabele v nadaljevanju je razvidno, da površina

celotnih zemljišč (parcelnih števil), znaša 39.424 m², od tega je predvidena komunalna ureditev površine cca 38.244 m² Obrtne cone Bilje 2 namenjene poslovnim površinam. V zasebni lasti je 36.160 m² površina, v javni lasti t.j. v lasti Občine Miren-Kostanjevica pa 3.264 m² površin.

Tabela 8: Prikaz parcelnih števil, katastrske občine, površin, dejansko in namensko rabo zemljišč ter lastništva zemljišč na območju »Obrtne cone Bilje 2«.

Parcelna številka	Katastrska občina	Površina zemljišča (v m ²)	Dejanska raba zemljišča		Namenska raba zemljišča		Lastništvo
			Požidano zemljišče (površina v m ²)	Kmetijsko zemljišče (površina v m ²)	Gospodarska cona (površina v m ²)	Stanovanjske površine (v m ²)	
370/24	k.o. 2318 Bilje	1.533	1.533	0	843	690	IN.VA. Proizvodnja in trgovina Renče d.o.o.
370/25	k.o. 2318 Bilje	413	413	0	413	0	IN.VA. Proizvodnja in trgovina Renče d.o.o.
370/43	k.o. 2318 Bilje	10	10	0	10	0	IN.VA. Proizvodnja in trgovina Renče d.o.o.
370/46	k.o. 2318 Bilje	120	120	0	120	0	IN.VA. Proizvodnja in trgovina Renče d.o.o.
364/8	k.o. 2318 Bilje	174	174	0	0	174	IN.VA. Proizvodnja in trgovina Renče d.o.o.
364/9	k.o. 2318 Bilje	102	102	0	0	102	IN.VA. Proizvodnja in trgovina Renče d.o.o.
370/7	k.o. 2318 Bilje	1.928	1.928	0	1.330	598	Podatek o lastniku ni javen (zasebna lastnina)
370/44	k.o. 2318 Bilje	139	139	0	139	0	Podatek o lastniku ni javen (zasebna lastnina)
370/41	k.o. 2318 Bilje	3.948	3.948	0	3.948	0	Brešan, Transport, proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o.
381/5	k.o. 2318 Bilje	3.039	2.276	763	2.310	729	Goriške Opekarne d.d.
381/6	k.o. 2318 Bilje	810	810	0	810	0	Brešan, Transport, proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o.
381/3	k.o. 2318 Bilje	28	0	28	0	28	Goriške Opekarne d.d.
364/11	k.o. 2318 Bilje	283	0	283	np	np	Goriške Opekarne d.d.
370/52	k.o. 2318 Bilje	1.114	1.114	0	np	np	Podatek o lastniku ni javen (zasebna lastnina)
370/32	k.o. 2318 Bilje	535	535	0	535	0	Goriške Opekarne d.d.
370/33	k.o. 2318 Bilje	815	815	0	815	0	Podatek o lastniku ni javen (zasebna lastnina)
370/48	k.o. 2318 Bilje	3.178	3.178	0	np	np	Podatek o lastniku ni javen (zasebna lastnina)
370/36	k.o. 2318 Bilje	775	775	0	775	0	SMA d.o.o.
370/37	k.o. 2318 Bilje	764	764	0	764	0	Podatek o lastniku ni javen (zasebna lastnina)
370/59	k.o. 2318 Bilje	3.739	1.862	1.877	np	np	STOPA Proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o.
370/62	k.o. 2318 Bilje	5.189	2.553	2.636	np	np	Goriške Opekarne d.d.
370/34	k.o. 2318 Bilje	550	550	0	550	0	Goriške Opekarne d.d.
370/35	k.o. 2318 Bilje	278	278	0	278	0	Goriške Opekarne d.d.
370/38	k.o. 2318 Bilje	465	465	0	465	0	Goriške Opekarne d.d.
370/40	k.o. 2318 Bilje	1.563	1.563	0	1.563	0	Goriške Opekarne d.d.
370/61	k.o. 2318 Bilje	2.639	2.037	602	np	np	Goriške Opekarne d.d.
370/60	k.o. 2318 Bilje	2.029	2.029	0	np	np	Goriške Opekarne d.d.
Skupaj zemljišča v zasebni lasti		36.160					
370/21	k.o. 2318 Bilje	309	309	0	309	0	Občina Miren-Kostanjevica
370/22	k.o. 2318 Bilje	217	217	0	217	0	Občina Miren-Kostanjevica
370/27	k.o. 2318 Bilje	1.713	1.713	0	1.713	0	Občina Miren-Kostanjevica
370/50	k.o. 2318 Bilje	1.025	1.025	0	np	np	Občina Miren-Kostanjevica
Skupaj zemljišča v javni lasti		3.264					
SKUPAJ ZEMLJIŠČA		39.424					

Vir: GURS, april 2017.

Na predvidenem območju se po podatkih GURS-a nahaja 17 nestanovanjskih stavb v zasebni in javni lasti, ki so predstavljene v tabeli v nadaljevanju.

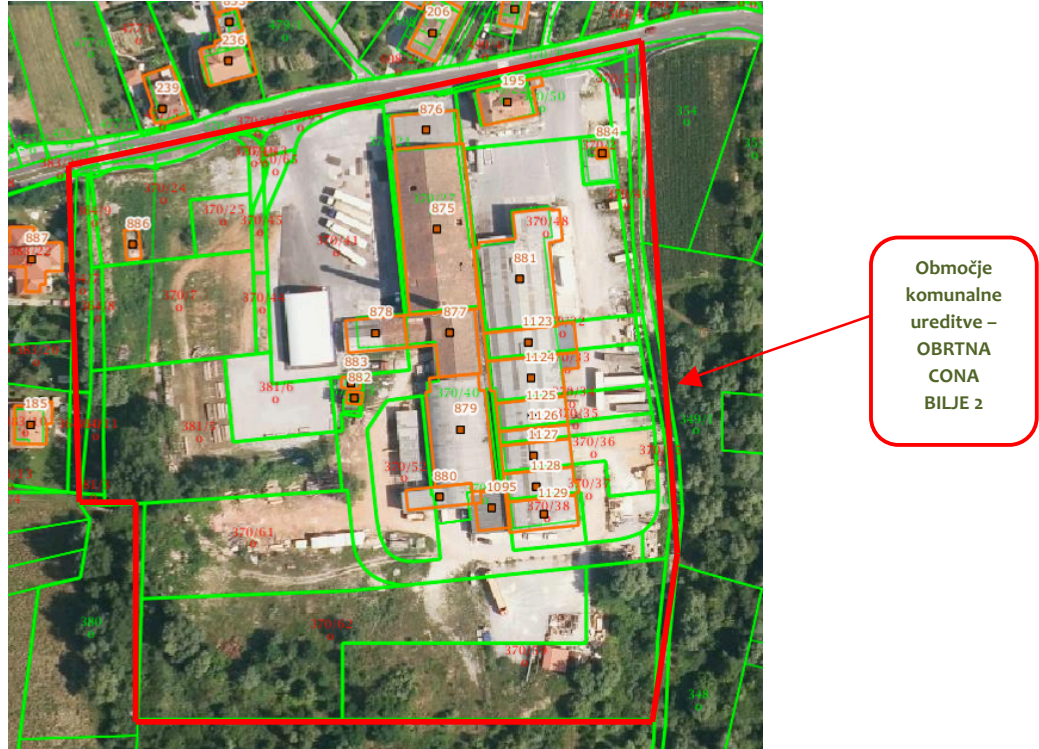
Tabela 9: Prikaz stavb, ki se nahajajo na območju »Obrtne cone Bilje 2«.

