

**Identifikacija investitorja:**

**Naziv:** OBČINA POSTOJNA

**Naslov:** LJUBLJANSKA, 6230 POSTOJNA

**Telefon:** 05-728-07-53

**Fax:** 05-728-07-80

**E-mail:** [obcina@postojna.si](mailto:obcina@postojna.si)

**Odgovorna oseba:** JERNEJ VERBIČ, župan

**INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN  
PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK**

**Izdelava investicijskega programa :**

Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa:

Iris Suban, Univ.dipl.ekon. (OPEN DOOR, Iris Suban s.p.),

Specialistična svetovalka za marketing in pripravo dokumentacije za investicije

Sodelavci:

VOI d.o.o., Irena Velikonja, univ.dipl.etnolog

Aljoša Kovač, univ. dipl. ekon.

PORTOLAN, Valteo Palčič s.p., dipl.organizator dela

Specialistični svetovalac za marketing, informacijsko tehnologijo in e-poslovanje

Postojna  
November - December 2004

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

<b>1</b>	<b>POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA</b>	<b>4</b>
1.1.	Regionalni razvojni program Notranjsko Kraške regije	5
1.2.	Program INPRIME – tehnološki in inovacijski preboj Primorske	6
<b>2</b>	<b>UVODNO POJASNILO S POVZETKOM INVESTICIJSKEGA PROJEKTA</b>	<b>7</b>
2.1.	Cilji investicije	7
2.1.1.	Strateški in specifični cilji	7
2.1.2.	Cilji pričujoče investicije POC Veliki Otok	8
2.2.	Spisek strokovnih podlag	8
2.2.1.	Opredelitev obveznih strokovnih podlag	8
2.2.2.	Strokovne podlage za oceno stroškov	9
2.3.	Kratek opis variant ter izbora optimalne variante	9
2.3.1.	Kratek opis izbora optimalne variante z vidika investiranja	10
2.4.	Navedbo odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa ter projektne dokumentacije	14
2.5.	Predvidena organizacija za izvedbo investicije	14
2.6.	Prikaz vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo	16
2.7.	Prikaz rezultatov izračuna upravičenosti investicije	17
<b>3</b>	<b>OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z VIDIKA PREDMETA INVESTIRANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA</b>	<b>21</b>
4.1.	Splošno o poslovnih conah	21
4.1.1.	Podjetniške cone	21
4.1.2.	Odnos gospodarstvo-prostor	21
4.1.3.	Koncept podjetniških con	22
4.1.4.	Poslanstvo podjetniških con	22
4.1.5.	Delitev podjetniških con	23
4.1.6.	Cone kot orodje ekonomske politike	24
4.2.	Splošno o dosedanjem razvoju poslovnih con	24
4.2.1.	Analiza stanja v Sloveniji	24
4.2.2.	PC v Sloveniji danes	25
4.2.3.	Stanje v N – K regiji danes	26
4.2.3.1.	Analiza gospodarskih subjektov	26
4.2.3.2.	Stanje na področju poslovnih con v N-K regiji	27
4.2.3.3.	Stanje na področju poslovnih con v Občini Postojna	28
4.2.3.4.	Podrobnejši opis POC Veliki otok	33
4.3.	Kriteriji vključevanja PC	35
4.4.	Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	35
4.5.	Skladnost projekta s strateškimi usmeritvami in cilji programa, katerega del je investicijski projekt	37
<b>5</b>	<b>TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL</b>	<b>39</b>
5.1.	Prostorske rešitve in pogoji urejanja	39
5.1.1.	Zasnova ureditve, oblikovanje objektov in zunanje rešitve ter usmeritve glede dejavnosti	39
5.2.	Kvantitativni podatki	40
5.3.	Faznost izgradnje	42
5.4.	Komunalne rešitve	42
<b>6</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH</b>	<b>48</b>

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

6.1.	Upravljanje in vodenje PC	48
<b>7</b>	<b>OCENA VLAGANJ PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH</b>	<b>48</b>
<b>8</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE</b>	<b>49</b>
<b>9</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE</b>	<b>50</b>
<b>10</b>	<b>TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE</b>	<b>52</b>
<b>11</b>	<b>FINANČNA KONSTRUKCIJA PO TEKOČIH CENAH</b>	<b>54</b>
<b>12</b>	<b>IZRAČUN UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI</b>	<b>55</b>
<b>13</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV</b>	<b>57</b>
13.1.	Analiza občutljivosti	67
<b>14</b>	<b>VIRI</b>	<b>67</b>

## 1. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z UGOTOVITVIJO SPREMEMB IN VZROKOV ZANJE

Lokalne skupnosti lahko z zagotovitvijo poslovnih prostorov v okviru poslovnih con zelo olajšajo ustanavljanje novih podjetij. Poslovne cone so pomemben center podjetniškega dogajanja v lokalnih skupnostih. Sodobna informacijska tehnologija omogoča tudi učinkovito povezovanje raziskovalno in razvojno usmerjenih podjetij z raziskovalnimi organizacijami. Ob tehnološkem razvoju in povezovanju je nujno usmerjati pozornost tudi za ustvarjanje spodbudnega socialnega okolja (socialne inovacije). Tega se zaveda tudi Občina Postojna, ki je zato pristopila k pričujoči investiciji.

Osnovni cilj investicije je priprava in opremljanje podjetniško-obrtne cone ( v nadaljevanju POC) Veliki Otok - prenova, modernizacija ter izgradnja javne in komunalne infrastrukture v okviru POC (oskrba z vodo, sistem kanalizacije in čiščenje odpadnih voda, prometne povezave, telekomunikacijska infrastruktura, elektro instalacije, urejanje zelenih površin, cest, javna razsvetljava, plinovod in kabelska TV).

Območje, ki ga zajema dokument, iz katerega izhajamo- občinski lokacijski načrt ( v nadaljevanju OLN) Veliki Otok, se na regionalno cesto Postojna-Predjamski grad navezuje z dvema cestnima priključkoma. Območje bivših vojaških objektov je ograjeno z masivnim zidom, ki je zgrajen kot oporni zid.

Z OLN Veliki Otok je že določeno ureditveno območje za POC ter namenska raba območja z novo parcelacijo, predvidena pa je tudi širitev cone. Cona je namenjena različnim poslovnim dejavnostim: trgovinska, gostinska, pisarniška, upravna, proizvodna in druga poslovna, ki ne povzroča prekomerne obremenitve okolja. Osnova za POC je že izdelan OLN, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Postojna. Za izvajanje nadaljnjih aktivnosti je potrebno najprej izdelati pristopiti k izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za komunalno infrastrukturo v območju POC Veliki Otok.V območju se nahaja Center za tujce, ki služi Ministrstvu za notranje zadeve. Predvideno je, da bo Center za tujce deloval v območju še 10 let. TA DEL OBMOČJA NI PREDMET NADALJNJE OBRAVNAVE V DOKUMENTU O IDENTIFIKACIJI PROJEKTA.

Območje obdelave OLN obsega 5.6 ha, od tega je območje, ki bo neposredno namenjeno poslovno obrtni dejavnosti v coni naslednje:

Postavke	v m <sup>2</sup>	Struktura %
1. Površina gradbenih parcel objektov v območju opremljanja	34.644	61,44
2. Javne površine	10.448	18,53
<b>Skupaj</b>	<b>45.092</b>	<b>79,97</b>

Ocena vrednosti investicije je izdelana na podlag izdelane projektne dokumentacije za ureditev komunalne in prometne infrastrukture za POC Veliki Otok.

