



**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŽIRI**

Datum: 27.11.2020
Št. zadeve: 9000-0006/2020

**ZADEVA: Obravnava in sprejem sklepa o potrditvi investicijskega dokumenta –
DIIP ZA PROJEKT »KOMUNALNO OPREMLJANJE SOSESKE OB JEZERNICI II«**

PРАВNA PODLAGA: Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016

NAMEN: Obravnava in sprejem

PRIPRAVIL: Olga Vončina

POROČEVALEC: župan, mag. Janez Žakelj

PREDLOG SKLEPA: Potrdi se investicijski dokument, ki je podlaga za uvrstitev investicijskega projekta v načrt razvojnih programov Občine Žiri:

1. Podatki o investiciji

NAZIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA: KOMUNALNO OPREMLJANJE SOSESKE OB JEZERNICI II
PRORAČUNSKE POSTAVKE: 06.1.1.09 KOMUNALNO OPREMLJANJE SOSESKE OB JEZERNICI (več postavk)
VRSTA INVESTICIJSKEGA DOKUMENTA: DIIP – Dokument identifikacije investicijskega projekta
DATUM IZDELAVE DOKUMENTA: november 2020
IZDELOVALEC: Občina Žiri

2. Vrednost investicije in viri financiranja

INVESTICIJSKA VREDNOST (tekoče cene): **815.656,84 EUR** z vključenim DDV.

FINANČNA KONSTRUKCIJA:

VIRI	LETO1 2020	LETO2 2021	LETO3 2022	LETO4 2023	SKUPAJ
Občina Žiri	12.078,00	70.000,00	391.396,37	185.660,00	659.134,37
Občina Žiri - povračljivi DDV	0,00	10.736,00	35.986,48	19.800,00	66.522,48
Taksa za obremenjevanje okolja	0,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	90.000,00
SKUPAJ:	12.078,00	110.736,00	457.382,85	235.460,00	815.656,84

I. OBRAZLOŽITEV

A) Razlogi za sprejem

V skladu z določbami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ je temeljni dokument za uvrstitev projekta v načrt razvojnih programov dokument identifikacije investicijskega projekta.

Odlok o proračunu Občine Žiri določa, da se novi projekti uvrstijo v načrt razvojnih programov na podlagi odločitve župana do investicijske vrednosti 300.000,00 EUR (podatek iz DIIP), nad to vrednostjo pa na podlagi odločitve občinskega sveta.

Izvedba investicije predstavlja komunalno opremljanje stanovanjske soseske, s tem bo omogočena gradnja stanovanjskih hiš individualnim investitorjem.

B) Ocena stanja

Investicijski dokument obravnava dve možni varianti:

Varianta brez investicije pomeni, da bo območje OPPN, predvideno za novo stanovanjsko sosesko, ostalo komunalno neopremljeno, kar predstavlja veliko oviro investitorjem pri individualni stanovanjski gradnji.

Varianta z investicijo predstavlja možnost takojšnjega začetka stanovanjske gradnje za zainteresirane investitorje.

C) Cilji in načela

Izgrajena javna komunalna infrastruktura se ne bo uporabljala v ekonomske namene, razen preko obračuna komunalnih storitev investicija ne bo ustvarjala prihodkov. Vrednost investicije bo povečevala vrednost občinskega premoženja.

Največja dodana vrednost projekta je omogočena individualna stanovanjska gradnja v komunalno opremljeni stanovanjski soseski, kar predstavlja pomembno korist za potencialne investitorje.

Navedemo lahko torej samo neekonomske koristi oziroma dodano vrednost projekta

D) Ocena finančnih in drugih posledic

Potrditev dokumenta predstavlja osnovo za uvrstitev projekta v proračun in NRP Občine Žiri.

E) Postopek sprejema

Predlagamo obravnavo in sprejem dokumenta.

Župan:

Mag. Janez Žakelj

Priloge:

- DIIP za projekt »Komunalno opremljanje soseske Ob Jezernici II«



OBČINA ŽIRI

Loška cesta 1, 4226 Žiri

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

ZA INVESTICIJO:

**KOMUNALNO OPREMLJANJE SOSESKE
OB JEZERNICI II**

Žiri, november 2020

Vsebina

1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJALCA, PRIPRAVLJAVCA INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	3
2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	4
3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	4
a. STRATEŠKI CILJI INVESTICIJE	4
b. IZVEDBENI CILJI	4
c. KAZALNIKI ZA SPREMLJANJE CILJEV INVESTICIJE	5
4. PREDSTAVITEV VARIANT »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	5
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI	5
a. VRSTA INVESTICIJE	5
b. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	5
6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO IN PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA	6
a. OPIS LOKACIJE.....	6
b. OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE.....	6
c. VARSTVO OKOLJA.....	6
d. KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA	6
e. PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA IN DRUGI VIRI.....	6
f. PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZ. EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA	7
7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	7
8. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI ZA POSAMEZNE VARIANTE, PREDSTAVITEV OPTIMALNE VARIANTE, UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	7