Številka stavbe	Parcelna številka na kateri leži stavba	Katastrska občina	Površina zemljišča pod stavbo (v m ²)	Dejanska raba stavbe	Število delov stavbe	Uporabna površina stavbe (v m ²)	Dejanska raba dela stavbe	Priključki			Lastništvo
								Vodovodno omrežje	Kanalizacijsko omrežje	Električno omrežje	
886	370/24	k.o. 2318 Bilje	45	Nestanovanjska	1	45,0	Klet	NE	NE	NE	IN.VA. Proizvodnja in trgovina Renče d.o.o.
878	370/41	k.o. 2318 Bilje	198	Nestanovanjska	1	145,0	Prostori za proizvodnjo izdelkov za gradbeništvo	NE	NE	DA	Brešan, Transport, proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o.
1123	370/32	k.o. 2318 Bilje	246	Nestanovanjska	1	228,3	Industrijski del stavbe	NE	NE	DA	Goriške Opekarne d.d.
1124	370/33	k.o. 2318 Bilje	380	Nestanovanjska	1	339,6	Industrijski del stavbe	NE	NE	DA	Podatek o lastniku ni javen (zasebna lastnina)
881	370/48	k.o. 2318 Bilje	934	Nestanovanjska	1	924,2	Industrijski del stavbe	DA	NE	DA	Podatek o lastniku ni javen (zasebna lastnina)
1127	370/36	k.o. 2318 Bilje	241	Nestanovanjska	1	219,6	Skladišča	NE	NE	DA	SMA d.o.o.
1128	370/37	k.o. 2318 Bilje	240	Nestanovanjska	1	218,4	Skladišča	NE	NE	DA	Podatek o lastniku ni javen (zasebna lastnina)
1125	370/34	k.o. 2318 Bilje	241	Nestanovanjska	1	221,4	Skladišča	NE	NE	DA	Goriške Opekarne d.d.
1126	370/35	k.o. 2318 Bilje	121	Nestanovanjska	1	110,2	Skladišča	NE	NE	DA	Goriške Opekarne d.d.
1129	370/38	k.o. 2318 Bilje	249	Nestanovanjska	1	216,6	Industrijski del stavbe	NE	NE	DA	Goriške Opekarne d.d.
877	370/40	k.o. 2318 Bilje	335	Nestanovanjska	1	383,2	Industrijski del stavbe	NE	NE	NE	Goriške Opekarne d.d.
879	370/40	k.o. 2318 Bilje	800	Nestanovanjska	1	852,0	Industrijski del stavbe	NE	NE	NE	Goriške Opekarne d.d.
880	370/40	k.o. 2318 Bilje	166	Nestanovanjska	1	263,2	Skladišča	NE	NE	NE	Goriške Opekarne d.d.
1095	370/60	k.o. 2318 Bilje	123	Nestanovanjska	1	170,0	Skladišča	NE	NE	NE	Goriške Opekarne d.d.
195	370/22	k.o. 2318 Bilje	217	Nestanovanjska	1	358,0	Poslovni prostori	DA	NE	DA	Občina Miren-Kostanjevica
875	370/24	k.o. 2318 Bilje	1400	Nestanovanjska	1	2.576,0	Klet	NE	NE	DA	Občina Miren-Kostanjevica
876	370/24	k.o. 2318 Bilje	275	Nestanovanjska	1	247,5	Skladišča	NE	NE	NE	Občina Miren-Kostanjevica

Vir: GURS, april 2017.

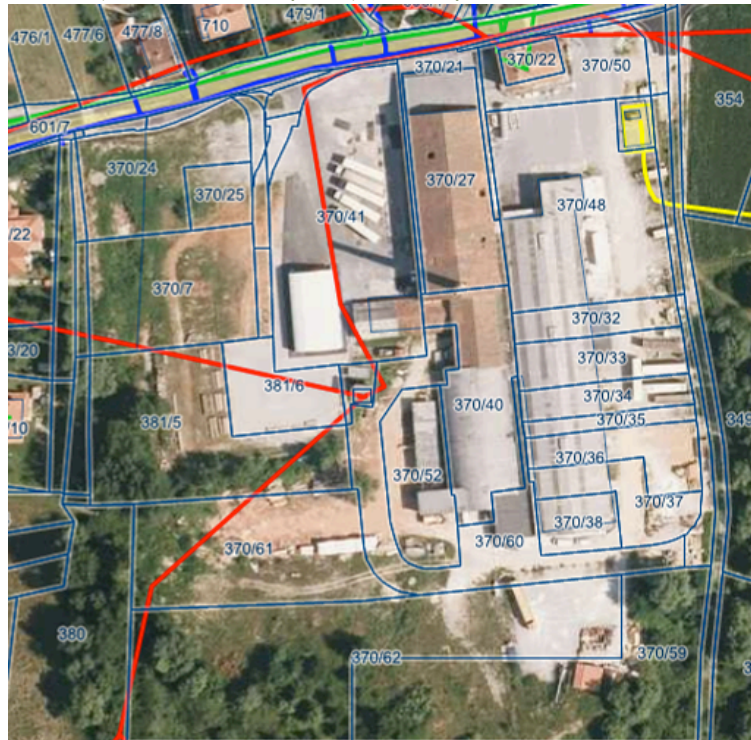
Po podatkih iz GURS-a nobena izmed stavb ni priključena na kanalizacijsko omrežje, le dve sta priključeni na vodovodno omrežje in le polovica na elektro omrežje, kar pa za poslovno-obrtno cono ni sprejemljivo. Ravno tako na območju urejanja ni ustrezno urejena prometna infrastruktura, kakor tudi ne omrežje javne razsvetljave.

Slika 4: Prikaz lokacije oziroma območja komunalnega urejanja t.j. »Obrtne cone Bilje 2«.



Vir: GURS, april 2017.

Slika 5: Prikaz obstoječe komunalne opremljenosti in prometne infrastrukture »Obrtne cone Bilje 2«.



Vir: PISO, april 2017.

Iz slike 5 je razvidno, da na območju urejanja obstaja le elektrovod, druge komunalne in elektro infrastrukturne opremljenosti ni. Vodovodno in kanalizacijsko omrežje se nahaja ob/v državni cesti R3 615/5740 Volčja Draga – križišče Cijan. Ravno tako znotraj območja niso urejen prometne površine, ki bi omogočale varno in pregledno priključitev na regionalno cesto. Na območju tudi ni omrežja javne razsvetljave.

6.3 Prostorski ureditveni pogoji

Prostorski akt, ki velja na območju zemljiške parcele namenjene gradnji, je **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Miren-Kostanjevica** (Uradni list RS, št. 85/2013; spremembe in dopolnitve 10/2014, 50/2014, 87/2015 in 21/2016).

6.4 Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicijskega projekta

6.4.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Iz časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta v tabeli 10 je razvidno, da ima investicijski projekt v naprej določeno trajanje aktivnosti ter določen začetek in konec projekta.

Tabela 10: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti	Začetek	Zaključek	Število dni
Izdelava investicijske dokumentacije	April 2017	Junij 2017	v teku
Izdelava in potrditev DIIP	April 2017	Maj 2017	v teku
Izdelava in potrditev IP	Maj 2017	Junij 2017	30 dni
Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja	April 2017	Avgust 2017	210 dni
Izdelava projektne dokumentacije PGD	April 2017	Maj 2017	45 dni
Izdelava projektne dokumentacije PZI	Julij 2017	Avgust 2017	60 dni
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Junij 2017	Julij 2017	60 dni
IZVEDBA investicijskega projekta in predaja izvedenih del namenu	Oktober 2017	September 2018	290 dni
Izvedba postopka izbire izvajalca za izvedbo GOI del v skladu z ZJN-3	Oktober 2017	Januar 2018	70 dni
Priprava in objava javnega razpisa na Portalu JN	Oktober 2017	November 2017	45 dni
Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitev o izbiri izvajalca, pravnomočnost odločitve	November 2017	December 2017	25 dni
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem GOI del	Januar 2018	Januar 2018	1 dan
Izvedba gradbeno obrtniških in instalacijskih (GOI) del t.j. izgradnja komunalne infrastrukture	Februar 2018	Avgust 2018	220 dni
Uvedba izvajalca v delo	Februar 2018	Februar 2018	1 dan
Izvedba GOI del	Februar 2018	Avgust 2018	200 dni
Priprava dokumentacije za tehnični pregled in izvedba tehničnega pregleda	Avgust 2018	Avgust 2018	15 dni
Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih GOI del	Avgust 2018	Avgust 2018	4 dni
Strokovni nadzor gradnje	Februar 2018	September 2018	220 dni
Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo) - predaja v upravljanje	Avgust 2018	September 2018	40 dni
Stroški informiranja in komuniciranja	Januar 2018	September 2018	270 dni
ZAKLJUČEK PROJEKTA (Zaključek financiranja in priprava zaključnega poročila)	Oktober 2018	December 2018	90 dni

