



OBČINA ŠKOCJAN
ŠKOCJAN 67
8275 ŠKOCJAN

INVESTICIJA:

PROMETNA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA STANOVANJSKEGA OBMOČJA ZA INDIVIDUALNO GRADNJO HRASTULJE II. FAZA

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Škocjan, februar 2020

Župan:
Jože Kapler





PODPISI

INVESTITOR:

Naziv: *Občina Škocjan*
Naslov: *Škocjan 67, 8275 Škocjan*
Odgovorna oseba investitorja: *Jože Kapler, župan*

Škocjan, februar 2020

Župan:



Žig in podpis

UPRAVLJAVEC PROMETNE INFRASTRUKTURE:

Naziv: *Občina Škocjan*
Naslov: *Škocjan 67, 8275 Škocjan*
Odgovorna oseba investitorja: *Jože Kapler, župan*

Škocjan, februar 2020

Župan:



Žig in podpis

UPRAVLJAVEC OKOLJSKE INFRASTRUKTURE:

Naziv: *Komunala Novo mesto d.o.o.*
Naslov: *Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto*
Odgovorna oseba upravljavca: *mag. Gregor Klemenčič, direktor*

Novo mesto, februar 2020

Direktor:


Žig in podpis

OSEBE ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE:

Naziv: *Občina Škocjan*
Naslov: *Škocjan 67, 8275 Škocjan*
Odgovorna oseba: *Jože Kapler, župan*

Škocjan, februar 2020

Župan:



Žig in podpis



IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

Naziv: *Espri d.o.o.*

Direktor:

Naslov: *Novi trg 11, 8000 Novo mesto*

Odgovorna oseba izdelovalca: *Blaž Malenšek, direktor*

Novo mesto, februar 2020



Blaž Malenšek
Zig in podpis



VSEBINA

1. OPREDELITEV INVESTITORJA IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB	6
1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	6
1.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	7
1.3. NAVEDBA UPRAVLJAVCEV	8
1.4. PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE DOKUMENTACIJE	9
2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA	10
2.1. SEDANJE STANJE INFRASTRUKTURE NA OBMOČJU OPPN HRASTULJE II	10
2.2. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	11
3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE	12
4. PREDSTAVITEV VARIANT	13
4.1. VARIANTA 0: INVESTICIJA SE NE IZVEDE.....	13
4.2. VARIANTA 1: INVESTICIJA SE IZVEDE	13
4.3. IZBIRA VARIANTE.....	16
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	17
5.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	17
5.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	18
5.3. DINAMIKA IZVAJANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE	20
6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	21
6.1. STROKOVNE PODLAGE IN DOVOLJENJA.....	21
6.2. LOKACIJA.....	22
6.3. SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE.....	24
6.4. ČASOVNI NAČRT	24
6.5. VARSTVO OKOLJA.....	25
6.6. KADROVSKOORGANIZACIJSKA SHEMA	25
6.7. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE	27
6.8. PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA.....	28
7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	28
8. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA.....	29
8.1. IZHODIŠČA IN PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV	29
8.2. LIKVIDNOSTNI TOK	30
8.3. FINANČNI TOK	30
9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	31
9.1. DOBA VRAČANJA INVESTICIJSKIH SREDSTEV	31
9.2. FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST.....	31
9.3. FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI	32
9.4. FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST.....	32
9.5. PREDSTAVITEV UČINKOV, KI SE NE DAJO VREDNOTITI Z DENARJEM	32
10. ZAKLJUČNA OCENA	32



PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Ime investicijskega projekta	Prometna in komunalna infrastruktura stanovanjskega območja za individualno gradnjo Hrastulje II. faza
Investitor	Občina Škocjan Naslov: Škocjan 67, 8275 Škocjan Matična številka: 5883296 Davčna številka: 33551588 E-pošta: info@obcina-skocjan.si Tel. št.: (07) 38 46 300 Fax št.: (07) 38 46 309 Župan: Jože Kapler
Naročnik investicijske dok.	Isti kot investitor
Namen investicijskega projekta	komunalno opremiti območje Hrastulj in tako omogočiti načrtovano stanovanjsko gradnjo
Lokacija investicije	Občina: Škocjan Naselje: Hrastulje Lokacija: območje OPPN Hrastulje II
Projektna dokumentacija	PZI
Investicijska dokumentacija	DIIP
Časovni načrt	Javno naročilo: februar 2020 Izvedba: april 2020 - september 2020
Vrednost investicije februarja 2020 (stalne in tekoče cene)	Brez DDV: 418.025,47 EUR Z DDV: 460.000,00 EUR
Viri financiranja	Občina Škocjan iz proračuna, MGRT (nepovratna sredstva, ki Občini pripadajo po 23. členu ZFO-1),
Namen izdelave DIIP	Opredelitev investicije, določitev virov sredstev, oddaja načrta porabe za sofinanciranje investicije v skladu z določili 23. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1)



1. OPREDELITEV INVESTITORJA IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB

1.1. Osnovni podatki o investitorju

Naziv: Občina Škocjan

Naslov: Škocjan 67, 8275 Škocjan

☎ (07) 38 46 300

E-pošta: info@obcina-skocjan.si

📠 (07) 38 46 309

Župan: Jože Kapler

Matična številka: 5883296

Identifikacijska številka: SI33551588

Banka: Uprava RS za javna plačila

Transakcijski račun: SI56 0132 1010 0015 410

Odgovorna oseba investitorja: Jože Kapler, župan

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!



1.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39-35-700 E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: BKS bank AG

Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!



