



**OBČINA HRPELJE - KOZINA**  
**HRPELJE, REŠKA CESTA 14**  
**6240 KOZINA**

INVESTICIJA:

## **UREDITEV MESTNEGA TRGA**

INVESTICIJSKI PROGRAM

Kozina, november 2021

Županja:  
Saša Likavec Svetelšek

**PODPISI****INVESTITOR:**

Naziv: Občina Hrpelje - Kozina

Županja:

Naslov: Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina

Odgovorna oseba: Saša Likavec Svetelšek, županja

Kozina, november 2021

\_\_\_\_\_  
žig in podpis**UPRAVLJAVEC:**

Naziv: Občina Hrpelje - Kozina

Županja:

Naslov: Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina

Odgovorna oseba: Saša Likavec Svetelšek, županja

Kozina, november 2021

\_\_\_\_\_  
žig in podpis**OSEBE ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE:**

Naziv: Občina Hrpelje - Kozina

Županja:

Naslov: Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina

Odgovorna oseba: Saša Likavec Svetelšek, županja

Kozina, november 2021

\_\_\_\_\_  
žig in podpis**IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:**

Naziv: Espri d.o.o.

Direktor:

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor

Novo mesto, november 2021

\_\_\_\_\_  
žig in podpis



## VSEBINA

<b>1</b>	<b>UVODNO POJASNILI S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>	<b>6</b>
1.1	Osnovni podatki o investitorju .....	6
1.2	Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije .....	6
1.3	Navedba upravljavca .....	7
1.4	Podatki o odgovornih osebah za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne dokumentacije .....	7
1.5	Namen in cilji investicijskega projekta .....	8
1.6	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta .....	8
1.6.1	Opis variant "z" investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo "brez" investicije .....	8
1.6.1.1	Varianta 0: investicija se ne izvede .....	8
1.6.1.2	Varianta 1: investicija se izvede .....	9
1.6.1.3	Izbira variante .....	9
1.6.2	Vrednost investicije, kot je bila navedena v DIIP .....	10
<b>2</b>	<b>POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>11</b>
2.1	Cilj investicije .....	11
2.2	Spisek strokovnih podlag .....	11
2.2.1	Zakonska podlaga: .....	11
2.2.2	Strokovne podlage za izvedbo investicije: .....	12
2.3	Opis upoštevanih variant in izbor optimalne variante .....	12
2.3.1	Varianta 0: investicija se ne izvede .....	12
2.3.2	Varianta 1: investicija se izvede .....	12
2.3.3	Izbira variante .....	13
2.4	Navedba odgovornih oseb .....	13
2.4.1	Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa .....	13
2.4.2	Odgovorna oseba investitorja za izvedbo investicijskega projekta .....	13
2.4.3	Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije .....	14
2.5	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo .....	14
2.5.1	Podatki o investitorju in organizacijske rešitve .....	14
2.5.2	Način in postopek izbire izvajalcev .....	14
2.5.3	Časovni načrt vseh aktivnosti .....	14
2.5.4	Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije .....	14
2.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije .....	15
2.7	Zbirni prikaz rezultatov izračunov .....	16
<b>3</b>	<b>PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU .....</b>	<b>17</b>
3.1	Osnovni podatki o investitorju .....	17
3.2	Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije .....	17
3.3	Navedba upravljavca .....	17
<b>4</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA .....</b>	<b>18</b>
4.1	Ureditev trga .....	18
4.2	Razlogi za investicijsko namero .....	19
4.3	Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija .....	20
4.4	Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami .....	20
4.4.1	Strategija razvoja Slovenije 2030 .....	20
4.4.2	Regionalni razvojni program regije Istra, Brkini, Kras za obdobje 2021-2027 .....	20
4.4.3	Strategija prostorskega razvoja Slovenije .....	20
4.4.4	Načrt razvojnih programov občine Hrčanje - Kozina .....	21
<b>5</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL .....</b>	<b>23</b>
6.1	Tehnične značilnosti predvidene gradnje – paviljon .....	23



6.2	Tehnične značilnosti predvidene gradnje – ureditev trga .....	24
<b>7</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>25</b>
7.1	Vpliv na zaposlenost .....	25
7.2	Kadrovska sposobnost vlagatelja.....	25
<b>8</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....</b>	<b>26</b>
8.1	Izhodišča vrednotenja.....	26
8.2	Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah.....	26
8.3	Ocena investicijske naložbe za upravičene in preostale stroške .....	27
<b>9</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE.....</b>	<b>30</b>
10.1	Varstvo okolja .....	30
10.1.1	Učinkovitost izrabe naravnih virov .....	30
10.1.2	Okoljska učinkovitost .....	30
10.1.3	Trajnostna dostopnost.....	30
10.1.4	Zmanjševanje vplivov na okolje .....	30
10.2	Zaščita okolja in varovanje vodnih virov.....	31
10.3	Zaščita pred hrupom.....	31
10.4	Požarna varnost .....	31
<b>11</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE .....</b>	<b>32</b>
11.1	Organizacija vodenja .....	32
11.2	Analiza izvedljivosti.....	32
11.3	Javna naročila .....	33
11.4	Poročilo o izvajanju investicije .....	33
<b>12</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH.....</b>	<b>34</b>
12.1	Načrt financiranja po dinamiki v tekočih cenah .....	34
12.2	Načrt financiranja po virih financiranja v tekočih cenah .....	34
<b>13</b>	<b>PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA .....</b>	<b>35</b>
13.1	Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov .....	35
13.2	Likvidnostni tok.....	37
13.3	Finančni tok .....	38
<b>14</b>	<b>VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI .....</b>	<b>39</b>
14.1	Finančna ocena.....	39
14.2	Ekonomska ocena.....	39
14.3	Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov .....	40
14.3.1	Doba vračanja investicijskih sredstev .....	40
14.3.2	Finančna neto sedanja vrednost.....	40
14.3.3	Finančna interna stopnja donosnosti.....	41
14.3.4	Finančna relativna neto sedanja vrednost.....	41
14.4	Izračun ekonomskih kazalnikov .....	41
14.4.1	Ekonomske koristi .....	41
14.4.2	Od tržnih do obračunskih cen .....	42
14.4.3	Diskontiranje.....	42
14.5	Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem .....	43
<b>15</b>	<b>ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI.....</b>	<b>44</b>
15.1	Analiza tveganj.....	44
15.2	Analiza občutljivosti.....	44
<b>16</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>46</b>



## PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Naziv investicijskega projekta	Ureditev mestnega trga na Kozini
Investitor	Občina Hrpelje – Kozina
Naslov	Hrpelje, Reška cesta 14 6240 Kozina T: (05) 68 00 150 @: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si MŠ: 5883032000 DŠ: SI 96355557 TRR: SI56 0123 5010 0006 141
Županja	Saša Likavec Svetelšek
Naročnik investicijske dokumentacije	Isti kot investitor
Namen investicijskega projekta	Z izvedbo investicije želi Občina Hrpelje-Kozina urediti središče Kozine — Mestni trg, ki je trenutno podrejen prometu in parkiranju. Odprt prostor v središču Kozine bo tako postal osrednja točka družabnega življenja in prostor za izvajanje raznih prireditev.
Lokacija investicije	Občina: Hrpelje – Kozina Naselje: Kozina
Projektna dokumentacija	DGD
Investicijska dokumentacija	DIIP
Terminski plan	Začetek izvedbenih del: marec 2022 Zaključek izvedbenih del: julij 2022
Vrednost investicije junij 2021 (stalne in tekoče cene)	brez DDV: 791.803,28 EUR DDV: 174.196,72 EUR Skupaj: 966.000,00 EUR
Viri financiranja	Občina Hrpelje – Kozina iz proračuna
Namen izdelave DIIP	Opredelitev investicije, določitev virov financiranja



## 1 UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Občina Hrpelje – Kozina želi urediti Mestni trg v Kozini. Območje, ki ga obravnavamo v tem dokumentu leži v središču Kozine med trgovinami, banko, kavarno in stanovanjsko sosesko ter predstavlja osrednji trg kraja.

### 1.1 Osnovni podatki o investitorju

Naziv Občina Hrpelje – Kozina  
Naslov Hrpelje, Reška cesta 14  
6240 Kozina  
T: (05) 68 00 150  
@: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si  
MŠ: 5883032000  
DŠ: SI 96355557  
TRR: SI56 0123 5010 0006 141  
Županja Saša Likavec Svetelšek

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

### 1.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv: Espri d.o.o.  
Naslov Novi trg 11  
8000 Novo mesto  
T: (07) 39 35 700  
@: blaz.malensek@espri.si  
MŠ: 5431484000  
DŠ: SI39899926  
TRR: SI56 3500 1000 0876 695 (BKS bank AG)  
Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek  
Izpolnjevalec podatkov: Venko Vranc

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



### 1.3 Navedba upravljavca

Naziv Občina Hrpelje – Kozina  
Naslov Hrpelje, Reška cesta 14  
6240 Kozina  
T: (05) 68 00 150  
@: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si  
MŠ: 5883032000  
DŠ: SI 96355557  
TRR: SI56 0123 5010 0006 141  
Županja Saša Likavec Svetelšek

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

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

Naziv Občina Hrpelje – Kozina  
Naslov Hrpelje, Reška cesta 14  
6240 Kozina  
T: (05) 68 00 150  
@: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si  
MŠ: 5883032000  
DŠ: SI 96355557  
TRR: SI56 0123 5010 0006 141  
Županja Saša Likavec Svetelšek  
Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske, projektne in druge dokumentacije: Saša Likavec Svetelšek

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



## 1.5 Namen in cilji investicijskega projekta

Namen investicije je prenoviti Mestni trg na Kozini z ureditvijo sodobnega javnega odprtega prostora. Z ureditvijo prostora bo izboljšana kakovost življenja prebivalcev, zagotovljen bo prostor, ki bo omogočal organizacijo različnih družabnih in kulturnih prireditev, povečala se bo aktivnost trga, kar bo pozitivno vplivalo na promocijo kraja in občine.