Skupaj brez DDV	457.607.576
DDV (na odškodnine ni DDV)	75.460.913
<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>533.068.489</b>

Finančna analiza možnih variant ukrepov v coni Veliki Otok je preučevala pet možnih variant in sicer varianto brez ukrepov-brez investicije ter štiri scenarije variante z ukrepi - z investicijo. Štirje scenariji za varianto z investicijo upoštevajo štiri različne možne prodajne cene za m<sup>2</sup> komunalno opremljenega zemljišča. Prvi scenarij predpostavlja prodajo komunalno opremljenih zemljišč po polni ceni z upoštevanjem vseh stroškov investicije, ostali trije pa upoštevajo različne kombinacije povračil stroškov s strani občine in države.

Varianta brez investicije neposredno ni primerljiva z varianto z investicijo, saj pri prvi ne gre za prodajo komunalno opremljenih zemljišč, ampak za finančni prikaz možnega stanja v coni Veliki Otok v primeru, da občina ne izvede komunalnega opremljanja zemljišča. Ta varianta finančno proučuje le profitabilnost možnega oddajanja v najem obstoječih objektov. Druga varianta – z investicijo predpostavlja izvedeno investicijo ter prodajo komunalno opremljenega zemljišča podjetjem, ki se bodo naselila v cono od leta 2006 dalje. Iz predstavitve investicijskih kriterijev odločanja je razvidno, da je investicija upravičena v obeh scenarijih.

Finančna analiza možnih variant ukrepov v coni Veliki Otok je preučevala tri možne variante in sicer varianto brez ukrepov-brez investicije ter dve varianti z ukrepi.- z investicijo. Prva predpostavlja prodajo komunalno opremljenih zemljišč po polni ceni z upoštevanjem vseh stroškov investicije, druga pa upošteva povračilo stroškov občine.

Finančna analiza predvidene investicije v nakup in komunalno opremo zemljišča v Velikem Otoku, ter nato nadaljnja prodaja podjetjem torej jasno pokaže, da je investicija ekonomsko upravičena tudi, če ne upoštevamo indirektnih finančnih učinkov na državni in občinski proračun ter njenih nefinančnih učinkov na vzpodbujanje razvoja podjetništva v regiji. Za opisano investicijo so nujno potrebna sredstva državne pomoči, ki pa se bodo preko predvidenih posrednih vplivov povrnili v državni proračun.

Podrobnejši opis upoštevanih variant v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta je prikazan pod točko 2.3 Kratek opis upoštevanih variant ter izbora optimalne variante.

### **Ugotovitev sprememb in vzrokov zanje**

Kot osnova nam je služil dokument identifikacije investicijskega projekta ( v nadaljevanju DIIP), ki je bil izdelan v novembru, decembru 2004. Investicijski program ( v nadaljevanju IP) in DIIP se razlikujeta v predračunski vrednosti, kjer smo pri DIIP-u izhajali iz ocene investicijskega projekta , zajete iz Programa komunalnega opremljanja, saj v času njegove priprave še ni bila znana dokončna investicijska vrednost. DIIP vključuje prikaz izračunov variante brez investicije ter variante z investicijo, medtem ko v pričujočem IP prikazujemo optimalno varianto, katero predstavimo z več scenariji. Ker vrednost investicijskega projekta iz izhajajočega programa komunalnega urejanja ni preseгла vrednosti 500 mio SIT, izdelava predinvesticijske zasnove ni bila potrebna.

Pričujoči investicijski program **izhaja iz več pomembnejših dokumentov**, ki imajo pomembno vlogo pri pospeševanju razvoja poslovnih con oz konkretno tudi POC Veliki Otok, ki je predmet obravnave.

V nadaljevanju zato na kratko povzemamo vsebino teh dokumentov

#### **1.1. Regionalni Razvojni Program Notranjsko Kraške regije**

Regionalni razvojni Program (v nadaljevanju RRP) predstavlja temeljni programski in izvedbeni dokument na regionalni ravni, ki opredeljuje razvojne prednosti regije, vsebuje finančno ovrednotene programe, operativne podprograme in regijske projekte, ki naj bi se na področju Notranjsko – kraške statistične regije izvajali v obdobju od leta 2002 do leta 2006. Gre za dokument, ki opredeljuje, kje je trenutni položaj regije v širšem geografskem in gospodarskem kontekstu, v katero smer se regija želi razvijati in na kakšen način bo to doseženo.

RRP se deli na strateški del, v katerem so opredeljene razvojne možnosti in vizija regije, prioritetni razvojni cilji in načini doseganja teh ciljev ter izvedbeni del, v katerem so usklajeni

glavni programi, podprogrami in projekti za uresničevanje razvojnih prioritet ter finančno – organizacijski okvir za njihovo izvedbo.

Namen RRP je ustvariti okolje, ki bo vsakemu posamezniku omogočalo aktivno in ustvarjalno delo in zdravo življenje ob spoštovanju temeljnih vrednot, tradicije in kulture regije ter vključevanje v procese skupnega odločanja o gospodarskem, socialnem in prostorskem razvoju regije, ki bo temeljilo na sodobni institucionalni strukturi, sodobni infrastrukturi in gospodarjenju po načelih trajnosti in pa doseči usklajen in uravnotežen razvoj regije na področju gospodarske in socialne kohezije, da bi zagotovili:

- dobre pogoje za življenje in delo domačinov,
- optimalno izkoriščanje razvojnega potenciala regije,
- boljše možnosti koriščenja državnih in mednarodnih razvojnih spodbud,
- učinkovito koriščenje sredstev Phare, ISPA, strukturnih skladov in Kohezijskega sklada EU,
- dodano vrednost, primerljivo z razvitejšimi regijami v Sloveniji,
- hitrejši in usklajen razvoj z ostalimi regijami v Sloveniji,
- promocijo regije v slovenskem in evropskem prostoru,
- analizo dejanskega stanja in problemov na področju gospodarskega, socialnega, prostorskega in okoljskega ter kulturnega razvoja v regiji ter določitev skupnih razvojnih ciljev,
- uskladitev razvojnih predvidevanj, interesov, ciljev, usmeritev in nalog države in občin na področju gospodarskega, socialnega, prostorskega in okoljskega ter kulturnega razvoja,
- uskladitev s prostorskimi akti, ki se nanašajo na področje izvajanja regionalnega razvojnega programa.

Pomembno vodilo pri oblikovanju strategije razvoja je približevanje ciljev kriterijem in regulativam EU.

## **1.2. Program INPRIME – tehnološki in inovacijski preboj Primorske**

### **O dokumentu**

Predlog strategije razvoja regionalnega inovacijskega sistema na področju regije IN-PRIME, ki jo sestavljajo tri statistične regije: Severna Primorska, Notranjsko-kraška regija in Obalno-kraška regija je zapisan v dokumentu.

### **Okvir dokumenta**

Dokument podaja teoretično podlago za razumevanje inovacijskih sistemov, na kateri sta potem zgrajena teoretičen in praktičen predlog modela inovacijskega sistema za regijo IN-PRIME. Dokument zaključuje konkreten predlog prenosa te teorije v prakse.

### **Ciljni uporabniki**

Ta dokument je primarno namenjen tistim, ki bodo na področju regije IN-PRIME vzpostavljali ali kakorkoli sodelovali pri vzpostavljanju inovacijskega okolja in poslovnih con, ki skupaj s podpornimi institucijami sestavljajo regionalni inovacijski sistem.

Dokument je namenjen tudi tistim, ki morajo zaradi svoje delovne funkcije dobro poznati in razumeti te dejavnosti.

Z ozirom na to, da trenutno takih strategij v okviru Slovenije ni dosti, pa avtorji upajo, da bo dokument koristil tudi izven področja regije IN-PRIME, bodisi na lokalnem, regionalnem ali državnem nivoju.