1.3. Navedba upravljavcev

Upravljavec cestne infrastrukture

Naziv: Občina Škocjan
Naslov: Škocjan 67, 8275 Škocjan

☎ (07) 38 46 300 E-pošta: info@obcina-skocjan.si
📠 (07) 38 46 309

Matična številka: 5883296
Identifikacijska številka: SI33551588

Banka: Uprava RS za javna plačila
Transakcijski račun: SI56 0132 1010 0015 410

Odgovorna oseba upravjavca: Jože Kapler, župan

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

Upravljavec okoljske infrastrukture

Naziv: Komunala Novo mesto d.o.o., javno podjetje
Naslov: Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39 32 468 E-pošta: info@komunala-nm.si
📠 (07) 39 32 509

Matična številka: 5073120
Identifikacijska številka: SI13503766

Poslovna banka: SKB d.d., PE Novo mesto
Transakcijski račun: SI56 0128 5010 0015 234

Odgovorna oseba upravjavca: mag. Gregor Klemenčič

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!



1.4. Podatki o odgovornih osebah za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne dokumentacije

Naziv: Občina Škocjan

Naslov: Škocjan 67, 8275 Škocjan

☎ (07) 38 46 300

E-pošta: info@obcina-skocjan.si

📠 (07) 38 46 309

Župan: Jože Kapler

Matična številka: 5883296

Identifikacijska številka: SI33551588

Banka: Uprava RS za javna plačila

Transakcijski račun: SI56 0132 1010 0015 410

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske, projektne in druge dokumentacije: Jože Kapler, župan

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!



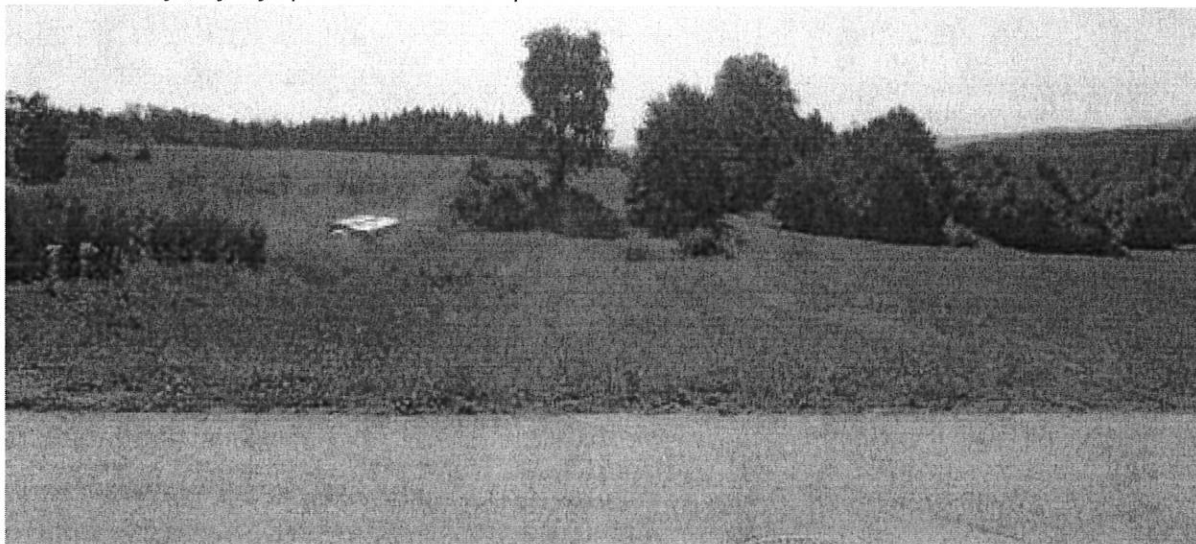
2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA

2.1. Sedanje stanje infrastrukture na območju OPPN Hrastulje II

Na območju pred izvedbo projekta ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot so predvideni s prostorskim aktom.

V neposredni bližini v lokalni cesti in pri sosednji obstoječi pozidavi sicer poteka vsa infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, ni pa zgrajena infrastruktura znotraj območja.

Slika: območje, kjer je predvidena nova pozidava



Vir: projekt PZI, izdelovalec GPI Novo mesto d.o.o.

Prometno se bo območje navezovalo na lokalno cesto LC 399071, medtem ko znotraj območja opremljanja cestno omrežje še ni urejeno.

Energetsko se bo območje napajalo preko obstoječe transformatorske postaje TP Škocjan 1 (20, 0,4 kV).

Obstoječe vodovodno omrežje in točka priklopa se nahaja na nasprotni strani lokalne ceste, pri stanovanjskih objektih s hišno številko Hrastulje 40 oz. Hrastulje 49.

Obstoječa fekalna kanalizacija, na katero se bo območje priključilo, je v smeri jugozahod. Potrebna pa bo še ureditev celostne obdelave v javnem sistemu odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, kar pa ni predmet tega projekta.

Izvajanje javne službe odvoza in obdelave odpadkov za območje celotne občine Škocjan je že urejeno.



2.2. Razlogi za investicijsko namero

Obstaja več razlogov za izvedbo investicije, med katerimi je najpomembnejši zagotoviti komunalno opremljena zemljišča za stanovanjsko gradnjo.

Natančneje opredeljeni razlogi za investicijsko namero so:

- izboljšati možnosti za ureditev življenja mladih občanov in s tem povečati možnosti, da ti ostanejo v Občini Škocjan,
- proaktivno izvajati stanovanjsko politiko in s tem pomagati pri reševanju stanovanjskega problema občanov,
- izboljšati učinkovitost rabe prostora v Škocjanu,
- izboljšati infrastrukturno urejenost občine in tako
- prispevati k trajnostnemu razvoju občine Škocja.

