



**OBČINA TREBNJE  
ŽUPAN**

[www.trebnje.si](http://www.trebnje.si)

E: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 430-122/2017-41

Datum: 12. 9. 2018

OBČINSKI SVET  
OBČINE TREBNJE

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA  
SVETA OBČINE TREBNJE**

**NASLOV GRADIVA: Predlog Investicijskega programa (IP) za »Industrijsko  
cono Trebnje – 2. faza«**

*Gradivo pripravil:* Oddelek za okolje, prostor in infrastrukturo  
Irena Habinc  
strokovna sodelavka

*Pristojno delovno telo:* Odbor za okolje, prostor in infrastrukturo

*Gradivo predlaga:* Alojzij Kastelic, Župan Občine Trebnje

*Poročevalec po  
pooblastilu župana  
Občine Trebnje  
Alojzija Kastelica:* mag. Janko Zakrajšek  
vodja oddelka

**PREDLOG SKLEPA:**

**SKLEP**

**I. Občinski svet Občine Trebnje potrjuje Investicijski program (IP) za  
»Industrijsko cono Trebnje – 2. faza«.**

Alojzij Kastelic, l.r.  
ŽUPAN

*Priloge:*

- *Investicijski program (IP): »Industrijska cona Trebnje – 2. faza«*

## **Predlog Investicijskega programa (IP) za »Industrijsko cono Trebnje – 2. faza«.**

### **I. NASLOV**

Naslov gradiva se glasi: Predlog Investicijskega programa (IP) za »Industrijsko cono Trebnje – 2. faza«.

### **II. UVOD**

#### **1. Razlogi za sprejetje**

IC Trebnje je opredeljena v Regionalnem razvojnem programu za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija, sprejet je bil Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Industrijsko cono Trebnje (Uradni list RS, št. 14/13, 57/16) in izdelana projektna dokumentacija za komunalno opremljanje IC Trebnje - 2. faza (PGD in PZI).

Občina Trebnje je vlogo z obravnavano investicijo oddala v neposredno potrditev na Dogovor za razvoj regij, v sklopu katerega regije predlagajo za sofinanciranje regijske projekte, ki bodo omogočili izkoriščanje najpomembnejših razvojnih potencialov in prednosti regije, odpravljali ključne razvojne ovire regije in uresničevali regijske razvojne specializacije. Projekt sodi pod prednostno naložbo 3.1. Spodbujanje podjetništva – Podporno okolje za podjetništvo – poslovna infrastruktura.

Na državni ravni program pokriva Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT), kot podporo projektu pa je možno pridobiti 100 % sofinanciranje upravičenih stroškov za sofinanciranje investicijskih projektov dograditve ali razširitve ekonomsko-poslovne infrastrukture na območjih ekonomsko-poslovnih con, s ciljem prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni.

#### **2. Ocena stanja**

IC Trebnje je razdeljena na štiri ureditvene enote namenjene poslovnim objektom, na javno cestno omrežje in območje, namenjeno izgradnji druge infrastrukture. Poleg gradnje novih objektov je predvidena tudi ureditev zelenih in prometnih površin ter priključevanje na obstoječo prometno in komunalno – energetska infrastrukturo. Prva ureditvena enota P1 je že komunalno opremljena, medtem ko v ostalih ureditvenih enotah (P2, P3 in P4) še ni ustrezne komunalne opreme, ki bi omogočala pozidavo, kot jo predvideva prostorski akt. Občina Trebnje namerava komunalno opremiti in v operativno stanje vzpostaviti ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje.

#### **3. Pravna podlaga za sprejem**

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Industrijsko cono Trebnje (Uradni list RS, št. 14/13, 57/16),
- Odlok o proračunu Občine Trebnje za leto 2018 (Uradni list RS, št. 12/17, 11/18 in 39/18),
- Statut Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14 in 65/14-popr.),
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 63/14).

#### 4. Cilji in načela

Cilj je uspešna prijava na javni razpis za sofinanciranje vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo in s tem zagotovitev ustreznih pogojev za hitrejši razvoj gospodarstva na regionalni in državni ravni.

Namen investicije je izboljšati pogoje za poslovanje obstoječih ter nastanek, rast in razvoj novih gospodarskih subjektov ter posledično izboljšati pogoje za nastanek novih delovnih mest z ureditvijo komunalne opreme v ureditvenih enotah P2, P3 in P4 v IC Trebnje.

Cilj investicije je komunalno opremiti ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje (skupaj 5,96 ha), kar obsega:

- izgradnjo 433 m cestnega omrežja,
- izgradnjo 774,9 m vodovodnega omrežja,
- izgradnjo 384 m fekalne kanalizacije,
- izgradnjo 384 m meteorne kanalizacije,
- izgradnjo cestne razsvetljave (15 kandelabrov) in
- ureditev zelene bariere.

#### 5. Ocena finančnih in drugih posledic

Občina Trebnje bo z obravnavano investicijo zaprosila za 541.072,00 EUR oziroma 63,56 % upravičenih stroškov, saj bo preostanek svoje predvidene kvote namenila še za druge projekte (ureditev kanalizacije v aglomeraciji Trebnje in izgradnjo kolesarskih stez).

*Tabela: Vir financiranja vseh stroškov investicije po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)*

Vir financiranja	2018	2019	Skupaj	Delež
Občina Trebnje	18.300,00	540.732,53	559.032,53	50,82%
MGRT - Dogovor za razvoj regij (ESRR + RS)	0,00	541.072,00	541.072,00	49,18%
- sredstva ESRR (75 %)	0,00	405.804,00	405.804,00	36,89%
- sredstva Proračuna RS (25 %)	0,00	135.268,00	135.268,00	12,30%
<b>Skupaj</b>	<b>18.300,00</b>	<b>1.081.804,53</b>	<b>1.100.104,53</b>	<b>100,00%</b>

*Tabela: Vir financiranja upravičenih stroškov investicije po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)*

Vir financiranja	2018	2019	Skupaj	Delež
Občina Trebnje	15.000,00	295.212,15	310.212,15	36,44%
MGRT - Dogovor za razvoj regij (ESRR + RS)	0,00	541.072,00	541.072,00	63,56%
- sredstva ESRR (75 %)	0,00	405.804,00	405.804,00	47,67%
- sredstva Proračuna RS (25 %)	0,00	135.268,00	135.268,00	15,89%
<b>Skupaj</b>	<b>15.000,00</b>	<b>836.284,15</b>	<b>851.284,15</b>	<b>100,00%</b>



OBČINA TREBNJE  
GOLIEV TRG 5  
8210 TREBNJE



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

INVESTICIJA:

## **INDUSTRIJSKA CONA TREBNJE – 2.FAZA**

*INVESTICIJSKI PROGRAM*

Trebnje, avgust 2018

Župan:  
Alojzij Kastelic



## PODPISI

### INVESTITOR:

Naziv: *Občina Trebnje*  
Naslov: *Goliev trg 5, 8210 Trebnje*  
Odgovorna oseba investitorja: *Alojzij Kastelic, župan*

Župan:

Trebnje, avgust 2018

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

### UPRAVLJAVEC PROMETNE INFRASTRUKTURE:

Naziv: *Občina Trebnje*  
Naslov: *Goliev trg 5, 8210 Trebnje*  
Odgovorna oseba upravljavca: *Alojzij Kastelic, župan*

Župan:

Trebnje, avgust 2018

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

### UPRAVLJAVEC OKOLJSKE INFRASTRUKTURE:

Naziv: *Komunala Trebnje d.o.o.*  
Naslov: *Goliev trg 9, 8210 Trebnje*  
Odgovorna oseba upravljavca: *Stanko Tomšič, direktor*

Direktor:

Trebnje, avgust 2018

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

### IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

Naziv: *Espri d.o.o.*  
Naslov: *Novi trg 11, 8000 Novo mesto*  
Odgovorna oseba izdelovalca: *mag. Blaž Malenšek, direktor*

Direktor:

Novo mesto, avgust 2018

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis



## VSEBINA

<b>1. UVODNO POJASNILI S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>5</b>
1.1. PREDSTAVITEV INVESTITORJA .....	6
1.2. PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	7
1.3. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	8
1.4. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	8
<b>2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....</b>	<b>12</b>
2.1. CILJ INVESTICIJE.....	12
2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG .....	13
2.3. OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE .....	13
2.4. NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB.....	15
2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO .....	15
2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve .....	15
2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev.....	16
2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti .....	16
2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije .....	16
2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja .....	16
2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE .....	17
2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV .....	19
<b>3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU... 20</b>	<b>20</b>
3.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU.....	20
3.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	21
3.3. NAVEDBA UPRAVLJAVCA PROMETNE INFRASTRUKTURE.....	22
3.4. NAVEDBA UPRAVLJAVCA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE.....	23
<b>4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....</b>	<b>24</b>
4.1. PREDSTAVITEV IN OBSTOJEČE STANJE IC TREBNJE.....	24
4.2. PRIKAZ POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA .....	25
4.3. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI IN DRUGIMI DOKUMENTI.....	25
<b>5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN NAČEL OPERACIJE .....</b>	<b>27</b>
5.1. TRŽNE MOŽNOSTI IZRABE INFRASTRUKTURE .....	27
<b>6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL.....</b>	<b>28</b>
6.1. PROMETNA INFRASTRUKTURA .....	28
6.2. VODOVODNO OMREŽJE .....	29
6.3. FEKALNA KANALIZACIJA.....	29
6.4. METEORNA KANALIZACIJA .....	30
6.5. CESTNA RAZSVETLJAVA .....	31
6.6. ZELENA BARIERA.....	32
6.7. KOMUNALNO OPREMLJNE POVRŠINE .....	32
<b>7. ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>33</b>
7.1. ZAPOSLOVANJE ZARADI INVESTICIJE .....	33
7.2. UPRAVLJANJE Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	33
7.3. KADROVSKA SPOSOBNOST VLAGATELJA .....	33
<b>8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....</b>	<b>34</b>
8.1. IZHODIŠČA VREDNOTENJA .....	34
8.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....	35
8.3. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE.....	35



<b>9. ANALIZA LOKACIJE.....</b>	<b>36</b>
<b>10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE .....</b>	<b>38</b>
<b>11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE.....</b>	<b>39</b>
<b>12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH .....</b>	<b>41</b>
12.1. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI V TEKOČIH CENAH .....	41
12.2. NAČRT FINANCIRANJA PO VIRIH FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH .....	42
<b>13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA .....</b>	<b>44</b>
13.1. IZHODIŠČA IN PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV .....	44
13.2. LIKVIDNOSTNI TOK .....	47
13.3. FINANČNI TOK.....	48
<b>14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI.....</b>	<b>49</b>
14.1. FINANČNA OCENA.....	49
14.2. EKONOMSKA OCENA .....	49
14.3. IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV .....	50
14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev.....	50
14.3.2. Finančna neto sedanja vrednost .....	50
14.3.3. Finančna interna stopnja donosnosti.....	52
14.3.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost .....	52
14.4. IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV .....	52
14.5. PREDSTAVITEV UČINKOV, KI SE NE DAJO VREDNOTITI Z DENARJEM .....	55
<b>15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI .....</b>	<b>55</b>
15.1. ANALIZA TVEGANJ.....	55
15.2. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	56
<b>16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>58</b>



## 1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Občina Trebnje namerava komunalno opremiti 5,96 ha Industrijske cone Trebnje (v nadaljevanju IC Trebnje) ter s tem izboljšati pogoje za gospodarske aktivnosti in nastanek novih delovnih mest. Investicija obsega urejanja gospodarske javne infrastrukture v območju ureditvenih enot P2, P3 in P4, in sicer gre za infrastrukturno urejanje vzhodnega in severnega dela cone.

IC Trebnje se nahaja v vzhodnem delu mesta Trebnje severno od bivše regionalne ceste RIII 651 Trebnje – Novo mesto, med ureditvenim območjem tovarne Akripol na zahodu in obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo na vzhodu (Dolenja nemška vas). Območje IC Trebnje je namenjeno širitvi proizvodnih dejavnosti in meri približno 16 ha.

Prva ureditvena enota P1 je že komunalno opremljena, medtem ko v ostalih ureditvenih enotah (P2, P3 in P4) še ni ustrezne komunalne opreme, ki bi omogočala pozidavo, kot jo predvideva prostorski akt.

IC Trebnje je opredeljena v Regionalnem razvojnem programu za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija, sprejet je bil Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Industrijsko cono Trebnje (Uradni list RS, št. 14/2013, 57/2016) in izdelana projektna dokumentacija za komunalno opremljanje IC Trebnje - 2. faza (PGD in PZI).

Občina Trebnje bo vlogo z obravnavano investicijo oddala v neposredno potrditev na Dogovor za razvoj regij, v sklopu katerega regije predlagajo za sofinanciranje regijske projekte, ki bodo omogočili izkoriščanje najpomembnejših razvojnih potencialov in prednosti regije, odpravljali ključne razvojne ovire regije in uresničevali regijske razvojne specializacije. Projekt sodi pod prednostno naložbo 3.1. Spodbujanje podjetništva – Podporno okolje za podjetništvo – poslovna infrastruktura.

Na državni ravni program pokriva Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT), kot podporo projektu pa je možno pridobiti 100 % sofinanciranje upravičenih stroškov za sofinanciranje investicijskih projektov dograditve ali razširitve ekonomsko-poslovne infrastrukture na območjih ekonomsko-poslovnih con, s ciljem prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni.

Občina Trebnje bo z obravnavano investicijo zaprosila za 541.072,00 EUR oziroma 63,56 % upravičenih stroškov, saj bo preostanek svoje predvidene kvote namenila še za druge projekte (ureditev kanalizacije v aglomeraciji Trebnje in izgradnjo kolesarskih stez).

Glavne tehnične značilnosti investicije so:

- površina komunalno opremljenega dela cone: 5,96 ha,
- izgradnja 433 m cestnega omrežja ter dograditev delno zgrajenega krožnega križišča premera 20 m,
- izgradnja 774,9 m vodovodnega omrežja,
- izgradnja 384 m fekalne kanalizacije, hg





- izgradnja 384 m meteorne kanalizacije in
- izgradnja cestne razsvetljave (15 kandelabrov),
- ureditev zelene bariere.

Izvedbena dela bodo potekala med marcem 2019 in avgustom 2019.

## 1.1. Predstavitev investitorja

### *Osnovni podatki*

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 100 E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

📠 (07) 34 81 131

Matična številka: 5882958

Identifikacijska številka: SI34728317

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0133 0010 0016 133

Odgovorna oseba investitorja: Alojzij Kastelic, župan

### *Predstavitev občine*

Občina Trebnje leži na stičišču alpskega, dinarskega in panonskega sveta. Na vzhodu meji na občini Mirna in Mokronog-Trebelno, na jugu na občini Mirna Peč in Žužemberk, na zahodu na občino Ivančna Gorica ter na severu na občini Šmartno pri Litiji in Litija.

Na celotnem območju občine Trebnje je 1. januar 2016 živel 12.354 prebivalcev. Površina občine znaša 163,32 km<sup>2</sup>, središče občine pa je naselje Trebnje, ki je razpotegnjeno urbanizirano naselje v dolini spodnjega toka reke Temenice na Dolenjskem. Kraj leži ob železnici in avtocesti Ljubljana - Novo mesto.

Nekateri pomembnejši nosilci gospodarske dejavnosti so Trimo, d.d., Akripol, d.d. Trebnje, Rem d.o.o., TEM Čatež, d.d. in Bartog d.o.o. Trebnje.