Investicijski projekt se bo predvidoma izvajala v letih 2017 in 2018. **Investicijski projekta se je/bo pričel z izdelavo in potrditvijo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) april/maj 2017.** Do izdelave DIIP-a je bila že izdelan idejna zasnova z okvirno oceno vrednosti investicijskih stroškov ter sklenjen sporazum z lastniki zemljišč o sofinanciranju izdelave projektne (PGD) in investicijske dokumentacije. Od aprila 2017 pa do konca maja 2017 je predvidena izdelava PGD projektne dokumentacije. Pridobitev gradbenega dovoljenja je predvidena do konca julija 2017. Izdelava PZI projektne dokumentacije je predvidena do konca avgusta 2017. Takrat je tudi predvidena prijava investicijskega projekta na predviden Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo za obdobje 2017-2018 Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo RS. Izvedba javnega naročila

za izvajalca del je predvidena od oktobra 2017 pa do januarja 2018, ko naj bi bila z izbranim najugodnejšim izvajalcem del podpisana gradbena pogodba. Predviden čas izvedbe del je od februarja 2018 pa do avgusta 2018, ko bo izveden tehnični pregled, pridobljeno uporabno dovoljenje in primopredaja izvedenih del investitorju. **Septembra 2018** je predvidena **predaja** izvedenih del **namenu** (prenos v uporabo oziroma v upravljanje). **Zaključek vseh aktivnosti projekta in finančni zaključek** projekta je predviden do max konca **decembra 2018**. Ob optimalnem poteku vseh aktivnosti bo za izvedbo vseh aktivnosti od izdelave in potrditve DIIP-a (april/maj 2017) pa do zaključka investicijskega projekta (zaključka financiranja: december 2018) potrebno cca 20 mesecev oziroma 1 leto in 8 mesecev.

Časovnemu načrtu bo sledila tudi dinamika financiranja investicijskega projekta, in sicer glede na predlagani časovni načrt bo potrebno sredstva zagotoviti v letu 2017 in v letu 2018.

6.4.2 Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja

Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja investicijskega projekta je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe projekta, ki je predstavljen v poglavju 6.4.1 tega dokumenta. Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja investicijskega projekta je predstavljena v spodnjih tabelah po tekočih cenah. V tabeli je prikazan tudi informativni prikaz obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivega DDV, ki pa dejansko ne predstavljata stroškov/izdatkov za izvedbo investicijskega projekta.

Tabela 11: Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja po nosilcih posameznih investicijskih stroškov po tekočih cenah, v EUR.

Dinamika nastajanja investicijskih stroškov (tekoče cene)	Dinamika po letih		Skupaj	
	2017	2018	v EUR	%
STROŠKI IZDELAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	2.500,00 €	- €	2.500,00 €	0,4%
STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE (PGD in PZI)	24.700,00 €	- €	24.700,00 €	3,6%
STROŠKI IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE (GOI dela in ostalo)	- €	640.000,00 €	640.000,00 €	93,2%
STROŠKI STROKOVNEGA NADZORA GRADNJE	- €	9.600,00 €	9.600,00 €	1,4%
STROŠKI INFORMIRANJA IN KOMUNICIRANJA	- €	3.200,00 €	3.200,00 €	0,5%
Nepovračljivi 22% DDV (krije občina)	5.984,00 €	704,00 €	6.688,00 €	1,0%
SKUPAJ DEJANSKI INVESTICIJSKI STROŠKI/IZDATKI PROJEKTA	33.184,00 €	653.504,00 €	686.688,00 €	100,0%
<i>Informativni prikaz obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1</i>	- €	140.800,00 €	140.800,00 €	
<i>Informativni prikaz povračljivega DDV</i>	- €	2.112,00 €	2.112,00 €	
SKUPAJ BRUTO VREDNOST PROJEKTA	33.184,00 €	796.416,00 €	829.600,00 €	

6.5 Varstvo okolja ter analiza vplivov investicijskega projekta z opisom pomembnejših vplivov projekta z vidika okoljske sprejemljivosti, skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe

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

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Upoštevalo se bo tudi načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, enakosti spolov.

6.5.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje

Vsi okoljski vplivi bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih mejah, tako da operacija na nobeno sestavino okolja ne bo vplivala v takšni meri, da bi bila njena izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je omejeno le na zemljiške parcele,

kjer se bo izvajala operacija. Vplivno območje v času gradnje se v večji meri nanaša na območje znotraj parcel obrtne cone. Trajni vplivi zaradi izvedbe operacije niso pričakovani. Operacija bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe komunalne infrastrukture. V času gradnje bo nekoliko povečan promet z motornimi vozili, povečan nivo hrupa zaradi uporabe gradbenih strojev in raznega orodja, dvigovanje prahu in podobno. Vsi navedeni vplivi bodo občasno povečani, vendar v razumnih merah in v okviru normalnega delovnega časa. V času uporabe ni pričakovati posebnih spremenjenih vplivov na okolico. Izven omenjenega območja vplivov ne bo.

Tabela 12: Vplivi investicijskega projekta na okolje.

vplivi	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
ZRAK, VODA IN TLA	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 snovni v okolje in okolico: vzdrževanje mehanizacije in transportnih vozil bo moralo potekati tako, da ne bo prišlo do razlivanja 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 razlivanja olja ali goriva na neutrjeno površino bo potrebno takoj odstraniti onesnaženo zemljinno in ustrezno ravnati z njo po predpisih, ki urejajo ravnanje z gradbenimi odpadki.	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo komunalne infrastrukture se lahko pojavi, če se le-ta ne bi uporabljala in vzdrževala v skladu z navodili za uporabo in se ne bi primerno vzdrževala. V času uporabe bo prisotno onesnaževanje zraka zaradi dodatnih emisij prometa (povečan promet), in sicer zaradi dodatnih emisij ogljikovega monoksida, dušikovega oksida in organskih spojin. Glede na pričakovane mejne koncentracije snovi, ki so značilne za emisije prometa, ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka in spremljanje stanja v času uporabe niso potrebni. Med uporabo komunalne infrastrukture se pričakuje izboljšani vpliv na okolico, saj bodo s komunalno ureditvijo preprečeni nenadzorovani izpusti odpadnih voda in tudi meteornih (padavinskih) voda iz območja. Sama kanalizacija bo grajena vodotesno. Komunalne odpadne vode se bodo vodile v obstoječe kanalizacijsko omrežje, kar bo preprečilo onesnaževanje in zastrupljanje vode in tal. Med uporabo ustrezno vzdrževane komunalne infrastrukture onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati.
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. Gradbena dela v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture se bodo izvajala skladno s pogoji in soglasji upravljavcev in skladno s predpisi. 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. 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.	Komunalna infrastruktura ne posega v neposredno bližino drugih objektov. Uporaba nove komunalne infrastrukture 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 infrastrukture 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 bo moralo biti ograjeno in zavarovano in opremljeno z ročnimi in prenosnimi gasilniki z vodo.	Vpliv na varnost pred požarom bo prisoten v primeru vžiga vozil ali izlivanja naftnih derivatov. V kolikor bi do požara prišlo, ni ogrožen noben objekt v okolici, zaradi zadostnega odmika od ostalih objektov oziroma zaradi ustrezne požarne zaščite (izvedba hidrantnega omrežja). Ostalih vplivov med obratovanjem ne bo.