### **Nastanek dokumenta**

Dokument je nastal, ker je področje postavitve regionalnih inovacijskih sistemov pri nas novo. Primanjkujejo nam ne le praktične izkušnje, ampak tudi teoretične smernice. Tako avtorji niso mogli črpati iz množice že obstoječih strategij, ampak so morali razviti novo strategijo, ki bo primerna za to specifično okolje.

### **Pomen inovacij in inovativnosti**

Odprtost in vključitev Slovenije v EU bo na osnovi inovacijske politike in smernic EU v bodoče narekovala bistveno več pozornosti na področju vzpostavljanja inovacijske kulture. Tudi strategija gospodarskega razvoja Slovenije (SGRS) predvideva usmeritev v močno spodbujanje dodane vrednosti na zaposlenega, ki je rezultat uspešne razvojne in inovacijske politike v podjetjih.

Glede na ta dejstva je bila tudi oblikovana in sprejeta vizija Slovenije, kot uspešne mednarodno konkurenčne in dinamične države.

*Slovenija naj postane aktivna in uspešna v globalni konkurenci, ohranja naj in razvija konkurenčne prednosti, ki temeljijo na visoki dodani vrednosti blaga in storitev, kakovosti, inovativnosti in podjetništvu. Le gospodarstvo, ki dosega visoko mednarodno konkurenčnost z visoko in stalno rastjo gospodarske učinkovitosti, lahko zagotavlja visoko rast, ta pa ekonomsko močno deželo z visoko kakovostjo življenja in socialno blaginjo. (Ministrstvo za gospodarstvo, RS, 2002)*

Najpomembnejše za vsako podjetje v naslednjem stoletju pa bo, da bo razumelo vlogo inovacij in pomembnost znanja, da bo znalo ravnati s tehnologijami in poskrbeti za uspešen prenos znanja in tehnologij znotraj samega podjetja ali pa z vključevanjem v zunanje okolje oziroma, da bo vedelo, kako pridobiti znanje od raziskovalnih organizacij, univerz in državnih institucij.

## **2. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM INVESTICIJSKEGA PROGRAMA ( v nadaljevanju IP)**

### **2.1. Cilji investicije**

#### **2.1.1. Strateški in specifični cilji**

**Osnovni cilj investicije je:**

Osnovni cilj investicije je priprava in opremljanje podjetniško-obrtne cone ( v nadaljevanju POC) Veliki Otok - prenova, modernizacija ter izgradnja javne in komunalne infrastrukture v okviru POC (oskrba z vodo, sistem kanalizacije in čiščenje odpadnih voda, prometne povezave, telekomunikacijska infrastruktura, elektro instalacije, urejanje zelenih površin, cest, javna razsvetljava, plinovod in kabelska TV).

#### **b) temeljni strateški cilji na področju POC Veliki Otok:**

- izboljšanje podjetniške klime, ki bo prispevala k ustanavljanju in boljšem trajnem poslovanju mikro, malih in srednje velikih podjetij, kar se bo odražalo v posodobitvi ekonomske strukture

### c) splošni cilji

- z izvajanjem motiviranja prebivalstva za podjetništvo, prispevati k ustvarjanju pozitivne podjetniške klime in doseči večjo dinamiko ustanavljanja inovativnih in tehnološko naprednih podjetij
- z ugodnejšo ponudbo poslovnih prostorov prispevati k optimizaciji stroškov poslovanja
- pospeševanje skupnega nastopa v posameznih sektorjih (orodjarstvo, ekologija, les) v obliki mrež poslovnih grozdov

## **2.1.2 Cilji pričujoče investicije POC Veliki Otok**

### Cilji so:

- zagotavljanje prostorskih pogojev za razvoj malega podjetništva
- vzpostavitev primerne podjetniško/razvojne infrastrukture , ki bo za podjetja tudi ekonomsko zanimiva
- pritegniti investitorje, ko bodo odkupili komunalno opremljeno zemljišče, ohranili ter odprli nova delovna mesta ter vlagali na območju občine Postojna
- spodbujanje razvoja podjetij z višjo dodano vrednostjo in tržnimi potenciali za rast
- spodbujanje zaposlovanja in s tem preprečevanje odliva sposobnega kadra
- zagotavljanje večje konkurenčnosti in uspešnosti podjetij znotraj POC Veliki Otok
- minimizacija negativnih vplivov na okolje (ekološki, sociološki, prostorski) –(zasledovani cilj: izdelava vseh predhodnih študij, ki usklajujejo vidik ekonomskega, socialnega in prostorskega okolja)

### **Prikaz investicije po fazah:**

1. Izgradnja prometnega in komunalnega omrežja predstavlja prvo fazo, KI JE PREDMET TEGA IP.
2. Izgradnja objektov in ostale ureditve pa predstavlja drugo fazo, ki ni predmet tega IP.
3. Tretja faza je izgradnja prometnega omrežja za izgradnjo nadaljnjih širitve cone, ki prav tako ni predmet tega IP.

## **2.2. Spisek strokovnih podlag**

### **2.2.1. Opredelitev obveznih strokovnih podlag**

Naslednje strokovne podlage so osnova za vzpostavitev POC VELIKI OTOK:

#### **a) Splošna zakonodaja**

- Zakona o graditvi objektov ZGO-1( Ur. list RS, št. 110/2002, 55/03, 97/03,3 6/04, 37/04, 41/04, 45/04, 47/04, 62/04));
- Navodila o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.list RS, št. 4/99);
- Navodila za izračun komunalnega prispevka (Ur. list RS, št.4/99 );
- Navodila o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Ur. list. RS, št. 27/85);
- Zakona o urejanju prostora (Ur.list RS, št. 110/2002, 8/03, 55/03, 58/03)

#### **b)Veljavni občinski prostorski akti**

Upoštevani so bili naslednji občinski prostorski akti:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Postojna za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnega družbenega olana Občine



Postojna za obdobje 1986 – 1990 sprejet v letu 1996 določa ureditveno območja P19/P11 Veliki Otok (kompleks bivših vojaških objektov), ki zajema parcelo 1449/2, 1449/1, 1491, 1492, 1677, 1547, 2795/1, 1697/2, 1435, 1696/3 k.o.Zagon.

- Sestavni del srednjeročnega plana so sprejete PROGRAMSKE ZASNOVE ZA UREDITVENI NAČRT VELIKI OTOK - KOMPLEKS BIVŠIH VOJAŠKIH OBJEKTOV PLANSKA CELOTA P19/P11.
- Občinski lokacijski načrt Veliki otok
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja po lokacijskem načrtu »Veliki otok – poslovno obrtna cona« je izdelan na podlagi 2.odstavka 179.člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l.RS 110/2002) in v povezavi s 41.členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.list RS št. 44/97).

### **2.2.2. Strokovne podlage za oceno stroškov**

Ocena stroškov prometne in komunalne infrastrukture je izdelana na naslednji projektni dokumentaciji:

- Osnutek občinskega lokacijskega načrta Veliki otok, ki ga je izdelala Majda Zupanič dipl.inž.arh. v mesecu oktobru 2003, dopolnjen v juniju 2004
- Idejne zasnove prometne in komunalne ureditve območja OLN Veliki otok izdelane v mesecu oktobru 2003, dopolnjene v juniju 2004
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja po lokacijskem načrtu »Veliki otok – poslovno obrtna cona« je bil izdelan na podlagi 2.odstavka 179.člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l.RS 110/2002) in v povezavi s 41.členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur.list RS št. 44/97).
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (izdelala družba ELITA d.o.o. Sežana)

### **2.3. Kratek opis upoštevanih variant ter izbora optimalne variante**

Predstavljene variante z in brez investicije, s poudarkom na infrastrukturi, omogočajo neposredno primerjavo možnih učinkov izbrane odločitve. Prednosti in pomanjkljivosti izdelanih variant so oblikovane na podlagi izhodišč, ki izhajajo iz konkretnih odločitev na državni, regionalni in občinski ravni in na podlagi opredeljenih temeljnih strateških ciljev gospodarskega razvoja občine.