Cilj investicije je:

- Zunanja ureditev trga (prenova trga s tlakovanjem, ureditvijo urbane opreme osvetlitev, ureditev zelenih površin z novimi zasaditvami, ureditev in postavitv vodnjaka oziroma drugega simbola vode, ovrednotenje in ohranjanje obstoječega drevja ter nove zasaditve);
- Prometna ureditev območja (načrt zunanje ureditve z izdelavo vseh potrebnih načrtov, ki obdelajo prometni vidik posega s priključki na obstoječe prometne povezave, ureditev mirujočega prometa, idr)
- Komunalna ureditev območja (ureditev komunalne infrastrukture, ureditev odvodnjavanja celotnega območja, načrt električnih inštalacij in opreme, obdelava podzemnega priključnega voda, obdelava kabelske kanalizacije, ureditev javne razsvetljave, ...);
- Ureditev mestnega paviljona s prostorom za info center ter dodatnimi prostori za komercialno dejavnost.

## 1.6 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta je bil izdelan novembra 2021.

Ta investicijski program se od dokumenta identifikacije investicijskega projekta ne razlikuje temveč ga v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ le nadgrajuje.

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

### 1.6.1 Opis variant "z" investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo "brez" investicije

Dokument identifikacije investicijskega projekta obravnava dve varianti:

- varianta 0: investicija se ne izvede in
- varianta 1: investicija se izvede.

#### 1.6.1.1 Varianta 0: investicija se ne izvede

Varianta 0 predvideva, da se investicija ne izvede. V primeru, da se do izvedbe projekta ne bi prišlo, bi to pomenilo ohranitev obstoječega stanja, kar bi pomenilo, da bi središče Kozine - Mestni trg, še naprej ostalo podrejeno prometu in parkiranju.



Brez investicije bi obravnavano območje še naprej ostalo neurejeno, brez nove oblike in racionaliziranih prometnih povezav. Prav tako ne bi bile urejene ustrezne površine za pešce in kolesarje ter zelene površine in površine za mirujoči promet.

Nespremenjen bi ostal tudi status in standard središča občine Hrpelje – Kozina, kjer brez investicije ne bodo nadgrajeni obstoječi programi obravnavanega območja, ki ne bo pridobil statusa sodobnega urbanega prostora s sodobno zasnovanim središčem kraja.

Neizvedba investicije pomeni, da se kakovost življenja prebivalcev ne bo izboljšala, kraj bo ostal brez prostora, ki omogoča organizacijo različnih družabnih in kulturnih prireditev. Prav tako se ne bo spremenila aktivnost trga, kar pomeni, da ne bo prišlo do pozitivnih vplivov na promocijo kraja in občine.

#### **1.6.1.2 Varianta 1: investicija se izvede**

V primeru izvedbe investicije bo urejen Mestni trg, ki predstavlja središče Kozine. Investicija predvideva ureditev nove oblike prostora, racionalizacijo prometnih povezav, ureditev površin za pešce in kolesarje, ureditev površin za mirujoči promet in ureditev zelenih površin. Na obravnavanem področju bo z investicijo urejena tudi vsa potrebna komunalna infrastruktura in nameščena ustrezna urbana oprema.

Izvedba investicije predvideva:

- Zunanjo ureditev trga (prenova trga s tlakovanjem, ureditvijo urbane opreme osvetlitev, ureditev zelenih površin z novimi zasaditvami, ureditev in postavitve vodnjaka oziroma drugega simbola vode, ovrednotenje in ohranjanje obstoječega drevja ter nove zasaditve);
- Prometno ureditev območja (načrt zunanje ureditve z izdelavo vseh potrebnih načrtov, ki obdelajo prometni vidik posega s priključki na obstoječe prometne povezave, ureditev mirujočega prometa, idr)
- Komunalno ureditev območja (ureditev komunalne infrastrukture, ureditev odvodnjavanja celotnega območja, načrt električnih inštalacij in opreme, obdelava podzemnega priključnega voda, obdelava kableske kanalizacije, ureditev javne razsvetljave, ...);
- Ureditev mestnega paviljona s prostorom za info center ter dodatnimi prostori za komercialno dejavnost.

Z izvedbo investicije in ureditve središča Kozine se bo spremenil status in standard središča občine Hrpelje – Kozina. Nadgrajeni bodo obstoječe programi obravnavanega območja, ki bodo z novo ponudbo in kraju dodelili status sodobnega urbanega prostora s sodobno zasnovanim središčem.

#### **1.6.1.3 Izbira variante**

Glede na opredelitev obeh variant je bila izbrana varianta 1 (investicija se izvede). To utemeljimo s tem, da se bo bistveno izboljšala kakovost življenja prebivalcev, zagotovljen bo nov prostor, ki bo omogočal organizacijo različnih družabnih in kulturnih prireditev, povečala se bo aktivnost trga, kar bo pozitivno vplivalo na promocijo kraja in občine.



## 1.6.2 Vrednost investicije, kot je bila navedena v DIIP

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Investicijski stroški so ocenjeni s strani strokovne službe Občine Hrpelje – Kozina na podlagi prejetih ponudb in projektantske ocene.
2. Vsi stroški so preračunani na cene oktober 2021 in so navedeni v EUR.

Tabela 1: Vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	Skupaj	Delež
1. Investicijska dokumentacija	2.300,00	0,24%
2. Projektna dokumentacija	39.400,00	4,08%
3. Izvedbena dela	731.045,90	75,68%
A. Ureditev trga	632.788,90	65,51%
<i>Rušitvena dela</i>	56.048,01	5,80%
<i>Infrastruktura</i>	65.735,32	6,80%
<i>Tlakovanje(kamniti tlak in asfalti)</i>	304.458,30	31,52%
<i>Oprema</i>	17.298,77	1,79%
<i>Hortikultura</i>	3.459,75	0,36%
<i>Prometna ureditev</i>	2.421,83	0,25%
<i>Paviljon</i>	138.390,13	14,33%
<i>NN priključek, razvodi</i>	10.379,26	1,07%
<i>Instalacije objekti</i>	10.379,26	1,07%
<i>Instalacija za JR javno razsvetljavo platoja</i>	24.218,27	2,51%
B. Ureditev okolice	98.257,00	10,17%
<i>Infrastruktura (meteorna kanalizacija)</i>	15.222,92	1,58%
<i>Tlakovanje (asfalt, robniki, signalizacija)</i>	83.034,08	8,60%
4. Nadzor	19.057,38	1,97%
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>791.803,28</b>	<b>81,97%</b>
DDV	174.196,72	18,03%
<b>Skupaj</b>	<b>966.000,00</b>	<b>100,00%</b>

*Predvidoma bo Občina Hrpelje - Kozina investicijo v celoti financirala z lastnimi sredstvi, zato delitve stroškov na upravičene in neupravičene ne prikazujemo.*



## 2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1 Cilj investicije

Strateški cilji investicije:

- Ureditev sodobnega javnega odprtega prostora, ki bo omogočal organizacijo različnih prireditev v središču Kozine;
- Izboljšanje kakovosti bivanja in življenjskih pogojev prebivalcev;
- Izboljšanje splošne urejenosti, ki bo vplivala na večjo aktivnost življenja in promocijo kraja in občine.

Operativni cilji investicije:

- Zunanja ureditev trga (prenova trga s tlakovanjem, ureditvijo urbane opreme osvetlitev, ureditev zelenih površin z novimi zasaditvami, ureditev in postavitve vodnjaka oziroma drugega simbola vode, ovrednotenje in ohranjanje obstoječega drevja ter nove zasaditve);
- Prometna ureditev območja (načrt zunanje ureditve z izdelavo vseh potrebnih načrtov, ki obdelajo prometni vidik posega s priključki na obstoječe prometne povezave, ureditev mirujočega prometa, idr)
- Komunalna ureditev območja (ureditev komunalne infrastrukture, ureditev odvodnjavanja celotnega območja, načrt električnih inštalacij in opreme, obdelava podzemnega priključnega voda, obdelava kableske kanalizacije, ureditev javne razsvetljave, ...);
- Ureditev mestnega paviljona s prostorom za info center ter dodatnimi prostori za komercialno dejavnost.