	Zagotovljena bo morala biti tudi intervencijska pot za dostop gasilskih in ostalih intervencijskih vozil. Vpliv na varnost pred požarom sicer ne bo prisoten, ker predvidena gradnja novih komunalnih priključkov nima vpliva na širjenje požara na objekte v okolici nameravane gradnje.	
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 nesreče in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba komunalne infrastrukture 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 komunalne infrastrukture 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 in pomožnih naprav na gradbišču. 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 presegla 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.	Komunalna infrastruktura z emisijskimi vplivi ne sega do drugih obstoječih objektov. Na območju obrtne cone se bodo povečale emisije hrupa zaradi povečanega prometa. Sam objekt (t.j. komunalna infrastruktura) sicer ne bo povzročala hrupa, ki bi bil večji od predpisanega. Hrup bo zanemarljiv in zaznaven le na območju jaškov. Občasni vir hrupa bo vozilo upravljavca oz. vzdrževalca sistema, vendar ta zaradi omejenega števila obiskov bo zanemarljiv oziroma ne bo presegal dovoljenih emisij.
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.	Novozgrajena komunalna infrastruktura ne bo imela vpliva na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje.
RAVNANJE 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 zemljiških parcel predvidenih 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 poslovne cone bo organizirano ustrezno zbiranje odpadkov, ki bo vključeno v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih in drugih odpadkov v skladu s predpisi.
VARNOST PRI UPORABI	Gradnja komunalne infrastrukture 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. Pri izvajanju del na cestah, po katerih promet ne bo popolnoma ustavljen, bo potrebno zagotoviti ustrezno varovanje delovišča v skladu s predpisi. Dela se tudi ne bodo izvajala pri močno zmanjšani vidljivosti (megla, tema ipd.) razen, če bo delovišče primerno osvetljeno z umetno razsvetljavo. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba komunalne infrastrukture oziroma delovanje obrtne cone upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Uporaba oz. obratovanje komunalne infrastrukture ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Poleg tega se bo z ureditvijo javne razsvetljave in ostalih predvidenih vodov povečalo tudi samo varnost pri uporabi obrtne cone. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.
PROMETNE POVRŠINE	Vplivi na prometne površine se bodo pojavili v času gradnje zaradi povečanega prometa s tovornimi vozili.	Negativni vpliv na prometne površine v času uporabe ni pričakovati, saj bodo prometne površine urjene skladno s predpisi.
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, saj je na območju prisotna industrijska dejavnost oziroma so tam že prisotni nekakšni industrijski, skladiščni in podobni objekti. Urejena in ustrezno komunalno opremljena poslovna cone ne bo imela vpliva na naravno okolje, saj bodo z ustrezno komunalno ureditvijo obravnavanega območja in okolice preprečeno onesnaževanje naravnega okolja, kar posledično pomeni izboljšanje kvalitete naravnega okolja.	

6.5.2 Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti

Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V

nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega investicijskega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja, izvedbe in obratovanja.

Tabela 13: Presoja vplivov na okolje z vidika ekološkega prispevka ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti projekta v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe.

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 vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim ekološkim standardom. 	<ul style="list-style-type: none"> Komunalno infrastrukturo 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 energetske učinkovitost. Izvedba vseh del bo skladna z novimi tehnologijami. 	<ul style="list-style-type: none"> Uporaba komunalne infrastrukture direktno ne vpliva na energetske učinkovitost. Komunalna infrastruktura bo grajen v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen. Z izvedbo kanalizacije komunalnih odpadnih voda bo zagotovljeno, da bo komunalna odpadna voda iz obrtne cone odtekala v čistilno napravo, kjer se bo očistila; odpadne vode tako ne bodo neposredno odtekale v naravo in jo s tem onesnaževale. Z izvedbo nove komunalne infrastrukture bo zagotovljena učinkovita raba vode in s tem se bo ohranjalo naravno okolje in čistost okoliških vodotokov. Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem komunalne infrastrukture; predvidena tehnologija vzdrževanja infrastrukture bo omogočala oz. zagotavljala racionalno porabo energije in vode.
<p>OKOLJSKA UČINKOVITOST</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno ekološko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. Načrtovana je priključitev novozgrajene komunalne infrastrukture na obstoječo javno komunalno in ostalo infrastrukturo (vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, TK omrežje, cestno omrežje; omrežje javne razsvetljave). 	<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 obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro NN, TK in cestno omrežje. Pri gradnji se bo uporabilo najboljše razpoložljive tehnike, 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 naravno okolje). Izvajanje bo nadzor nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevali vse akte, zakone, uredbe in odloke) 	<ul style="list-style-type: none"> Komunalna infrastruktura »Obrtni coni Bilje 2« bo priključena na obstoječe kanalizacijsko omrežje in s tem bo urejeno učinkovito odvajanje komunalnih odpadnih voda, ter na vodovodno omrežje. »Obrtna cona Bilje 2« bo imela urejeno odvajanje padavinskih voda (meteorno kanalizacijo). Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu z obstoječim občinskim režimom. Odpadki sicer pomenijo nov 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.
<p>TRAJNOSTNA DOSTOPNOST</p>	<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 	<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 in ostalih del (gradbene mehanizacije). Urejeno bo, da sama izvedba 	<ul style="list-style-type: none"> Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike (tudi invalidne osebe) komunalne infrastrukture. Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom



	<ul style="list-style-type: none"> uporabe. Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na mikrolokaciji, to je v »Obrtni coni Bilje 2«. 	<p>GOI in ostalih del v največji možni meri ne bo povzročala motenj.</p>	<p>komunalne infrastrukture na območju na novo urejene »Obrtne cone Bilje 2« in njegove okolice.</p> <ul style="list-style-type: none"> Zagotovilo se bo varen peš promet na območju obrtne cone, saj se bo ob cesti izvedlo tudi pločnik za pešce, ki bo namenjen vsem uporabnikom. Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje urbanega okolja (pridobitev komunalno opremljene obrtne cone), kar posledično pomeni boljše možnosti območja za delovanje in razvoj podjetij.
<p>NEDISKRIMINATORNOST (načelo enakih možnosti)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba nove obrtne cone zagotavljala enake možnosti vsem ciljnim skupinam ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine. 	<ul style="list-style-type: none"> Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen 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"> Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike (tudi invalidne osebe) komunalne infrastrukture. Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti potencialnim investitorjem (ne glede na državo porekla itd.) za gradnjo svojih poslovnih objektov v obrtni coni, ki je predmet obravnave tega dokumenta.
<p>IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI DELOVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA (pozitiven vpliv projekta na okolje, naravo, kulturno dediščino itd. ter sinergična učinkovitost)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba nove obrtne cone pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja. 	<ul style="list-style-type: none"> Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Lokalni prebivalci ne bodo preveč obremenjeni v času izvajanja GOI in ostalih 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, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljše zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva. S komunalno ureditvijo obrtne cone se bo ustvarilo možnosti za povečanje proizvodnih kapacitet obstoječih podjetnikov in za prihod novih investitorjev ter s tem ustvarjanja novih delovnih mest, kar bo vplivalo tudi na samo vzdušje zaposlenih, posledično pa tudi na blagostanje zaposlenih in njihovih družinskih članov. S tem bo izboljšano tudi samo bivalno okolje, saj bo nudilo ustrezne zaposlitvene možnosti. Izkoriščen bo gospodarski in socialni razvojni potencial občine.
<p>ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Investicijski projekt sodi v kategorijo tistih, za katere ni potrebno pridobiti posebno študijo o obremenjevanju okolja. Načrtovan bo tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oz. da vpliva sploh ne bo. Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti celotne obrtne cone. 	<ul style="list-style-type: none"> Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem GOI in ostalih del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. V vplivnem območju obravnavanega projekta ni takšnih nepremičnin, na katere bi lahko gradnja in uporaba komunalne infrastrukture škodljivo vplivalo. Pri gradnji bodo upoštevane vse potrebne določbe in predpisi, 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 komunalne infrastrukture namenu se bo izvedlo tehnični pregled, da bo le-ta pridobila uporabno dovoljenje. 	<ul style="list-style-type: none"> Strokovno rokovanje in upravljanje s komunalno infrastrukturo bo zagotovljeno preko strokovnega osebja izvajalca GJS. 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 komunalne infrastrukture.

Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov (stroškovna učinkovitost)

Ocena vplivov se nanaša na izpolnjevanje predpisanih zahtev s področja varstva okolja in načel dobrega gospodarja. Glede na to, da bo pri uresnitvi predvidenega investicijskega projekta prišlo tudi do posega v prostor, so v strokovni oceni ovrednoteni tudi vplivi med izvedbo projekta in po izvedbi projekta. Podana ocena na okolje temelji na osnovi predvidenih GOI del in vpliva le-teh na okolje ter učinkov izvedbe oziroma vgrajenih materialov na okolje v času obratovanja.

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 DIIP-u.

6.5.3 Vpliv investicijskega projekta na skladen regionalen razvoj ter trajnostni razvoj družbe

Primerno razvita javna, komunalna infrastruktura (t.j. primerno razvite ekonomsko-poslovne cone) vpliva na gospodarski razvoj kraja, občine in regije, hkrati pa spodbuja tudi razvoj drugih, komplementarnih dejavnosti. Nova ekonomsko-poslovna infrastruktura izvedena v okviru te operacije ne bo namenjena le prebivalcem in podjetnikom naselja Bilje in Občine Miren-Kostanjevica, temveč bo namenjena širšemu lokalnemu okolju (prebivalcem in MSP regije, države in sosednjih držav), saj se zaradi izvedbe te operacije pričakuje večja investicijska vlaganja v rast in gospodarski razvoj občine, kar bo posledično povečalo samo dodano vrednost občine, regije in države ter ustanavljanje novih delovnih mest. Predvideva se gradnjo širitve obstoječih in ustanavljanje novih gospodarskih subjektov, s tem rast dodane vrednosti in število delovnih mest. V občino in posledično v regijo bo prišel tudi novi podjetniški kapital (investitorji), ki bodo zaradi same lokacije in opremljenosti obrtne cone, vlagali v gospodarski razvoj na tem območju občine.

Z izvedbo operacije se bo zagotovilo na območju naselja Bilje komunalno urejen površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene malim in srednje velikim (MSP) podjetjem. Z izvedbo operacije se bo lastnikom zemljišč in potencialnim novim investitorjem (podjetnikom) ponudilo nove ekonomsko-poslovne površine v naselju Bilje za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem se bo vzpostavilo tudi pogoje za razvoj in rast podjetij in privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj območja in občine. Prebivalcem občine se bo zagotovilo boljše možnosti za delo, kvaliteto bivanja in osebnostni razvoj. Prispevalo se bo k gospodarskemu razvoju Občine Miren-Kostanjevica in regije ter izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev. Spodbujalo se bo razvoj malega gospodarstva v občini ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem kraju za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba operacije bo prebivalcem naselja Bilje ter tudi prebivalcem občine Miren-Kostanjevica in posledično regije prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine in regije. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oziroma omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine in regije). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino in regijo slabe posledice. Operacija občini, naselju Bilje in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektni vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj naselja, občine in regije. Le-ta nedvomno pripomore k napredku naselja, občine in regije ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena. Vse navedeno pa bo neposredno vplivalo tudi na skladen regionalen razvoj, saj bo operacija uresničevala razvojne cilje Goriške statistične regije v obdobju 2014-2020.

Obravnavana operacija bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoteženih posegov v okolje ter nudenjem ekonomsko-poslovnih infrastrukturnih površin, ki pripomorejo tudi k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe, predvsem pa omogočajo rast in razvoj gospodarskih dejavnosti ter posledično dodane vrednosti in zaposlenosti ciljnim skupinam. Operacija prispeva k razvoju in rasti gospodarstva, k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti naselja, občine in regije ter ima vpliv na izboljšanje ekonomsko-poslovne infrastrukture lokalnega in posledično tudi regionalnega

pomena. Po izvedbi operacije se bo razpolagalo z novimi, dobro prometno dostopnimi in komunalno urejenimi površinami »Obrtne cone Bilje 2«, ki bodo zanimive za že znane investitorje in lastnike zemljišč kot tudi za potencialne nove investitorje oziroma za investitorje, ki so že izkazali interes. Posledično pa vpliva tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev v naselju, občini in regiji. Poleg navedenega bo novozgrajena ekonomsko-poslovna infrastruktura povečala tudi dodano vrednost zemljišč v lasti občine.

Načrtovane vsebine v okviru obravnavane operacije bodo imele značaj javnega interesa, s pozitivnim učinkom na širše ekonomsko in socialno okolje ter na izboljšanje stanja okolja. S tem se bo oblikovala prijaznejša prostorska vsebina naselja Bilje, vzpostavljeni bodo osnovni pogoji za rast in razvoj gospodarstva, za prijaznejše bivanje ter za nadaljnji gospodarski, okoljski, socialni in družbeni (t.j. trajnostni) razvoj naselja in družbe ter posledično občine in regije.

6.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

6.6.1 Kadrovska organizacijska shema

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Miren-Kostanjevica je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Občina Miren-Kostanjevica zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. 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, ki je sestavljena iz predstavnikov investitorja v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti, predstavnikov lastnikov zemljišč v obrtni coni ter zunanjih svetovalcev oziroma izvajalcev storitev. 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 strokovna skupina, ki bo zadolžena za učinkovito izvajanje operacije. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Miren-Kostanjevica Mauricij Humar. Vodja projekta je Aleš Vodičar, strokovni sodelavec za projekte, zaposlen na Občini Miren-Kostanjevica, ki bo odgovorni vodja za izvedbo celotnega investicijskega projekta, ki bo redno izvajal vmesne kontrole izvedbe aktivnosti in oceno porabe sredstev. Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije, izvedbo del ter nadzor (t.j. strokovni vodja projekta) je Albin Pahor, strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na Občini Miren-Kostanjevica. Naloge strokovne skupine bodo:

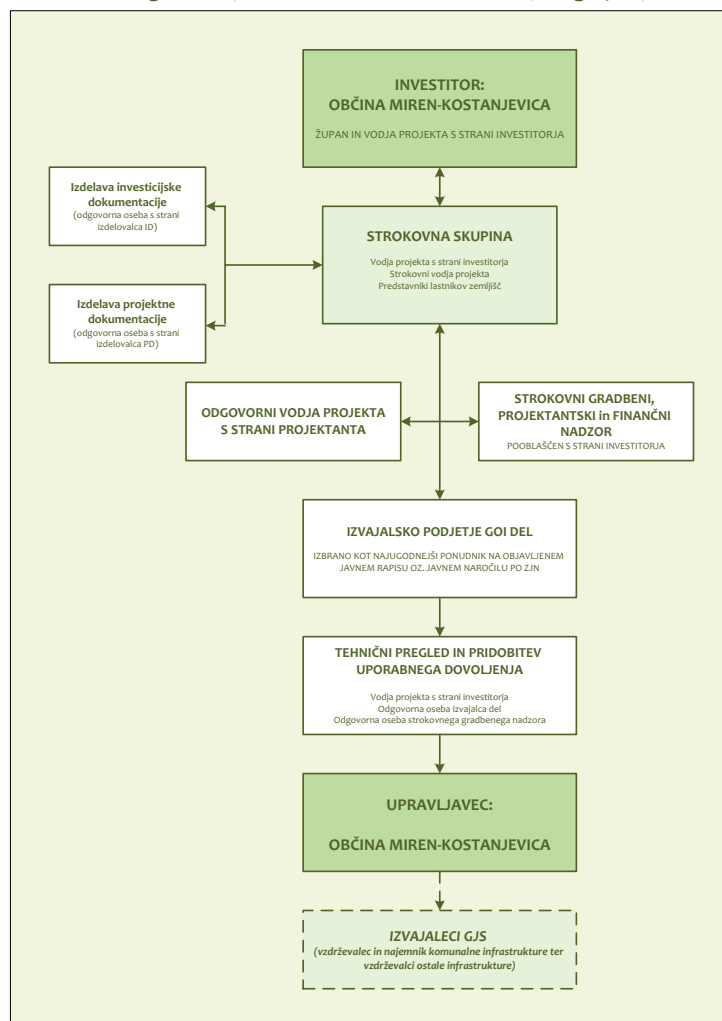
- ⇒ usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- ⇒ zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta (npr. zagotoviti potrebna lastna sredstva, pridobiti nepovratna sredstva ipd.);
- ⇒ poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oziroma najmanj enkrat tedensko v prostorih Občine Miren-Kostanjevica in/ali na terenu; ter
- ⇒ zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Ob zaključku investicijskega projekta bo vodja projekta pripravila zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu.