#### **Kratek opis upoštevanih variant v dokumentu identifikacije investicijskega projekta**

Finančna analiza možnih variant ukrepov v coni Veliki Otok je preučevala tri možne variante in sicer varianto brez ukrepov-brez investicije ter dve varianti z ukrepi.- z investicijo. Prva predpostavlja prodajo komunalno opremljenih zemljišč po polni ceni z upoštevanjem vseh stroškov investicije, druga pa upošteva povračilo stroškov občine.

Varianta brez investicije neposredno ni primerljiva z variantama z investicijo, saj pri prvi ne gre za prodajo komunalno opremljenih zemljišč, ampak za finančni prikaz možnega stanja v coni Veliki Otok v primeru, da občina ne izvede komunalnega opremljanja zemljišča. Ta varianta finančno proučuje le profitabilnost možnega oddajanja v najem obstoječih objektov. Drugi dve varianti predpostavljata izvedeno investicijo ter prodajo komunalno opremljenega zemljišča podjetjem, ki se bodo naselila v cono od leta 2006 dalje. Iz predstavitve investicijskih kriterijev odločanja je razvidno, da je investicija upravičena v obeh scenarijih. Scenarij 1 ni realen zaradi nekonkurenčnosti prodajne cene na trgu, scenarij 2 pa

investitorjem omogoča nakup komunalno opremljenega stavbnega zemljišča po zelo ugodni ceni, s tem vzpodbuja razvoj podjetništva v regiji.

### **Izbor optimalne variante in obravnava v investicijskemu programu**

Scenarij 2 predstavlja optimalno varianto, ki je predmet nadaljne obravnave v investicijskemu programu.

Iz predstavitve investicijskih kriterijev odločanja je razvidno, da je investicija upravičena v vseh štirih scenarijih variante z investicijo. Le ta ima štiri scenarije glede na to, katere vire financiranja vključimo v prodajno ceno zemljišča. Scenarij 1 zaradi nekonkurenčnosti prodajne cene na trgu ni realen, drugi in tretji scenarij se veliko bolj približata pričakovani tržni ceni, medtem ko je četrti scenarij cenovno pod pričakovano tržno ceno. Ostaja torej odločitev občine, po kakšni ceni bo zemljišča ponudila potencialnim kupcem. Od tega bo zelo odvisna količina povpraševanja po zemljiščih, s tem dinamika polnjenja poslovno obrtne cone kar posledično pomeni vpliv na razvoj podjetništva na tem območju.

#### **2.3.1. Kratek opis izbora optimalne variante z vidika investiranja**

##### **➤ Naravne danosti**

POC bo urejala t.i. »**degradirano območje**«, med katera spadajo tista, kjer je potencial za rabo in dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi emisijskih, ekoloških, vizualnih ali drugih vplivov na obstoječo ali opuščeno rabo in so posledica lastninskega in ekonomskega preurejanja, to je opuščanja aktivne rabe zemljišč. .

Za sonaravno in trajnostno naravnost je bil izdelan Občinski lokacijski načrt (v nadaljevanju OLN) za območje POC Veliki Otok ter program komunalnega opremljanja. Območje OLN Veliki Otok je območje velikosti 5.6 ha in obsega ograjeno območje bivših vojaških objektov, območje centra za tujce in območje proizvodnih objektov izven ograjenega območja.

Območje je oddaljeno od naselja Veliki otok cca 200m. Na regionalno cesto Postojnska jama – Predjamski grad je navezано z dvema priključkoma v oddaljenosti cca 50m, od kateri je eden zgrajen z dovoljenjem.

Območje bivših vojaških objektov je ograjeno z masivnim zidom, ki je zgrajen kot oporni zid. Območje je relativno ravno in je bilo večji del nasuto nad naravnim terenom. Območje je opredeljeno v IX. Potresno cono po MCS lestvici. Geomehanske danosti terena, kakor tudi višina podtalnice niso bile raziskane. Predstavlja pa se ugodne rezultate zaradi dosedanje rabe.

##### **➤ Antropogene danosti**

Območje, ki ga zajema OLN Veliki Otok, se na regionalno cesto Postojna-Predjamski grad navezuje z dvema cestnima priključkoma. V območju se nahajajo tudi objekti, ki so v slabšem gradbenem stanju in so potrebni obnove. Obnova objektov ni predmet tega investicijskega programa.

*V nadaljevanju prikazujemo tabelo, ki opredeljuje velikost gradbene parcele, obstoječe ter predvidene objekte ter obstoječo in predvideno pozidanost.*

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

VELIKOST GRADBENE PARCELE M2	BEP – OBSTOJEČI OBJEKT M2	BEP- PREDVIDENI OBJEKTI M2	OBSTOJEČI FSI	OBSTOJEČA POZIDANOST	PREDVIDENI FSI	PREDVIDENA POZIDANOST
1747	200 (P)	728 (P+1) = 1456	0.11	11.45%	0.83	41.67%
1300	728 (P)	728 (P) + 158 = 886 886 (P+1) = 1772	0.61	60.81%	0.68 jan.36	60.85%
1240	536 (P)	536 + 40 = 576 (P+1) = 1152	0.40	40%	0.46 0.93	48.00%
1446	380	380 (P) + 110 (P) = 490 380 (P+1) + 110 (P+1) = 980	0.41	33.56%	0.81	82%
4538	886 (P+2) = 2658	886 (P+2) + 137 (P) = 2932	0.58	19.52%	0.64	25.56%
2285	1110 (P)	1110 (P+1)	0.48	48.57%	0.97	48,57%
1698	376	682 (P+1)	0.20	20%	0.75	37.59%
						488
1752	364 (P)	738 (P+1)	0.20	20%	0.42	20%
1468		-568 (P+1)	-	-	0.38	40%
						735
1733	336 (P+1) + 376 (P) = 1048	336 (P+1) + 376 (P) + 94 + 57 (P+1) = 1246	0.60	60%	0.71	60%
2228	1255 (P)	1255 + 100 (P+1)	0.56	56%	0.60	60%
1977						
5433	1361 + 82 (P) = 1443	1443 + 512 (P+1) = 3910	0.45	45.66%	jan.23	61.86%
1592		-650 (P+1) = 1350	-	-	0.84	40,82%
1630		-195 (P+2) = 585	-	-	0.35	11.85 %
<b>33290m2</b>	<b>10098m2</b>	<b>19599m2</b>	<b>0.37</b>	<b>24%</b>	<b>0.60</b>	<b>38%</b>

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
 POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA



## ➤ **Opremljenost območja s komunalnimi napravami**

### **Ceste**

Dostop do obravnavanega območja je zasnovan s priključkom glavne dovozne ceste na regionalno cesto R3-913, odsek 6105 Postojna – motel Erazem. Glavna dovozna cesta (OS 1, OS2 in OS3) se priključuje na državno cesto R3-913, ki jo bo potrebno razširiti za pas levih zavijalcev. Glavna dovozna cesta (OS 1, OS2 in OS3) je širine 6.0m in se zaključuje z dvignjenim armiranobetonskim robnikom.

Odvodnjavanje je zasnovano s prečnim in vzdolžnim nagibom. Voda se ob robniku odvaja do požiralnikov z vtokom pod robnikom, odtod pa v novopredvideni meteorni kanal.

### **Kanalizacije**

Obstoječe kanalizacijsko omrežje je mešano z zbiranjem odpadnih vod v greznicah oziroma se prosto razlivajo po okolici.