### 2.2 Spisek strokovnih podlag

#### 2.2.1 Zakonska podlaga:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016),
- Zakon o financiranju občin (ZFO-1) (Uradni list RS, št. 123/2006, 57/2008, 36/2011, 14/2015 – ZUUJFO, 71/2017 in 21/2018-popr., 80/20 – ZIUOOPE in 189/20 - ZFRO),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS št. 61/17 in 72/12 – pop., 65/20 in 15/21 - ZDUOP)
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št.1/11 in 61/17 - GZ)
- Odlok o občinskih cestah in javnih površinah (Uradni list RS št. 8/14 in 22/16)
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS št. 99/15, 46/17, 59/18, 63/19 in 150/21)
- Zakon o cestah (Uradni list RS št. 109/10-Zcest-1, 48/12-Zcest-1A, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18 in 123/21 – ZPrCP-F)



- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS št. 2/18, 64/19, 77/19, 63/20, 91/20, 90/21)

### **2.2.2 Strokovne podlage za izvedbo investicije:**

- DGD - Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za Ureditev Mestnega trga Kozina s pripadajočim paviljonom, št. 14-2021, D-R-A-F-T- d.o.o, september 2021;
- Portal eTerra, <https://eterra.si/>, november 2021.

## **2.3 Opis upoštevanih variant in izbor optimalne variante**

### **2.3.1 Varianta 0: investicija se ne izvede**

Varianta 0 predvideva, da se investicija ne izvede. V primeru, da do izvedbe projekta ne bi prišlo, bi to pomenilo ohranitev obstoječega stanja kar bi pomenilo, da bi središče Kozine - Mestni trg, še naprej ostalo podrejeno prometu in parkiranju.

Brez investicije bi obravnavano območje še naprej ostalo neurejeno, brez nove oblike in racionaliziranih prometnih povezav. Prav tako ne bi bile urejene ustrezne površine za pešce in kolesarje ter zelene površine in površine za mirujoči promet.

Nespremenjen bi ostal tudi status in standard središča občine Hrpelje – Kozina, kjer brez investicije ne bodo nadgrajeni obstoječi programi obravnavanega območja, ki ne bo pridobil statusa sodobnega urbanega prostora s sodobno zasnovanim središčem kraja.

Neizvedba investicije pomeni, da se kakovost življenja prebivalcev ne bo izboljšala, kraj bo ostal brez prostora, ki omogoča organizacijo različnih družabnih in kulturnih prireditev. Prav tako se ne bo spremenila aktivnost trga, kar pomeni, da ne bo prišlo do pozitivnih vplivov na promocijo kraja in občine.

### **2.3.2 Varianta 1: investicija se izvede**

V primeru izvedbe investicije bo urejen Mestni trg, ki predstavlja središče Kozine. Investicija predvideva ureditev nove oblike prostora, racionalizacijo prometnih povezav, ureditev površin za pešce in kolesarje, ureditev površin za mirujoči promet in ureditev zelenih površin. Na obravnavanem področju bo z investicijo urejena tudi vsa potrebna komunalna infrastruktura in nameščena ustrezna urbana oprema.

Izvedba investicije predvideva:

- Zunanjo ureditev trga (prenova trga s tlakovanjem, ureditvijo urbane opreme osvetlitev, ureditev zelenih površin z novimi zasaditvami, ureditev in postavitve vodnjaka oziroma drugega simbola vode, ovrednotenje in ohranjanje obstoječega drevja ter nove zasaditve);



- Prometno ureditev območja (načrt zunanje ureditve z izdelavo vseh potrebnih načrtov, ki obdelajo prometni vidik posega s priključki na obstoječe prometne povezave, ureditev mirujočega prometa, idr.)
- Komunalno ureditev območja (ureditev komunalne infrastrukture, ureditev odvodnjavanja celotnega območja, načrt električnih inštalacij in opreme, obdelava podzemnega priključnega voda, obdelava kabelske kanalizacije, ureditev javne razsvetljave, ...);
- Ureditev mestnega paviljona s prostorom za info center ter dodatnimi prostori za komercialno dejavnost.

Z izvedbo investicije in ureditve središča Kozine se bo spremenil status in standard središča občine Hrpelje – Kozina. Nadgrajeni bodo obstoječe programi obravnavanega območja, ki bodo z novo ponudbo in kraju dodelili status sodobnega urbanega prostora s sodobno zasnovanim središčem.

### **2.3.3 Izbira variante**

Glede na opredelitev obeh variant je bila izbrana varianta 1 (investicija se izvede). To utemeljimo s tem, da se bo bistveno izboljšala kakovost življenja prebivalcev, zagotovljen bo nov prostor, ki bo omogočal organizacijo različnih družabnih in kulturnih prireditev, povečala se bo aktivnost trga, kar bo pozitivno vplivalo na promocijo kraja in občine.

## **2.4 Navedba odgovornih oseb**

### **2.4.1 Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa**

mag. Blaž Malenšek, direktor

Espri d.o.o.

Novi trg 11

8000 Novo mesto

T: (07) 39 35 700

@: blaz.malensek@espri.si

### **2.4.2 Odgovorna oseba investitorja za izvedbo investicijskega projekta**

Saša Likavec Svetelšek, županja

Občina Hrpelje – Kozina

Hrpelje, Reška cesta 14

6240 Kozina

T: (05) 68 00 150

@: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si



### 2.4.3 Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije

Matej Mljač, univ.d.i.a.M.S.Arch

DRAFT d.o.o.

Lokev 103

6219 Lokev

T: 041 72 11 48

@: matej@draftarhitekti.com

## 2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo

### 2.5.1 Podatki o investitorju in organizacijske rešitve

Za realizacijo investicije je odgovorna Občina Hrpelje - Kozina. Odgovorna oseba za realizacijo projekta je županja Saša Likavec Svetelšek, ki sprejema ključne odločitve, ki se navezujejo na investicijo (podpisnica pogodb in dokumentov potrebnih za izvedbo investicije).

### 2.5.2 Način in postopek izbire izvajalcev

Izvedbena dela bodo oddana po sistemu javnega naročanja v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3).

### 2.5.3 Časovni načrt vseh aktivnosti

Tabela 2: Časovni načrt investicije

Aktivnost	Začetek	Zaključek
1. Izdelava projektne dokumentacije	avg 2021	dec 2022
2. Izdelava investicijske dokumentacije	okt 2021	nov 2021
3. Javno naročilo	dec 2021	jan 2022
4. Izbira izvajalca	feb 2021	mar 2022
5. Izvedbena dela	mar 2022	jul 2022

### 2.5.4 Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije

Za investicijo je bila izdelana naslednja dokumentacija:

- projekt DGD »Ureditev Mestnega trga na Kozini«, št. projekta 14-2021, DRAFT d.o.o., Lokev, september 2021;
- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Ureditev Mestnega trga«, Espri d.o.o., Novo mesto, oktober 2021



## 2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Investicijski stroški so ocenjeni s strani strokovne službe Občine Hrpelje – Kozina na podlagi prejetih ponudb in projektantske ocene.
2. Vsi stroški so preračunani na cene oktober 2021 in so navedeni v EUR.

Tabela 3: Vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	Skupaj	Delež
1. Investicijska dokumentacija	2.300,00	0,24%
2. Projektna dokumentacija	39.400,00	4,08%
3. Izvedbena dela	731.045,90	75,68%
A. Ureditev trga	632.788,90	65,51%
<i>Rušitvena dela</i>	56.048,01	5,80%
<i>Infrastruktura</i>	65.735,32	6,80%
<i>Tlakovanje (kamniti tlak in asfalti)</i>	304.458,30	31,52%
<i>Oprema</i>	17.298,77	1,79%
<i>Hortikultura</i>	3.459,75	0,36%
<i>Prometna ureditev</i>	2.421,83	0,25%
<i>Paviljon</i>	138.390,13	14,33%
<i>NN priključek, razvodi</i>	10.379,26	1,07%
<i>Instalacije objekti</i>	10.379,26	1,07%
<i>Instalacija za JR javno razsvetljavo platoja</i>	24.218,27	2,51%
B. Ureditev okolice	98.257,00	10,17%
<i>Infrastruktura (meteorna kanalizacija)</i>	15.222,92	1,58%
<i>Tlakovanje (asfalt, robniki, signalizacija)</i>	83.034,08	8,60%
4. Nadzor	19.057,38	1,97%
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>791.803,28</b>	<b>81,97%</b>
DDV	174.196,72	18,03%
<b>Skupaj</b>	<b>966.000,00</b>	<b>100,00%</b>

*Predvidoma bo Občina Hrpelje - Kozina investicijo v celoti financirala z lastnimi sredstvi, zato delitve stroškov na upravičene in neupravičene ne prikazujemo.*

Tabela 4: Viri financiranja vseh stroškov investicije po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2021	2022	Skupaj	Delež
Občina Hrpelje - Kozina - proračun	36.453,60	929.546,40	966.000,00	100,00%
<b>Skupaj</b>	<b>36.453,60</b>	<b>929.546,40</b>	<b>966.000,00</b>	<b>100,00%</b>

*Trenutno je edini zagotovljeni vir financiranja proračun Občine Hrpelje - Kozina. V primeru, da se pojavi možnost pridobitve sofinancerskih sredstev za izvedbo investicije, bo občina Hrpelje – Kozina to možnost seveda izkoristila.*



## 2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Tabela 5: Rezultati finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije

Kazalnik	Vrednost kazalnika
Finančna neto sedanja vrednost	-815.288 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	-8,7548 %
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,8764
Ekonomska neto sedanja vrednost	537.079 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti	12,48 %
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	1,7033

Rezultati finančne analize so glede na investicijo javno infrastrukturo pričakovano negativni, vendar pa v prid investiciji govorijo praktično vsi nedenarni vidiki le-te.