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

prihodnje s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

Slika 6: Kadrovska organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta.



Upravljanje nove javne, komunalne infrastrukture izvedene v okviru investicijskega projekta »Obrtna cona Bilje 2« po končani izvedbi investicijskega projekta: Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik in upravljavec Občina Miren-Kostanjevica predala novo javno komunalno in ostalo infrastrukturo, izvedeno v okviru projekta, v vzdrževanje in najem oziroma upravljanje izvajalcem posameznih gospodarskih javnih služb, ki na območju občine Miren-Kostanjevica opravljajo naloge javne gospodarske službe. Izvajalci GJS imajo ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z vzdrževanjem in upravljanjem primerljive komunalne in ostale infrastrukture, ki bo izvedena v okviru tega projekta.

Po izvedbi investicijskega projekta se kadrovska organizacijska shema upravljanja ne bo spremenila.

6.6.2 Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost

Neposredna delovna mesta: Po izvedbi operacije bo investitor/lastnik in upravljavec Občina Miren-Kostanjevica predala izvedena dela v najem (del infrastrukture, ki se nanaša na zgrajeno fekalno kanalizacijo in vodovod) oziroma upravljanje in vzdrževanje izvajalcem gospodarske javne službe (izvajalci GJS) na območju občine, ki bodo skrbeli za upravljanje in vzdrževanje nove javne komunalne in ostale infrastrukture. **Število zaposlenih** bo na Občini Miren-Kostanjevica kot investitorju/lastniku in upravljavcu ter pri izvajalcih GJS kot

najemniku in vzdrževalcu v obeh primerih, tako pri varianti »brez investicije« kot tudi pri varianti »z investicijo«, ostalo nespremenjeno. Zaradi izvedbe obravnavanega investicijskega projekta se ne bodo pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile (ni predvideno dodatno zaposlovanje ne pri Občini Miren-Kostanjevica kot tudi ne pri izvajalcih GJS oziroma ni predvidenih novih delovnih mest). Tako Občina Miren-Kostanjevica kot tudi izvajalci GJS bodo zagotovili izvedbo investicijskega projekta ter kasneje njegovo upravljanje in vzdrževanje z lastnimi kadri, saj že zaposlujejo ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo, upravljanjem in vzdrževanjem primerljive komunalne in ostale infrastrukture.

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 oziroma 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 obstoječi pa tudi novi, potencialni nosilci obrtnih, proizvodnih, storitvenih in trgovskih dejavnosti, ki se bodo zaradi komunalno urejene ekonomsko-poslovne cone priselili v občino oziroma širili svoje kapacitete in s tem tudi povečevali zaposlenost. Z ureditvijo obrtne cone in privlačnejšega poslovnega okolja občine, ki je naklonjeno nastajanju novih podjetij, pa lahko pričakujemo ustvarjanje novih delovnih mest pri obstoječih malih in srednje velikih podjetjih (MSP), ki že delujejo v obrtni coni, ter tudi priselitev novih podjetij iz občine in tudi izven nje ter s tem tudi ustvarjanje novih delovnih mest. **Po trenutno znanih podatki naj bi se z izvedbo investicijskega projekta in posledično gradnje novih poslovnih kapacitete že znanih investitorjev v občini odprlo minimalno 28 novih delovnih mest v okviru »Obrtne cone Bilje 2« zaradi izvedbe projekta.** Zaradi izvedbe operacije in izboljšanja bivanjskih pogojev kraja pa je dolgoročno pričakovati povečanje števila prebivalcev ter zaradi izboljšanja bivanjskih pogojev bo omogočen tudi razvoj kraja. Menimo, da bo obravnavan projekt najbolj vplival na povečanje vzporednih delovnih mest.

6.7 Predvideni viri in načrt financiranja investicijskega projekta

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta (t.j. investicijskih stroškov) 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 in 27/2016) so predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni po tekočih cenah.

Vire financiranja investicijskega projekta bodo zagotovljeni iz:

- ⇒ lastnih proračunskih sredstev Občine Miren-Kostanjevica;
- ⇒ s pridobitvijo nepovratnih sredstev (sofinanciranje 90% upravičenih stroškov operacije) Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo RS v okviru Javnega razpisa za sofinanciranje vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo za obdobje 2017-2018, in sicer od tega je:
 - 70% namenskih sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR)
 - 30% namenska sredstva Proračuna Republike Slovenije
- ⇒ drugih virov (sofinanciranje s strani lastnikov zemljišč)¹.

¹ Sofinanciranje s strani lastnikov zemljišč je definirano na podlagi podpisanega Sporazuma o pripravi projekta Komunalne ureditve »Obrne cone Bilje 2« med Občino Miren-Kostanjevica in 11 lastniki zemljišč. Skladno s sporazumom se lastniki zemljišč v »Obrtni coni Bilje 2« strinjajo, da je potrebno komunalno urediti obrtno cono in da so pripravljene finančno sodelovati pri pripravi vse potrebne projektne dokumentacije. V 3. členu sporazuma je navedeno, da bodo lastniki zemljišč finančno sodelovali pri pripravi PGD projektne dokumentacije ter investicijske dokumentacije (DIIP in IP), ki je potrebna za prijavo na javni razpis MGRT in je predmet tega sporazuma.

V izračunu oziroma ob pripravi finančne konstrukcije pa smo upoštevali tudi nadaljnje delitve stroškov izvedbe projekta, ki trenutno še niso navedeni v sporazumu (t.j. stroške izdelave PZI projektne dokumentacije, stroške izvedbe GOI del, stroške strokovnega nadzora gradnje ter stroške informiranja in komuniciranja), med stroški, ki jih nosi Občina Miren-Kostanjevica in stroški, ki jih bodo sofinancirali lastniki zemljišč. Upoštevan je bil

Glede na časovni načrt izvedbe operacije bodo morala biti vsa sredstva zagotovljena v letu 2017 in v letu 2018.

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

Viri financiranja (tekoče cene)	Dinamika financiranja po letih		SKUPAJ	
	2016	2017	v EUR	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Miren-Kostanjevica	819,67 €	5.631,52 €	6.451,19 €	0,9%
JAVNI VIRI REPUBLIKA SLOVENIJA	23.580,00 €	587.520,00 €	611.100,00 €	89,0%
MGRT - ESRR (namenska sredstva EU)	16.506,00 €	411.264,00 €	427.770,00 €	62,3%
MGRT - Slovenska udeležba (namenska sredstva SLO)	7.074,00 €	176.256,00 €	183.330,00 €	26,7%
DRUGI VIRI: Sofinanciranje lastnikov zemljišč	8.784,33 €	60.352,48 €	69.136,81 €	10,1%
Sofinanciranje dokumentacije PGD in investicijske dokumentacije (DIIP in IP)	6.208,67 €	- €	6.208,67 €	0,9%
Sofinanciranje ostale dokumentacije in vseh ostalih del - ni v obstoječem sporazumu	2.575,66 €	60.352,48 €	62.928,14 €	9,2%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	33.184,00 €	653.504,00 €	686.688,00 €	100,0%

Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah je sledeča:

- ➔ 0,9% lastni, proračunski viri Občine Miren-Kostanjevica (6.451,19 EUR)
- ➔ 89,0% javni viri RS, MGRT (611.100,00 EUR), in sicer:
 - ➔ 51,6% sredstva MGRT – ESRR (427.770,00 EUR)
 - ➔ 22,1% sredstva MGRT – slovenska udeležba (183.330,00 EUR)
- ➔ 10,1% drugi viri (69.136,81 EUR)

isti ključ delitve stroškov kot pri že sklenjenem sporazumu. Delitev stroškov in višina sofinanciranja posameznega lastnika zemljišč je predstavljena v Prilogi II tega dokumenta.