Poleg naštetih obstaja še vrsta bolj posrednih razlogov za izvedbo investicije, vsekakor pa bo projekt pozitivno vplival na splošni razvoj občine.



3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

Namen investicije je komunalno opremiti cca 1,8 ha veliko območje OPPN Hrastulje 2 in tako omogočiti stanovanjsko gradnjo na 18 gradbenih parcelah.

Cilj investicije je izvedba infrastrukturnih del, kar obsega izgradnjo:

- internega cestna omrežja, vključno s pločnikom in cestno razsvetljavo, ter priključka na lokalno cesto,
- fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja,
- vodovodnega omrežja,
- telekomunikacijske inštalacije,
- elektroenergetskega inštalacije

Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami je sledeča:

Strategija razvoja Slovenije 2030

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije 2030, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicija je skladna z razvojnim ciljem 3: »Dostojno življenje za vse«, pri čemer bo cilj med drugim dosežen tudi: »z izboljšanjem kakovosti bivalnega okolja, zagotavljanjem dostopnosti do primernih stanovanj za vse generacije ter z omogočanjem prometne povezanosti«.

Regionalni razvojni program za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija

Investicija je skladna z Regionalnim razvojnim programom za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija, in s specifičnim ciljem 3.5: »Učinkovit in celovit prostorski razvoj« ter z ukrepom 3.5.1: »Prostorsko načrtovanje in celovito upravljanje prostora v JV Sloveniji«.

Nacionalni stanovanjski program

Investicija je skladna z nacionalnim stanovanjskim programom 2013 – 2022, ki ga je pripravilo Ministrstvo za infrastrukturo in prostor.

Načrt razvojnih programov Občine Škocjan

Investicija je opredeljena tudi v Načrtu razvojnih programov Občine Škocjan.



4. PREDSTAVITEV VARIANT

4.1. Varianta 0: investicija se ne izvede

Če do izvedbe projekta ne bi prišlo, bi to enostavno pomenilo ohranitev sedanjega stanja. To bi pomenilo, da ne bi prišlo do povečanja komunalno opremljenih površin, namenjenih stanovanjski gradnji, posledično pa tudi ne do gradnje stanovanjskih objektov.

To bi pomenilo, da bi prebivalci, ki bi želeli postaviti novo hišo v Škocjanu oz. Hrastuljah še vedno imeli težave zaradi pomanjkanja ustreznih poselitvenih površin, s tem pa tudi težave pri ureditvi življenja v Občini Škocjan. Na ta način Občina Škocjan ne bi vodila primerne stanovanjske politike in tako ne bi izvajala ukrepov za izboljšanje zaskrbljujoče demografske situacije.

4.2. Varianta 1: investicija se izvede

Za investicijo je bil izdelan projekt PZI »Prometna in komunalna infrastruktura stanovanjskega območja za individualno gradnjo Hrastulje II«, izdelovalec GPI d.o.o. iz Novega mesta, št. P-2018/36 iz maja 2019, v katerem so navedene tehnične podrobnosti projekta. Na tem mestu tako samo povzemamo v krajši obliki bistvene poudarke, medtem ko so podrobnosti razvidne iz projekta.

Prometna infrastruktura

Območje novo predvidenih ureditev se navezuje na obstoječo prometno mrežo preko cest C1 in C2 in lokalne ceste 399071 do križišča regionalne ceste R3-674/1384 v km 10+360.

Prometna ureditev območja OPPN Hrastulje sloni na dveh internih cestah C1 in C2, ki sta slepi in se priključujeta na lokalno cesto, ki se rekonstruira, ob njej pa se uredi pločnik. Na koncu cest sta predvidena obračališča.

Lokalna cesta se na regionalno cesto priključuje v obstoječem križišču, kjer se samo korigirajo zavijalni radiji.

Interna cesta C1 je dostopna cesta dolžine 140 m. Prečni profil vključuje poleg vozniških pasov širine 2 x 2,25 m še mešano površino za pešce.

Interna cesta C2 je dostopna cesta dolžine 146 m. Prečni profil vključuje poleg vozniških pasov širine 2 x 2,25 m še mešano površino za pešce.



Lokalna cesta je zbirna cesta, katere dolžina, ki se rekonstruira, je 315 m, pločnik pa se dodaja na dolžini 327 m. Prečni profil vključuje poleg vozni pasov širine 2 x 2,75 m še enostranski pločnik širine 1,5 m.

Predvidene ceste ter površine za pešce imajo ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje. Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, prav tako površine za pešce.

Normalni prečni prerez cest so sledeči:

Normalni prečni profil interne ceste C1 in C2:

bankina	= 1 x 0,50 =	0,50 m
vozišče:	= 2 x 2,25 =	4,50 m
mulda	= 1 x 0,50 =	0,50 m
peščevo površina	= 1 x 2,00 =	2,00 m
<u>bankina</u>	<u>= 1 x 0,50 =</u>	<u>0,50 m</u>
skupaj:		8,00 m

Normalni prečni profil lokalne ceste

bankina	= 1 x 0,50 =	0,50 m
pločnik	= 1 x 1,50 =	1,50 m
vozišče	= 2 x 2,75 =	5,50 m
<u>bankina</u>	<u>= 1 x 1,00 =</u>	<u>1,00 m</u>
skupaj		8,50 m

V območju obstoječega križišča, kjer se lokalna cesta navezuje na regionalno cesto R3-674/1384 v km 10+360 je pomanjkljivo zgrajen pločnik. Z ureditvijo priključevanja - zavijalnih radijev lokalne ceste na regionalne ceste, se dogradi tudi manjkajoč pločnik.