Z ureditvijo Mestnega trga v središču Kozine se bo izboljšala splošna urejenost občine, kvaliteta življenja prebivalcev, možnosti za organizacijo prireditev in potencial za nadaljnji razvoj občine. Investicija bo imela tudi pozitiven vpliv na življenjski standard in kakovost bivanja tamkajšnjih prebivalcev. Na ta način bo investicija pozitivno vplivala tudi na vrednost obstoječih objektov oziroma nepremičnin ter na razvoj in poseljenost občine Hrpelje – Kozina.



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

#### 3.1 Osnovni podatki o investitorju

Naziv Občina Hrpelje – Kozina  
Naslov Hrpelje, Reška cesta 14  
6240 Kozina  
T: (05) 68 00 150  
@: obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si  
MŠ: 5883032000  
DŠ: SI 96355557  
TRR: SI56 0123 5010 0006 141  
Županja Saša Likavec Svetelšek

#### 3.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv: Espri d.o.o.  
Naslov Novi trg 11  
8000 Novo mesto  
T: (07) 39 35 700  
@: blaz.malensek@espri.si  
MŠ: 5431484000  
DŠ: SI39899926  
TRR: SI56 3500 1000 0876 695 (BKS bank AG)  
Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

#### 3.3 Navedba upravljavca

Isti kot investitor.

## 4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

### 4.1 Ureditev trga

Občina Hrpelje – Kozina želi urediti Mestni trg v Kozini. Območje, ki ga obravnavamo v tem dokumentu leži v središču Kozine med trgovinami, banko, kavarno in stanovanjsko sosesko ter predstavlja osrednji trg kraja.

Obravnavano območje je trenutno podrejeno prometu in parkiranju. Odprt prostor med trgovinami, kavarno, banko, stanovanjsko sosesko je bil vedno osrednji trg kraja, vendar je z regionalno cesto, ki ga razpolavlja po diagonali ter parkiranjem izgubil svoj namen ter je kot trg občinskega središča premalo izkoriščen in neorganiziran.

DRSI je odobrila prekategorizacijo državne ceste, ki diagonalno seka trg med občinske ceste in preusmeritev tranzitnega prometa po drugih državnih cestah na Kozini.

*Slika 1: Prikaz obstoječega stanja obravnavanega območja*



*Vir: Google Maps, <https://www.google.com/maps/>, oktober 2021*

Občina Hrpelje – Kozina želi prostoru dati novo obliko, racionalizirati prometne povezave, urediti površine za pešce in kolesarje ter urediti zelene površine in parkirišča.

Mestni trg Kozina bo funkcioniral kot odprt, sodobno tlakovan urbani prostor. Predvidena je postavitev objekta v obliki mestnega paviljona z ravno, zeleno streho, v katerem bodo prostori namenjeni dejavnosti turistično informacijskega centra, poleg katerega so v paviljonu predvideni še prostori za komercialno dejavnost (slaščičarna, kiosk,...).

Prostorsko bo imel trg funkcijo povezovalnega javnega prostora, ki bo omogočal izvedbo različnih družabnih in kulturnih prireditev. Na trgu je predvidenih tudi nekaj parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje, ki bodo namenjena predvsem obiskovalcem gostinskih lokalov, ki se nahajajo ob obodu trga.



Slika 2: Prikaz predvidene ureditve



Vir: Draft arhitekti, 2015

Zunanja ureditev novega Mestnega trga predvideva prenovo trga s tlakovanjem, namestitve urbane opreme, ureditev zelenih površin z novimi zasaditvami (pri zasaditvah bo obstoječe drevice ovrednoteno in ohranjeno v čim večji meri) in postavitve vodnjaka oziroma drugega simbola vode.

## 4.2 Razlogi za investicijsko namero

Obstaja več razlogov za izvedbo investicije, med katerimi velja izpostaviti potrebo po dvigu statusa in standarda središča občine Hrpelje - Kozina in kraju dodeliti status sodobnega urbanega prostora s sodobno zasnovanim središčem.

Natančneje opredeljeni razlogi za investicijsko namero so:

- nova organizacija osrednjega prostora Kozine;
- racionalizacija prometnih povezav;
- ureditev površin za pešce in kolesarje;
- ureditev površin za mirujoči promet;
- ureditev zelenih površin;
- ureditev prostora za izvedbo različnih družabnih in kulturnih prireditev.



### 4.3 Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Izvedba projekta bo zadovoljevala različne potrebe, med katerimi izstopa potreba po ureditvi središča Kozine in ureditvi Mestnega trga.

Ostale potrebe, ki jih bo zadovoljevala operacija, so:

- potreba po odprtem prosto dostopnem prostoru, ki bo omogočal druženje prebivalcev in izboljšal družbeno življenje v Občini Hrpelje-Kozina;
- potreba po funkcionalno urejenem prostoru z objekti, ki bodo omogočali razvoj kraja;
- potreba po prostoru, ki bo omogočal izvedbo različnih kulturnih in družbenih prireditev v občini Hrpelje-Kozina;
- potreba po boljših pogojih bivanja in kvalitetnejšemu preživljanju prostega časa;
- potreba po splošni urejenosti občine Hrpelje-Kozina.

Vsi naštetih razlogi bodo pozitivno vplivali na razvoj občine Hrpelje-Kozina in njeno promocijo.

### 4.4 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

#### 4.4.1 Strategija razvoja Slovenije 2030

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije 2030, ki je krovna nacionalna razvojna strategija in ki v središče postavlja kakovostno življenje za vse.

Investicijo lahko najdemo v prioritetnem področju »Dostojno življenje za vse«, kjer je med drugim navedeno, da je dostojno življenje odvisno od dohodka in premoženja posameznika oziroma gospodinjstva, dostopnosti izobraževanja, zdravja, kulture, primerne bivalnega okolja, kakovostne hrane in pitne vode, energije, čistega in zdravega okolja ter osebne varnosti.

#### 4.4.2 Regionalni razvojni program regije Istra, Brkini, Kras za obdobje 2021-2027

Investicija je skladna z Regionalnim razvojnim programom regije Istra, Brkini, Kras za obdobje 2021-2027, in sicer z:

- Prioriteta 2: Družbeni razvoj, Ukrep 4: Kultura in kulturna dediščina
- Prioriteta 4: Prometno povezana regija, Ukrep 4: Vzpostavitev trajnostne mobilnosti
- Prioriteta 6: Prostorski razvoj in regija bližje prebivalcem, Ukrep 4: Trajnostni prostorski razvoj - Kras in Brkini

#### 4.4.3 Strategija prostorskega razvoja Slovenije

Projekt je skladen s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, in sicer s 4. ciljem »Kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij« ter 4.3. težnjo »Zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih, storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture.«



#### **4.4.4 Načrt razvojnih programov občine Hrpelje - Kozina**

Investicija je uvrščena v Načrt razvojnih programov občine Hrpelje - Kozina – OB035-15-0034 Ureditev mestnega trga.



## 5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Občina Hrpelje - Kozina bo na obnovljenem Mestnem Trgu realizirala prihodke iz naslova oddaje premoženja. Po zaključeni investiciji bodo na urejenem trgu v paviljonu na voljo trije poslovni prostori. Prihodki iz tega naslova so ocenjeni na 10.000,00 EUR/letno.

Ureditev odprtega prostora na trgu sama po sebi nima tržnih možnosti, saj bo nov urejen prostor prosto dostopen vsem obiskovalcem in mimoidočim. Motivi za ureditev odprtega, sodobno tlakovanega urbanega prostora ne temeljijo na dodatnih prihodkih temveč so povsem drugje.



## 6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Varianta z investicijo predvideva izvedbo investicije v sklopu katere bo urejen Mestni trg, ki predstavlja središče Kozine. Investicija predvideva ureditev nove oblike prostora, racionalizacijo prometnih povezav, ureditev površin za pešce in kolesarje, ureditev površin za mirujoči promet in ureditev zelenih površin. Na obravnavanem področju bo z investicijo urejena tudi vsa potrebna komunalna infrastruktura in nameščena ustrezna urbana oprema.