Glavne naravne znamenitosti občine so Temeniška dolina, ponori reke Temenice pri Ponikvah ter Velika in Mala jama. Nekatere najbolj znane kulturne znamenitosti občine pa so Galerija likovnih samorastnikov Trebnje, Jurjeva domačija, Baragova rojstna hiša, Spominska soba 1.



kongresa protifašistične ženske zveze v Dobrniču, Župnijska cerkev Marijinega vnebovzeta v Trebnjem, Trebanjski grad, Graščina Mala Loka, Razvaline gradu Kozjak, Obležje 15. poldnevnik, Spomenik osamosvojitvenemu boju na Medvedjeku in Toplar Florijan.

## 1.2. Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

### *Osnovni podatki*

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
Izpolnjevalec podatkov:	Rok Rebernik, univ.dipl.ekon.

### *Predstavitev podjetja*

Espri d.o.o. je poslovna agencija, ki se ukvarja z izdelavo:

- programov opremljanja stavbnih zemljišč, spremljajočih odlokov in vsega, kar je povezano s komunalnim prispevkom,
- investicijske dokumentacije (DIIP, IP, PZ, CBA),
- poslovnih načrtov in
- ekonomskih analiz.

Poleg urejene dokumentacije, primerne za sprejem na občinskem svetu ali prijavo na državni ali evropski razpis se podjetje ukvarja tudi s profesionalnim poslovnim svetovanjem.

Investicijska dokumentacija je izdelana v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ in je obvezna za vse občine pri uvrščanju investicij v proračun kot tudi pri vseh prijavih za državna ali evropska sredstva, podobno pa velja tudi za javna podjetja.



Investicijski program je bil v preteklosti Esprijev najpogosteje naročen produkt, pri čemer reference segajo na praktično vsa področja (komunalna infrastruktura, šolstvo, zdravstvo, humanitarne ustanove, kulturne ustanove, lokalne skupnosti, objekti javne uprave, energetika, zasebna podjetja za svoje investicije itd.).

### 1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

**Namen** investicije je izboljšati pogoje za poslovanje obstoječih ter nastanek, rast in razvoj novih gospodarskih subjektov ter posledično izboljšati pogoje za nastanek novih delovnih mest z ureditvijo komunalne opreme v ureditvenih enotah P2, P3 in P4 v IC Trebnje.

**Cilj** investicije je komunalno opremiti ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje (skupaj 5,96 ha), kar obsega:

- izgradnjo 433 m cestnega omrežja,
- izgradnjo 774,9 m vodovodnega omrežja,
- izgradnjo 384 m fekalne kanalizacije,
- izgradnjo 384 m meteorne kanalizacije,
- izgradnjo cestne razsvetljave (15 kandelabrov) in
- ureditev zelene bariere.

### 1.4. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta je bil izdelan decembra 2017.

Glede na to, da sta bila v času od izdelave in potrditve DIIP izdelana projekta PGD in PZI (junija 2018), so sedaj znane točne tehnične karakteristike in vrednosti izgradnje posamezne komunalne opreme, ki so sedaj nekoliko drugačne od prvotno ocenjenih. Spremenjen je tudi časovni načrt, ostale predpostavke investicije pa ostajajo nespremenjene.

V dokumentu identifikacije so navedeni isti investitor, izdelovalec investicijske dokumentacije in upravljavca, kot so navedeni kasneje v tem investicijskem programu.

Pri pripravi dokumenta sta bili upoštevani naslednji varianti:

- Varianta 0: investicija se ne izvede
- Varianta 1: investicija se izvede

#### Varianta 0

V primeru, da projekt ne bo izveden, Občina Trebnje ne bo aktivno pristopila k dvigu gospodarskih aktivnosti in ne bo vzpostavila ureditvenih enot P2, P3 in P4 v IC Trebnje v operativno stanje.



Ob neizvedbi investicije Občina Trebnje ne bi zagotovila pogojev za širitev in nadaljnji razvoj podjetij, ki zaposlujejo njene občane.

Brez novih komunalno opremljenih površin oziroma izboljšanja pogojev za poslovanje podjetij, ne bi prišlo do zaposlovanja, zaradi česar se ekonomsko stanje občanov ne bi izboljšalo.

Brez investicije ne bi prišlo do pospeševanja podjetništva ter posledično pozitivnega vpliva na gospodarski in splošni razvoj občine.

### Varianta 1

Z realizacijo investicije bo Občina Trebnje komunalno opremila ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje. Gre za izvedbo cestnega omrežja in dograditev krožnega križišča, izgradnjo vodovoda, izgradnjo fekalne kanalizacije, izgradnjo meteorne kanalizacije, izgradnjo cestne razsvetljave ter ureditev zelene bariere, s čimer bo komunalno opremljenih 5,96 ha vzhodnega in severnega dela cone.

Z investicijo bodo domači podjetniki dobili površine za nadaljnjo rast in razvoj. Prav tako bo Občina lahko s komunalno opremljenimi površinami privabila investitorje iz drugih okolij. Po zaključku izvedbenih del bodo za vstop v cono zainteresirana podjetja postavila poslovne objekte ter v coni skupaj ustvarila najmanj 14 novih delovnih mest.

Nove gospodarstvu namenjene površine bodo izboljšale pogoje za poslovanje gospodarskih subjektov in nastanek novih delovnih mest.

Investicija bo pomembno prispevala h gospodarskemu razvoju občine, izboljšal se bo ekonomski položaj občanov, prav tako se bodo povišali občinski prihodki.

Izvedba investicije bo imela pozitiven vpliv tudi na poseljenost, prepoznavnost občine, okolje in splošni življenjski standard občanov.

### Izbira variante

Na podlagi navedenega in ocene, da je investicija tehnično, finančno in organizacijsko izvedljiva na način, kot je zamišljena, je bila v dokumentu identifikacije investicijskega projekta izbrana varianta 1.

### Investicijska vrednost

Stroški gradnje ekonomsko-poslovne infrastrukture so bili v dokumentu identifikacije investicijskega projekta podani na podlagi projektantskega popisa del (GPI d.o.o.).



Stroški storitev zunanjih izvajalcev, in sicer strokovnega nadzora gradnje ter storitev izdelave projektne in ostale dokumentacije so bili v dokumentu identifikacije investicijskega projekta ocenjeni s strani strokovne službe Občine Trebnje.

Na izvedbena dela v vodovodno omrežje in fekalno kanalizacijo je davek na dodano vrednost povračljiv. Povračljivi DDV ni strošek investicije in se ga skladno s priporočili Ministrstva za finance ne prikazuje v tabelah investicijske vrednosti in v finančni konstrukciji.

V dokumentu identifikacije je bilo predvideno, da se bo Občina Trebnje z obravnavno investicijo prijavila na Dogovor za razvoj regij, in sicer z namenom pridobitve nepovratnih sredstev. Glede na Povabilo razvojnim svetom regij so do sofinanciranja z izjemo davka na dodano vrednost upravičeni vsi stroški investicije.

*Tabela: Dinamika vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah, kot je bila navedena v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (v EUR)*

Postavka	2018	Skupaj	Delež
1. Gradnja ekonomsko-poslovne infr.	748.000,00	748.000,00	82,09%
- cestno omrežje	455.000,00	455.000,00	49,93%
- fekalna kanalizacija	67.000,00	67.000,00	7,35%
- meteorna kanalizacija	102.000,00	102.000,00	11,19%
- vodovod	83.000,00	83.000,00	9,11%
- cestna razsvetljava	41.000,00	41.000,00	4,50%
2. Stroški informiranja in komun.	1.000,00	1.000,00	0,11%
3. Storitve zunanjih izvajalcev	24.960,00	24.960,00	2,74%
- strokovni nadzor gradnje (2 %)	14.960,00	14.960,00	1,64%
- projektna in ostala dokumentacija	10.000,00	10.000,00	1,10%
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>773.960,00</b>	<b>773.960,00</b>	<b>84,94%</b>
Nepovračljivi DDV - 22 %	137.271,20	137.271,20	15,06%
<b>Skupaj</b>	<b>911.231,20</b>	<b>911.231,20</b>	<b>100,00%</b>

*Tabela: Dinamika upravičenih stroškov investicije v stalnih tekočih cenah, kot je bila navedena v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (v EUR)*

Postavka	2018	Skupaj	Delež
1. Gradnja ekonomsko-poslovne infr.	748.000,00	748.000,00	82,09%
- cestno omrežje	455.000,00	455.000,00	49,93%
- fekalna kanalizacija	67.000,00	67.000,00	7,35%
- meteorna kanalizacija	102.000,00	102.000,00	11,19%
- vodovod	83.000,00	83.000,00	9,11%
- cestna razsvetljava	41.000,00	41.000,00	4,50%
2. Stroški informiranja in komun.	1.000,00	1.000,00	0,11%
3. Storitve zunanjih izvajalcev	24.960,00	24.960,00	2,74%
- strokovni nadzor gradnje (2 %)	14.960,00	14.960,00	1,64%
- projektna in ostala dokumentacija	10.000,00	10.000,00	1,10%
<b>Skupaj</b>	<b>773.960,00</b>	<b>773.960,00</b>	<b>100,00%</b>



### Viri financiranja

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta je bilo predvideno, da bo Občina Trebnje oddala vlogo v neposredno potrditev na Dogovor za razvoj regij z namenom pridobiti nujno potrebna sredstva ESRR in RS za sofinanciranje investicije, pri čemer bo zaprosila za 541.072,00 EUR.

*Tabela: Vira financiranja vseh stroškov investicije po letih v stalnih in tekočih cenah, kot sta bila navedena v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (v EUR)*

<b>Vir financiranja</b>	<b>2018</b>	<b>Skupaj</b>	<b>Delež</b>
Občina Trebnje	370.159,20	370.159,20	40,62%
MGRT v sklopu Dogovora za razvoj regij (ESRR + RS)	541.072,00	541.072,00	59,38%
- sredstva ESRR (75 %)	405.804,00	405.804,00	44,53%
- sredstva Proračuna RS (25 %)	135.268,00	135.268,00	14,84%
<b>Skupaj</b>	<b>911.231,20</b>	<b>911.231,20</b>	<b>100,00%</b>



## 2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1. Cilj investicije

**Cilj** investicije je komunalno opremiti ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje (skupaj 5,96 ha), kar obsega:

- izgradnjo 433 m cestnega omrežja,
- izgradnjo 774,9 m vodovodnega omrežja,
- izgradnjo 384 m fekalne kanalizacije,
- izgradnjo 384 m meteorne kanalizacije,
- izgradnjo cestne razsvetljave (15 kandelabrov) in
- ureditev zelene bariere.

**Specifični cilj, kazalnik rezultata in kazalnik učinka** po Operativnem programu za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 –2020:

- prednostna os: **»Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast«**
- specifični cilj 2: **»Povečanje dodane vrednosti MSP«**
- specifični kazalnik rezultata: **3.6. – število podprtih investicijskih projektov za fizično/poslovno infrastrukturo**
- kazalnik učinka: **C004 – produktivne naložbe: število podjetij, ki prejmejo nefinančno podporo.**

Poleg navedenega navajamo še učinke in rezultate projekta glede na zadnji razpis MGRT za sofinanciranje projektov v komunalno opremljanje gospodarskih con.

**Učinki** obravnavane investicije so:

- število podprtih investicijskih projektov za poslovno infrastrukturo: **1**
- površina novo opremljene ekonomsko-poslovne cone (v ha): **5,96**

**Rezultati** obravnavane investicije so:

- število novo ustvarjenih delovnih mest na območju poslovne cone v roku dveh let od zaključka investicije / povečanje zaposlenih v podprtih podjetjih: **minimalno 14<sup>1</sup>**
- zasedenost novo opremljenih uporabnih površin poslovne cone, namenjenih podjetniški dejavnosti v roku dveh let od zaključka investicije: **70 %**.

<sup>1</sup> Navajamo minimalno vrednost, ki je zahtevana glede na navedbe MGRT, ki kot minimalni kriterij navaja najmanj 25 novozaposlenih na 1 mio EUR prejetih nepovratnih sredstev. Občina Trebnje sicer računa, da bo ta kriterij bistveno presešla, vendar dokler niso poznani vsi parametri projekta in sofinanciranja in predvsem načrti zasebnih podjetij v novoopremljenem delu cone iz previdnosti navajamo minimalno za MGRT še sprejemljivo vrednost.



## 2.2. Spisek strokovnih podlag

### Splošna zakonodaja:

- *Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016),*
- *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Industrijsko cono Trebnje (Uradni list RS, št. 14/2013, 57/2016).*

### Strokovne podlage za izvedbo investicije:

- *Občinski podrobni prostorski načrt za Industrijsko cono Trebnje, št. projekta OPPN-11/2008, GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., december 2012, dopolnitev marec 2016,*
- *projekt PGD »Industrijska cona Trebnje – 2. faza«, GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., 2018,*
- *projekt PZI »Industrijska cona Trebnje – 2. faza«, GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., junij 2018,*
- *Prostorski informacijski sistem občin – PISO, <http://www.geoprostor.net/piso/>, julij 2018,*
- *Geopedia – interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si), julij 2018.*

## 2.3. Opis upoštevanih variant in izbor optimalne variante

Pri pripravi dokumenta sta bili upoštevani naslednji varianti:

- *varianta 0: investicija se ne izvede / varianta »brez investicije« in*
- *varianta 1: investicija se izvede / varianta »z investicijo«.*

### Varianta 0

Občina Trebnje trenutno ne razpolaga s primernimi, komunalno opremljenimi zemljišči, ki bi bila na voljo domačim obrtnikom ali podjetnikom.

Brez investicije se površin v ureditvenih enotah P2, P3 in P4 v IC Trebnje ne bi komunalno opremilo, zaradi česar Občina Trebnje ne bi privabila podjetij, ki bi zaposlovala občane oziroma ne bi izboljšala pogojev za razvoj domačega gospodarstva.

Neizvedba investicije pomeni, da Občina ne bi izkoristila dobre geografske lege (ob avtocesti A2), s katero bi lahko privabila domače in tuje podjetnike v cono.





Brez operativne cone ne bi prišlo do pozitivnega vpliva na gospodarski in splošni razvoj občine, saj gospodarstvo kot pomemben dejavnik razvoja vpliva tako na socialno okolje, kulturo in ostale segmente kakovosti življenja.

### Varianta 1

Predvideno je, da bo z investicijo komunalno opremljenih 5,96 ha površin namenjenih gospodarskim aktivnostim.

Z realizacijo investicije bodo izboljšani pogoji za poslovanje domačih gospodarskih subjektov, za nastanek, rast in razvoj novih gospodarskih subjektov in nastanek novih delovnih mest.

Operativne ureditvene enote P2, P3 in P4 oziroma vzhodni in severni del IC Trebnje bo prispeval h gospodarskemu razvoju občine.

Izvedba investicije bo imela pozitiven vpliv na vsesplošni razvoj občine ter na kakovost življenja tamkajšnjih prebivalcev.

*Tabela: Primerjava obeh variant*

Postavka	Varianta 0	Varianta 1
Površina novo opremljenih komunalnih zemljišč namenjenih gospodarskemu razvoju (v ha)	0	5,96
Površina gospodarske cone, ki je predmet opremljanja (v ha)	0	16 ha
Tehnologija za izvedbo investicijske operacije	ni potrebna	da
Finančna konstrukcija	ni potrebna	zaprta
Vplivi na okolje	negativni	pozitivni (fekalna in meteorna kanalizacija)
Število ustvarjenih bruto delovnih mest kot posledica izvedbe investicije (2 leti po zaključku del)	0	najmanj 14 <sup>2</sup>
Vpliv na gospodarski razvoj občine	stagnacija	pozitiven
Vpliv na občinski proračun	nespremenjen	pozitiven (več prihodkov)
Vpliv na življenjski standard občanov	nespremenjen	pozitiven (boljši ekonomski položaj, delo doma, več zaposlenih)

### Izbor variante

Na podlagi vseh dejstev in ocene, da je investicija tehnično, finančno in organizacijsko izvedljiva na način, kot je zamišljena, je bila izbrana varianta 1.