Predviden je nov pločnik ob lokalni cesti po celotni dolžini, ki je višinsko ločen od vozišča z robniki (razen na mestu prehod preko ceste).

Konstrukcija voziščne konstrukcije bo sledeča:

Lokalna cesta LC 399071

3 cm	obrabna asfaltna plast iz AC 8 surf B70/100 A4
6 cm	nosilna asfaltna plast iz AC 22 base B50/70 A4
20 cm	tamponski drobljenec
40 cm	kamnita posteljica

Dostopne ceste

3 cm	obrabna asfaltna plast iz AC 8 surf B70/100 A4
5 cm	nosilna asfaltna plast iz AC 16 base B50/70 A4
20 cm	tamponski drobljenec
40 cm	kamnita posteljica

**Pločnik širine 1,50 metra**

- 4 cm obrabna asfaltna plast iz AC 8 surf B70/100 A5
- 15 cm tamponski drobljenec
- 30 cm kamnita posteljica

Tlakovana mešana površina

- 6 cm betonski tlakovci
- 3 cm pesek
- 10 cm tamponski drobljenec
- 40 cm kamnita posteljica

V sklopu ureditve cest je predvideno tudi odvodnjavanje novo nastalih cestnih površin. Padavinsko vodo s predvidenih cestišč se preko vtočnih jaškov s peskolovi odvede do izpusta v potok Radulja. Pred izpustom v potok se izvede cevni zadrževalnik.

Cestna razsvetljava

Vzdolž cest je predvidena izvedba nove cestne razsvetljave in sicer cestnih svetilk na razdaljah od 20 m do 30 m, enostransko ob pločniku oz peščevih površinah.

Obstoječa cestna razsvetljava z zračnimi vodniki, ki poteka ob severozahodnem robu območja urejanja, se odstrani.

Vodovod

V sklopu ureditev je predviden nov vodovod. V neposredni bližini obravnavanega območja je urejeno javno vodovodno omrežje. Oskrba obravnavanega območja s pitno in požarno vodo se zagotovi z navezavo na obstoječa vodovoda, ki se nahajata na nasprotni strani lokalne ceste, pri stanovanjskih objektih hišna številka Hrastulje 40 in Hrastulje 49.

Cevovodi, preko katerih se zagotavlja oskrba s požarno vodo, se izvedejo v minimalnem premeru DN100. Oskrba s požarno vodo se zagotovi z izgradnjo dveh nadzemnih hidrantov, ki se umestita ob dostopnih cestah.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju urejanja je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema in sicer za odpadno komunalno vodo in padavinsko vodo.

Kanalizacija za odvod odpadne komunalne vode se odvede v smeri jugozahod ter se izven območja urejanja priključi na obstoječo kanalizacijo. V sklopu ureditve kanalizacije za odpadno komunalno vodo in padavinsko vodo novega naselja, je predvidena tudi priključitev obstoječih kanalizacijskih vodov. Občina Škofja Loka ima v planih rekonstruirati in dograditi kanalizacijsko omrežje v obstoječem naselju v Hrastuljah. V ta namen so predvidene povezave, ki potekajo preko lokalne ceste do predvidene kanalizacije v



internih cestah. Prav tako je predviden nov kanal za odvod odpadnih komunalnih voda na začetnem delu lokalne ceste od profila LC-2 do LC-5, ki se priključi na obstoječ kanal. Do izgradnje celovitega sistema odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode se čiščenje odpadne komunalne vode začasno omogoči z individualno rešitvijo čiščenja. Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema je priključitev na javno kanalizacijo za vse objekte obvezna.

Padavinske vode s projektiranih cest se preko vtočnih jaškov s peskolovi odvede direktno v kanalizacijo za odvajanje padavinskih vod do izpusta v potok Radulja.

Telekomunikacijsko – informacijsko omrežje

Za oskrbo območja z novimi TK priključki je predvidena dograditev TK omrežja z navezavo na obstoječo TK omrežje, na nasprotni strani lokalne ceste, ob stanovanjskem objektu hišna številka Hrastulje 41. V območju je za potrebe TK omrežja predvidena TK kabelska kanalizacija, s potekom v skupnem koridorju z elektroenergetsko kanalizacijo. Koridor elektroenergetske in komunikacijske kanalizacije je umeščen v površino za pešce.

Telekomunikacijsko omrežje je predvideno v kabelski kanalizaciji.

Elektro omrežje

Oskrba z električno energijo se zagotovi z izgradnjo novega NN zemeljskega voda iz obstoječe transformatorske postaje TP Škocjan.

Uredi se elektro kabelska kanalizacija, ki se jo umesti v peščeve površine v dostopnih cestah oziroma, znotraj območja urejanja.

4.3. Izbira variante

Glede na opredelitev obeh variant je očitno boljša varianta 1 (investicija se izvede). To utemeljujemo s tem, da bo z izvedbo projekta Občina Škocjan naredila pomemben korak k zagotovitvi komunalno opremljenih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, s čimer bo v nadaljevanju omogočena tudi gradnja novih stanovanj na območju.