Izvedba investicije vključuje:

- Zunanjo ureditev trga (prenova trga s tlakovanjem, ureditvijo urbane opreme osvetlitev, ureditev zelenih površin z novimi zasaditvami, ureditev in postavitve vodnjaka oziroma drugega simbola vode, ovrednotenje in ohranjanje obstoječega drevja ter nove zasaditve);
- Prometno ureditev območja (načrt zunanje ureditve z izdelavo vseh potrebnih načrtov, ki obdelajo prometni vidik posega s priključki na obstoječe prometne povezave, ureditev mirujočega prometa, idr.)
- Komunalno ureditev območja (ureditev komunalne infrastrukture, ureditev odvodnjavanja celotnega območja, načrt električnih inštalacij in opreme, obdelava podzemnega priključnega voda, obdelava kableske kanalizacije, ureditev javne razsvetljave, ...);
- Ureditev mestnega paviljona s prostorom za info center ter dodatnimi prostori za komercialno dejavnost.

### 6.1 Tehnične značilnosti predvidene gradnje – paviljon

#### Konstrukcija

Nosilne obodne stene bodo betonske, obdane z izolacijo in obešeno fasado. Talna konstrukcija bo AB talna plošča, debeline 15cm, na podložnem betonu in nasutju. Pod talno ploščo bo nameščena toplotna in hidro izolacija, ter utrjeno nasutje.

Vsi nosilni zidovi bodo debelilne min. 25 cm.

#### Streha

Streha bo ravna, v naklonu 2° in ozelenjena z ekstenzivnim rastjem.

#### Elektro inštalacije

Za priključitev predvidenega Mestnega trga je predvidena priključitev skladno s projektnimi pogoji upravljavca.

Predvideni elektroenergetski razvodi obsegajo napajanje priključnih mest - to je napajanje paviljona (lokali TIC, sladolearna), napajanje priključnih mest za prireditve (predvidena sta dva talna dvižna stebrička) in napajanje polnilnih mest avtomobilskih elektro napajalnikov.

Instalacija javne razsvetljave obsega osvetlitev skladno s funkcionalno rabo parkirišča in samega platoja –trga.



## **Vodovodne inštalacije**

Zaradi ureditve trga v Kozini je skladno s predvideno arhitekturno rešitvijo – postavitve objektov tržnice potrebno v JV vogalu bodoče ureditve trga prestaviti del obstoječega javnega vodovoda PE90 in povezati tri nove objekte na javni vodovod preko samostojnih merilnih mest v novem zunanjem talnem vodomernem jašku.

## **6.2 Tehnične značilnosti predvidene gradnje – ureditev trga**

### **Kanalizacija odpadnih komunalnih voda**

Kanalizacija odpadnih komunalnih voda je predvidena težnostno, z navezavo na že obstoječo kanalizacijo v Kraški ulici.

### **Kanalizacija odpadnih padavinskih voda**

Kanalizacija odpadnih padavinskih voda je predvidena težnostno, z navezavo na že obstoječo kanalizacijo v Kraški ulici. Predvideni so kanali za potencialno onesnaženo padavinsko vodo s peskolovi in lovilci olja in čisto odpadno padavinsko vodo s peskolovi.

### **Utrjene površine**

Predvidena je ureditev pohodnih površin s kamnitim tlakom ter povoznih in parkirnih površin v asfaltu z betonskimi robniki.

### **Prometna ureditev**

Predvidena je prestavitev ceste Mestnega trga. Cesta se priključuje na severozahodni strani na prestavljeno cesto Mestnega trga s priključkom na državno.

Ob obeh straneh nove ceste so predvidena parkirišča za poševno parkiranje. Parkirišča za avtomobile so predvidena širine 2,5 m in dolžine 5,00 m po 7 na severni strani in 7 na južni strani (od tega eno za invalide širine 3,5 m). Predvidena so tudi parkirišča za enosledna vozila.

### **Odpadki**

Na trgu so predvideni manjši koši za smeti, ki so del urbane opreme.

### **Urbana oprema**

Ureditev predvideva postavitve naslednje urbane opreme: javna razsvetljava, kamnite klopi, koši za smeti in stojala za kolesa.



## **7 ANALIZA ZAPOSLENIH**

### **7.1 Vpliv na zaposlenost**

Investicija ne predvideva novih zaposlitev, saj bo vsa vzdrževalna dela na novem prostoru in novo zgrajeni infrastrukturi opravljal obstoječi vzdrževalec, ki je v tem konkretnem premeru Občina Hrpelje – Kozina.

### **7.2 Kadrovska sposobnost vlagatelja**

Za realizacijo investicije je odgovorna Občina Hrpelje – Kozina. Odgovorna oseba za realizacijo projekta je županja Saša Likavec Svetelšek, ki sprejema ključne odločitve, ki se navezujejo na investicijo (podpisnica pogodb in dokumentov, ki so potrebni za izvedbo investicije).

Posamezne aktivnosti v zvezi z investicijo bodo izvajali posamezni strokovni sodelavci Občine Hrpelje – Kozina, ki bodo pri investiciji koordinirali aktivnosti, skrbeli za pravočasno pripravo vse potrebne dokumentacije, sodelovali pri izboru izvajalca izvedbenih del, skrbeli za nadzor nad izvajanjem investicije in podobno.



## 8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

Občina Hrpelje - Kozina bo predvidoma investicijo izvedla v obdobju enega leta, zato so tekoče cene enake stalnim in jih v nadaljevanju ne navajamo ločeno.

### 8.1 Izhodišča vrednotenja

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Investicijski stroški so ocenjeni s strani strokovne službe Občine Hrpelje – Kozina na podlagi prejetih ponudb in projektantske ocene.
2. Upoštevan je 22 % davek na dodano vrednost, ki ni povračljiv in je strošek investicije.
3. Vsi stroški so preračunani na cene oktober 2021 in so navedeni v EUR.

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

Občina Hrpelje - Kozina predvideva, da bo investicijo v celoti realizirala v letih 2021 in 2022. Priprava dokumentacije potrebne se je začela v letu 2021, izvedbena dela pa so predvidena v letu 2022.

Tabela 6: Dinamika vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2021	2022	Skupaj	Delež
1. Investicijska dokumentacija	2.300,00		2.300,00	0,24%
2. Projektna dokumentacija	27.580,00	11.820,00	39.400,00	4,08%
3. Izvedbena dela		731.045,90	731.045,91	75,68%
A. Ureditev trga		632.788,90	632.788,91	65,51%
<i>Rušitvena dela</i>		56.048,01	56.048,01	5,80%
<i>Infrastruktura</i>		65.735,32	65.735,32	6,80%
<i>Tlakovanje(kamni tlak in asfalti)</i>		304.458,30	304.458,30	31,52%
<i>Oprema</i>		17.298,77	17.298,77	1,79%
<i>Hortikultura</i>		3.459,75	3.459,75	0,36%
<i>Prometna ureditev</i>		2.421,83	2.421,83	0,25%
<i>Paviljon</i>		138.390,13	138.390,13	14,33%
<i>NN priključek, razvodi</i>		10.379,26	10.379,26	1,07%
<i>Instalacije objekti</i>		10.379,26	10.379,26	1,07%
<i>Instalacija za JR javno razsvetljavo platoja</i>		24.218,27	24.218,27	2,51%
B. Ureditev okolice		98.257,00	98.257,00	10,17%
<i>Infrastruktura (meteorna kanalizacija)</i>		15.222,92	15.222,92	1,58%
<i>Tlakovanje (asfalt, robniki, signalizacija)</i>		83.034,08	83.034,08	8,60%
4. Nadzor		19.057,38	19.057,38	1,97%
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>29.880,00</b>	<b>761.923,28</b>	<b>791.803,28</b>	<b>81,97%</b>
DDV	6.573,60	167.623,12	174.196,72	18,03%
<b>Skupaj</b>	<b>36.453,60</b>	<b>929.546,40</b>	<b>966.000,00</b>	<b>100,00%</b>



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

Predvidoma bo Občina Hrpelje – Kozina investicijo v celoti financirala z lastnimi sredstvi, kar pomeni iz občinskega proračuna, zato stroškov investicije v nadaljevanju dokumenta ne delimo na upravičene in preostale.

V primeru, da se pojavi možnost pridobitve sofinancerskih sredstev za izvedbo investicije, bo občina Hrpelje – Kozina to možnost seveda izkoristila. V tem primeru bo potrebno pripraviti tudi novelacijo tega dokumenta v kateri bodo stroški prikazani oziroma razdeljeni ustrezno z zahtevami sofinancerja.



## 9 ANALIZA LOKACIJE

Projekt bo izveden v občini Hrpelje – Kozina, ki leži v jugozahodnem delu Slovenije ob avtocesti Ljubljana–Koper in spada v obalno-kraško statistično regijo. Občina na severu meji na občini Sežana in Divača, na vzhodu na občino Ilirska Bistrica in na jugozahodu na Mestno občino Koper. Občina meji na zahodu meji tudi Republiko Italijo in na jugu na Republiko Hrvaško.

Občina Hrpelje – Kozina obsega 159 km<sup>2</sup>, v njej pa živi približno 4.500 prebivalcev.

*Slika 3: Območje občine Hrpelje - Kozina in lokacija investicije*



*Vir: portal eTerra, <https://eterra.si/>, oktober 2021*

Ureditev mestnega trga Kozina se bo izvajala v osrednjem delu naselja Kozina, ki hkrati predstavlja tudi središče občine Hrpelje – Kozina.