NAZIV PROJEKTA	KOMUNALNO OPREMLJANJE SOSESKE OB JEZERNICI II
PRORAČUNSKA POSTAVKA	06.1.1.09 – Komunalno opremljanje soseske Ob Jezernici

1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJALCA, PRIPRAVLJAVCA INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR	Občina Žiri (žig) Župan, mag. Janez Žakelj (podpis)
IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	Občina Žiri (žig) Olga Vončina (podpis) Andrej Poljanšek (podpis)
UPRAVLJALEC	Občina Žiri (žig) Župan, mag. Janez Žakelj (podpis)
PRIPRAVA PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE:	
DGD (projekt za gradbeno dovoljenje)	HIS d.o.o., Vodovodna cesta 97, 1000 Ljubljana November 2020 št. 01/20 (Prva faza)
PZI (projekt za izvedbo)	HIS d.o.o., Vodovodna cesta 97, 1000 Ljubljana November 2020 št. 01/20 (celotni)
Strokovne podlage s področja poplavne ogroženosti k OPPN za območje EUP ZI38 – ob Jezernici II	Izvor d.o.o., oktober 2018
ELABORAT EKONOMIJE V FAZI USKLAJENEGA PREDLOGA OPPN	RaSIS, Razvoj, svetovanje in storitve za urejanje prostora, Tomaž Černe s.p., december 2019
DATUM DOKUMENTA	27.11.2020

2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

V območju novo nastajajoče stanovanjske soseske Ob Jezernici II je z OPPN predvidena gradnja 35-tih prostostojećih enostanovanjskih in dvostanovanjskih hiš s spremljajočimi ureditvami in izgradnja potrebne gospodarske javne infrastrukture za oskrbo območja in hiš. Za realizacijo OPPN bo potrebno še pred pričetkom izgradnje komunalne infrastrukture izvesti tudi določene vodne ureditve (omilitvene ukrepe) s ciljem zmanjšanja poplavne ogroženosti.

3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

a. STRATEŠKI CILJI INVESTICIJE

Izvedba investicije predstavlja komunalno opremljanje stanovanjske soseske, s tem bo omogočena gradnja stanovanjskih hiš individualnim investitorjem.

b. IZVEDBENI CILJI

Projekt zajema gradnjo naslednje komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture:

- Javne ceste: Dostop do stanovanjskih objektov bo zagotovljen preko javnih poti, ki se slepo končajo pri objektih in dvosmerne lokalne zbirne in krajevne ceste, ki predstavlja krožno povezavo na obstoječe cestno omrežje.
- Vodovodno omrežje: Predvidena je izgradnja krožnega vodovodnega omrežja, ki se na dveh mestih priključuje na obstoječe omrežje in izgradnja 7 hidrantov.
- Kanalizacijsko omrežje: Določeni stanovanjski objekti bodo na obstoječe javno kanalizacijo priključeni direktno, v osrednjem delu OPPN pa bo potrebna gradnja dodatnega javnega kanalizacijskega omrežja. To bo na jugozahodnem delu OPPN ločeno od vodovodnega omrežja, v osrednjem delu OPPN pa bo potekalo združeno z vodovodnim omrežjem in bo potekalo pod predvideno dvosmerno lokalno zbirno in krajevno cesto.
- Ravnanje z odpadki: Na območju OPPN je predviden ekološki otok za ločeno zbiranje stekla in papirja, medtem ko se bo mešane komunalne odpadke, embalažo in biološke odpadke zbiralo v lastnih zabojnikih, ki jih bodo imeli vsi predvideni stanovanjski objekti.
- Elektroenergetsko omrežje: Za potrebe priključevanja novih objektov na elektroenergetsko omrežje bo na območju OPPN zgrajena elektro kabelska kanalizacija (EKK) ustreznih dimenzij. Elektroenergetsko omrežje znotraj območja OPPN je predvideno pod dostopnimi cestami. Zgrajena bo tudi navezava na obstoječo transformatorsko postajo.

c. KAZALNIKI ZA SPREMLJANJE CILJEV INVESTICIJE

prometno omrežje	2549,76 m ²
vodovodno omrežje	1092 m
kanalizacijsko omrežje	787 m
ekološki otok	1

4. PREDSTAVITEV VARIANT »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

Varianta brez investicije pomeni, da bo območje OPPN, predvideno za novo stanovanjsko sosesko, ostalo komunalno neopremljeno, kar predstavlja veliko oviro investitorjem pri individualni stanovanjski gradnji.