5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1. Opredelitev vrste investicije

a. Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

Investicija v nakup

Adaptacija

Novogradnja

Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev

Rekonstrukcija

Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev

Poleg tega pa tudi:

Če je podano državno poročilo ali če je vključeno v nacionalni program

b. Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije (v skladu s 4. členom):

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Identifikacija investicijskega projekta	Predinvesticijska zasnova	Investicijski program
manj od 300.000 EUR <ul style="list-style-type: none"> • če je objekt tehnološko zahteven • če bodo nastale pomembne finančne posledice v času obratovanja in • če se bo projekt (so)financiral s proračunskimi sredstvi 	Ne, razen Da Da Da	Ne	Ne
več od 300.000 in manj od 500.000 EUR	Da	Ne	Ne
več od 500.000 in manj od 2.500.000 EUR	Da	Ne	Da
več od 2.500.000 EUR	Da	Da	Da

Glede na vrsto investicije in kriterijev je potrebno izdelati:

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

INVESTICIJSKI PROGRAM



5.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Struktura stroškov izvedbenih del je povzeta po projektu PZI »Prometna in komunalna infrastruktura stanovanjskega območja za individualno gradnjo Hrastulje II«, izdelovalec GPI d.o.o. iz Novega mesta, št. P-2018/36 iz maja 2019. Vrednost celotnega projekta je ocenjena na 460.000 EUR glede na prejete ponudbe izvajalcev v procesu javnega naročanja, ki še ni končano.
2. Vsi stroški so navedeni na cene, kot veljajo v februarju 2020 in so navedeni v EUR.
3. V oceni je upoštevan tudi strošek strokovnega nadzora gradnje v višini 1,5 % izvedbenih del.
4. Na strošek izvedbe cestnega omrežja in javne razsvetljave je upoštevan 22 % davek na dodano vrednost, ki ni povračljiv in je strošek investicije. Na infrastrukturo, s katero se lahko izvaja obdavčljiva dejavnost (vodovod, kanalizacija, TK, NN) ni obračunan DDV.
5. Tekoče cene so enake stalnim, saj bo investicija zaključena v manj kot letu dni, najkasneje septembra 2020.
6. Občina Škocjan bo na Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, ki izvaja predpise s področja lokalne samouprave, kamor spada tudi Zakon o financiranju občin (ZFO-1) (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/2015 – ZUUJFO, 71/17 in 21/18-popr.), oddala načrt porabe za sofinanciranje investicije v skladu z določili 23. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1). Na podlagi pravil pri pripravi načrtov porabe ugotavljamo, da so do sofinanciranja v skladu z določili 23. člena ZFO-1 upravičeni vsi stroški investicije vključno z davkom na dodano vrednost (ni povračljiv), razen investicijske dokumentacije in stroška projektne dokumentacije, in sicer od datuma potrditve DIIP in izdanega sklepa o uvrstitvi investicije v NRP ter izvedbe javnega naročila dalje.

Tabela: Vsi in hkrati upravičeni stroški investicije v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
1. Cestno omrežje	166.915,19	36,29%
2. Kanalizacija za odpadne vode	138.050,07	30,01%
3. Vodovod	36.712,52	7,98%
4. Cestna razsvetljava	17.700,43	3,85%
5. NN kanalizacija	38.950,05	8,47%
6. TK kanalizacija	13.519,49	2,94%
7. Nadzor (1,5 %)	6.177,72	1,34%
Skupaj brez DDV	418.025,47	90,88%
DDV - 22 %	41.974,53	9,12%
Skupaj	460.000,00	100,00%

Tabela: Vsi in hkrati upravičeni stroški investicije v stalnih in tekočih cenah – DDV je vključen v vrednostih posameznih postavk

Postavka	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
1. Cestno omrežje	203.050,55	44,27%
2. Kanalizacija za odpadne vode	138.050,07	30,01%
3. Vodovod	36.712,52	7,98%
4. Cestna razsvetljava	21.594,52	4,69%
5. NN kanalizacija	38.950,05	8,47%
6. TK kanalizacija	13.519,49	2,94%
7. Nadzor (1,5 %)	7.536,82	1,64%
Skupaj	460.000,00	100,00%



5.3. Dinamika izvajanja investicijske naložbe

Občina Škocjan bo investicijsko naložbo v celoti realizirala v letu 2020. Tabela predvidene dinamike izvajanja je tako enaka tabeli celotne investicije iz prejšnjega poglavja.

Tabela: Dinamika vseh in hkrati upravičenih stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	v letu 2020	Delež
1. Cestno omrežje	166.915,19	36,29%
2. Kanalizacija za odpadne vode	138.050,07	30,01%
3. Vodovod	36.712,52	7,98%
4. Cestna razsvetljava	17.700,43	3,85%
5. NN kanalizacija	38.950,05	8,47%
6. TK kanalizacija	13.519,49	2,94%
7. Nadzor (1,5 %)	6.177,72	1,34%
Skupaj brez DDV	418.025,47	90,88%
DDV - 22 %	41.974,53	9,12%
Skupaj	460.000,00	100,00%

Tabela: Dinamika vseh in hkrati upravičenih stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah – DDV je vključen v vrednostih posameznih postavk (v EUR)

Postavka	v letu 2020	Delež
1. Cestno omrežje	203.636,53	44,27%
2. Kanalizacija za odpadne vode	138.050,07	30,01%
3. Vodovod	36.712,52	7,98%
4. Cestna razsvetljava	21.594,52	4,69%
5. NN kanalizacija	38.950,05	8,47%
6. TK kanalizacija	13.519,49	2,94%
7. Nadzor (1,5 %)	7.536,82	1,64%
Skupaj	460.000,00	100,00%



6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1. Strokovne podlage in dovoljenja

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta so upoštevani naslednji dokumenti:

Zakonska podlaga:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016),
- Zakon o financiranju občin (ZFO-1) (Uradni list RS, št. 123/2006, 57/2008, 36/2011, 14/2015 – ZUUJFO, 71/17 in 21/18 – popr.),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Hrastulje II (Uradni list RS, št. 63/2016),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 66/2018).