#### ➤ **Fekalna kanalizacija**

Fekalne odpadne vode se v prvi fazi do izgradnje kanalizacije Veliki otok priključujejo na čistilno napravo centra za tujce, katere kapaciteto se poveča s postavitvijo dodatnega kontejnerja, ki se priključi na obstoječi bazen velikosti od 200 do 300 enot.

Obstoječa kanalizacija posameznih objektov se ohrani kot meteorna s pogojem, da se predhodno izločijo vse ostale fekalne odpadne vode in ugotovi stanje kanalizacijskega sistema, sicer je potrebna izgradnja novega.

#### ➤ **Meteorna kanalizacija**

Strešne meteorne vode se bodo vodile preko peskolovov in revizijskih jaškov v javno meteorno kanalizacijo.

### **Vodovod**

Dolžina obstoječega vodovoda znaša cca. L=3500 m. Območje predvidene zazidave ima izvedeno obstoječo vodovodno instalacijo. Za predvideno zazidavo se le izdelava ojačan cevovod, ter izvede hidrantno omrežje.

Novo vodovodno omrežje se priključuje na že obstoječe vodovodno omrežje in sicer na vodovod PVC DN 110 mm v obstoječem vodomernem jašku.

Globina temena cevi je na 1,30 m pod terenom. Hidranti so umaknjeni iz cestnih površin in so nadzemni. Priključitev na vodovodno omrežje je možna v skladu s tehničnimi pogoji upravljalca omrežja, veljavnimi tehničnimi predpisi, standardi in tipiziranimi rešitvami distributerja.

### **Visoko in niskonapetostno omrežje**

V območju bodoče POC je obstoječa transformatorska postaja, ki se namenja za napajanje obrtne cone. Za zadostitev predvidenih potreb po električni energiji v območju cone bo obstoječa TP zadostovala. V kolikor se pokažejo večje potrebe se v območju cone zgradi še eno novo TP, ki se jo z visoko napetostnim priključkom naveže na obstoječo TP. Iz obeh postaj se bo lahko napajalo nizko napetostno omrežje in javna razsvetljava Obrtne cone.

### **Javna razsvetljava**

Zunanje površine so osvetljene s kandelabriskimi svetilkami tako, da je osvetlitev ustrezna potrebam za opravljanje dejavnosti, kakor tudi z vidika varnosti prometa na vozni površinah

celotne cone. Svetlobna telesa so tipske izdelave tip "SITECO" CX 6236-1150 NR, 1x150 W NAV-T, na pocinkanih kandelabrih h=9m.

Kandelabri so vroče pocinkani in statično primerni za področje Primorske. Razdalja med posameznimi kandelabri je med 25 in 30 m. V svetilko se vgradi visoko tlačna natrijeva sijalka tubularne izvedbe in moči 150W.

Dovod do posameznih kandelabrov je s kablom PP00-Y 4x16mm<sup>2</sup>, (v stigmafex fi 80mm) po principu šivanja. Linija napajanja posameznih kandelabrov je v celoti v novi kabelski kanalizaciji, kot je razvidno iz načrtov.

### **Plinovod**

Obravnani kompleks POC Veliki Otok ni opremljen z plinovodom.

### **Telefonsko omrežje**

Obstoječe telefonsko omrežje je izvedeno zračno z nadzemnimi samonosilnimi kabli, ki so priključeni v zidno telefonsko omara na objektu št. 5. Omara se napaja iz telefonske centrale PX Postojna preko kabelskega razvodišča KR Ojačevalnica in sicer s kapaciteto 50 parov. Obstoječe stanje ne zadostuje za bodoče potrebe po telefonskih priključkih.

V ob robu območja obdelave poteka še zemeljski 150 parni krajevni kabel KR Jama – V. Otok – Zagon ter medkrajevni kabel TF10 7x4x0,9.

### **Kabelska televizija**

Obravnani kompleks POC Veliki Otok ni opremljen z omrežjem CATV.

## **2.4. Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa ter projektne dokumentacije**

Strokovni delavci oziroma službe odgovorne za prostorske akte	
<b>Vodja projekta</b>	<b>Maja Burkeljca, univ .dipl.inž.arh.,</b> Vodja urada za urbanistično načrtovanje in gospodarjenje s stavbnimi zemljišči Občine Postojna
Strokovni delavci za izdelavo ustrezne investicijske dokumentacije	
<b>Odgovorna oseba</b>	<b>Open door, Iris Suban s.p.</b> <b>Iris Suban univ.dipl.ekon</b> Specialistična svetovalka za marketing in pripravo dokumentacije za investicije
<b>Sodelavci</b>	VOI d.o.o., Irena Velikonja, univ.dipl.etnolog Aljoša Kovač, univ. dipl. ekon. PORTOLAN, Valteo Palčič s.p. ,dipl.organizator dela Specialistični svetovalec za marketing , informacijsko tehnologijo in e-poslovanje
Strokovni delavci za izdelavo projektne dokumentacije	
<b>Odgovorna oseba</b>	<b>ELITA d.o.o., Ivo Blažević, univ,dipl.inž.el .</b> Direktor

## **2.5. Predvidena organizacija za izvedbo investicije**

Navedba organizacije za izvedbo investicije:

- **OBČINA Postojna**  
Ljubljanska cesta 4  
6230 Postojna

Navedba odgovornega za izvedbo investicije:

- Jernej Verbič, župan - OBČINA POSTOJNA

Strokovni delavci oziroma službe odgovorne za prostorske akte	
<b>Vodja projekta</b>	<b>Maja Burkeljca, univ .dipl.inž.arh.,</b> Vodja urada za urbanistično načrtovanje in gospodarjenje s stavbnimi zemljišči Občine Postojna
Strokovni delavci oziroma službe odgovorne za izvedbo investicije	
<b>Vodja projekta</b>	<b>Marta Merkuža, Univ.dipl.inž.grad.</b> Pomočnica župana za investicije v občini Postojna

**Predviden upravni postopek za varianto z investicijo**

- UP za pridobitev lokacijske informacije
- UP za pridobitev gradbenega dovoljenja
- UP za pridobitev uporabno dovoljenje

Projektna dokumentacija:

- izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, PGD
- izdelava projekta za izvedbo del, PZI
- izdelava projekta za razpis, PZR

Tehnična dokumentacija:

- izdelava projekta izvedenih del, PID
- izdelava projekta za obratovanje in vzdrževanje, POV
- prvi vpis v kataster komunalne opreme