<sup>2</sup> Minimalna vrednost, ki je zahtevana glede na navedbe MGRT, ki kot minimalni kriterij navaja najmanj 25 novozaposlenih na 1 mio EUR prejetih nepovratnih sredstev. Občina Trebnje sicer računa, da bo ta kriterij bistveno preseгла, vendar dokler niso poznani vsi parametri projekta in sofinanciranja in predvsem načrti zasebnih podjetij v novoopremljenem delu cone iz previdnosti navajamo minimalno za MGRT še sprejemljivo vrednost.



## 2.4. Navedba odgovornih oseb

*Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa je:*

mag. Blaž Malenšek, izdelovalec investicijskega programa

Espri d.o.o.  
Novi trg 11  
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700; e-pošta: blaz.malensek@espri.si

*Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije:*

mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad., odgovorna vodja projekta

GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.  
Ljubljanska cesta 26  
8000 Novo mesto

tel.: (07) 33-77-630; e-pošta: gpi@siol.net

*Odgovorni vodja za izvedbo investicije:*

Alojzij Kastelic, župan

Občina Trebnje  
Goliev trg 5  
8210 Trebnje

tel.: (07) 34-81-100; e-pošta: obcina.trebnje@trebnje.si

## 2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo

### 2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve

Investitor je Občina Trebnje. Podrobnejši podatki so navedeni v točki 3.1. Za projekt ne obstaja posebna organizacijska rešitev. Za izvedbo investicije je odgovoren župan Alojzij Kastelic, posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo pa vodi mag. Janko Zakrajšek, vodja Oddelka za okolje, prostor in infrastrukturo na Občini Trebnje.



### 2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev

Izvedbena dela se bodo oddala po sistemu javnega naročanja v skladu z zakonodajo.

### 2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti

Občina predvideva, da bo investicijsko naložbo v gospodarsko javno infrastrukturo za ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje realizirala v letu 2019. Časovni načrt je podan v naslednji tabeli.

*Tabela: Časovni načrt investicije*

Aktivnost	Časovni okvir
1. Dokument identifikacije (DIIP)	december 2017
2. Projekta PGD in PZI	april 2018 – junij 2018
3. Investicijski program (IP)	julij 2018 – avgust 2018
4. Gradbeno dovoljenje	avgust 2018
5. Oddaja projekta v neposredno potrditev	september 2018
6. Izvedba javnega naročila za izvedbena dela	december 2018 – februar 2019
7. Sklenitev pogodbe z izvajalcem del	februar 2019
8. Izvedbena dela	marec 2019 – avgust 2019
9. Izstavitvev zahtevka za izplačilo sredstev v 2019	september 2019

### 2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije

Za investicijo je bila izdelana naslednja dokumentacija:

1. Občinski podrobni prostorski načrt za Industrijsko cono Trebnje, št. projekta OPPN-1/2008, GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., december 2012, dopolnitev marec 2016,
2. projekt PGD »Industrijska cona Trebnje – 2. faza«, GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., 2018,
3. projekt PZI »Industrijska cona Trebnje – 2. faza«, GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., junij 2018,
4. dokument identifikacije investicijskega projekta »Industrijska cona Trebnje – 2. faza«, Espri d.o.o., Novo mesto, december 2017.

### 2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja

Po zaključku investicijskih del bo s prometno infrastrukturo upravljala Občina Trebnje, z okoljsko infrastrukturo (vodovod, fekalna kanalizacija) pa Komunala Trebnje d.o.o.



## 2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški gradnje ekonomsko-poslovne infrastrukture so podani na podlagi projektantskega popisa del z oceno vrednosti iz projekta PZI (izdelovalec: GPI d.o.o.).
2. Stroški storitev zunanjih izvajalcev, tj. za storitve projektne in ostale dokumentacije ter strokovnega nadzora gradnje, so podani na podlagi že sklenjenih pogodb in pridobljenih ponudb (dokumentacija) ter ocene strokovne službe Občine Trebnje (strokovni nadzor gradnje).
3. Vsi stroški so preračunani na cene avgust 2018 in so navedeni v EUR.
4. Glede na to, da Občina Trebnje načrtuje zaključek izvedbenih del v avgustu 2019, to pomeni obdobje, krajše od 12 mesecev od dneva priprave tega dokumenta. Posledično poseben preračun med stalnimi in tekočimi cenami ni potreben in so stalne cene enake tekočim.
5. Na gradbena dela v vodovodno omrežje in fekalno kanalizacijo je davek na dodano vrednost povračljiv. Povračljivi DDV ni strošek investicije in se ga skladno s priporočili Ministrstva za finance ne prikazuje v tabelah investicijske vrednosti in v finančni konstrukciji.
6. Občina Trebnje bo vlogo z obravnavano investicijo oddala v neposredno potrditev na Dogovor za razvoj regij, v sklopu katerega regije predlagajo za sofinanciranje regijske projekte, ki bodo omogočili izkoriščanje najpomembnejših razvojnih potencialov in prednosti regije, odpravljali ključne razvojne ovire regije in uresničevali regijske razvojne specializacije. Projekt sodi pod prednostno naložbo 3.1. Spodbujanje podjetništva – Podporno okolje za podjetništvo – poslovna infrastruktura. Na državni ravni program pokriva Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT), kot podpora projektu pa je možno pridobiti 100 % sofinanciranje upravičenih stroškov za sofinanciranje investicijskih projektov dograditve ali razširitve ekonomsko-poslovne infrastrukture na območjih ekonomsko-poslovnih con, s ciljem prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni. Glede na Smernice za pripravo projektnih predlogov za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne osi 3.1 dogovor za razvoj regij, po katerih so upravičene investicije v ekonomsko poslovne cone, kot so navedene v Prilogi 5 Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. 9/04), so do sofinanciranja upravičeni vsi stroški investicije z izjemo davka na dodano vrednost in ureditve zelene bariere.



Tabela: Vsi stroški investicije v stalnih in tekočih cenah (brez povračljivega DDV)

Postavka	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
1. Gradnja ekonomsko-poslovne inf.	895.671,04	81,42%
- cestno omrežje	532.553,03	48,41%
- fekalna kanalizacija	77.445,65	7,04%
- meteorna kanalizacija	93.782,82	8,52%
- vodovod	77.047,56	7,00%
- cestna razsvetljava	36.541,67	3,32%
- zelena bariera	78.300,31	7,12%
2. Stroški informiranja in komuniciranja	1.000,00	0,09%
3. Storitve zunanjih izvajalcev	32.913,42	2,99%
- strokovni nadzor gradnje (2 %)	17.913,42	1,63%
- projektna in ostala dokumentacija	15.000,00	1,36%
Skupaj brez DDV	929.584,46	84,50%
Nepovračljivi DDV - 22 %	170.520,07	15,50%
<b>Skupaj</b>	<b>1.100.104,53</b>	<b>100,00%</b>

Tabela: Upravičeni stroški investicije v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
1. Gradnja ekonomsko-poslovne inf.	817.370,73	96,02%
- cestno omrežje	532.553,03	62,56%
- fekalna kanalizacija	77.445,65	9,10%
- meteorna kanalizacija	93.782,82	11,02%
- vodovod	77.047,56	9,05%
- cestna razsvetljava	36.541,67	4,29%
2. Stroški informiranja in komuniciranja	1.000,00	0,12%
3. Storitve zunanjih izvajalcev	32.913,42	3,87%
- strokovni nadzor gradnje (2 %)	17.913,42	2,10%
- projektna in ostala dokumentacija	15.000,00	1,76%
<b>Skupaj</b>	<b>851.284,15</b>	<b>100,00%</b>

Tabela: Vira financiranja vseh stroškov investicije z nepovračljivim DDV in upravičenih stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah

Vir financiranja, tekoče cene	Vsi stroški invest. z nepovrač. DDV	Upravičeni stroški investicije
Občina Trebnje	559.032,53	310.212,15
MGRT - Dogovor za razvoj regij (ESRR + RS)	541.072,00	541.072,00
- sredstva ESRR (75 %)	405.804,00	405.804,00
- sredstva Proračuna RS (25 %)	135.268,00	135.268,00
<b>Skupaj</b>	<b>1.100.104,53</b>	<b>851.284,15</b>



## 2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Z investicijo bo Občina Trebnje komunalno opremila ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje.

V finančni analizi so upoštevani le neposredni prihodki in odhodki zaradi investicije, in sicer poslovanje z gospodarsko javno infrastrukturo (cestno omrežje, vodovod, fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija, cestna razsvetljava, zelena bariera), v ekonomski analizi pa je ocenjen še prispevek investicije h gospodarskemu in splošnemu razvoju družbe (pospešitev gospodarskih aktivnosti, boljši ekonomski položaj občanov, nižja brezposelnost idr.).

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije ter stroške vzdrževanja in obratovanja, se investicija ne povrne v življenjski dobi. Glede na to, da gre za investicijo v izgradnjo komunalne opreme, zaradi česar bo upravljavec vodovoda in fekalne kanalizacije generiral nekaj prihodkov, ki pa bodo nižji od stroškov vzdrževanja in obratovanja vse gospodarske javne infrastrukture, je to razumljivo in pričakovano.

Rezultati finančnih kazalnikov investicije so:

- finančna neto sedanja vrednost je negativna in znaša -1.096.426 EUR,
- finančna interna stopnja donosnosti pri danih vhodnih podatkih ni izračunljiva oziroma je negativna,
- finančna relativna neto sedanja vrednost je negativna in znaša -1,0358.

Rezultati finančne analize so glede na investicijo v komunalno opremo za gospodarsko cono, kjer ni stalnih prebivalcev pričakovano negativni, vendar pa v prid investiciji govorijo praktično vsi nedenarni vidiki le-te.

Glavni razlog za ureditev dela IC Trebnje je ponuditi domačemu gospodarstvu ustrezne pogoje za rast in razvoj ter tako prispevati h gospodarskemu razvoju občine, nastanku novih delovnih mest (nova podjetja v coni bodo v dveh letih po zaključku investicije zaposlila najmanj 14 oseb), izboljšanju ekonomskega položaja občanov ter k izboljšanju pogojev bivanja.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za preišljeno investicijo z znanim terminskim planom in zaprto finančno konstrukcijo menimo, da je **izvedba le-te smiselna in upravičena.**



### 3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU

#### 3.1. Osnovni podatki o investitorju

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 100

E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

📠 (07) 34 81 131

Župan: Alojzij Kastelic

Matična številka: 5882958

Identifikacijska številka: SI34728317

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0133 0010 0016 133

Odgovorna oseba investitorja: Alojzij Kastelic, župan

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**



### 3.2. 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

Izpolnjevalec podatkov: Rok Rebernik, univ.dipl.ekon.

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**





### 3.3. Navedba upravljavca prometne infrastrukture

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 100

E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

📠 (07) 34 81 131

Župan: Alojzij Kastelic

Matična številka: 5882958

Identifikacijska številka: SI34728317

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0133 0010 0016 133

Odgovorna oseba upravljavca: Alojzij Kastelic, župan

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**



### 3.4. Navedba upravljavca okoljske infrastrukture

Naziv: Komunalna Trebnje d.o.o.

Naslov: Goliev trg 9, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 260

E-pošta: [uprava@komunala-trebnje.si](mailto:uprava@komunala-trebnje.si)

📠 (07) 34 81 282

Direktor: Stanko Tomšič

Matična številka: 5243858

Identifikacijska številka: SI96907436

Poslovna banka: NLB d.d. Ljubljana

Transakcijski račun: SI56 0297 1001 8688 039

Odgovorna oseba upravljavca: Stanko Tomšič, direktor

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**



## 4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

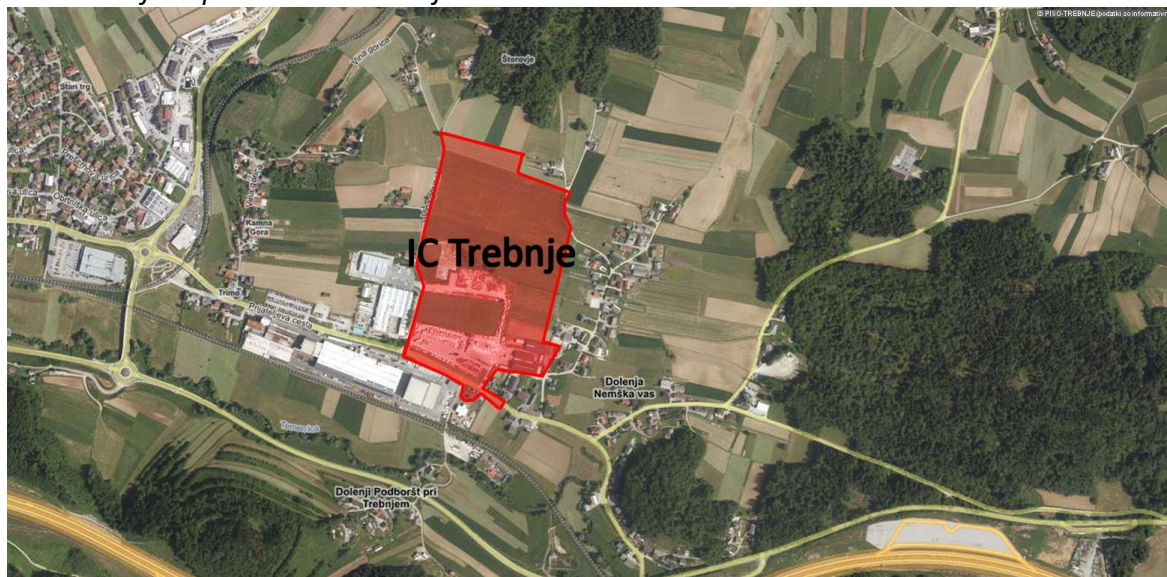
### 4.1. Predstavitev in obstoječe stanje IC Trebnje

Občina Trebnje namerava komunalno opremiti in v operativno stanje vzpostaviti ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje.

IC Trebnje se nahaja v vzhodnem delu mesta Trebnje severno od bivše regionalne ceste RIII 651 Trebnje – Novo mesto, med ureditvenim območjem tovarne Akripol na zahodu in obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo na vzhodu (Dolenja nemška vas). Območje IC Trebnje je namenjeno širitvi proizvodnih dejavnosti in meri približno 16 ha.

Meja IC Trebnje poteka na južni strani po južnem robu nekdanje regionalne ceste RIII 651 Trebnje – Novo mesto, odsek 1198 Trebnje – Novo mesto, na zahodni strani po zahodnem robu ceste v Vino Gorico, na severu po meji območja namenjenega gradnji, na vzhodni strani pa do obstoječih cest oziroma do obstoječe pozidave.

Slika: Ortofoto posnetek IC Trebnje



Vir: Prostorski informacijski sistem občin – PISO, [www.geoprostor.net/piso/](http://www.geoprostor.net/piso/), julij 2018.

IC Trebnje je razdeljena na štiri ureditvene enote namenjene poslovnim objektom, na javno cestno omrežje in območje namenjeno izgradnji druge infrastrukture. Poleg gradnje novih objektov je predvidena tudi ureditev zelenih in prometnih površin ter priključevanje na obstoječo prometno in komunalno – energetska infrastrukturo.