Strokovne podlage za izvedbo investicije:

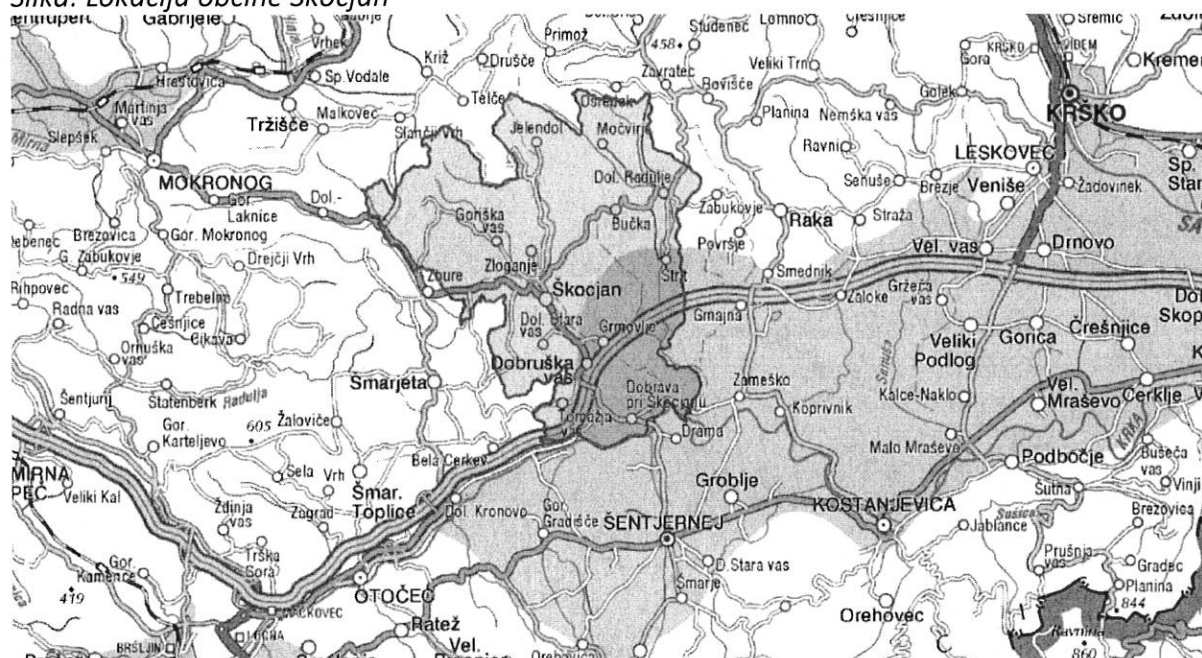
- projekt PZI »Prometna in komunalna infrastruktura stanovanjskega območja za individualno gradnjo Hrastulje II«, izdelovalec GPI d.o.o. iz Novega mesta, št. P-2018/36 iz maja 2019,
- »Obvestilo občinam o deležih sredstev za sofinanciranje investicij v letih 2020 in 2021«, št. 4100-1/2020-2, Ministrstvo za gospodarski razvoj, 9. januar 2020,



6.2. Lokacija

Projekt bo izveden v občini Škocjan, ki se nahaja v jugovzhodnem delu Republike Slovenije, in sicer v vzhodnem delu Dolenjske, med reko Krko, Krškim gričevjem in močvirnimi ravninami Krakovskega gozda. Na vzhodu meji na občino Krško, na jugu na občino Šentjernej, na zahodu meji na občini Šmarješke Toplice in Mokronog-Trebelno ter na severu na občino Sevnica.

Slika: Lokacija občine Škocjan



Vir: Geopedia – interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, www.geopedia.si, januar 2019.

Obračunsko območje zajema območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Hrastulje II, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Velikost območja je cca 1,8 ha.

Gre za območje na jugu Hrastulj oziroma na vzhodu Škocjan. Nahaja se tik ob lokalni cesti LC399071 proti Bučki, nasproti že obstoječe pozidave individualnih stanovanjskih hiš območja Hrastulje I.

Območje še ni pozidano in predstavlja nepozidana stavbna zemljišča. V naravi gre za kmetijske površine in travnike.

Prostorski akt predvideva izgradnjo osemnajstih prostostojećih enostanovanjskih stavb. Pozidava bo sledila gradbeni liniji, kot je opredeljena v prostorskem aktu.

Ob vseh objektih bodo urejene parkirne in druge utrjene površine ter dvorišča, dovoljena pa je tudi postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov. Sestavni del prostorske ureditve



območja je tudi ureditev javnih zelenih površin z igrali in urbano opremo za preživljanje prostega časa prebivalcev tega območja.



Slika: Ortofoto posnetek območja



Vir: Prostorski informacijski sistem PISO

6.3. Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Podrobnejša razdelitev investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe je prikazana že v točki 5.3.

6.4. Časovni načrt

Občina predvideva, da bo investicijsko naložbo v celoti realizirala v letu 2020, in sicer v skladu z naslednjim časovnim načrtom:

- | | |
|--|---------------------------------|
| – izdelava DIIP: | februar 2020 |
| – oddaja načrta porabe na MGRT: | februar 2020, |
| – izvedba javnega naročanja | februar 2020, |
| – začetek izvedbenih del: | april 2020, |
| – zaključek izvedbenih del: | najkasneje septembra 2020, |
| – izstavitve zahtevka za izplačilo sredstev: | najkasneje do 5. novembra 2020. |



6.5. Varstvo okolja

Predvideni vplivi na okolje, ki bi bili lahko povzročeni med gradnjo infrastrukture, bodo časovno omejeni samo na dobo izvajanja izvedbenih del. Vplivi bodo posledica ureditve gradbišča in prisotnosti mehanizacije.