Slika 4: Območje naselja Kozina in lokacija investicije



Vir: portal eTerra, <https://eterra.si/>, oktober 2021

Investicija se bo izvajala na zemljiščih z parc. št. 2921/13, 291/14, 2949/3, 2949/4, 2921/9, 212/2, 212/1, 2486/3, 2956/21, 2955/7, 2486/1 in 2921/6, vse k.o. 2560 Hrpelje.

Slika 5: Prikaz investicije na ortofoto posnetku



Vir: portal eTerra, <https://eterra.si/>, oktober 2021

Prostorski akt, ki velja na območju investicije je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS št. 2/18, 64/19, 77/19, 63/20, 91/20, 90/21)



## **10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE**

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

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

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

Nova urejene površine in objekti Mestnega Trga na Kozini bodo od sosednjih objektov oddaljene toliko, da na njih ne bodo imele vpliva.

Med gradnjo bo gradbišče primerno zavarovana in ograjeno.

### **10.1 Varstvo okolja**

Investicija nima nobenih negativnih vplivov na okolje, zato ni stroškov odprave negativnih vplivov na okolje.

Varstvo okolja opredeljujemo glede na sledeča izhodišča:

#### **10.1.1 Učinkovitost izrabe naravnih virov**

Projekt ne izrablja naravnih virov.

#### **10.1.2 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.

#### **10.1.3 Trajnostna dostopnost**

Dostopnost do Mestnega trga bo trajno omogočena vsem prebivalcem in obiskovalcem območja investicije. Prostor bo stalno javno dostopen.

#### **10.1.4 Zmanjševanje vplivov na okolje**

Z racionalizacijo prometnih povezav, ureditvijo površin za pešce in kolesarje ter z ureditvijo komunalne infrastrukture, se bo zmanjšal vpliv prometa na okolje, kar pomeni, da bo imela investicija pozitiven vpliv na varovanje okolja.



## **10.2 Zaščita okolja in varovanje vodnih virov**

Objekt bo pritličen, tako ne bo ogrožal svetlobnih pogojev v sosednjih objektov. Odpadki bodo zbirani, ločevani in odnašani na bližnji ekološki otok. Komunalne odpadne vode bodo speljane v javno fekalno kanalizacijo. Meteorne vode s strehe in s tlakovanih površin bodo prek peskolovov in lovilcev olj speljane v javno meteorno kanalizacijo. Objekt ne bo proizvajal izpustov v zrak.

## **10.3 Zaščita pred hrupom**

Nov program ne predstavlja dodatnega obremenjevanja okolja s hrupom. Prav tako niso potrebni dodatni ukrepi za varovanje pred hrupom iz okolice

## **10.4 Požarna varnost**

Objekt je od sosednjih oddaljen toliko, da bo ob morebitnem požaru omogočeno gašenje (intervencija) in umik uporabnikov na varno mesto.

Voda za gašenje bo zagotovljena iz bližnjega hidranta.



## 11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Časovni načrt izvedbe je v celoti usklajen s predvideno dinamiko financiranja. Občina Hrpelje-Kozina predvideva, da bo investicijo izvedla v letu 2022.

Tabela 7: Časovni načrt investicije

Aktivnost	Začetek	Zaključek
1. Izdelava projektne dokumentacije	avg 2021	dec 2022
2. Izdelava investicijske dokumentacije	okt 2021	nov 2021
3. Javno naročilo	dec 2021	jan 2022
4. Izbira izvajalca	feb 2022	mar 2022
5. Izvedbena dela	mar 2022	jul 2022

### 11.1 Organizacija vodenja

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

Za realizacijo investicije je odgovorna županja Saša Likavec Svetelšek.

Posamezne aktivnosti v zvezi z izvedbo investicije s strani investitorja izvajajo posamezni strokovni sodelavci Občine Hrpelje – Kozina, ki bodo pri investiciji koordinirali aktivnosti, skrbeli za pravočasno pripravo vse potrebne dokumentacije, sodelovali pri izboru izvajalca izvedbenih del, skrbeli za nadzor nad izvajanjem investicije in podobno.

### 11.2 Analiza izvedljivosti

V nadaljevanju preverjamo izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov.

Tabela 8: Analiza izvedljivosti ključnih mejnikov investicijske operacije

Ključni mejniki	Trajanje
<b>Priprava</b>	
Investicijska dokumentacija	že izdelana
Projektna dokumentacija	avgust 2021 – december 2021
<b>Izvedba</b>	
Gradnja	marec 2022 – julij 2022
Nadzor nad gradnjo	v času izvajanja gradbenih del
Tehnični pregled in predaja v uporabo	julij 2022 – avgust 2022
<b>Analiza izvajanja</b>	
Poročilo o izvajanju investicije	mesečno v času gradnje
Poročila o učinkih projekta	v okviru letnega poročila upravljavca



### **11.3 Javna naročila**

Javna naročila bodo izvedena skladno Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3).

### **11.4 Poročilo o izvajanju investicije**

Skladno z Uredbo mora investitor zagotoviti ustrezen nadzor in spremljanje izvajanja investicije. V ta namen morajo biti 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.



## 12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

### 12.1 Načrt financiranja po dinamiki v tekočih cenah

Občina Hrpelje - Kozina predvideva, da bo investicijo v celoti realizirala v letih 2021 in 2022.

Tabela 9: Dinamika financiranja vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2021	2022	Skupaj	Delež
1. Investicijska dokumentacija	2.300,00		2.300,00	0,24%
2. Projektna dokumentacija	27.580,00	11.820,00	39.400,00	4,08%
3. Izvedbena dela		731.045,90	731.045,91	75,68%
A. Ureditev trga		632.788,90	632.788,91	65,51%
<i>Rušitvena dela</i>		56.048,01	56.048,01	5,80%
<i>Infrastruktura</i>		65.735,32	65.735,32	6,80%
<i>Tlakovanje (kamniti tlak in asfalti)</i>		304.458,30	304.458,30	31,52%
<i>Oprema</i>		17.298,77	17.298,77	1,79%
<i>Hortikultura</i>		3.459,75	3.459,75	0,36%
<i>Prometna ureditev</i>		2.421,83	2.421,83	0,25%
<i>Paviljon</i>		138.390,13	138.390,13	14,33%
<i>NN priključek, razvodi</i>		10.379,26	10.379,26	1,07%
<i>Instalacije objekti</i>		10.379,26	10.379,26	1,07%
<i>Instalacija za JR javno razsvetljavo platoja</i>		24.218,27	24.218,27	2,51%
B. Ureditev okolice		98.257,00	98.257,00	10,17%
<i>Infrastruktura (meteorna kanalizacija)</i>		15.222,92	15.222,92	1,58%
<i>Tlakovanje (asfalt, robniki, signalizacija)</i>		83.034,08	83.034,08	8,60%
4. Nadzor		19.057,38	19.057,38	1,97%
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>29.880,00</b>	<b>761.923,28</b>	<b>791.803,28</b>	<b>81,97%</b>
DDV	6.573,60	167.623,12	174.196,72	18,03%
<b>Skupaj</b>	<b>36.453,60</b>	<b>929.546,40</b>	<b>966.000,00</b>	<b>100,00%</b>

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

Celotno investicijsko naložbo bo predvidoma financirala Občina Hrpelje - Kozina z lastnimi sredstvi oziroma iz lastnega proračuna.

Tabela 10: Viri financiranja vseh stroškov investicije po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2021	2022	Skupaj	Delež
Občina Hrpelje - Kozina - proračun	36.453,60	929.546,40	966.000,00	100,00%
<b>Skupaj</b>	<b>36.453,60</b>	<b>929.546,40</b>	<b>966.000,00</b>	<b>100,00%</b>



## 13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

### 13.1 Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov za investicijo je izdelana na naslednjih izhodiščih:

1. Pri finančni analizi je uporabljena inkrementalna tehnika, tako so upoštevani le dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi investicije.
2. Za finančno analizo je uporabljena 4 % diskontna stopnja, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).
3. 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 sektor ceste (roads) priporočeno obdobje 25-30 let, za sektor okoljska infrastruktura (water supply/sanitation) pa obdobje 30 let. Obdobje implementacije projekta je skladno s priporočilom priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« vključeno v referenčno obdobje.
4. Z investicijo bo urejen mestni trg in postavljen nov paviljon v obliki treh kubusov. V analizi je upoštevan prihodek iz naslova oddajanja nepremičnin v najem, ki je ocenjen na 10.000 EUR letno.
5. Kot bazno leto (diskontni faktor 1,00) je upoštevano leto 2021.
6. Pri finančni analizi je upoštevana investicijska vrednost v stalnih cenah, z nepovračljivim DDV, saj bo ta plačan in si ga občine ne morejo povrniti.
7. Finančna analiza je izdelana na osnovi projektantskega popisa del, podatkov prejetih s strani naročnika.
8. Predvidevamo, da bodo v izračunih upoštevane predpostavke enake v celotnem referenčnem obdobju.
9. Za potrebe izračuna je začetek obratovanja investicije postavljen na avgust 2022, saj je zaključek del predviden julija 2022.
10. Ocenjeno je, da se bodo stroški tekočega vzdrževanja novo urejenega prostora znašali 3.000 EUR letno.
11. Strošek amortizacije: Pri izračunu amortizacije je upoštevana najvišja zakonsko dovoljena amortizacijska stopnja, ki znaša 3 % za gradbena dela, 20 % za urbano opremo in 10 % za hortikulturo.