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

7.1 Potrebna investicijska, projektna in druga dokumentacija

7.1.1 Potrebna investicijska dokumentacija

Vrsta in vsebina potrebne investicijske dokumentacije v postopku investiranja je v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavno investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006, 54/2010 in 27/2016) odvisna od mejne vrednosti investicije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost v času njene priprave. Za investicijske projekte, ki se (so)financirajo s proračunskimi sredstvi, z ocenjeno vrednostjo po stalnih cenah nad 500.000,00 EUR z DDV, vendar ne presegajo vrednosti 2.500.000,00 EUR z DDV, je potrebno zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP).

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost investicijskega projekta je potrebno pripraviti:

- ⇒ **DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)**
- ⇒ **INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)**

Izdelava in potrditev investicijskega programa (IP) je predvidena od MAJA 2017 do JUNIJA 2017.

7.1.2 Potrebna projektna in druga dokumentacija

Za potrebe izvedbe obravnavanega investicijskega projekta je planirana izdelava naslednje projektne dokumentacije:

- ⇒ Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), katerega namen je pridobitev gradbenega dovoljenja. Izdelava je planirana od APRILA 2017 do MAJA 2017.
- ⇒ Projekt za izvedbo (PZI), katerega namen je izvedba gradnje. Izdelava je planirana od JULIJA 2017 do AVGUSTA 2017.

Pridobitev gradbenega dovoljenja je predvidena od JUNIJA 2017 do JULIJA 2017.

V skladu z 2. 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 in za pridobitev uporabnega dovoljenja. Za izdelavo in zagotovitev PID projektne dokumentacije bo odgovoren izvajalec del v okviru pogodbenih del.

V prihodnje mora investitor Občina Miren-Kostanjevica v skladu z ZJN-3 pripraviti in objaviti še Javno naročilo (JN) z razpisno dokumentacijo za izbor izvajalca del. Celoten postopek izvedbe JN in podpis pogodbe je predviden od OKTOBRA 2017 pa do JANUARJA 2018.

7.2 Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je bilo ugotovljeno:

- **Analiza obstoječega stanja in potreb** je pokazala potrebo po izvedbi projekta pod varianto »z investicijo«, saj bo le-ta vplival na gospodarski razvoj, povečanje zaposlitvenih možnosti in posledično na ekonomsko, družbeno, socialno in tudi zdravstveno življenje prebivalcev občine, predvsem na prebivalce naselja Bilje. **Izvedba projekta bo imela predvsem gospodarsko razvojni učinek (nastanek novih delovnih mest, rast prihodkov iz poslovanja in povečanje dodane vrednosti v MSP)**, poleg ekoloških, družbenih, demografskih, socialnih ipd. učinkov, **ki jih omogoča oziroma daje »Obrtna cona Bilje 2«**. Omogočal bo nadaljnje pogoje za razvoj proizvodno, obrtne, storitvene, trgovske in tudi intelektualne poslovne dejavnosti v Občini Miren-Kostanjevica in je to le eden od projektov, ki jih občina izvaja za doseg lastnih strateških ciljev, predvsem pa za povečanje gospodarskega razvoja občine, regije in posledično države. Z izvedbo projekta bo občina vzpostavila nove komunalno urejene površine namenjene poslovnim dejavnostim v obsegu cca 38.244 m², ki so že sedaj v javni in zasebni lasti. S strani domačih podjetij in samostojnih podjetnikov je že izkazan interes za komunalno ureditev in posledično gradnjo oziroma prenovo poslovnih prostorov na območju Obrtne cone Bilje 2. Z ureditvijo obrtne cone bi prišlo tudi do koncentracije proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja investitorja t.j. Občine Miren-Kostanjevica, da bi zasledovala sledeče namere v smeri: izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva; ter uresničevanja razvojnih ciljev Občine Miren-Kostanjevica na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva, s poudarkom na podjetništvu.
- **Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne, komunalno opremljene in dobro prometno dostopne »Obrtne cone Bilje 2« z namenom povečanja dodane vrednosti MSP in odpiranja novih delovnih mest.** Z realizacijo projekta se bo na območju urbanega naselja Bilje povečala ponudba ustreznih, dobro prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč (nove ekonomsko-poslovne površine – poslovno obrtna cona) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti.
- **Glavni cilj** investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer **v naselju Bilje** v Občini Miren-Kostanjevica v načrtovanem obdobju **zgraditi ustrezno komunalno, ekonomsko-poslovno infrastrukturo na območju »Obrtne cone Bilje 2«, katere skupna površina urejanja znaša 39.424 m², od tega znašajo površine namenjenih poslovnim površinam (zazidljive površine) 38.244 m².** V okviru projekta se bo izvedlo kanalizacijo komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, vodovodno in hidrantno omrežje, prometno omrežje (uredilo se bo cesto v coni ter dostopne ceste v obrtno cono), omrežje javne razsvetljave ter elektroenergetsko omrežje. Novozgrajena komunalna (ekonomsko-poslovna/obratna) infrastruktura bo omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju »Obrtne cone Bilje 2«. Občina Miren-Kostanjevica želi z izvedbo operacije pripraviti ustrezne površine, namenjene gospodarskemu, podjetniškemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva.
- Občina Miren-Kostanjevica bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila obstoječim podjetjem, lastnikom zemljišč in potencialnim novim investitorjem (podjetnikom) na novo urejene poslovne površine (komunalno urejeno obrtno cono) v naselju Bilje za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v Občino Miren-Kostanjevica pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. S strani domačih podjetij in samostojnih podjetnikov je že izkazan interes za komunalno ureditev in posledično gradnjo oziroma prenovo poslovnih prostorov na območju »Obrtne cone Bilje 2«.
- 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 variant** je pokazala, da je varianta »z investicijo« (t.j. novogradnja manj zahtevnega objekta t.j. ekonomsko-poslovne infrastrukture/komunalna ureditev obrtne cone) optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta.
- **Vrsta investicijskega projekta** je novogradnja manj zahtevnega objekta t.j. komunalne, ekonomsko-poslovne infrastrukture v »Obrni coni Bilje 2«. Predstavitev tehnično-tehnološkega dela je izvedena na podlagi izdelanega idejnega projekta. Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti tudi še gradbeno dovoljenje. V času izdelave tega dokumenta investitor še ni pridobil gradbenega dovoljenja in vseh potrebnih soglasij s strani upravljavcev komunalnih in drugih vodov, na katere se bo novozgrajena infrastruktura navezovala. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.
- **Vrednost investicijskega projekta** (investicijskih stroškov) smo ocenili v stalnih in tekočih cenah. Vrednost investicijskega projekta brez obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1 in brez povračljivega DDV znaša po stalnih cenah 676.396,60 EUR; po tekočih cenah pa znaša **686.688,00 EUR**, kar predstavlja dejanske investicijske izdatke/stroške, ki jih bo imela Občina Miren-Kostanjevica z izvedbo investicijskega projekta. Višina upravičenih stroškov po tekočih cenah za sofinanciranje investicijskega projekta znaša 679.000,00 EUR.
- **Analiza lokacije** je prikazala primernost izbranega območja za izvedbo predvidenih del v okviru operacije ter usklajenost s prostorskimi akti.
- **Časovni načrt izvedbe** je prikazal, da bo investicijski projekt ob optimalnem poteku vseh predvidenih aktivnosti izveden in predan v uporabo do max konca septembra 2018. Zaključek projekta (finančni zaključek) je predviden decembra 2018.
- **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, nediskriminatornosti (upoštevanje načela enakih možnosti), izboljšanja delovnega in bivalnega okolja ter zmanjšanja negativnih vplivov na okolje. Analiza je pokazala tudi pomen projekta za regionalni razvoj ter za trajnostni razvoj družbe (projekt ima nanju pozitiven vpliv).
- **Kadrovsko organizacijska shema** izvedbe projekta je pokazala, da izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije ter da se po izvedbi projekta kadrovsko organizacijska shema upravljanja ne spreminja.
- **Analiza zaposlenih** je pokazala, da zaradi izvedbe investicijskega projekta ne bo prišlo do nastanka oziroma potrebe po odpiranju neposrednih novih delovnih mest ne pri investitorju/lastniku in upravljavcu komunalne infrastrukture Občini Miren-Kostanjevica in ne pri najemniku oziroma vzdrževalci in upravljavcih le-te, ki na območju občine opravljajo gospodarsko javno službo. Prišlo pa bo do **nastanka novih vzporednih delovnih mest**, pri že znanih **zasebnikih** (podjetjih in s.p.) **ter potencialnih investitorjih (minimalno 28 novih delovnih mest)**, kot neposredna posledica izvedbe projekta.
- **Načrt financiranja** investicijskega projekta je pokazal, da je finančna konstrukcija investicijskega projekta zaprta z lastnimi, **proračunskimi viri Občine Miren-Kostanjevica** v višini **6.451,19 EUR**, s pridobitvijo **nepovratnih sredstev na javnem razpisu MGRT** v skupni višini **611.100,00 EUR**, od tega iz namenskih sredstev EU (ESRR) v višini 427.770,00 EUR in iz namenskih sredstev SLO v višini 183.330,00 EUR, ter iz **drugih virov** (sofinanciranje projekta s strani lastnikov zemljišč) v višini **69.136,81 EUR**.