Prva ureditvena enota P1 je že komunalno opremljena, medtem ko v ostalih ureditvenih enotah (P2, P3 in P4) še ni ustrezne komunalne opreme, ki bi omogočala pozidavo, kot jo predvideva prostorski akt.

Glavni dovoz v območje cone je iz obstoječega cestnega omrežja, iz rekonstruirane bivše regionalne ceste RIII 651 Trebnje–Novo mesto.



Vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje se priključuje na novozgrajeno omrežje v obstoječi cesti, ki poteka v coni v smeri S-J.

## 4.2. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Investicija bo zadovoljevala različne potrebe, med katerimi izstopa potreba zagotovitvi pogojev za nastanek novih delovnih mest.

Natančneje opredeljene potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija so:

- potreba po gospodarskem razvoju občine Trebnje,
- potreba po dvigu konkurenčnosti gospodarstva in izboljšanju pogojev za poslovanje obstoječih in potencialnih novih gospodarskih subjektov,
- potreba po zagotovitvi ugodnih pogojev za rast in razvoj domačih podjetij ter za nastanek novih podjetij,
- potreba po privabitvi domačih in tujih investicij,
- potreba po izboljšanju ekonomskega položaja občanov,
- potreba po zagotovitvi dela v domačem kraju,
- potreba po znižanju brezposelnosti,
- potreba po zaščiti okolja (fekalna kanalizacija),
- potreba po dvigu prihodkov v občinski in državni proračun ter
- potreba po dvigu življenjskega standarda tamkajšnjih prebivalcev.

Prav tako bo investicija preko zagotavljanja dobrih pogojev za poslovanje podjetij in zaposlitev pozitivno vplivala na splošni razvoj občine.

## 4.3. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi in drugimi dokumenti

### Strategija razvoja Slovenije 2014 - 2020

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicijo lahko najdemo v prioritetnem področju »Konkurenčno gospodarstvo«, kjer je med cilji med drugim zapisano: »okrepiti gospodarsko aktivnost, izboljšati strukturo in konkurenčnost slovenskega gospodarstva«, »povečati zgodnjo in celotno podjetniško aktivnost«, »izboljšati poslovno okolje, odpraviti administrativne ovire za dvig podjetniške dejavnosti in kulture«.

### Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 - 2020

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 - 2020 (11. december 2014) je dokument, v katerem so predstavljene prednostne osi izbranih prednostnih naložb, kamor bo Slovenija vlagala sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 - 2020, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020. Dokument je izhodišče za nadaljnja usklajevanja tako na ravni države (ministrstva in drugi deležniki), kot tudi z Evropsko komisijo.



Investicija je skladna s prednostno osjo 2.3. »Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast« oziroma podpoglavjem 2.3.3. »Spodbujanje podjetništva, zlasti z omogočanjem lažje gospodarske izrabe novih idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji«.

#### **Program državnih razvojnih prioritet in investicij Republike Slovenije za obdobje 2014 - 2017**

V programu državnih razvojnih prioritet in investicij Republike Slovenije je v poglavju »Podjetnost« eno izmed investicijskih področij tudi »Krepitev in razvoj podjetništva in inovativnosti«, ki med drugim govori tudi o pomembnosti gradnje in nadgrajevanja podjetniškega podpornega okolja za tehnološki in poslovni razvoj.

#### **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 sicer z enim izmed treh specifičnih ciljev področja »Gospodarstvo«, t.j. specifičnim ciljem 1.1: »Vzpostavitev celovitega izvozno usmerjenega podjetniškega podpornega okolja JV Slovenije«. Pod ukrepom 1.1.2: »Podjetniško podporno okolje« je med drugim zapisano: »Regija ima veliko gospodarske infrastrukture, predvsem gospodarskih con, ki so neustrezno infrastrukturno urejene (komunalna, cestna infrastruktura, širokopasovni internet, ipd). Da bomo lahko privabili domače in tuje investitorje, jih je potrebno ustrezno infrastrukturno urediti«.

#### **Načrt razvojnih programov Občine Trebnje**

Investicija je opredeljena tudi v občinskem Načrtu razvojnih programov.



## 5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN NAČEL OPERACIJE

### 5.1. Tržne možnosti izrabe infrastrukture

Tržne možnosti tako analiziramo ob upoštevanju poslovanja z investicijo zgrajene komunalne opreme.

V sklopu obravnavane investicije bo urejena naslednja komunalna oprema:

- cestno omrežje,
- vodovodno omrežje,
- fekalna kanalizacija,
- meteorna kanalizacija,
- cestna razsvetljava in
- zelena bariera.

Tržne možnosti po posamezni infrastrukturi so sledeče:

#### **Cestno omrežje**

Primarna cesta S-J 2. faza (95 m), cesta V-Z (338 m) in krožno križišče (premer notranjega otoka 20 m) nimajo tržnih možnosti, saj z njimi ne bo moč ustvarjati tržnih prihodkov. S prometno infrastrukturo bo imela Občina Trebnje le stroške vzdrževanja.

#### **Vodovodno omrežje**

Vodovodno omrežje bo generiralo prihodek, in sicer upravljavcu, podjetju Komunala Trebnje d.o.o. Prihodek bo odvisen od porabe in cene vode. Po ceniku Komunale Trebnje znaša vodarina 0,7616 EUR/m<sup>3</sup>.

Glede na oceno zasedenosti na novo komunalno opremljenega dela cone, bo letna poraba vode v prvih 5 letih znašala približno 700 m<sup>3</sup>, nato pa približno 1.000 m<sup>3</sup> letno.

#### **Fekalna kanalizacija**

Tako kot vodovodno omrežje bo tudi fekalna kanalizacija za upravljavca Komunalo Trebnje d.o.o. generirala prihodek. Odvisen bo od porabe vode in od cene odvajanja in čiščenja odpadnih voda. Po ceniku Komunale Trebnje znaša odvajanje odpadnih voda 0,3392 EUR/m<sup>3</sup>, cena za čiščenje odpadnih voda pa 0,4912 EUR/m<sup>3</sup>.

#### **Meteorno omrežje**

Za meteorno omrežje ni tržnih možnosti.

#### **Cestna razsvetljava**

Cestna razsvetljava ne bo ustvarjala nobenega prihodka, Občina Trebnje bo imela z njo le stroške električne energije in vzdrževanja (zamenjava svetil, manjša popravila, vzdrževanje kandelabrov ipd).

#### **Zelena bariera**

Za zeleno bariero ni tržnih možnosti.



## 6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

### 6.1. Prometna infrastruktura

Glavni elementi prometne infrastrukture v tem projektu so izvedba napajalne ceste Vzhod-zahod, ureditev križanja s cesto Sever-jug v obliki krožišča ter izgradnja krajšega kraka severno od krožišča za dokončanje ceste Sever-jug.

**Cesta Vzhod-zahod** je prečna povezava dolžine 338 m, širine 6,5 m z obojestranskim pločnikom in dvosmerno kolesarsko stezo. Na zahodu in na vzhodu se navezuje na lokalno cesto. Os ceste poteka na celotni trasi v premi. Cesta ima enostranski prečni nagib 2,5 %.

**Cesta Sever-jug 2. faza** je nadaljevanje že zgrajene ceste in je glavna centralna povezovalna dolžine 95 m. Prečni profil vključuje poleg vozniških pasov še dvosmerno kolesarsko stezo in obojestranski hodnik za pešce. Cesta Sever-jug 2. faza je predvidena v enotnem vzdolžnem naklonu 0,30 %.

**Krožno križišče**, ki je delno zgrajeno, se dogradi. Izgradnja krožnega križišča predstavlja moderno zasnovano križišče. Rešitev omogoča večjo prometno prepustnost in obenem večjo prometno varnost, v obravnavanem primeru pa omogoča nemoten promet in manipulacijo v obravnavani coni. Krožno križišče ima notranji otok premera 20 m in širino voznega pasu 7,0 m. Širina tlakovanega pasu je 2,0 m. Vozna površina je nagnjena navzven s prečnim nagibom 2,0 %.

Normalni prečni prerez cest Vzhod-zahod in Sever-jug 2. faza je sledeč:

bankina:	= 1 x 0,50	= 0,50	m
pločnik z varnostno širino:	= 1 x 1,70	= 1,70	m
vozišče:	= 2 x 3,00	= 6,00	m
robni pas:	= 2 x 0,25	= 0,50	m
varnostna širina:	= 1 x 0,50	= 0,50	m
pločnik :	= 1 x 1,45	= 1,45	m
dvosmerna kolesarska steza :	= 1 x 2,00	= 2,00	m
bankina:	= 1 x 0,50	= 0,50	m
<b>Skupaj:</b>		<b>13,15</b>	<b>m</b>

Za pešce so predvideni obojestranski hodniki v celotnem območju urejanja v širini  $\bar{s}=1,45$  m (varnostna širina 0,25 m + invalid 1,20 m) ob kolesarskih površinah in 1,7 m (varnostna širina 0,50 m + invalid 1,20 m), kjer so vodeni samostojno ter dvosmerne kolesarske steze širine 2,0 m.

Na križišču cest Sever-jug in Vzhod-zahod je predvideno krožno križišče. Os krožišča poteka po sredini voznega pasu. Krožišče ima prometno površino z enim voznim pasom širine 7,0 m, prav tako enopasni so priključki v krožišče.



## 6.2. Vodovodno omrežje

Vodovod za ureditvene enote P2, P3 in P4 bo priključen na vodovod, ki že poteka v cesti Severjug in ki se v nadaljevanju priključuje na obstoječe omrežje ob cesti Trebnje – Novo mesto.

Nov vodovod bo iz cevi iz NL (nodularne litine), tlačnega razreda C64, izdelane po standardih: EN 545:2011 (ISO 2531; 4179; 8179), in je dimenzioniran v skladu s hidravličnim izračunom, pri čemer je upoštevana sanitarna in tehnološka potrošnja ter zahtevane požarne količine 12 l/s.

Cevovod bo položen v jarek na posteljico, poravnan v projektirani niveleti. Posteljica in zasip cevovoda bosta morala biti tam, kjer cevovod poteka manj kot 1 meter od vozišča, izvedena z peskom, premera 0-16 mm, sicer pa z razpoložljivim sipkim materialom od izkopa. Vse kamne, večje kot 30 cm, bo treba odstraniti in ne smejo v zasip. Nad temenom cevi bo moralo biti najmanj 1,0 m nasipa. Vse horizontalne in vertikalne spremembe smeri do 50 se bodo lahko izvajale na spojih cevi, večje pa z MMK loki na VRS ali Vi spoj. Ker je ta spoj zavarovan proti izvleku, loka ni potrebno obbetonirati.

Na cevovodu bo na najvišji točki vgrajen avtomatski zračnik za odzračevanje cevovoda, na najnižjih mestih pa je predvidena vgradnja nadzemnih požarnih hidrantov. Hidrante in zasune bo treba označiti z označevalno tablico, izdelano po slovenskem standardu SIST 1005, montirano na objekt ali stebriček iz Al cevi  $\varnothing$  60 mm v betonskem temelju.

Vodovod bo nazivnega premera DN 80, DN 100 in DN 150 mm.

Vodovod 1 bo dolžine 537,1 m (11,1 m DN 80 in 526 m DN 100), vodovod 2 bo dolžine 132,8 m (8,8 m DN 80 in 124 m DN 100), vodovod 3 pa bo dolžine 105 m in DN 150 mm.

Potek vodovoda se v pretežnem obsegu izvede vzdolž hodnikov za pešce.

## 6.3. Fekalna kanalizacija

Za obravnavano območje bo zgrajen ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Poleg kanalizacije za odvajanje komunalnih odpadnih vod je predvidena tudi izgradnja kanalizacija za odvajanje odpadnih padavinskih vod.

Sistem je zasnovan tako, da poteka kanalizacija v glavnem v cestnem telesu in sicer skoraj v celoti v hodniku za pešce, torej izven vozišča. Za priključitev objektov na nasprotni strani ceste, kot je projektirana kanalizacija, so pod cesto predvideni priključki do parcele na nasprotni strani predvidene kanalizacije.

Kanal F1, poteka ob cesti jug – sever, od navezave na obstoječ kanal, v smeri proti severu, kjer se v jašku F1-4 zaključí. Kanal večinoma poteka v hodniku za pešce, na desni strani novo projektirane ceste znotraj IC Trebnje – II.faza. Kanal F1 in kanal M1 (za odvod padavinskih voda) potekata ves čas vzporedno, le na različnih višinskih nivojih, tako da je omogočeno priključevanje objektov na oba kanala. Skupna dolžina kanala F1 je približno 107 m.





Kanal F2 poteka od obstoječega jaška, v križišču cest jug–sever in vzhod–zahod, v smeri proti jugovzhodu, v sredini voznega pasu predvidene ceste vzhod–zahod in se konča v jašku F2-4. Skupna dolžina kanala F2 je približno 94 m.

Kanal F3, poteka od obstoječega, v križišču cest jug–sever in vzhod–zahod, v severozahodni smeri v voznem pasu nove ceste vzhod–zahod. Kanal F3 se konča v jašku F3-6 v skupni dolžini približno 183 m.

Nazivni profil kanala za odvod komunalnih odpadnih voda je  $\phi$  250 mm. Za izvedbo kanalov so predvidene kvalitetne cevi iz centrifugiranega poliestra (GRP) po SIST EN 14364, temenske togosti SN 10000 N/m<sup>2</sup>.

Naklon cevi in kota dna cevi se smiselno spreminjata glede na potek terena.

Razdalja med revizijskimi jaški je smiselno prilagojena poteku kanala in ostalim priključnim kanalom.

#### 6.4. Meteorna kanalizacija

Sistem je zasnovan tako, da poteka kanalizacija v glavnem v cestnem telesu in sicer skoraj v celoti v vozišču. Za priključitev objektov na obeh straneh ceste, so pod cesto predvideni priključki do parcele na nasprotni strani predvidene kanalizacije.

Meteorna kanalizacija je namenjena odvodnjavanju padavinskih vod iz prometnih površin (vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov).

Ostale površine:

- Za posamezen objekt ali več objektov skupaj investitor zagotovi zbiralnik padavinske vode v kapacitetah odvisno od površine streh in možnosti uporabe padavinske vode v povezavi z vrsto dejavnosti za tehnološko, požarno, sanitarno vodo, za pranje vozil in zunanjih površin ter za zalivanje zelenih površin. Zbiralnik vode se dimenzionira v PGD-ju posameznih objektov. V kolikor se na podlagi geomehanskih raziskav pred gradnjo objekta ugotovi, da je možno zagotoviti lokalno ponikanje, se izvede tudi ponikanje odvečne vode.
- V kolikor odvečne padavinske vode ni mogoče ponikati, se padavinske vode s streh odvajajo direktno v kanalizacijo za odvod padavinskih voda.
- Začasno odvodnjavanje se izvede ob cestnih nasipih z jarkom in ponikalnico. Jarki se odstranijo oz. zasipajo v fazi priprave platoja in zunanje ureditve predvidenih objektov.
- Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z Zakonom o vodah in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Zaradi zmanjšanja količin odvodnih voda v kanal se priporoča izvedba parkirnih površin z betonskimi tlakovci, ki nimajo zalitih fug. V času ekstremnih padavin reka Temenica naraste in delno zaliva kanalizacijski sistem ter poplavlja kmetijske površine.



Kanal M1, poteka od navezave na obstoječ kanal, v krožnem križišču cest jug-sever in vzhod-zahod, v smeri proti severu, kjer se v jašku M1-4 zaključí. Kanal poteka vzporedno s kanalom F1, le na različnem višinskem nivoju, tako da je omogočeno priključevanje predvidenih objektov na oba kanala. Skupna dolžina kanala M1 je približno 107 m.