Tabela 11: Ocena prihodkov in stroškov investicije

Leto	Prihodki iz poslovanja	Stroški upravljanja in vzdrževanja	Amortizacija	Razlika
2021	0,00	0,00	0,00	0,00
2022	4.166,67	1.250,00	13.693,01	-10.776,34
2023	10.000,00	3.000,00	32.863,23	-25.863,23
2024	10.000,00	3.000,00	32.863,23	-25.863,23
2025	10.000,00	3.000,00	32.863,23	-25.863,23
2026	10.000,00	3.000,00	32.863,23	-25.863,23
2027	10.000,00	3.000,00	31.104,52	-24.104,52
2028	10.000,00	3.000,00	28.642,33	-21.642,33
2029	10.000,00	3.000,00	28.642,33	-21.642,33
2030	10.000,00	3.000,00	28.642,33	-21.642,33
2031	10.000,00	3.000,00	28.642,33	-21.642,33
2032	10.000,00	3.000,00	28.466,46	-21.466,46
2033	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2034	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2035	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2036	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2037	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2038	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2039	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2040	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2041	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2042	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2043	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2044	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2045	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2046	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2047	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2048	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2049	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
2050	10.000,00	3.000,00	28.220,24	-21.220,24
<b>Skupaj</b>			<b>827.250,50</b>	



## 13.2 Likvidnostni tok

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

Tabela 12: Likvidnostni tok investicije

Leto	Prihodki	Viri financiranja	Ostane vrednosti	Skupaj prilivi	Viri financiranja	Stroški upravljanja in vzdrževanja	Skupaj odlivi	Neto priliv
2021	0,00	36.453,60	0,00	36.453,60	36.453,60	0,00	36.453,60	0,00
2022	4.166,67	929.546,40		933.713,07	929.546,40	1.250,00	930.796,40	2.916,67
2023	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2024	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2025	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2026	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2027	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2028	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2029	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2030	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2031	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2032	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2033	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2034	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2035	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2036	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2037	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2038	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2039	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2040	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2041	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2042	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2043	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2044	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2045	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2046	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2047	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2048	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2049	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
2050	10.000,00			10.000,00		3.000,00	3.000,00	7.000,00
<b>Skupaj</b>		<b>966.000,00</b>			<b>966.000,00</b>			



### 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 13: Finančni tok investicije*

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2021	0,00	36.453,60	-36.453,60
2022	4.166,67	930.796,40	-926.629,73
2023	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2024	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2025	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2026	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2027	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2028	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2029	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2030	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2031	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2032	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2033	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2034	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2035	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2036	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2037	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2038	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2039	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2040	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2041	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2042	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2043	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2044	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2045	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2046	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2047	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2048	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2049	10.000,00	3.000,00	7.000,00
2050	10.000,00	3.000,00	7.000,00



## 14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI

### 14.1 Finančna ocena

Finančna ocena investicije je negativna. Gre za investicijo v javno infrastrukturo, ki prvenstveno ni namenjena generiranju prihodkov, zaradi česar je negativna finančna ocena razumljiva.

Gledano z vidika družbe, pa pozitivni učinki investicije presegajo stroške, ki jih bo le-ta imela z investicijo. Z investicijo bo prišlo do izboljšanja urejenosti središča Kozine, boljših življenjskih pogojev in kvalitete bivanja ter boljše urejenosti občine Hrpelje-Kozina v celoti.

Glede na pomembnost urejene infrastrukture pri razvoju oziroma ohranitvi poseljenosti določenega območja, bo investicija pozitivno vplivala na nadaljnji trajnostni razvoj občine Hrpelje-Kozina ter pomembno prispevala k dvigu kakovosti bivanja tamkajšnjih prebivalcev.

### 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 rekonstrukcijo in gradnjo javne nove infrastrukture vsekakor pozitivna. Negativnih vidikov investicije z vidika družbe praktično ni, medtem ko je pozitivnih kar nekaj, konkretno:

- izboljšanje urejenosti središča Kozine,
- izboljšanje pogojev za izvajanje družbenih in kulturnih prireditev,
- pozitiven vpliv na ohranjanje poseljenosti občine,
- pozitiven vpliv na razvoj gospodarstva,
- pozitiven vpliv na razvoj turizma,
- pozitiven vpliv na splošni razvoj občine,
- izboljšanje infrastrukturne urejenosti občine,
- izboljšanje bivanjskih pogojev tamkajšnjih prebivalcev
- in še mnogi drugi pozitivni učinki.



## 14.3 Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov

### 14.3.1 Doba vračanja investicijskih sredstev

Upoštevaajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije, dodatne stroške upravljanja, obratovanja in vzdrževanja ter dodatne prihodke, se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi. Glede na to, da gre za investicijo v javno infrastrukturo, ki ni namenjena generiranju prihodkov, je to razumljivo in pričakovano.

### 14.3.2 Finančna neto sedanja vrednost

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

Tabela 14: Finančna neto sedanja vrednost investicije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2021	-36.453,60	-36.453,60	1,0000	-36.453,60
2022	-926.629,73	-963.083,33	0,9615	-890.990,13
2023	7.000,00	-956.083,33	0,9246	6.471,89
2024	7.000,00	-949.083,33	0,8890	6.222,97
2025	7.000,00	-942.083,33	0,8548	5.983,63
2026	7.000,00	-935.083,33	0,8219	5.753,49
2027	7.000,00	-928.083,33	0,7903	5.532,20
2028	7.000,00	-921.083,33	0,7599	5.319,42
2029	7.000,00	-914.083,33	0,7307	5.114,83
2030	7.000,00	-907.083,33	0,7026	4.918,11
2031	7.000,00	-900.083,33	0,6756	4.728,95
2032	7.000,00	-893.083,33	0,6496	4.547,07
2033	7.000,00	-886.083,33	0,6246	4.372,18
2034	7.000,00	-879.083,33	0,6006	4.204,02
2035	7.000,00	-872.083,33	0,5775	4.042,33
2036	7.000,00	-865.083,33	0,5553	3.886,85
2037	7.000,00	-858.083,33	0,5339	3.737,36
2038	7.000,00	-851.083,33	0,5134	3.593,61
2039	7.000,00	-844.083,33	0,4936	3.455,40
2040	7.000,00	-837.083,33	0,4746	3.322,50
2041	7.000,00	-830.083,33	0,4564	3.194,71
2042	7.000,00	-823.083,33	0,4388	3.071,84
2043	7.000,00	-816.083,33	0,4220	2.953,69
2044	7.000,00	-809.083,33	0,4057	2.840,08
2045	7.000,00	-802.083,33	0,3901	2.730,85



2046	7.000,00	-795.083,33	0,3751	2.625,82
2047	7.000,00	-788.083,33	0,3607	2.524,82
2048	7.000,00	-781.083,33	0,3468	2.427,72
2049	7.000,00	-774.083,33	0,3335	2.334,34
2050	7.000,00	-767.083,33	0,3207	2.244,56
<b>Skupaj</b>				<b>-815.288,50</b>

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je v primeru celotne investicije pričakovano negativna, konkretno znaša -815.288,50 EUR.

### 14.3.3 Finančna interna stopnja donosnosti

Finančna interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je 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 celotna investicija ne povrne v življenjski dobi, je finančna interna stopnja negativna in znaša -8,7548 %.

### 14.3.4 Finančna relativna neto sedanja vrednost

Finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNSV) je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V primeru obravnavane investicije znaša FRNSV -0,8764.

## 14.4 Izračun ekonomskih kazalnikov

V ekonomski analizi je ocenjen prispevek projekta h gospodarskemu razvoju družbe. Izdelana je v imenu vse družbe in ne le z vidika lastnika infrastrukture kakor v finančni analizi.

### 14.4.1 Ekonomske koristi

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 primeru obravnavane investicije je določitev eksternih koristi in stroškov težavna, saj je zelo malo oprijemljivih podatkov, na podlagi katerih bi lahko verodostojno ocenili eksternalije.

Koristi, ki jih upoštevamo v ekonomski analizi in jih prinaša rekonstruirane in ureditev novega Mestnega Trga na Kozini so:

- izboljšanje urejenosti središča Kozine (pozitiven vpliv na razvoj občine in kakovost življenja prebivalcev);
- izboljšanje pogojev za organizacijo prireditev (pozitiven vpliv na družbeno življenje prebivalcev in turistični razvoj občine);



- novi dodatni prostori namenjeni razvoju centralnih dejavnosti (pozitiven vpliv na gospodarstvo in promocijo občine);
- izboljšanje vplivov na okolje (manj okolju škodljivih izpustov in posledično manj stroškov odprave negativnih vplivov na okolje).