Ocenjuje se, da bodo vplivi na okolje, ki bodo nastajali med gradnjo zaradi količinske, prostorske in časovne omejenosti sprejemljivi za okolje, zato ne bo stroškov odprave negativnih vplivov na okolje.

Tudi po dokončanju del investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje.

Varstvo okolja opredeljujemo še glede na sledeča izhodišča:

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Sama infrastruktura ne izrablja naravnih virov in nanje nima posebnega vpliva. Vodovodno omrežje bo novo in kot tako učinkovito in brez izgub pri transportu vode.

Okoljska učinkovitost

Kar zadeva okoljsko učinkovitost bo pri izvedbenih delih uporabljena najboljša razpoložljiva tehnika. Glede na naravo investicije pri tej točki ne zaznavamo drugih posebnosti.

Trajnostna dostopnost

Investicija je naravnana v izboljšanje trajnostne dostopnosti, saj se bo z izboljšanjem tehničnih lastnosti obravnavanih odsekov izboljšala prevoznost.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Sestavni del projekta je tudi načrt za ureditev odvajanja odpadnih voda, kar bo imelo pozitiven vpliv. Izgradnja ostale infrastrukture nima posebnih vplivov na okolje.

Posebna poročila o vplivih na okolje ali strokovne ocene po veljavnih predpisih niso potrebne.

6.6. Kadrovskoorganizacijska shema

Upravljanje z občinsko infrastrukturo

Z občinskimi cestami upravlja Občina Škocjan, z okoljsko infrastrukturo pa pooblaščen upravljavec Komunala Novo mesto d.o.o.

Neposredno zaradi investicije ne bo prišlo do novih zaposlitev, je pa ustrezno urejena infrastruktura pozitivna za razvoj občine.





Kadrovska sposobnost vlagatelja

Za izvedbo investicije je odgovorna Občina Škocjan. Odgovorna oseba za realizacijo investicije je župan Jože Kapler, ki sprejema ključne odločitve, ki se navezujejo na investicijo (podpisnik pogodb in dokumentov, ki so potrebni za izvedbo investicije).

Posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo vodita s strani investitorja Petra Pozdrec, direktorica občinske uprave Občine Škocjan ter Zvonko Petelin. Pri projektu bosta vodila posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo, in sicer izdelavo potrebne dokumentacije, pripravo in oddajo načrta porabe na MGRT, izbor izvajalca izvedbenih del, izstavitve zahtevkov za sofinanciranje in podobno.

6.7. Viri financiranja investicijske naložbe

Investicija bo predvidoma financirana iz naslednjih virov:

a) Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (23. člen ZFO-1):

Občina Škocjan bo na Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, ki izvaja predpise s področja lokalne samouprave, kamor spada tudi Zakon o financiranju občin (ZFO-1) (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/2015 – ZUUJFO, 71/17 in 21/18-popr.) oddala načrt porabe za sofinanciranje investicije z nepovratnimi sredstvi MGRT, ki ji pripadajo po 23. členu ZFO-1.

Skladno z Obvestilom občinam o deležih sredstev za sofinanciranje investicij v letih 2020 in 2021, ki ga je Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo objavilo 14.10.2019 pripada Občini Škocjan v letu 2020 4 % sprejete skupne primerne porabe v obliki nepovratnih sredstev in še do višine 2 % povratnih sredstev.

Občina Škocjan bo za namen financiranja tega projekta porabila vsa nepovratna sredstva v višini 141.845 EUR, kar predstavlja 30,84 % vseh in hkrati upravičenih stroškov investicije.

b) Občina Škocjan iz proračuna:

Razliko med investicijsko vrednostjo in prejetimi sredstvi od MGRT bo pokrivala Občina Škocjan iz proračuna. Gre za 318.155 EUR oz. 69,16 % vrednosti projekta.

Tabela: Viri financiranja vseh in hkrati upravičenih stroškov po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Vira financiranja	v 2020	Delež
Občina Škocjan - iz proračuna	318.155,00	69,16%
MGRT iz naslova 23. člena ZFO-1	141.845,00	30,84%
Skupaj	460.000,00	100,00%



6.8. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Obravnavana infrastruktura bo omogočila izgradnjo večih stanovanjskih objektov in je dimenzionirana tako, da bo maksimalno izkoriščena.

Iz ekonomskega vidika lahko investicijo upravičimo sledeče:

- povečane bodo možnosti za ureditev življenja mladih,
- izboljšana bo učinkovitost rabe prostora v Škocjanu in
- izboljšana bo infrastrukturna urejenost občine.

Iz primerjave finančne ocene koristi in stroškov družbenega okolja, ki so posledica izvedbe obravnavane investicije ugotavljamo, da so koristi te bistveno večje od stroškov.

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

Glede na to, da je ocenjena vrednost investicije nižja od 500.000 EUR bo zadostovala izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Za investicijo je bila izdelana že vsa potrebna projektna dokumentacije.



8. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

8.1. Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov je izdelana na podlagi naslednjih izhodišč:

- Po ureditvi infrastrukture bo možna izvedba stanovanjskih objektov. Glede na sprejeti program opremljanja lahko občina pričakuje iz tega naslova 135.000 EUR komunalnega prispevka, pri čemer na tem mestu predpostavljamo, da bo gradnja vseh 18 objektov začeta v letu 2021.
- Po izgradnji objektov bodo stanovalci pričeli uporabljati lokalno gospodarsko infrastrukturo, s tem pa bodo tudi pričeli plačevati vodarino in kanalščino. Pri tem predpostavljamo povprečno 3,5 prebivalca/objekt in normirano porabo 150 l/dan/prebivalca. Ob trenutno veljavnem ceniku, kot ga ima objavljenega Komunala Novo mesto d.o.o. za Občino Škofja Loka (vodarina 1,1166 EUR/m³, odvajanje odpadnih voda 0,3338 EUR/m³) znaša ocena letnih prihodkov iz tega naslova 5.003 EUR. Predvidoma se bodo prvi stanovalci vselili leta 2022.
- Zaradi realizacije projekta bo občina imela tudi nekaj stroškov, predvsem s tekočim vzdrževanjem infrastrukture, tokovino za javno razsvetljavo in podobnim. Ti stroški so ocenjeni na 1.000 EUR/letno.
- Strošek amortizacije je upoštevan od celotne vrednosti investicije. Pri izračunih je uporabljena z zakonom predpisana 3 % amortizacijska stopnja.
- Za potrebe izračuna je začetek obratovanja investicije postavljen na september 2020, saj bodo izvedbena dela zaključena v avgustu 2020.

Tabela: Ocena prihodkov in stroškov

Leto	Prihodki	Amortizacija	Stroški	Razlika
2020	0	3.450	0	-3.450
2021	135.000	13.800	0	121.200
2022	5.003	13.800	1.000	-7.797
2022...	5.003	13.800	1.000	-7.797



8.2. Likvidnostni tok

Likvidnostni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov. Pri tem so kot viri financiranja upoštevana vsa sredstva, ki so potrebna za realizacijo projekta.

Tabela: Likvidnostni tok investicije

Leto	Prihodki	Viri financ.	Ostane vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financ.	Strošek poslovanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2020	0	460.000		460.000	460.000	0	460.000	0
2021	135.000			135.000		0	0	135.000
2022	5.003			5.003		1.000	1.000	4.003
2023...	5.003			5.003		1.000	1.000	4.003
Skupaj		460.000	0		460.000			

8.3. Finančni tok

Finančni tok za investicijo je izpeljan iz likvidnostnega toka ob upoštevanju referenčne dobe projekta in prejšnjih ocen prihodkov in stroškov.

Tabela: Finančni tok investicije

Leto	Priliv	Odliv	Neto odliv
2020	0	460.000	-460.000
2021	135.000	0	135.000
2022	5.003	1.000	4.003
2023...	5.003	1.000	4.003



9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

9.1. Doba vračanja investicijskih sredstev

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije in prihodke ter stroške zaradi izgradnje infrastrukture zaradi rekonstrukcije obravnavanih odsekov cest se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi. Glede na to, da gre za investicijo v infrastrukturo, ki v svoji življenjski dobi generira le zelo omejene prihodke in motiv gradnje katere ni neposredne finančne narave, je to razumljivo in pričakovano.

9.2. Finančna neto sedanja vrednost

Za izračun finančne neto sedanje vrednosti so vsi prilivi in odlivi investicije za vso referenčno dobo diskontirani s 4 % diskontno stopnjo, ki je predpisana z zakonom.

Tabela: Finančna neto sedanja vrednost investicije

Leto ekonomske dobe projekta	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontiran neto priliv
2020	-460.000	-460.000	1,0000	-460.000
2021	135.000	-325.000	0,9615	129.808
2022	4.003	-320.997	0,9246	3.701
2023	4.003	-316.994	0,8890	3.559
2024...2053	4.003	-312.991	0,8548	3.422
Skupaj				-261.396

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna, konkretno znaša -261.396 EUR.



9.3. Finančna interna stopnja donosnosti

Finančna interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je finančna neto sedanja vrednost enaka nič. Finančna interna stopnja donosnosti se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta.

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da se projekt ne povrne v življenjski dobi, finančna interna stopnja donosnosti ni izračunljiva oziroma je negativna.

9.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost

Finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNSV) je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta (-261.396 EUR) in diskontiranimi investicijskimi stroški (460.000 EUR). V tem primeru znaša RNSV -0,5683.

9.5. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem

Izvedba projekta bo omogočila izgradnjo 18 novih stanovanjskih objektov, kar bo imelo izjemno pozitiven učinek na razvoj kraja. Gre predvsem za možnost, da si mladi ljudje v Škocjanu uredijo svoje bivališče in tako ostanejo v domačem kraju.

10. ZAKLJUČNA OCENA

Donosnost investicije v ekonomski dobi je negativna in se gledano iz ozkega finančnega vidika Občini Škocjan ne bo nikoli povrnila.

Izvedba projekta je pomembna in opravičljiva iz širšega razvojnega vidika Občine Škocjan in pomeni korak naprej v razvoju občine.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za preišljen projekt z znanim časovnim načrtom in zaprto finančno konstrukcijo menimo, da je **investicijska naložba smiselna in upravičena**.



PRILOGE:

1. Podatki o izdelovalcu DIIP
2. Izjava izdelovalca DIIP

**PODATKI O IZDELOVALCU DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

☎ (07) 393 57 00 E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: BKS bank AG

Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

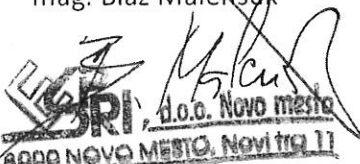


IZJAVA

Izjavljamo, da je dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt »Prometna in komunalna infrastruktura stanovanjskega območja za individualno gradnjo Hrastulje II. faza« izdelan skladno z »Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).

Novo mesto, februar 2020

Direktor:
mag. Blaž Malenšek



ISRI, d.o.o. Novo mesto
BODO NOVO MESTO, Novi trg 11