Kanal M2 poteka od navezave na obstoječ kanal, v križišču cest jug-sever in vzhod-zahod, v smeri jugovzhod, vzporedno s kanalom F2, v sredini voznega pasu nove ceste vzhod-zahod in se konča v jašku M2-3. Skupna dolžina kanala M2 je približno 95 m.

Kanal M3 poteka od navezave na obstoječ kanal, v križišču cest jug-sever in vzhod-zahod, v severozahodni smeri v voznem pasu nove ceste vzhod-zahod. Skupna dolžina kanala M3 je približno 182 m.

Nazivni profil kanala za odvod padavinskih voda se glede na količino predvidene vode spreminja po kanalih sistema za odvod padavinskih voda, in sicer od cevi premera  $\varnothing$  300 mm do premera  $\varnothing$  500 mm. Za izvedbo kanalov so predvidene kvalitetne cevi iz centrifugiranega poliestra (GRP) po SIST EN 14364, temenske togosti SN 10000 N/m<sup>2</sup>.

Naklon cevi in kota dna cevi se smiselno spreminjata glede na potek terena.

Razdalja med revizijskimi jaški je smiselno prilagojena poteku kanala in ostalim priključnim kanalom.

## 6.5. Cestna razsvetljava

Izvedba cestne razsvetljave obsega:

- zakoličenje,
- dobavo in postavitev drogov, svetilk, svetlobnih virov, opreme in elektroenergetskih kablov, vključno vsa potrebna zemeljska in druga dela,
- preveritev kakovosti izvedbe in priključitev,
- vsa druga dela, ki so predvidena v načrtu ali jih naroči nadzorni organ,
- vnese v kataster komunalnih vodov.

Izbrani kandelabri so vročecinkane izvedbe s sidrno ploščo višine 9 m, ki se jih pritrdi na betonski temelj s sidrnimi vijaki  $\varnothing$  24 mm dolžine vsaj 1,0 m tako, da so sidra potopljena v betonski temelj dimenzije 0,95 x 0,95 x 1,2 m. Kandelabri morajo imeti zgornji premer cevi 60 mm za montažo izbranih svetilk. Kandelabri morajo imeti tudi vratca na višini približno 1,0 m od tal, kjer se nahaja razdelilec cestne razsvetljave. Predvidena razdalja med kandelabri je 30 - 35 m

Izbran je bil tip svetilk, in sicer cestna svetilka Streetlight 20 midi LED, in sicer cestna svetilka z vgrajeno 1 x LED 4000K / CRI  $\geq$  70 69 W / 7200 lm s tri conskim usmerjanjem svetlobne moči 69W, svetlobni tok 7200 lm, barva svetlobe 740, 4000K, življenska doba 100 000 ur (L85/B10) ter garancijo 5 let z zaščitno stopnjo IP 66, IK 08 in zaščitni razred 2, proizvajalca Siteco in je bila uporabljena za svetlobno tehnični izračun.



## 6.6. Zelena bariera

V sklopu ureditve zelene bariere bo posajenih 73 dreves, pri čemer bo treba najprej pripraviti podlago, sladilo bo sajenje z dodajanjem substrata in količenjem.

Posajenih bo tudi 121 grmovnic.

Zatravitev oziroma setev travne mešanice bo izvedena na 7.330 m<sup>2</sup> površine.

## 6.7. Komunalno opremljene površine

Predvideno je, da bodo z investicijo komunalno opremljene ureditvene enote P2, P3 in P4 oziroma 5,96 ha IC Trebnje.

V Odloku o podrobnem prostorskem načrtu za Industrijsko cono Trebnje so priporočeni naslednji kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom:

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti	Faktor izrabe
Območje proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4

Višina stavb ne sme presegati višine 25 m od najnižje kote ob objektu novo vzpostavljenega terena do vrha strehe (tj. kota slemena oziroma atike ravne strehe). Višinski gabariti se proti vzhodu znižujejo, zato je maksimalna dopustna višina v ureditveni enoti P2 in P4 11-13 m, izhajajoč iz vizure obstoječe pozidave v Dolenji Nemški vasi. Etažnost ni omejena. Kletne etaže, lahko tudi več, so dovoljene, kolikor to dopuščajo terenske izmere in komunalni priključki.

Dopustni horizontalni gabariti izhajajo iz določitve lege objekta in dopustne zazidanosti in izrabe zemljišč. Tlorisni gabariti ne smejo razdrobiti zazidalnih otokov ureditvenih enot. Gradnja trgovskih objektov tlorisne površine manjše od 2.000 m<sup>2</sup> ni dovoljena.

Objekti so preprostih, pravokotnih oblik. Dovoljeno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni podolgovati tloris. Stranice objektov morajo biti vzporedne z osjo ceste, ki je osnovna linija za »parcelno mrežo«. Objekti naj bodo pravokotne oblike s krajšo stranico ob primarni cesti, zaradi racionalne rabe zemljišč. Objekti so lahko orientirani z daljšo stranico ob primarni cesti, kolikor gre za večje objekte, ki zagotavljajo racionalno rabo zemljišč.«



## 7. ANALIZA ZAPOSLENIH

### 7.1. Zaposlovanje zaradi investicije

Realizacija investicije bo vzpostavila ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje v funkcionalno stanje, s čimer bodo omogočeni optimalni infrastrukturni pogoji za poslovanje poslovnih subjektov, kar bo izboljšalo pogoje za ustvarjanje novih delovnih mest in privedlo do izboljšanja gospodarskega stanja občine in ekonomskega stanja njenih občanov.

Ocenjujemo, da bo prišlo 2 leti po zaključku del do najmanj 14 novih bruto delovnih mest v IC Trebnje.

### 7.2. Upravljanje z gospodarsko javno infrastrukturo

#### Upravljanje z občinsko prometno infrastrukturo

Z občinsko prometno infrastrukturo upravlja Občina Trebnje, odgovorna oseba upravljavca pa je župan Alojzij Kastelic.

#### Upravljanje z vodovodom in fekalno kanalizacijo

Z okoljsko infrastrukturo upravlja Komunala Trebnje d.o.o., odgovorna oseba upravljavca pa je direktor Stanko Tomšič.

Vzdrževalna dela na novi okoljski infrastrukturi bodo izvajali obstoječi delavci Komunale Trebnje d.o.o.

### 7.3. Kadrovska sposobnost vlagatelja

#### Odgovorna oseba

Za izvedbo investicije je odgovorna Občina Trebnje, odgovorna oseba investitorja pa je župan Alojzij Kastelic, ki je od kar je na položaju župana uspešno realiziral že vrsto infrastrukturnih investicij, kot npr. Kanalizacijski sistem Veliki Gaber, Izgradnja vodohrana Medvedjek in zamenjava cevovoda Medvedjek – Temenica, Kanalizacija Dolenja Nemška vas, Vodohran Pekel, IC Trebnje – 1. faza idr.

#### Vodja projekta

Vodja projekta je mag. Janez Zakrajšek, vodja Oddelka za okolje, prostor in infrastrukturo na Občini Trebnje.

Pri projektu vodi posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo, in sicer izdelavo potrebne dokumentacije, pripravo vloge za oddajo v neposredno potrditev, izbor izvajalca izvedbenih del in podobno.



## 8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

### 8.1. Izhodišča vrednotenja

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški gradnje ekonomsko-poslovne infrastrukture so podani na podlagi projektantskega popisa del z oceno vrednosti iz projekta PZI (izdelovalec: GPI d.o.o.).
2. Stroški storitev zunanjih izvajalcev, tj. storitve izdelave projektne in ostale dokumentacije ter strokovnega nadzora gradnje, so podani na podlagi že sklenjenih pogodb in pridobljenih ponudb (dokumentacija) ter ocene strokovne službe Občine Trebnje (strokovni nadzor gradnje).
3. Vsi stroški so preračunani na cene avgust 2018 in so navedeni v EUR.
4. Glede na to, da Občina Trebnje načrtuje zaključek izvedbenih del v avgustu 2019, to pomeni obdobje, krajše od 12 mesecev od dneva priprave tega dokumenta. Posledično poseben preračun med stalnimi in tekočimi cenami ni potreben in so stalne cene enake tekočim.
5. Na gradbena dela v vodovodno omrežje in fekalno kanalizacijo je davek na dodano vrednost povračljiv. Povračljivi DDV ni strošek investicije in se ga skladno s priporočili Ministrstva za finance ne prikazuje v tabelah investicijske vrednosti in v finančni konstrukciji.
6. Občina Trebnje bo vlogo z obravnavano investicijo oddala v neposredno potrditev na Dogovor za razvoj regij, v sklopu katerega regije predlagajo za sofinanciranje regijske projekte, ki bodo omogočili izkoriščanje najpomembnejših razvojnih potencialov in prednosti regije, odpravljali ključne razvojne ovire regije in uresničevali regijske razvojne specializacije. Projekt sodi pod prednostno naložbo 3.1. Spodbujanje podjetništva – Podporno okolje za podjetništvo – poslovna infrastruktura. Na državni ravni program pokriva Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT), kot podpora projektu pa je možno pridobiti 100 % sofinanciranje upravičenih stroškov za sofinanciranje investicijskih projektov dograditve ali razširitve ekonomsko-poslovne infrastrukture na območjih ekonomsko-poslovnih con, s ciljem prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni. Glede na Smernice za pripravo projektnih predlogov za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne osi 3.1 dogovor za razvoj regij, po katerih so upravičene investicije v ekonomsko poslovne cone, kot so navedene v Prilogi 5 Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. 9/04), so do sofinanciranja upravičeni vsi stroški investicije z izjemo davka na dodano vrednost in ureditve zelene bariere.



## 8.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Tabela: Vrednost investicije po postavkah in letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2018	2019	Skupaj	Delež
1. Gradnja ekonomsko-poslovne inf.	0,00	895.671,04	895.671,04	81,42%
- cestno omrežje		532.553,03	532.553,03	48,41%
- fekalna kanalizacija		77.445,65	77.445,65	7,04%
- meteorna kanalizacija		93.782,82	93.782,82	8,52%
- vodovod		77.047,56	77.047,56	7,00%
- cestna razsvetljava		36.541,67	36.541,67	3,32%
- zelena bariera		78.300,31	78.300,31	7,12%
2. Stroški informiranja in komuniciranja		1.000,00	1.000,00	0,09%
3. Storitve zunanjih izvajalcev	15.000,00	17.913,42	32.913,42	2,99%
- strokovni nadzor gradnje (2 %)		17.913,42	17.913,42	1,63%
- projektna in ostala dokumentacija	15.000,00		15.000,00	1,36%
Skupaj brez DDV	15.000,00	914.584,46	929.584,46	84,50%
Nepovračljivi DDV - 22 %	3.300,00	167.220,07	170.520,07	15,50%
<b>Skupaj</b>	<b>18.300,00</b>	<b>1.081.804,53</b>	<b>1.100.104,53</b>	<b>100,00%</b>

## 8.3. Ocena investicijske naložbe za upravičene in preostale stroške

Tabela: Upravičeni stroški investicije po postavkah in letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2018	2019	Skupaj	Delež
1. Gradnja ekonomsko-poslovne inf.	0,00	817.370,73	817.370,73	96,02%
- cestno omrežje		532.553,03	532.553,03	62,56%
- fekalna kanalizacija		77.445,65	77.445,65	9,10%
- meteorna kanalizacija		93.782,82	93.782,82	11,02%
- vodovod		77.047,56	77.047,56	9,05%
- cestna razsvetljava		36.541,67	36.541,67	4,29%
2. Stroški informiranja in komuniciranja		1.000,00	1.000,00	0,12%
3. Storitve zunanjih izvajalcev	15.000,00	17.913,42	32.913,42	3,87%
- strokovni nadzor gradnje (2 %)		17.913,42	17.913,42	2,10%
- projektna in ostala dokumentacija	15.000,00		15.000,00	1,76%
<b>Skupaj</b>	<b>15.000,00</b>	<b>836.284,15</b>	<b>851.284,15</b>	<b>100,00%</b>



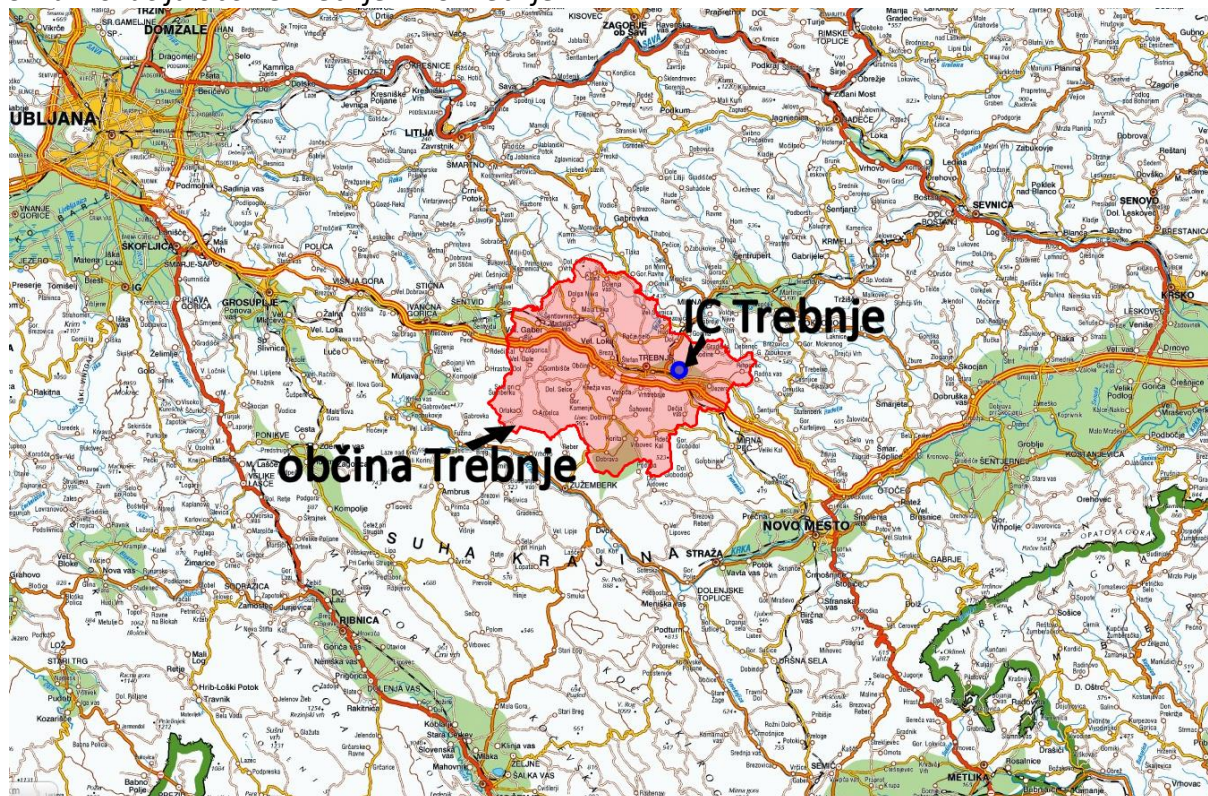
## 9. ANALIZA LOKACIJE

Investicija bo izvedena v občini Trebnje, ki leži na stičišču alpskega, dinarskega in panonskega sveta. Na severovzhodu meji na občino Mirna, na vzhodu na občino Mokronog-Trebelno, na jugovzhodu na občino Mirna Peč, na jugu na občino Žužemberk, na zahodu na občino Ivančna Gorica ter na severu na občini Šmartno pri Litiji in Litija.