Varianta z investicijo predstavlja možnost takojšnjega začetka stanovanjske gradnje za zainteresirane investitorje.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI

a. VRSTA INVESTICIJE

Investicija vključuje pripravo ustrezne projektne in investicijske dokumentacije, nakup potrebnih zemljišč, gradbena dela in gradbeni nadzor.

b. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Po stalnih cenah (v EUR, DDV vključen):	815.656,84 EUR
---	-----------------------

6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO IN PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA

a. OPIS LOKACIJE

Občina Žiri, naselje Žiri, katastrska občina Dobračeva.

b. OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE

Po stalnih cenah (v EUR, DDV vključen):

AKTIVNOSTI	PODLAGA ZA OCENO INV. VREDNOSTI	OCENA INV. VREDNOSTI
PROGRAM OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJA	elaborat programa opremljanja	9.900,00
NAKUP ZEMLJIŠČ	elaborat programa opremljanja	58.625,00
GRADBENA DELA - CESTNO OMREŽJE	elaborat programa opremljanja	298.281,95
GRADBENA DELA - VODOVOD	elaborat programa opremljanja	160.045,70
GRADBENA DELA - KANALIZACIJA	elaborat programa opremljanja	137.329,19
GRADBENA DELA - EKOLOŠKI OTOK	elaborat programa opremljanja	5.000,00
GRADBENI NADZOR IN OSTALE STORITVE	ocena	9.000,00
davek na promet nepremičnin	2%	1.172,50
DDV	22%	136.302,50
SKUPAJ:		815.656,84

Navedba osnov za oceno vrednosti:

Elaborat ekonomike

c. VARSTVO OKOLJA

Gradnja bo sicer predstavljala obremenitev za okolje zaradi gradbenih del, hrupa itd, izgradnja komunalne infrastrukture pa predstavlja ugoden vpliv na okolje.

d. KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA

Izvedbo investicije vodi Občina Žiri, odgovorna oseba je župan, mag. Janez Žakelj. Vodja projekta je Andrej Poljanšek, ki koordinira vse projektne aktivnosti in po potrebi vključuje v izvedbo sodelavce občinske uprave, pristojne za posamezna področja (finance, prostorsko urejanje, itd). Izvajalec del bo izbran preko javnega razpisa. Gradbeni nadzor vrši zunanji izvajalec.

e. PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA IN DRUGI VIRI

II. VIRI FINANCIRANJA	
VIRI	ZNESEK
Občina Žiri	659.134,37
Občina Žiri - povračljivi DDV	66.522,48
Taksa za obremenjevanje okolja	90.000,00
SKUPAJ:	815.656,84

IV. DINAMIKA FINANCIRANJA				
LETO1 2020	LETO2 2021	LETO3 2022	LETO4 2023	SKUPAJ
12.078,00	70.000,00	391.396,37	185.660,00	659.134,37
0,00	10.736,00	35.986,48	19.800,00	66.522,48
0,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	90.000,00
12.078,00	110.736,00	457.382,85	235.460,00	815.656,84

f. PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZ. EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA

Izgrajena javna komunalna infrastruktura se ne bo uporabljala v ekonomske namene, razen preko obračuna komunalnih storitev investicija ne bo ustvarjala prihodkov. Vrednost investicije bo povečevala vrednost občinskega premoženja.

Največja dodana vrednost projekta je omogočena individualna stanovanjska gradnja v komunalno opremljeni stanovanjski soseski, kar predstavlja pomembno korist za potencialne investitorje.

Navedemo lahko torej samo neekonomske koristi oziroma dodano vrednost projekta.

7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

V skladu z določbami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, glede na predvideno investicijsko vrednost ni potrebno izdelati investicijskega programa.

8. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI ZA POSAMEZNE VARIANTE, PREDSTAVITEV OPTIMALNE VARIANTE, UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Stroškovno pomeni varianta brez investicije za investitorja prihranek investicijskih izdatkov.

Kljub temu menimo, da predhodno opisane nefinančne koristi projekta odtehtajo predvideni finančni vložek ob investiciji in bodoče stroške vzdrževanja.

Zato predlagamo izvedbo predmetne investicije.