Eksterne koristi obravnavane investicije je težko ovrednotiti. Glede na pomen, ki ga ima urejena infrastruktura na razvoj določenega območja ter na kakovost bivanja, ocenjujemo, da znaša letna dodana vrednost oziroma letne eksterne koristi 10 % vrednosti investicije brez DDV.

Eksterni stroški, ki nastajajo so ocenjeni na približno desetino višine družbenih koristi. To so oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev.

#### 14.4.2 Od tržnih do obračunskih cen

Kot vrednost projekta upoštevamo celotno vrednost investicije brez DDV v stalnih cenah pomnoženo s korekcijskim faktorjem 0,90, kar utemeljujemo s tem, da cene izvajalcev vsebujejo tudi njihov pričakovani dobiček in rezervo, enako pa velja tudi za prodajalce materiala za vgradnjo.

#### 14.4.3 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 15: Tabela skupnih koristi in stroškov investicije

Postavka	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Neto prilivi iz poslovanja	0,00	4.166,67	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
2. Skupne koristi eksternalij	0,00	32.991,80	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33
<b>Skupne koristi od investicije</b>	<b>0,00</b>	<b>37.158,47</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>
3. Neto odliivi iz poslovanja	0,00	1.250,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
4. Zunanji eksterni stroški	0,00	3.299,18	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03
5. Investicijski stroški	23.904,00	609.538,62						
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>	<b>23.904,00</b>	<b>614.087,80</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>
<b>Neto denarni tok</b>	<b>-23.904,00</b>	<b>-576.929,33</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>
diskontni faktor	1,0000	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835	0,7462	0,7107
diskontiran neto denarni tok	-23.904,00	-549.456,51	70.986,21	67.605,91	64.386,58	61.320,56	58.400,53	55.619,55



Postavka	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1. Neto prilivi iz poslovanja	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
2. Skupne koristi eksternalij	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33
<b>Skupne koristi od investicije</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>
3. Neto odlivi iz poslovanja	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
4. Zunanji eksterni stroški	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03
5. Investicijski stroški								
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>
<b>Neto denarni tok</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>
diskontni faktor	0,6768	0,6446	0,6139	0,5847	0,5568	0,5303	0,5051	0,4810
diskontiran neto denarni tok	52.971,00	50.448,57	48.046,26	45.758,34	43.579,37	41.504,17	39.527,78	37.645,50

Postavka	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1. Neto prilivi iz poslovanja	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
2. Skupne koristi eksternalij	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33
<b>Skupne koristi od investicije</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>
3. Neto odlivi iz poslovanja	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
4. Zunanji eksterni stroški	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03
5. Investicijski stroški								
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>
<b>Neto denarni tok</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>
diskontni faktor	0,4581	0,4363	0,4155	0,3957	0,3769	0,3589	0,3418	0,3256
diskontiran neto denarni tok	35.852,86	34.145,58	32.519,60	30.971,05	29.496,24	28.091,65	26.753,96	25.479,96

Postavka	2045	2046	2047	2048	2049	2050
1. Neto prilivi iz poslovanja	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
2. Skupne koristi eksternalij	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33	79.180,33
<b>Skupne koristi od investicije</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>	<b>89.180,33</b>
3. Neto odlivi iz poslovanja	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
4. Zunanji eksterni stroški	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03	7.918,03
5. Investicijski stroški						
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>	<b>10.918,03</b>
<b>Neto denarni tok</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>	<b>78.262,30</b>
diskontni faktor	0,3101	0,2953	0,2812	0,2678	0,2551	0,2429
diskontiran neto denarni tok	24.266,63	23.111,07	22.010,55	20.962,42	19.964,21	19.013,54

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

Narava investicije je taka, da so nefinančni vidiki in cilji investicije tisti, ki jih investitor zasleduje pri izvedbi projekta, medtem ko so denarni vidiki pomembni »zgolj« z vidika racionalne porabe denarja davkopljučevalcev, niso pa pobudnik ideje o izvedbi projekti, niti jih v primeru boljše urejenosti in podobnih kazalcev ne moremo (ali pa vsaj zelo težko) ovrednotimo.



## 15 ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

### 15.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bodo doseženi pričakovani cilji. 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 ureditev Mestnega trga na Kozini ima relativno visoko investicijsko vrednost ter predvideno financiranje iz proračuna občine Hrpelje-Kozina. Glavno tveganje za projekt je zagotovitev proračunskih sredstev v občinskem proračunu. Glede na to, da je investicija že uvrščena v Načrt razvojnih programov občine Hrpelje-Kozina (OB035-15-0034 Ureditev mestnega trga, ocenjujemo to tveganje kot srednje veliko.
- Tveganja organizacijske in fizične izvedbe, pri čemer gre zlasti za nepredvidene dogodke med izdelavo projektne dokumentacije, procesom izbire izvajalca izvedbenih del in fizično izvedbo investicije, ki bi lahko zakasnili in podražili projekt. Verjetnost teh dogodkov ocenjujemo kot srednje veliko.

### 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 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 %,



*Tabela 16: Analiza občutljivosti za finančne kazalnike – rezultati sprememb finančnih kazalnikov ob 1 % porastu in znižanju posameznih spremenljivk*

<b>Investicijski stroški</b>	<b>NSV</b>	<b>ISD</b>	<b>RNSV</b>	<b>Doba vračanja</b>
0%	-815.288,50	negativna	-0,8764	se ne povrne
+5%	-824.590,98	negativna	-0,8776	se ne povrne
-10%	-805.986,01	negativna	-0,8752	se ne povrne
<b>Prihodki</b>	<b>NSV</b>	<b>ISD</b>	<b>RNSV</b>	<b>Doba vračanja</b>
0%	-815.288,50	negativna	-0,8764	se ne povrne
+5%	-813.646,21	negativna	-0,8747	se ne povrne
+10%	-816.930,78	negativna	-0,8782	se ne povrne
<b>Stroški</b>	<b>NSV</b>	<b>ISD</b>	<b>RNSV</b>	<b>Doba vračanja</b>
0%	-815.288,50	negativna	-0,8764	se ne povrne
-5%	-815.781,18	negativna	-0,8770	se ne povrne
-10%	-814.795,81	negativna	-0,8759	se ne povrne

Z analizo občutljivosti ugotavljamo, da je investicija iz finančnega vidika najbolj občutljiva na spremembo investicijske vrednosti (kritična spremenljivka).

To je razumljivo, saj gre za investicijo v javno infrastrukturo, ki ne generira zadostne količine prihodkov, da bi se povrnila. Poleg tega je vrednost investicije v ureditev nove infrastrukture relativno visoka v primerjavi s prihodki, ki jih bo predvidoma ustvarila v življenjski dobi.



## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Z izvedbo investicije namerava občina Hrpelje – Kozina prenoviti Mestni trg na Kozini z ureditvijo sodobnega javnega odprtega prostora. Investicija predvideva:

- Zunanjo ureditev trga (prenova trga s tlakovanjem, ureditvijo urbane opreme osvetlitev, ureditev zelenih površin z novimi zasaditvami, ureditev in postavitve vodnjaka oziroma drugega simbola vode, ovrednotenje in ohranjanje obstoječega drevja ter nove zasaditve);
- Prometno ureditev območja (načrt zunanje ureditve z izdelavo vseh potrebnih načrtov, ki obdelajo prometni vidik posega s priključki na obstoječe prometne povezave, ureditev mirujočega prometa, idr)
- Komunalno ureditev območja (ureditev komunalne infrastrukture, ureditev odvodnjavanja celotnega območja, načrt električnih inštalacij in opreme, obdelava podzemnega priključnega voda, obdelava kableske kanalizacije, ureditev javne razsvetljave, ...);
- Ureditev mestnega paviljona s prostorom za info center ter dodatnimi prostori za komercialno dejavnost.

Z izvedbo investicije in ureditve središča Kozine se bo spremenil status in standard središča občine Hrpelje – Kozina. Nadgrajeni bodo obstoječe programi obravnavanega območja, ki bodo z novo ponudbo in kraju dodelili status sodobnega urbanega prostora s sodobno zasnovanim središčem.

*Tabela 17: Rezultati finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije*

Kazalnik	Vrednost kazalnika
Finančna neto sedanja vrednost	-815.288 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	-8,7548 %
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,8764
Ekonomska neto sedanja vrednost	537.079 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti	12,48 %
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	1,7033

Rezultati finančne analize so glede na investicijo javno infrastrukturo pričakovano negativni, vendar pa v prid investiciji govorijo praktično vsi nedenarni vidiki le-te.

Z ureditvijo Mestnega trga v središču Kozine se bo izboljšala splošna urejenost občine, kvaliteta življenja prebivalcev, možnosti za organizacijo prireditev in potencial za nadaljnji razvoj občine. Investicija bo imela tudi pozitiven vpliv na življenjski standard in kakovost bivanja tamkajšnjih prebivalcev. Na ta način bo investicija pozitivno vplivala tudi na vrednost obstoječih objektov oziroma nepremičnin ter na razvoj in poseljenost občine Hrpelje – Kozina.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljeno operacijo z znanim časovnim načrtom in zaprto finančno konstrukcijo menimo, da je izvedba le-te smiselna in upravičena.