IC Trebnje se nahaja na vzhodnem delu mesta Trebnje, severno od nekdanje regionalne ceste RIII 651 Trebnje – Novo mesto, odsek 1198 Trebnje – Novo mesto med območjem tovarne Akripol na zahodu in obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo na vzhodu (Dolenja Nemška vas). Območje IC Trebnje je namenjeno širitvi proizvodnih dejavnosti in meri približno 16 ha.

Meja IC Trebnje poteka na južni strani po južnem robu ceste Trebnje – Novo mesto, na zahodni strani po zahodnem robu ceste v Vino Gorico, na severu po meji območja namenjenega gradnji, na vzhodni strani pa do obstoječih cest oziroma do obstoječe pozidave.

Slika: Lokacija občine Trebnje in IC Trebnje



Vir: Geopedia – interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si), julij 2018.

IC Trebnje je razdeljena na štiri ureditvene enote namenjene poslovnim objektom, na javno cestno omrežje in območje namenjeno izgradnji druge infrastrukture.

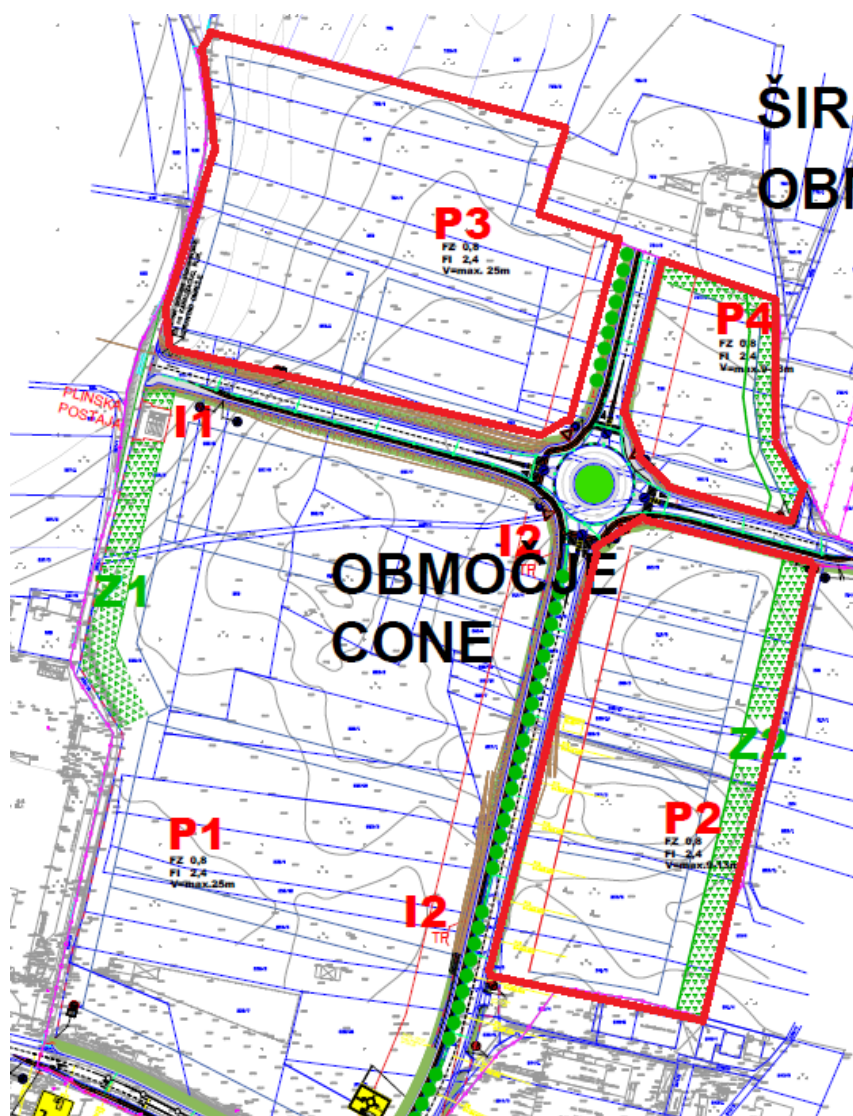
Celotna IC Trebnje se nahaja na zemljišču s parcelnimi št. 753/6, 757/1, 757/2, 758/1, 758/2, 759, 760, 761, 764/1, 764/3, 796/1, 798, 800, 801, 802/1, 802/3, 802/4, 802/5, 803, 804/1, 804/2, 807/3, 807/4, 807/5, 807/6, 807/7, 807/8, 808/1, 808/2, 808/3, 809, 812/2, 812/3,



812/4, 812/5, 812/6, 813/1, 813/2, 813/3, 814/2, 818/1, 818/2, 818/3, 820/1, 820/10, 820/11, 820/12, 820/13, 820/14, 820/15, 820/16, 820/17, 820/2, 820/7, 820/8, 820/9, 827/1, 827/2, 827/3, 833/3, 833/4, 833/5, 835/1, 835/2, 836/10, 836/11, 836/12, 836/13, 836/14, 836/15, 836/16, 836/6, 836/6, 836/7, 836/8, 836/9, 838/10, 838/11, 838/12, 838/13, 838/14, 838/15, 838/16, 838/5, 838/7, 838/8, 838/9, del 840/4, 841/3, del 845/3, del 846/1, del 866/1, del 867, del 868/1, del 868/2, del 1185/1, 1185/2, 1189/2, 1191/1, del 1192/4, 1192/5, 1192/6, del 1193, del 1194/1, vse k.o. 1420-Češnjevk in del 620/1, 620/2, 816/10, 816/7, vse k.o. 1422-Trebnje.

Investicija bo potekala na zemljišču s parcelnimi št. 1185/1, 836/17, 836/16, 836/18, 836/9, 838/7, 838/12, 838/11, 808/1, 808/2, 808/3, 802/5, 802/4, 802/3, 807/4, 807/3, 807/5, 804/1, 804/2, 807/6, 807/7, 803, 1185/2, 813/2, 757/1, 757/4, 757/3, 758/2, 758/1, 1189/2, 753/6, 814/2, 1191/1, 813/3, 764/2, 764/3, 761, 760, 759 k.o. Češnjevk in 816/7, 620/5, 816/10, 816/6, k.o. Trebnje

Slika: Ureditvena situacija IC Trebnje z označenimi ureditvenimi enotami P2, P3 in P4:



Vir: OPPN IC Trebnje, št. 11/2008, december 2012.





Prostorski akt, ki velja na območju investicije je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Industrijsko cono Trebnje (Uradni list RS, št. 14/2013, 57/2016).

## 10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Predvideni vplivi na okolje, ki bi bili lahko povzročeni med izgradnjo komunalne opreme, 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 izgradnjo zaradi količinske, prostorske in časovne omejenosti sprejemljivi za okolje, zato ne bo stroškov odprave negativnih vplivov na okolje.

Območje cone ne posega v območja varovanja naravnih vrednot, zavarovana območja, ekološko pomembna območja, niti na območja Nature 2000.

Varstvo okolja opredeljujemo še glede na naslednja izhodišča:

### **Učinkovitost izrabe naravnih virov**

V sklopu investicije bo zgrajen nov vodovod, ki bo omogočal učinkovito izrabo naravnih virov (pitne 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**

Z investicijo bosta zgrajeni primarna cesta V-Z, severni del primarne ceste S-J, dograjeno krožno križišče ter zgrajena cestna razsvetljava, s čimer bosta izboljšana trajnostna dostopnost ter prometna varnost.

### **Zmanjševanje vplivov na okolje**

Z izgradnjo fekalne kanalizacije bo preprečen negativni vpliv fekalnih voda na podtalnico in naravo. Z meteorno kanalizacijo bo preprečeno pritekanje in zastajanje meteornih voda na prometnih površinah, zaščiteno bo okolje pred onesnaženjem z naftnimi derivati in zaščitena infrastruktura pred uničenjem.



## 11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Občina predvideva, da bo investicijsko naložbo v gospodarsko javno infrastrukturo za ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje realizirala v letu 2019. Časovni načrt je podan v naslednji tabeli.

*Tabela: Časovni načrt investicije*

Aktivnost	Časovni okvir
1. Dokument identifikacije (DIIP)	december 2017
2. Projekta PGD in PZI	april 2018 – junij 2018
3. Investicijski program (IP)	julij 2018 – avgust 2018
4. Gradbeno dovoljenje	avgust 2018
5. Oddaja projekta v neposredno potrditev	september 2018
6. Izvedba javnega naročila za izvedbena dela	december 2018 – februar 2019
7. Sklenitev pogodbe z izvajalcem del	februar 2019
8. Izvedbena dela	marec 2019 – avgust 2019
9. Izstavitve zahtevka za izplačilo sredstev v 2019	september 2019

### **Organizacija vodenja**

Vodenje investicije je organizirano tako, da omogoča kakovostno delo in kar se da učinkovito izvajanje investicije.

Za izvedbo investicije je odgovoren župan Alojzij Kastelic, posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo pa vodi mag. Janez Zakrajšek, vodja Oddelka za okolje, prostor in infrastrukturo na Občini Trebnje, ki pri projektu vodi posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo, in sicer izdelavo potrebne dokumentacije, pripravo vloge za oddajo v neposredno potrditev, izbor izvajalca izvedbenih del in podobno.



## Analiza izvedljivosti

V nadaljevanju smo preverili izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov v projektu.

Tabela: Analiza izvedljivosti ključnih mejnikov investicije

Ključni mejniki	Izvedljivost
<b>Priprava</b>	
Investicijska dokumentacija	izdelana
Projektna dokumentacija	izdelana (nazadnje junija 2018 PZI)
Sklenitev pogodbe o sofinanciranju	odvisno od pridobitve sklepa o sofinanciranju
Izbor izvajalca gradnje	februar 2019
Izstavitve zahtevkov za nepovratna sredstva	po zaključku del, septembra 2019
<b>Izvedba</b>	
Gradnja	marec - avgust 2019
Nadzor nad gradnjo	v času izvajanja gradbenih del
Tehnični pregled	po zaključku izvedbenih del
<b>Analiza izvajanja</b>	
Poročilo o izvajanju investicije	mesečno v času gradnje
Poročila o učinkih projekta	v okviru letnega poročila upravljavca
Doseženi vsi cilji investicije	2 leti po zaključku del (2021)

## Javna naročila

Vsa predvidena večja dela bodo oddana skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Ostala dela in storitve bodo oddana izbranim ponudnikom skladno z zakonodajo po postopku javnih naročil male vrednosti.

## Poročilo o izvajanju investicije

Skladno z Uredbo mora investitor zagotoviti ustrezen nadzor in spremljanje izvajanja investicije. V ta namen morajo biti (vsaj mesečno) izdelana poročila o izvajanju investicije. V okviru poročil o izvajanju investicije se ugotavljajo odmiki od predvidenega načrta izvajanja investicije v vseh njenih segmentih, poročilo pa zajema tudi nujne ukrepe za reševanje dilem in težav, ki se pojavijo med izvajanjem.

## Poročilo o spremljanju učinkov

Poročilo o spremljanju učinkov investicije pripravi upravljavec za spremljanje kazalnikov, predvidenih v investicijskem programu. Upravljavec pošlje poročilo investitorju, da ga ta preuči ter na njegovi podlagi pripravi predlog za morebitne potrebne ukrepe. Upravljavec je dolžan spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe projekta.



## 12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

### 12.1. Načrt financiranja po dinamiki v tekočih cenah

*Tabela: Dinamika financiranja investicije v stalnih in tekočih cenah*

Leto	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
2018	18.300,00	1,66%
2019	1.081.804,53	98,34%
<b>Skupaj</b>	<b>1.100.104,53</b>	<b>100,00%</b>

*Tabela: Dinamika financiranja investicije brez DDV v stalnih in tekočih cenah*

Leto	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
2018	15.000,00	1,61%
2019	914.584,46	98,39%
<b>Skupaj</b>	<b>929.584,46</b>	<b>100,00%</b>

*Tabela: Dinamika financiranja upravičenih stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah*

Leto	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
2018	15.000,00	1,76%
2019	836.284,15	98,24%
<b>Skupaj</b>	<b>851.284,15</b>	<b>100,00%</b>



## 12.2. Načrt financiranja po virih financiranja v tekočih cenah

Investicija bo predvidoma financirana iz dveh virov, in sicer:

### a) Proračuna Občine Trebnje:

Občina Trebnje bo za financiranje izvedbe investicije prispevala 36,44 % upravičenih stroškov v stalnih in tekočih cenah in vse neupravičene stroške (zelena bariera, DDV).

### b) Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo (ESRR in Proračun RS):

Občina Trebnje bo vlogo z obravnavano investicijo oddala v neposredno potrditev na Dogovor za razvoj regij, v sklopu katerega regije predlagajo za sofinanciranje regijske projekte, ki bodo omogočili izkoriščanje najpomembnejših razvojnih potencialov in prednosti regije, odpravljali ključne razvojne ovire regije in uresničevali regijske razvojne specializacije. Projekt sodi pod prednostno naložbo 3.1. Spodbujanje podjetništva – Podporno okolje za podjetništvo – poslovna infrastruktura.

Na državni ravni program pokriva Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT), kot podpora projektu pa je možno pridobiti 100 % sofinanciranje upravičenih stroškov za sofinanciranje investicijskih projektov dograditve ali razširitve ekonomsko-poslovne infrastrukture na območjih ekonomsko-poslovnih con, s ciljem prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni.

Glede na Smernice za pripravo projektnih predlogov za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne osi 3.1 dogovor za razvoj regij, po katerih so upravičene investicije v ekonomsko poslovne cone, kot so navedene v Prilogi 5 Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. 9/04), so do sofinanciranja upravičeni vsi stroški investicije z izjemo davka na dodano vrednost in ureditve zelene bariere.

Okvirni obseg sredstev evropske kohezijske politike za drugo povabilo regijam za pripravo dogovorov po posameznih virov sredstev in kohezijskih regijah je sledeč (v mio EUR):

<i>Vir sredstev</i>	Kohezijska regija Zahodna Slovenija	Kohezijska regija Vzhodna Slovenija	SKUPAJ
Evropski sklad za regionalni razvoj (ESRR)	22,73	106,17	128,90
Kohezijski sklad (KS)	29,63	0,00	29,63
Dodatne pravice porabe (ESRR in KS)	81,00	179,33	260,33
<b>SKUPAJ</b>	<b>133,36</b>	<b>285,50</b>	<b>418,86</b>

Za prednostno naložbo 3.1. Spodbujanje podjetništva se lahko sofinancira največ **100 % upravičenih stroškov investicije.**



Za Vzhodno kohezijsko regijo so nepovratna sredstva v deležu 75 % namenska sredstva Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), opredeljena v Operativnem programu za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, v deležu 25 % pa namenska sredstva Proračuna Republike Slovenije.

Najnižji znesek projekta, ki je še upravičen za sofinanciranje je 300.000 EUR. Občina Trebnje bo z obravnavano investicijo zaprosila za sofinanciranje 541.072,00 EUR oziroma 63,56 % upravičenih stroškov, saj bo preostanek svoje predvidene kvote namenila še za druge projekte (ureditev kanalizacije v aglomeraciji Trebnje in izgradnjo kolesarskih stez).