Dokumentacija za posamezna podjetja

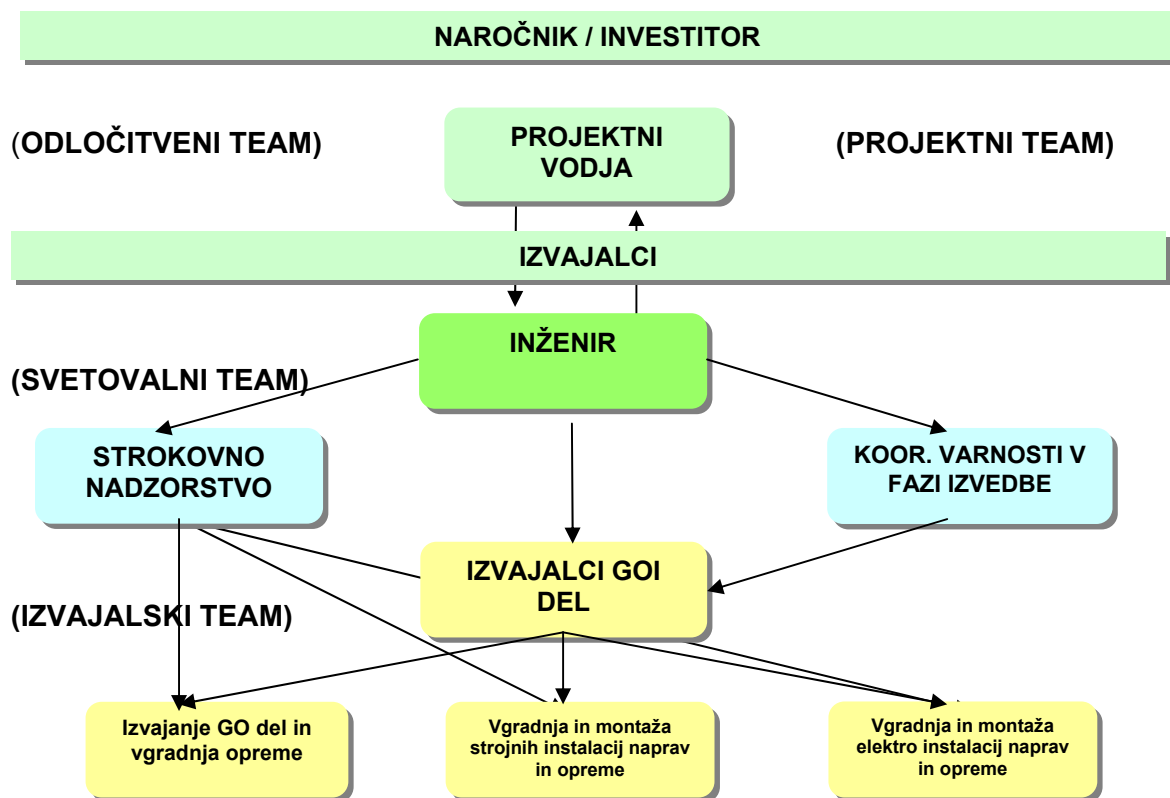
- Pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezne dejavnosti (podjetja)
- Presoja vplivov na okolje za posamezne dejavnosti (podjetja)
- Pridobitev uporabnega dovoljenja

**Predvidena organizacija za izvedbo investicije, če ni posebej izdelana študija izvajanja investicija**

Projektna skupina je za projekt **POC Veliki Otok** je izdelala interni terminski plan aktivnosti, ki ga bo spremljal in ocenjeval župan občine Postojna s svojimi svetovalci. Podrobneje prikazjemo kadrovsko-organizacijsko shemo v nadaljevanju.

Projektna skupina organizira po pooblastilu župana vodi, koordinira in nadzoruje potek investicije po posameznih aktivnostih. Po zaključeni fazi konstruiranja oz. pridobitve projektne dokumentacije z izbranimi projektanti sledi faza priprave v kateri se pridobi gradbeno dovoljenje, izvede javni razpis izvajalca GOI del, ločeno izbor inženiring podjetja s

strokovnim nadzorstvom. Prav tako bo v tej fazi potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje in uvesti izvajalca GOI del v delo. Sledi faza izvedbe, kjer bo projektna skupina skrbela skupaj z inženirjem nadzorovala, vodila in načrtovala posamezne aktivnosti pri fizični izvedbi investicije, strokovnega nadzorstva v skladu s nad izvedbo, izdelavo tehnične dokumentacije in tehničnega pregleda. Po uspešno opravljenem tehničnem pregledu sledi primopredaja objekta naročniku; t.j Občini Postojna. Organizacija izvedbe investicije je prikazana v nadaljevanju:



## 2.6. Prikaz vrednosti investicije s predvideno finančno konstrukcijo

Ocena vlaganj je narejena pod predpostavko, da bo investicija potekala s tako časovno dinamiko, kot je predvideno v terminskem planu in ob upoštevanju predvidene finančne konstrukcije. Občina Postojna je v celoti lastnica obravnavane cone.

Glede na to, da so po planskih izhodiščih vsi objekti namenjeni obrtno poslovnim dejavnostim je celotno območje opremljanja opredeljeno kot eno ožje območje »Območje oskrbnih in storitvenih dejavnosti«.

Ožje območje	Število lokacij	Gradbena površina m <sup>2</sup>
1.območje: Oskrbnih in storitvenih dejavnosti	14	34.644
2. območje: Javne površine		10.448
<b>SKUPAJ OBRAVNAVANA POVRŠINA OBMOČJA</b>		<b>45.092</b>
IZVEN OBMOČJA (Center za tujce)		11.290
<b>SKUPAJ POVRŠINA</b>		<b>56.382</b>



INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

Postavka	v SIT	v EUR	Delež	SIT/m <sup>2</sup>
1. Program opremljanja	278.732	1.166	0,05%	8,05
2. Dokumentacija				
- urbanistična dokumentacija	3.244.865	13.574	0,57%	93,66
- asanacijska dela	1.675.023	7.007	0,29%	48,35
- tehnična dokumentacija (1,5%)	5.250.706	21.965	0,92%	151,56
3. Stroški odkupa nepremičnin				
- odškodnina za nepremičnine	11.008.013	46.049	1,93%	317,75
- odškodnina za zemljišče	69.295.000	289.877	12,16%	2.000,20
4. Prometna ureditev				
- cesta	65.200.000	272.747	12,23%	1.882,00
5. Kanalizacija				
- meteorna	70.020.000	292.910	13,14%	2.021,13
- fekalna	47.760.000	199.791	8,96%	1.378,59
6. Vodovod	41.324.100	172.868	7,75%	1.192,82
7. Čistilna naprava	20.986.257	87.790	3,94%	605,77
8. Elektro omrežje	55.352.485	231.552	10,38%	1.597,75
9. Telefon, kabelsko omrežje	17.904.930	74.900	3,36%	516,83
10. Plin	27.969.304	117.002	5,25%	807,33
11. Rušitvena dela	3.530.000	14.767	0,66%	101,89
12. Ostali stroški				
- nadzor (2%)	4.900.659	20.501	0,92%	141,46
- vodenje (5%)	11.907.502	49.812	2,23%	343,71
13. Skupaj	457.607.576	1.914.278	85,84%	13.208,86
14. DDV (na odškodnine ni DDV)	75.460.913	315.670	14,16%	2.178,18
<b>15. SKUPAJ</b>	<b>533.068.489</b>	<b>2.229.948</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.387</b>

## 2.7. Prikaz rezultatov izračuna upravičenosti investicije

Pripravili smo štiri scenarije prodaje komunalno opremljenih zemljišč po tekočih cenah posameznih letih, in sicer:

- Scenarij 1: prodaja komunalno opremljenih zemljišč po polni ceni z upoštevanjem financiranja s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve ter lastnih sredstev občine.
- Scenarij 2: prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve ter delno s strani lastnih sredstev občine.
- Scenarij 3: prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja samo s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve.
- Scenarij 4: prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja samo lastnih sredstev občine.

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

Pri vseh zgoraj naštetih scenarijih predpostavljamo, da bo v prvem letu v PC Veliki Otok vstopilo 19 podjetij. V naslednjih treh letih predpostavljamo, da bi naslednji dve leti vstopilo še po sedem novih podjetij ter tretje leto še šest.

Prodajne cene smo v scenarijih na leto povečevali za predvideno inflacijo, to je za 3%.

### **SCENARIJ 1**

Prodaja komunalno opremljenih zemljišč po polni ceni z upoštevanjem financiranja s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve ter lastnih sredstev občine. S prodajo stavbnega zemljišča po tem scenariju bomo zaračunali celotno ceno komunalno opremljenega zemljišča za m<sup>2</sup>. Njegova cena je tako **15.500 SIT**.