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je prikazal upravičeno izvedbo investicijskega projekta »Komunalna ureditev Obrtne cone Bilje 2« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju gospodarskega razvoja in rasti podjetništva v občini (spodbujanje podjetništva, dviga konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti ter povečanje dodane vrednosti MSP) ter zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.

Investitorju se predlaga, da se dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) potrdi in da se odločita za nadaljevanje priprave ustrezne, v poglavju 7.1 omenjene investicijske, projektne in druge dokumentacije ter za samo izvedbo investicijskega projekta pod varianto »z investicijo«. Odločitev za nadaljevanje priprave in izvedbo investicijskega projekta »Komunalna ureditev Obrtne cone Bilje 2« pa je odvisna od investitorja.

PRILOGE

PRILOGA I: IZJAVA IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

PRILOGA II: INFORMATIVNI PRIKAZ DELITVE INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN VIROV
FINANCIRANJA PO POSAMEZNIH LASTNIKIH ZEMLJIŠČ

Priloga I

IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

za izvedbo investicijskega projekta:

KOMUNALNA UREDITEV OBRTNE CONE BILJE 2

je izdelan skladno z:

- 01. 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. 11/2011-ZJF-UPB4, 14/2013-popravek ZJF-UPB4, 101/2013 in 55/2015-ZFisP in 96/2015 – ZIPRS1617) izdala Vlada Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- 02. UREDBO (EU) št. 1303/2013 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA z dne 17.12.2013** o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskemu socialnemu skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 1083/2006 (Uradni list EU, št. 347 z dne 20.12.2013).
- 03. DELEGIRANO UREDBO KOMISIJE (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014**, in sicer z Oddelkom III: Metoda za izračun diskontiranega neto prihodka operacije, ki ustvarjajo neto prihodek (od 15. člena do vključno 19. člena) (Uradni list EU, št. 138 z dne 13.05.2014).
- 04. IZVEDBENO UREDBO KOMISIJE (EU) 2015/207 z dne 20.01.2015**, in sicer s členom 3 – Metodologija, ki se uporabi pri izvajanju analize stroškov in koristi, ter Prilogo III k tej Uredbi: Metodologija za izvedbo analize stroškov in koristi (Uradni list EU, št. 38 z dne 13.02.2015).
- delovnim dokumentom »**GUIDE TO COST-BENEFIT ANALYSIS OF INVESTMENT, Economic appraisal tool for Cohesian Policy 2014-2020**«, ki ga je decembra 2014 izdala in objavila Evropska komisija.

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

Ajdovščina, april 2017

Priloga II

INFORMATIVNI PRIKAZ DELITVE INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN VIROV FINANCIRANJA PO POSAMEZNIH LASTNIKIH ZEMLJIŠČ

Naziv lastnika parcele	Površina parcel		VREDNOST PROJEKTA				VIRI FINANCIRANJA					
			VREDNOST PROJEKTA z nepovračljivim DDV			UPRAVIČENI STROŠKI	SOFINANCIRA NO MGRT skupaj (90%)	LASTNI DELEŽ FINANCIRANJA				SKUPAJ (lastni viri + MGRT)
	m2	%	NETO STROŠKI PROJEKTA	Nepovračljivi DDV	SKUPAJ			10% upravičenih stroškov	neupravičeni stroški	nepovračljivi DDV	SKUPAJ	
IN.VA d.o.o. Renški Podkraj	2.352	6,15%	41.819,89 €	411,31 €	42.231,20 €	41.758,39 €	37.582,55 €	4.175,84 €	61,50 €	411,31 €	4.648,65 €	42.231,20 €
Janko Slokar Renški Podkraj	2.067	5,40%	36.752,43 €	361,47 €	37.113,90 €	36.698,38 €	33.028,55 €	3.669,84 €	54,05 €	361,47 €	4.085,36 €	37.113,90 €
Brešan transport d.o.o. MMP Vrtojba	8.108	21,20%	144.164,84 €	1.417,90 €	145.582,74 €	143.952,83 €	129.557,55 €	14.395,28 €	212,01 €	1.417,90 €	16.025,19 €	145.582,74 €
Saksida Aljoša s.p. Miren	1.114	2,91%	19.807,55 €	194,81 €	20.002,36 €	19.778,42 €	17.800,58 €	1.977,84 €	29,13 €	194,81 €	2.201,78 €	20.002,36 €
MI MONT d.o.o. Vrtojba	535	1,40%	9.512,60 €	93,56 €	9.606,16 €	9.498,61 €	8.548,75 €	949,86 €	13,99 €	93,56 €	1.057,41 €	9.606,16 €
KLASP Klavdij Gregorič s.p. Vrtojba	815	2,13%	14.491,16 €	142,52 €	14.633,69 €	14.469,85 €	13.022,87 €	1.446,99 €	21,31 €	142,52 €	1.610,82 €	14.633,69 €
Lozar Aleksander s.p. Merljaki	3.178	8,31%	56.506,64 €	555,76 €	57.062,40 €	56.423,54 €	50.781,19 €	5.642,35 €	83,10 €	555,76 €	6.281,21 €	57.062,40 €
SMA d.o.o. Venišče	775	2,03%	13.779,94 €	135,53 €	13.915,47 €	13.759,67 €	12.383,71 €	1.375,97 €	20,26 €	135,53 €	1.531,76 €	13.915,47 €
Rajko Lasič s.p. Trg - Renče	764	2,00%	13.584,35 €	133,61 €	13.717,96 €	13.564,38 €	12.207,94 €	1.356,44 €	19,98 €	133,61 €	1.510,02 €	13.717,96 €
STOPA d.o.o. Martinuči	8.928	23,34%	158.744,90 €	1.561,30 €	160.306,20 €	158.511,45 €	142.660,31 €	15.851,15 €	233,45 €	1.561,30 €	17.645,90 €	160.306,20 €
Goriške opekarne d.d. Merljaki	6.344	16,59%	112.799,92 €	1.109,42 €	113.909,34 €	112.634,03 €	101.370,63 €	11.263,40 €	165,88 €	1.109,42 €	12.538,71 €	113.909,34 €
SKUPAJ ZASEBNI LASTNIKI	34.980	91,47%	621.964,23 €	6.117,20 €	628.081,43 €	621.049,58 €	558.944,62 €	62.104,96 €	914,65 €	6.117,20 €	69.136,81 €	628.081,43 €
OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA	3.264	8,53%	58.035,77 €	570,80 €	58.606,57 €	57.950,42 €	52.155,38 €	5.795,04 €	85,35 €	570,80 €	6.451,19 €	58.606,57 €
SKUPAJ	38.244	100,00%	680.000,00 €	6.688,00 €	686.688,00 €	679.000,00 €	611.100,00 €	67.900,00 €	1.000,00 €	6.688,00 €	75.588,00 €	686.688,00 €