*Tabela: Vira financiranja vseh stroškov investicije po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)*

Vir financiranja	2018	2019	Skupaj	Delež
Občina Trebnje	18.300,00	540.732,53	559.032,53	50,82%
MGRT - Dogovor za razvoj regij (ESRR + RS)	0,00	541.072,00	541.072,00	49,18%
- sredstva ESRR (75 %)	0,00	405.804,00	405.804,00	36,89%
- sredstva Proračuna RS (25 %)	0,00	135.268,00	135.268,00	12,30%
<b>Skupaj</b>	<b>18.300,00</b>	<b>1.081.804,53</b>	<b>1.100.104,53</b>	<b>100,00%</b>

*Tabela: Vira financiranja upravičenih stroškov investicije po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)*

Vir financiranja	2018	2019	Skupaj	Delež
Občina Trebnje	15.000,00	295.212,15	310.212,15	36,44%
MGRT - Dogovor za razvoj regij (ESRR + RS)	0,00	541.072,00	541.072,00	63,56%
- sredstva ESRR (75 %)	0,00	405.804,00	405.804,00	47,67%
- sredstva Proračuna RS (25 %)	0,00	135.268,00	135.268,00	15,89%
<b>Skupaj</b>	<b>15.000,00</b>	<b>836.284,15</b>	<b>851.284,15</b>	<b>100,00%</b>



## 13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

### 13.1. Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov je izdelana na podlagi naslednjih izhodišč:

1. Pri izračunih je skladno s priporočilom priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« upoštevano referenčno obdobje 30 let. Na strani 42 priročnika so podane priporočene vrednosti referenčnega obdobja, pri čemer je za področje »oskrba z vodo in okolje« priporočeno časovno obdobje 30 let, za področje »ceste« pa časovno obdobje od 25 do 30 let.
2. Upoštevana je investicijska vrednost v stalnih cenah, z nepovračljivim DDV in brez povračljivega DDV.
3. V finančni analizi je ostanek vrednosti projekta enak 0 EUR, saj so neto prejemki tudi po preteku referenčnega obdobja negativni (izračunan je skladno z navodili priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«).
4. Predvidevamo, da bodo z izjemo porabe vode v izračunih upoštewane predpostavke enake v celotnem referenčnem obdobju.
5. Projekcijo prihodkov in stroškov ter izračune kazalnikov v nadaljevanju dokumenta prikazujemo ob upoštevanju poslovanja z investicijo zgrajene gospodarske javne infrastrukture.
6. Cestno omrežje, meteorna kanalizacija, cestna razsvetljava in zelena bariera nimajo tržnih možnosti in v življenjski dobi ne bodo generirali prihodkov. Bodo pa povzročali določene stroške vzdrževanja in obratovanja, in sicer gre pri prometni infrastrukturi za stroške tekočega vzdrževanja ceste, in sicer pozimi pluzenje in posipanje, občasno obnavljanje prometnih označb, pometanje itd., pri meteornem omrežju gre za čiščenje cestnih požiralnikov – peskolovov ter odstranjevanje odpadkov, pri cestni razsvetljavi za stroške električne energije in vzdrževanja, pri zeleni barieri pa za stroške obrezovanja dreves in grmovnic, košnje trave ipd. Navedeni stroški so skupaj s stroški upravljanja in vzdrževanja vodovoda in kanalizacije ocenjeni na 3.800 EUR letno.
7. Vodovodno omrežje bo za upravljavca, podjetje Komunala Trebnje d.o.o. generiralo prihodek. Ocenjujemo, da bo letna poraba vode v prvih 5 letih znašala približno 700 m<sup>3</sup>, nato pa približno 1.000 m<sup>3</sup> letno. Po ceniku Komunale Trebnje znaša vodarina 0,7616 EUR/m<sup>3</sup>.
8. Tako kot vodovodno omrežje bo tudi fekalna kanalizacija za upravljavca Komunalo Trebnje d.o.o. generirala prihodek. Odvisen bo od porabe vode in od cene odvajanja in čiščenja odpadnih voda. Po ceniku Komunale Trebnje znaša odvajanje odpadnih voda 0,3392 EUR/m<sup>3</sup>, cena za čiščenje odpadnih voda pa 0,4912 EUR/m<sup>3</sup>.



9. Občina Trebnje namerava za to območje IC Trebnje sprejeti poseben program opremljanja, v katerem bo določila posebna merila za odmero komunalnega prispevka. V kolikor bo Občina Trebnje uspešna pri pridobivanju nepovratnih sredstev iz Dogovora za razvoj regij, bo to ustrezno upoštevano in komunalnega prispevka ne bo ali pa bo minimalen. Odprta je tudi možnost sklenitve pogodbe o opremljanju, po kateri bi investitor sam izvedel del manjkajoče gospodarske javne infrastrukture, Občina Trebnje pa ne bi generirala prihodkov iz komunalnega prispevka. Glede na navedene obrazložitve in dejstvo, da bo rezultat oddaje vloge v neposredno potrditev na Dogovor za razvoj regij ustrezno upoštevan pri določitvi višine komunalnega prispevka (lahko, da komunalnega prispevka ne bo) ter ob predpostavki uspešne vloge, prihodkov iz komunalnega prispevka v finančni analizi ne upoštevamo.
10. Strošek amortizacije je upoštevan od celotne vrednosti investicije. Pri izračunu amortizacije so uporabljene naslednje predpostavke:
- amortizacijska osnova znaša 1.100.104,53 EUR,
  - amortizacijska stopnja znaša 3 %.
11. Kot začetek obratovanja investicije je upoštevan september 2019, saj bodo izvedbena dela v komunalno opremo zaključena avgusta 2019. Vodovodno in kanalizacijsko omrežje bosta v funkciji od maja 2020 dalje, ko je predviden zagon novih ekonomsko poslovnih objektov.





Tabela: Ocena prihodkov in stroškov

Leto	Operativni stroški poslovanja	Operativni prihodki iz poslovanja	Amortizacija	Razlika
2018				0,00
2019	0,00	0,00	11.001,05	-11.001,05
2020	2.533,33	742,93	33.003,14	-34.793,54
2021	3.800,00	1.114,40	33.003,14	-35.688,74
2022	3.800,00	1.114,40	33.003,14	-35.688,74
2023	3.800,00	1.114,40	33.003,14	-35.688,74
2024	3.800,00	1.114,40	33.003,14	-35.688,74
2025	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2026	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2027	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2028	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2029	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2030	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2031	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2032	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2033	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2034	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2035	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2036	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2037	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2038	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2039	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2040	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2041	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2042	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2043	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2044	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2045	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2046	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2047	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2048	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14
2049	3.800,00	1.592,00	33.003,14	-35.211,14



## 13.2. Likvidnostni tok

Likvidnostni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov. Pri tem so upoštevani vsi stroški investicije.

Tabela: Likvidnostni tok investicije

Leto	Viri			SKUPAJ PRILIVI	Stroški		SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
	Prihodki	financiranja	Ostaneek vrednosti		financiranja	poslovanja		
2018	0	18.300		18.300	18.300	0	18.300	0
2019	0	1.081.805		1.081.805	1.081.805	0	1.081.805	0
2020	743			743		2.533	2.533	-1.790
2021	1.114			1.114		3.800	3.800	-2.686
2022	1.114			1.114		3.800	3.800	-2.686
2023	1.114			1.114		3.800	3.800	-2.686
2024	1.114			1.114		3.800	3.800	-2.686
2025	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2026	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2027	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2028	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2029	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2030	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2031	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2032	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2033	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2034	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2035	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2036	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2037	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2038	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2039	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2040	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2041	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2042	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2043	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2044	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2045	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2046	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2047	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2048	1.592			1.592		3.800	3.800	-2.208
2049	1.592		0	1.592		3.800	3.800	-2.208
<b>Skupaj</b>		<b>1.100.105</b>	<b>0</b>		<b>1.100.105</b>			

Stroške vzdrževanja infrastrukture, ki nima tržnih možnosti (cestno omrežje, meteorna kanalizacija, cestna razsvetljava, zelena bariera) bo v življenjski dobi investicije pokrivala Občina Trebnje iz proračuna, stroške vodovoda in fekalne kanalizacije pa njun upravljavec. Sredstev za pokrivanje negativnega neto priliva ne prikazujemo med prilivi v tabeli likvidnostnega toka, saj bosta ta prispevala kar investitor in upravljavec in kot taka niso generirana tržno.



### 13.3. Finančni tok

Finančni tok za investicijo je izpeljan iz likvidnostnega toka za referenčno dobo ter ob upoštevanju prejšnjih ocen prihodkov in stroškov.

*Tabela: Finančni tok investicije*

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2018	0	18.300	-18.300
2019	0	1.081.805	-1.081.805
2020	743	2.533	-1.790
2021	1.114	3.800	-2.686
2022	1.114	3.800	-2.686
2023	1.114	3.800	-2.686
2024	1.114	3.800	-2.686
2025	1.592	3.800	-2.208
2026	1.592	3.800	-2.208
2027	1.592	3.800	-2.208
2028	1.592	3.800	-2.208
2029	1.592	3.800	-2.208
2030	1.592	3.800	-2.208
2031	1.592	3.800	-2.208
2032	1.592	3.800	-2.208
2033	1.592	3.800	-2.208
2034	1.592	3.800	-2.208
2035	1.592	3.800	-2.208
2036	1.592	3.800	-2.208
2037	1.592	3.800	-2.208
2038	1.592	3.800	-2.208
2039	1.592	3.800	-2.208
2040	1.592	3.800	-2.208
2041	1.592	3.800	-2.208
2042	1.592	3.800	-2.208
2043	1.592	3.800	-2.208
2044	1.592	3.800	-2.208
2045	1.592	3.800	-2.208
2046	1.592	3.800	-2.208
2047	1.592	3.800	-2.208
2048	1.592	3.800	-2.208
2049	1.592	3.800	-2.208



## **14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI**

### **14.1. Finančna ocena**

Finančna ocena investicije je negativna. Tak rezultat je pričakovan, saj gre za investicijo v komunalno opremo za ekonomsko poslovno cono, kjer ni stalnih prebivalcev, od vse gospodarske javne infrastrukture pa bosta pridhodke generirala le vodovod in kanalizacija.

Gledano z vidika družbe pozitivni učinki investicije presegajo stroške, ki jih bo le-ta imela z investicijo.

Z vzpostavitvijo ureditvenih enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje v operativno stanje se bodo izboljšali pogoji za gospodarski razvoj občine.

Z investicijo bodo omogočeni pogoji za širitev in nadaljnji razvoj podjetij, ki zaposlujejo občane.

Z novimi zaposlitvami (v dveh letih po zaključku del predvidenih najmanj 14) se bo izboljšalo ekonomsko stanje občanov.

Z obravnavano investicijo bodo vzpostavljeni pogoji za privabitev domačih in tujih investicij, izboljšani pogoji za poslovanje pa bodo posredno pozitivno vplivali tudi na občinski proračun (več prihodkov).

Dvig konkurenčnosti, prepoznavnosti in komunalne urejenosti bodo pozitivno vplivali tudi na okolje in življenjski standard tamkajšnjih prebivalcev.

Gospodarski razvoj in dobri pogoji bivanja bodo prinesli vsesplošni razvoj občine.

### **14.2. Ekonomska ocena**

Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, zdravje, gospodarski in splošni razvoj družbe, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja ampak tudi na širšo družbo.

Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti. Glede na določila 26. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) in glede na to, da je investicija manjša od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

V tem kontekstu je investicija v komunalno opremo za ekonomsko poslovno cono vsekakor pozitivna. Negativnih vidikov investicije z vidika družbe praktično ni, medtem ko je pozitivnih kar nekaj, konkretno:

- pospešitev gospodarskih aktivnosti (dobri pogoji za poslovanje),



- pozitiven vpliv na konkurenčnost gospodarstva ter na rast in razvoj obstoječih domačih poslovnih subjektov ter na nastanek, rast in razvoj novih poslovnih subjektov,
- gospodarski razvoj občine,
- izboljšanje ekonomskega položaja tamkajšnjih prebivalcev,
- manjša brezposelnost,
- pozitiven vpliv na občinski proračun,
- pozitiven vpliv na okolje,
- pozitiven vpliv na poseljenost,
- izboljšanje prepoznavnosti občine,
- razvoj občine tudi na drugih področjih (dobro poslujoča družbeno odgovorna podjetja vlagajo tudi v lokalno okolje – izobraževanje, šport, kultura, družabno življenje ...) in posledično višji življenjski standard občanov
- ter še mnogi drugi bolj posredni pozitivni učinki.

### **14.3. Izračun finančnih kazalnikov**

#### **14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev**

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije ter stroške poslovanja in vzdrževanja se investicija ne povrne v življenjski dobi. Gre za investicijo v izgradnjo komunalne opreme, zaradi česar bo upravljavec vodovoda in kanalizacije generiral nekaj prihodkov, ki pa bodo nižji od stroškov obratovanja in vzdrževanja vse gospodarske javne infrastrukture.

#### **14.3.2. Finančna neto sedanja vrednost**

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



Tabela: Finančna neto sedanja vrednost investicije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2018	-18.300	-18.300	1,0000	-18.300
2019	-1.081.805	-1.100.105	0,9615	-1.040.197
2020	-1.790	-1.101.895	0,9246	-1.655
2021	-2.686	-1.104.581	0,8890	-2.387
2022	-2.686	-1.107.266	0,8548	-2.296
2023	-2.686	-1.109.952	0,8219	-2.207
2024	-2.686	-1.112.637	0,7903	-2.122
2025	-2.208	-1.114.845	0,7599	-1.678
2026	-2.208	-1.117.053	0,7307	-1.613
2027	-2.208	-1.119.261	0,7026	-1.551
2028	-2.208	-1.121.469	0,6756	-1.492
2029	-2.208	-1.123.677	0,6496	-1.434
2030	-2.208	-1.125.885	0,6246	-1.379
2031	-2.208	-1.128.093	0,6006	-1.326
2032	-2.208	-1.130.301	0,5775	-1.275
2033	-2.208	-1.132.509	0,5553	-1.226
2034	-2.208	-1.134.717	0,5339	-1.179
2035	-2.208	-1.136.925	0,5134	-1.134
2036	-2.208	-1.139.133	0,4936	-1.090
2037	-2.208	-1.141.341	0,4746	-1.048
2038	-2.208	-1.143.549	0,4564	-1.008
2039	-2.208	-1.145.757	0,4388	-969
2040	-2.208	-1.147.965	0,4220	-932
2041	-2.208	-1.150.173	0,4057	-896
2042	-2.208	-1.152.381	0,3901	-861
2043	-2.208	-1.154.589	0,3751	-828
2044	-2.208	-1.156.797	0,3607	-796
2045	-2.208	-1.159.005	0,3468	-766
2046	-2.208	-1.161.213	0,3335	-736
2047	-2.208	-1.163.421	0,3207	-708
2048	-2.208	-1.165.629	0,3083	-681
2049	-2.208	-1.167.837	0,2965	-655
<b>Skupaj</b>				<b>-1.096.426</b>

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna, konkretno znaša -1.096.426 EUR.



### 14.3.3. 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 investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi, finančna interna stopnja donosnosti ni izračunljiva in je negativna.

### 14.3.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost

Finančna relativna neto sedanja vrednost je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V tem primeru znaša FRNSV -1,0358.

## 14.4. Izračun ekonomskih kazalnikov

V ekonomski analizi je ocenjen prispevek projekta h gospodarskemu in splošnemu razvoju družbe. Izdelana je v imenu vse družbe in ne le z vidika lastnika infrastrukture kakor v finančni analizi. V obravnavanem primeru ekonomske kazalnike računamo za celotno investicijo, kot eksternalije oziroma družbene koristi pa upoštevamo koristi za gospodarstvo (pospešitev gospodarskih aktivnosti, izboljšanje konkurenčnosti gospodarstva, ...).

Eksterni stroški operacije so oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev.