<b>PRODAJA ZEMLJIŠČ</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
ŠT. PODJETIJ	19	7	7	6
Št. novih podjetij	19	26	33	39
Povp. Velikost zemljišča na podjetje	45.092.m2 / 39 podjetij = 1.156 m2 na podjetje			
<b>Cena na m2:</b>	533.068.489 SIT / 34.644 m2 =			<b>15.387</b>
cena komunalne opreme na m2				15.387
<b>prodajna cena komunalno opremljenih zemljišč</b>	<b>15.500</b>	<b>15.965</b>	<b>16.444</b>	<b>16.937</b>
<b>SKUPAJ prilivi od prodaje zemljišč</b>	<b>301.568.000</b>	<b>114.437.120</b>	<b>117.870.234</b>	<b>104.062.578</b>

### **SCENARIJ 2**

Prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve ter delno s strani lastnih sredstev občine. S prodajo stavbnega zemljišča po tem scenariju bomo zaračunali celotno višino državnih virov ter delno lastna sredstva občine in sicer njen vložek v letu 2006. Cena m2 komunalno opremljenega zemljišča je tako **12.900 SIT**.

<b>PRODAJA ZEMLJIŠČ</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
ŠT. PODJETIJ	19	7	7	6
Št. novih podjetij	19	26	33	39
Povp. Velikost zemljišča na podjetje	45.092.m2 / 39 podjetij = 1.156 m2 na podjetje			
<b>Cena na m2:</b>	533.068.489 SIT / 34.644 m2 =			<b>15.387</b>
cena komunalne opreme na m2				15.387
<b>prodajna cena komunalno opremljenih zemljišč</b>	<b>12.900</b>	<b>13.287</b>	<b>13.686</b>	<b>14.096</b>
<b>SKUPAJ prilivi od prodaje zemljišč</b>	<b>250.982.400</b>	<b>95.241.216</b>	<b>98.098.452</b>	<b>86.606.919</b>

### **SCENARIJ 3**

Prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja samo s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve. S prodajo stavbnega zemljišča bomo zaračunali samo višino državnih virov brez lastnih sredstev občine. V tem primeru je prodajna cena 9.300 SIT.

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

<b>PRODAJA ZEMLJIŠČ</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
ŠT. PODJETIJ	19	7	7	6
Št. novih podjetij	19	26	33	39
Povp. Velikost zemljišča na podjetje	45.092.m2 / 39 podjetij = 1.156 m2 na podjetje			
<b>Cena na m2:</b>	533.068.489 SIT / 34.644 m2 =			<b>15.387</b>
cena komunalne opreme na m2				15.387
<b>prodajna cena komunalno opremljenih zemljišč</b>	<b>9.300</b>	<b>9.579</b>	<b>9.866</b>	<b>10.162</b>
<b>SKUPAJ prilivi od prodaje zemljišč</b>	<b>180.940.800</b>	<b>68.662.272</b>	<b>70.722.140</b>	<b>62.437.547</b>

#### **SCENARIJ 4**

Prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja samo z lastnimi sredstvi občine. S prodajo stavbnega zemljišča bomo zaračunali samo višino lastnih sredstev občine. V tem primeru je prodajna cena lahko celo 5.850 SIT.

<b>PRODAJA ZEMLJIŠČ</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
ŠT. PODJETIJ	19	7	7	6
Št. novih podjetij	19	26	33	39
Povp. Velikost zemljišča na podjetje	45.092.m2 / 39 podjetij = 1.156 m2 na podjetje			
<b>Cena na m2:</b>	533.068.489 SIT / 34.644 m2 =			<b>15.387</b>
cena komunalne opreme na m2				15.387
<b>prodajna cena komunalno opremljenih zemljišč</b>	<b>5.850</b>	<b>6.026</b>	<b>6.206</b>	<b>6.392</b>
<b>SKUPAJ prilivi od prodaje zemljišč</b>	<b>113.817.600</b>	<b>43.190.784</b>	<b>44.486.508</b>	<b>39.275.231</b>

### **3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU**

Občina Postojna je bila ustanovljena na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list RS št. 72/1993 z dne 32.12.1993).

Občina po svojih organih samostojno ureja in opravlja vse lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), določene z zakoni, s statutom, odloki, in drugimi občinskimi akti, zlasti pa: upravlja občinsko premoženje, omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine, pospešuje razvoj gospodarskih dejavnosti, kot so kmetijstvo, gozdarstvo in drobno gospodarstvo, načrtuje prostorski razvoj, ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj, pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko vzgojo, zagotavlja javno zdravstveno službo na primarni ravni (zdravstveni domovi, ambulante in lekarne), ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte, pospešuje vzgojno izobraževalno dejavnost, gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, gradi komunalne objekte in naprave, gradi stanovanja za socialno ogrožene, zagotavlja delovanje lokalnih javnih služb, itd.

Osnovne naloge občine so:

- sprejemanje predpisov na normativnem področju,
- pridobivanje in razpolaganje z vsemi vrstami premoženja, zagotavljanje sredstev za svoje delovanje,

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

- s svojimi ukrepi spodbuja gospodarski razvoj občine, skrbi za varstvo kulturne in naravne dediščine, urejanje lokalnega prometa, za požarno varnost, za varstvo zraka, tal, vodnih virov,
- zagotavlja javni red in mir, organizira nadzorstvo naj javnimi prireditvami, gasilstvo in zaščito, pomoč in reševanje za primere elementarnih nesreč, organizira komunalni nadzor, mrliško ogledno službo,
- ustanavlja javne zavode in javna ter druga podjetja, jih vodi in izvaja druge naloge ustanovitelja,
- opravlja zadeve s katerimi omogoča občanom uresničevanje pravic posrednega in neposrednega odločanja o zadevah lokalne samouprave,
- s posamičnimi akti odloča o postopku neposrednega izvrševanja zakonov in drugih na zakonu temelječih predpisov o upravnih stvareh iz lastne pristojnosti,
- sklepa pogodbe o pridobivanju in odtujitvi premičnin in nepremičnin, o najemu, zakupu, hipoteki in drugih obremenitvah nepremičnin, o koncesijah, o uporabi občinskih javnih površin in občinskega javnega dobra, s katerim upravlja i o drugih razmerjih v katere vstopa občina,
- opravlja statistično, evidenčno in analitično funkcijo za svoje potrebe,
- opravlja tudi vse druge upravne in z njimi povezane strokovne naloge iz lastne pristojnosti.

**Pregled osnovnih podatkov občine**

<p>Geografska lega</p> <p>Velikost občine - površina v km<sup>2</sup></p>	<p>Občina Postojna leži v jugozahodnem delu Slovenije, na stičišču primorskega in celinskega sveta.</p> <p>270 km<sup>2</sup> ali 270.268.878 m<sup>2</sup> 40 naselij v 12 krajnjih skupnostih</p>
<p>Nadmorska višina (od-do v m)</p>	<p>554 m - 1313 (Suhi vrh na Nanoški planoti)</p>
<p>Najvišje ležeče naselje</p>	<p>Strane 656 m</p>
<p>Število prebivalcev na dan 30.6.2003 Vir: Statistični urad RS</p>	<p>14.646 (13.911 državljanov RS 393 tujcev s stalnim prebivališčem 342 tujcev z začasnim prebivališčem)</p>
<p>Železnice</p> <p>Ceste</p>	<p>18 km 470 m dvotirne proge 2 železniški postaji - Postojna in Prestranek</p> <p>magistralne ceste 36 km 820 m regionalne ceste 5 km 379 m lokalne ceste 92 km 325 m (asfaltirane 82 km 727 m makadamskih 9 km 598 m)</p> <p>avtoceste 22 km 255 m (avtoceste 17 km 964 m priključki 4 km 391 m)</p>

URL: [www.postojna.si](http://www.postojna.si)

### **Krajevne skupnosti v občini Postojna**

V občini je 40 naselij v 12 krajevnih skupnostih. Svet krajevnih skupnosti predstavlja interese krajevnih skupnosti v občini. Svet sestavljajo predsedniki svetov KS. Svet daje mnenje občinskemu svetu, odboru, nadzornemu odboru in županu o vseh zadevah iz njihove pristojnosti, ki se nanašajo na interese krajevnih skupnosti, zlasti pa o zadevah, ki se nanašajo na občinski proračun, na razvoj občine in prostorsko ureditev občine.