Vrednost posamezne koristi na letnem nivoju je določena sledeče:

#### Koristi za družbo

Koristi za družbo so ocenjene ob predpostavki, da bodo na novo komunalno opremljene ureditvene enote P2, P3 in P4 v IC Trebnje pozitivno vplivale na poslovanje obstoječih podjetij, ki se bodo vključila v cono in na podjetja, s katerimi bodo podjetja vključena v cono poslovala. Tako je predvideno, da bodo podjetja na novo zaposlila najmanj 14 zaposlenih, ki bodo ustvarjali v povprečju 42.000 EUR letno dodane vrednosti. Multiplikator dodane vrednosti je sicer močno odvisen od dejavnosti, za potrebe izračuna pa ga postavljamo na raven 1,2. Direktna korist za družbo so razvidne (najmanj) iz pobranega davka na dohodek pravnih oseb, kjer trenutna davčna stopnja znaša 17 %. Na podlagi teh predpostavk ocenjujemo, da bo država posredno preko davkov pobrala še najmanj 119.952 EUR letno. V tem znesku pa niso vključene še številne posredne pozitivne koristi za družbo, ki se kažejo v povečanem trošenju gospodinjestev, izboljšanjem socialnem statusu in perspektivi za prihodnosti kot tudi možnost, da podjetja sedanje načrte glede poslovanja v prihodnje še nadgradijo.



### Eksterni stroški

Eksterni stroški alternativne porabe sredstev so ocenjeni na 25 % družbenih koristi.

### Od tržnih do obračunskih cen

Kot vrednost operacije upoštevamo celotno vrednost operacije brez DDV v stalnih cenah pomnoženo s korekcijskim faktorjem 0,9, kar utemeljujemo s tem, da cene izvajalcev vsebujejo tudi njihov pričakovani dobiček in rezervo, enako pa velja tudi za prodajalce materiala za vgradnjo.

### Diskontiranje

Diskontna stopnja v ekonomski analizi investicijskih projektov – družbena diskonta stopnja – skuša odražati družbeni vidik tega, kako naj bi bodoče koristi in stroške vrednotili glede na zdajšnje razmere. Lahko se tudi razlikuje od diskontne stopnje v finančni analizi, in sicer tedaj, ko kapitalski trgi niso popolni.

Skladno s priporočilom Evropske komisije iz dokumenta »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«, pri izračunih ekonomskih kazalnikov upoštevamo družbeno diskontno stopnjo 5 %.

*Tabela: Tabela skupnih koristi in stroškov investicije*

Postavka	kor.f.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Neto prilivi iz poslovanja		0	0	743	1.114	1.114	1.114
2. Skupne koristi eksternalij:		0	0	79.968	119.952	119.952	119.952
<b>Skupne koristi od invest.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.711</b>	<b>121.066</b>	<b>121.066</b>	<b>121.066</b>
3. Neto odlivi iz poslovanja		0	0	2.533	3.800	3.800	3.800
4. Zunanji eksterni stroški		0	0	19.992	29.988	29.988	29.988
5. Investicijski stroški	0,9	13.500	823.126				
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>		<b>13.500</b>	<b>823.126</b>	<b>22.525</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>
<b>Neto denarni tok</b>		<b>-13.500</b>	<b>-823.126</b>	<b>58.186</b>	<b>87.278</b>	<b>87.278</b>	<b>87.278</b>
diskontni faktor		1,0000	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835
diskontiran neto denarni tok		-13.500	-783.930	52.776	75.394	71.804	68.385

Postavka	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Neto prilivi iz poslovanja	1.114	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592
2. Skupne koristi eksternalij:	119.952	119.952	119.952	119.952	119.952	119.952	119.952
<b>Skupne koristi od invest.</b>	<b>121.066</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>
3. Neto odlivi iz poslovanja	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
4. Zunanji eksterni stroški	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988
5. Investicijski stroški							
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>
<b>Neto denarni tok</b>	<b>87.278</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>
diskontni faktor	0,7462	0,7107	0,6768	0,6446	0,6139	0,5847	0,5568
diskontiran neto denarni tok	65.128	62.367	59.397	56.568	53.875	51.309	48.866





Postavka	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1. Neto prilivi iz poslovanja	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592
2. Skupne koristi eksternalij:	119.952	119.952	119.952	119.952	119.952	119.952	119.952
<b>Skupne koristi od invest.</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>
3. Neto odlivi iz poslovanja	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
4. Zunanji eksterni stroški	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988
5. Investicijski stroški							
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>
<b>Neto denarni tok</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>
diskontni faktor	0,5303	0,5051	0,4810	0,4581	0,4363	0,4155	0,3957
diskontiran neto denarni tok	46.539	44.323	42.212	40.202	38.288	36.464	34.728

Postavka	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1. Neto prilivi iz poslovanja	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592
2. Skupne koristi eksternalij:	119.952	119.952	119.952	119.952	119.952	119.952	119.952
<b>Skupne koristi od invest.</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>
3. Neto odlivi iz poslovanja	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
4. Zunanji eksterni stroški	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988
5. Investicijski stroški							
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>
<b>Neto denarni tok</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>
diskontni faktor	0,3769	0,3589	0,3418	0,3256	0,3101	0,2953	0,2812
diskontiran neto denarni tok	33.074	31.499	29.999	28.571	27.210	25.915	24.681

Postavka	2045	2046	2047	2048	2049
1. Neto prilivi iz poslovanja	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592
2. Skupne koristi eksternalij:	119.952	119.952	119.952	119.952	119.952
<b>Skupne koristi od invest.</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>	<b>121.544</b>
3. Neto odlivi iz poslovanja	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
4. Zunanji eksterni stroški	29.988	29.988	29.988	29.988	29.988
5. Investicijski stroški					
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>	<b>33.788</b>
<b>Neto denarni tok</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>	<b>87.756</b>
diskontni faktor	0,2678	0,2551	0,2429	0,2314	0,2204
diskontiran neto denarni tok	23.505	22.386	21.320	20.305	19.338

Tabela: Podatki o ekonomskih stroških in koristih, opredeljenih v analizi, skupaj s pripadajočimi vrednostmi

Korist	Vrednost enote (kjer je primerno)	Skupna vrednost (v EUR, diskontirana)	% skupnih koristi
1. Koristi eksternalij - pozitiven vpliv na družbo	119.952,00	1.719.882,14	98,79%
2. Neto priliv iz poslovanja	1.592,00	21.001,34	1,21%
<b>Skupaj</b>		<b>1.740.883,48</b>	<b>100,00%</b>
Stroški	Vrednost enote (kjer je primerno)	Skupna vrednost (v EUR, diskontirana)	% skupnih stroškov
1. Aletnativna poraba	29.988,00	429.970,53	33,54%
2. Investicijski stroški	836.626,01	797.429,53	62,21%
3. Operativni stroški	3.800,00	54.484,73	4,25%
<b>Skupaj</b>		<b>1.281.884,80</b>	<b>100,00%</b>



Tabela: Rezultati ekonomskih kazalnikov investicije

Kazalnik	Rezultat
Ekonomska interna stopnja donosnosti (EISD)	9,46 %
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENSV)	458.998,68 EUR
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	1,3581

## 14.5. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem

Gre predvsem za učinke, ki smo jih že našeli v ekonomski oceni investicije. Narava investicije je pač taka, da so nefinančni vidiki in cilji investicije tisti, ki jih investitor zasleduje pri izgradnji komunalne opreme za ekonomsko poslovno cono, medtem ko so denarni vidiki pomembni »zgolj« z vidika racionalne porabe denarja davkoplačevalcev, niso pa pobudnik ideje o vzpostavitvi gospodarske cone, niti jih v primeru splošnega razvoja kraja, občine in regije ali boljših življenjskih pogojev prebivalcev ne moremo (ali pa vsaj zelo težko) ovrednotiti.

## 15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

### 15.1. Analiza tveganj

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodnogospodarska, družbeno kulturna in druga tveganja).

Projekt ima naslednja tveganja:

- Tveganje povezano s financiranjem: Investicija v komunalno opremljanje dela IC Trebnje ima visoko investicijsko vrednost ter predvideno sofinanciranje iz Dogovora za razvoj regij (ESRR in RS). Glavno tveganje za projekt je tveganje pridobitve finančne pomoči iz zunanjih virov. Glede na to, da je treba uspešno oddati vlogo v neposredno potrditev, učinkovito izvesti investicijo ter pravilno oddati zahteve za sofinanciranje in ob dejstvu, da bodo sredstva, ki jih bo za investicijo morala prispevati Občina Trebnje, zagotovljena, ocenjujemo to tveganje kot **srednje veliko**.
- Tveganja organizacijske in fizične izvedbe, pri čemer gre zlasti za nepredvidene dogodke med procesom izbire izvajalca izvedbenih del in gradnjo, ki bi lahko zakasnili in podražili projekt. Glede na to, da je projektna dokumentacija izdelana, da je pridobitev gradbenega dovoljenja v zaključni fazi (pridobitev avgusta 2018) ter da postopek izbire izvajalca izvedbenih del še ni izveden, ocenjujemo verjetnost teh dogodkov **nizko**.
- Tveganje povezano z zasedenostjo na novo komunalno opremljenega dela cone, ki pomeni, da cona ne bi bili zasedeni v skladu s predvidevanji. Glede na dejstvo, da Občina Trebnje nima prostih komunalno opremljenih površin v gospodarskih conah, ki bi jih ponudila gospodarstvu ter glede na povpraševanje gospodarstva po komunalno opremljenih površinah, ocenjujemo to tveganje kot **zelo nizko**.



## 15.2. Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej.

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

- naložbeni stroški – porast za 1 %,
- naložbeni stroški – znižanje za 1 %,
- finančni prihodki – porast za 1 %,
- finančni prihodki – znižanje za 1 %,
- stroški obratovanja in vzdrževanja – porast za 1 %,
- stroški obratovanja in vzdrževanja – znižanje za 1 %,
- ekonomske koristi – porast za 1 %,
- ekonomske koristi – znižanje za 1 %,
- ekonomski stroški investicije – porast za 1 %,
- ekonomski stroški investicije – znižanje za 1 %,
- ekonomski stroški – porast za 1 %,
- ekonomski stroški – znižanje za 1 %.

*Tabela: Analiza občutljivosti za finančne kazalnike – rezultati sprememb finančnih kazalnikov ob 1 % porastu in znižanju posameznih spremenljivk (naložbeni stroški, prihodki, stroški obratovanja in vzdrževanja)*

Investicijski stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-1.096.426	ni izračunljiva	-1,0358	se ne povrne
1%	-1.107.011	ni izračunljiva	-1,0355	se ne povrne
-1%	-1.085.841	ni izračunljiva	-1,0362	se ne povrne
Prihodki / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-1.096.426	ni izračunljiva	-1,0358	se ne povrne
1%	-1.096.185	ni izračunljiva	-1,0356	se ne povrne
-1%	-1.096.667	ni izračunljiva	-1,0361	se ne povrne
Str. obr. in vzd./sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-1.096.426	ni izračunljiva	-1,0358	se ne povrne
1%	-1.097.046	ni izračunljiva	-1,0364	se ne povrne
-1%	-1.095.806	ni izračunljiva	-1,0352	se ne povrne



Tabela: Analiza občutljivosti za ekonomske kazalnike – rezultati sprememb ekonomskih kazalnikov ob 1 % porastu in znižanju posameznih spremenljivk (ekonomske koristi, stroški investicije, ekonomski stroški)

Ekonomski stroški investicije / sprememba	NSV	ISD
0%	458.999	9,46%
1%	451.024	9,34%
-1%	466.973	9,57%
Ekonomske koristi / sprememba	NSV	ISD
0%	458.999	9,46%
1%	471.898	9,57%
-1%	446.100	9,34%
Ekonomski stroški / sprememba	NSV	ISD
0%	458.999	9,46%
1%	454.699	9,42%
-1%	463.298	9,49%

Tabela: Analiza občutljivosti – sprememba stopnje donosa in čiste sedanje vrednosti (v %) ob 1 % porastu in znižanju preizkušenih spremenljivk

Preizkušana spremenljivka	sprememba finančne stopnje donosa (%) +/-	sprememba finančne čiste sedanje vrednosti (%) +/-	sprememba ekonomske stopnje donosa (%) +/-	sprememba ekonomska čiste sedanje vrednosti (%) +/-
Naložbeni stroški – porast za 1 %	-	-0,97%		
Naložbeni stroški – znižanje za 1 %	-	0,97%		
Prihodki – porast za 1%	-	0,02%		
Prihodki – znižanje za 1%	-	-0,02%		
Stroški obratovanja in vzdrževanje - porast za 1 %	-	-0,06%		
Stroški obratovanja in vzdrževanje - znižanje za 1 %	-	0,06%		
<b>Brez sprememb</b>	<b>ni izračunljiva</b>	<b>-1.096.426</b>	<b>9,46%</b>	<b>458.999</b>
Ekonomske koristi – porast za 1 %			-1,18%	-1,74%
Ekonomske koristi – znižanje za 1 %			1,20%	1,74%
Ekonomski stroški investicije – porast za 1 %			1,22%	2,81%
Ekonomski stroški investicije – znižanje za 1 %			-1,22%	-2,81%
Ekonomski stroški – porast za 1 %			-0,41%	-0,94%
Ekonomski stroški – znižanje za 1 %			0,41%	0,94%

Z analizo občutljivosti ugotavljamo, da je investicija iz finančnega vidika najbolj občutljiva na spremembo naložbenih stroškov, iz ekonomskega vidika pa na spremembo ekonomskih koristi.



## 16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Z investicijo bo Občina Trebnje komunalno opremila 5,96 ha IC Trebnje oziroma ureditvene enote P2, P3 in P4.

Glede na sedaj znano povpraševanje po ustrezno urejenih gospodarskih površinah, se bodo v IC Trebnje zaradi investicije v dveh letih po zaključku del vselila nekatera že uveljaljena podjetja, ki bodo s povečanjem proizvodnih zmogljivosti ustvarila najmanj 14 novih delovnih mest.

Občina Trebnje bo vlogo z obravnavano investicijo oddala v neposredno potrditev na Dogovor za razvoj regij, v sklopu katerega regije predlagajo za sofinanciranje regijske projekte, ki bodo omogočili izkoriščanje najpomembnejših razvojnih potencialov in prednosti regije, odpravljali ključne razvojne ovire regije in uresničevali regijske razvojne specializacije. Projekt sodi pod prednostno naložbo 3.1. Spodbujanje podjetništva – Podporno okolje za podjetništvo – poslovna infrastruktura. Občina Trebnje bo z obravnavano investicijo zaprosila za 541.072,00 EUR, preostala sredstva pa zagotovila sama iz proračuna.

Rezultati finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije so sledeči:

Kazalnik	Vrednost kazalnika
Finančna neto sedanja vrednost	-1.096.426 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	ni izračunljiva
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-1,0358
Ekonomska neto sedanja vrednost	458.999 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti	9,46 %
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	1,3581

Investicija je smiselna in opravičljiva z vidika nedenarnih učinkov, kateri so praktično vsi pozitivni.

S komunalno ureditvijo ureditvenih enot P2, P3 in P4 bo Občina Trebnje domačemu gospodarstvu ponudila ustrezne pogoje za delovanje, rast in razvoj.

Investicija bo omogočila gospodarski razvoj občine in regije ter prispevala k nastanku novih delovnih mest, izboljšanju ekomskega položaja občanov in k izboljšanju pogojev bivanja.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za preišljeno investicijo z znanim terminskim planom in zaprto finančno konstrukcijo menimo, da je **izvedba le-te smiselna in upravičena.**