## **4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z VIDIKA PREDMETA INVESTIRANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA**

### **4.1. Splošno o poslovnih conah**

Glede na to, da je predmet investiranja komunalna opremljenost vPOC, podajamo v nadaljevanju nekaj o pomenu poslovnih con na splošno.

#### **4.1.1. Podjetniške cone**

Pojem podjetniške cone je prvič javno opredelil Geoffrey Howe leta 1978, ko je v govoru za britansko konservativno stranko predlagal, da bi z ureditvijo zanimivega lokalnega okolja spodbudili ustanavljanje zasebnih podjetij (Butler, 1991, str. 27). Eden izmed vzrokov za začetek delovanja podjetij v conah je prav gotovo prostor. Ta je postajal vedno bolj zavirajoč dejavnik razvoja in ga je bilo treba čim bolj racionalno izkoristiti. Oblikovanje in priprava določenih področij oz. con za specifični dolgoročni namen je zato postajalo velikega pomena tako za prostorski, kakor tudi za gospodarski razvoj (Krešič, 1981, str. 63).

Koncem sedemdesetih let so ZDA po britanskem vzoru pričeli ustanavljati podjetniške cone v razvojno šibkih regijah. Možnost ustanavljanja so dobile regije z visoko nezaposlenostjo, nizkim dohodkom na prebivalca, z demografskimi problemi ipd. Perspektivnost posameznih območij se je povečala z naraščanjem števila malih in srednjih podjetij. Rečemo lahko, da so podjetniške cone predstavnik sodobnega vzpodbujanja razvoja, ki zamenjuje proračunsko generiranje finančnega kapitala v razvojno šibkih regijah z aktiviranjem in dolgoročnim angažiranjem potencialov tega območja.

#### **4.1.2. Odnos gospodarstvo – prostor**

Veliko oviro za spodbujanje nastajanja novih podjetij, naložb v razširitev dejavnosti delujočih malih in srednjih podjetij in novih investicij, predstavljajo pomanjkanje primernih lokacij in poslovnih prostorov, ki jih ponujajo lokalne skupnosti posameznim potencialnim investitorjem.

Odnos med gospodarstvom in prostorom je obojestranski, med njim v principu ni nasprotja. Tako je treba upoštevati oz. analizirati odnos:

- vpliv gospodarskih dejavnosti na prostor,
- vpliv urejanja prostora na gospodarske dejavnosti  
(vir: *Oblikovanje poslovne infrastrukture za potrebe prostorskega načrtovanja na nacionalnem nivoju, 2000, str. 9*):

Z gospodarskega vidika so danes najbolj pomembni ustvarjeni dejavniki (ustrezna delovna sila, know-how, raziskave in razvoj, inovacije, informacijska in komunikacijska tehnologija ipd.), ki omogočajo celovit razvoj družbe. Osnovni cilj je povečanje blaginje, ki se ne odraža

le v večji materialni blaginji, temveč tudi v povečani kvaliteti življenja. Zato se cilji sodobnega gospodarskega razvoja in cilji prostorskega razvoja skladajo.

Prav tako pa ima urejanje okolja pomemben vpliv na gospodarstvo. Na številne lokacijske faktorje urejanje prostora nima vpliva oz. ima le omejen (posreden) vpliv. Prostorsko planiranje pa ima neposreden vpliv na fizični prostor. Sem spadajo: ustrezne površine (opremljenost), ustrezna infrastruktura, stanovanja in kvaliteta življenja. Lokacijski dejavniki so izredno pomembni tako na nacionalni ravni (mednarodna konkurenčnost) kot na regionalni (regijska konkurenčnost) in lokalni ravni. Ti dejavniki predstavljajo danes že nujne pogoje za kakovostni razvoj. Pri tem je treba upoštevati, da je pomembnost lokacijskih dejavnikov od dejavnosti do dejavnosti različna, da pa je možno z ustreznim urejanjem prostora zadovoljiti številne potrebe, ki jih ima gospodarstvo.

#### **4.1.3. Koncept podjetniških con**

Izraz cona pomeni točno določeno območje, na katerem se uporablja poseben režim vodenja, posebni pogoji dela, bivanja in gospodarjenja. Navadno so to funkcionalno povezane in ustrezno urejene zunanje površine, ki so po velikosti omejene. Gre torej za oblikovanje in pripravo točno določenih prostorskih območij (Vončina, 2000, str. 30). Iz navedene opredelitve con izhaja, da gre v vseh primerih za funkcionalno zaokrožen prostor, ki je namenjen za razvoj določene vrste, oblike ali velikosti podjetij različnih dejavnosti.

Terminologija con je danes v različnih državah različna, saj se tako v svetu kot pri nas za zaokrožena območja, na katerih se opravlja različna gospodarska dejavnost, uporabljajo različna imena. Najpogosteje uporabljeni izrazi so naslednji: obrtna cona, industrijska cona, tehnološka cona, podjetniško-obrtna cona, podjetniški inkubatorji, centri za transfer tehnologije, tehnološki centri itd. Ponavadi ti izrazi določajo značaj oz. tip cone. Tako je cona lahko prepoznavna navzven že po uporabljenem terminu oz. imenu. V nadaljevanju bomo, ko ne bo govora o specifični vrsti cone, uporabljal izraz podjetniška cona. Podjetniška cona pomeni v tem kontekstu funkcionalno povezane in ustrezno urejene poslovne prostore s pripadajočimi površinami, ki omogočajo opravljanje različnih vrst podjetniških dejavnosti ne glede na vrsto, obliko ali dejavnost.

#### **4.1.4. Poslanstvo podjetniških con**

Podjetniške cone prevzemajo različne razvojne funkcije na območjih, na katerih delujejo. Srečujemo jih v različnih pojavnih oblikah, ki so usmerjene v reševanje specifičnih problemov določenega območja. Vpete bi morale biti v strategijo regionalnega razvoja, v različne oblike državnih vzpodbud in pomoči. Posamezne podjetniške cone so usmerjene v revitalizacijo gospodarstva, tehnološki razvoj, ohranjanje in odpiranje delovnih mest, pritegnitev vlagateljev, razvoj kooperacij, logističnih problemov ipd. Za večino con velja, da funkcionirajo v kombinaciji javnih in privatnih virov. Uspešne so zlasti tiste, kjer politične strukture nimajo prevelikega vpliva na njihovo funkcioniranje. Uspešnost con kot razvojnega instrumenta se lahko pripiše predvsem dejstvu, da v njih vidijo in najdejo način za uresničitev svojih interesov podjetniki, občine, regije in države (Vpliv prostorskih pogojev v funkciji vzpodbujanja novih investicij, 1999, str. 67). Enako so učinkovite v razvitih gospodarstvih kot tudi v gospodarstvih tranzicijskih držav.

Poslanstvo posameznih tipov podjetniških con lahko določimo z aktivnostmi planiranja razvoja od države do lokalnih skupnosti. Pri tem se srečujemo z dvema situacijama (Poslovne cone v vlogi pospeševanja malega gospodarstva, 1997, str. 9):

- Na demografsko ogroženih in gospodarsko manj razvitih območjih je praviloma ponudba prostora (lokacij in poslovnih prostorov) večja od povpraševanja podjetnikov. V teh primerih je potrebno zagotoviti lokacije, ki bodo zanimive za podjetniška vlaganja in jih ustrezno trži. V takih primerih je potrebna usklajena aktivnost države (različnih resorjev), lokalnih skupnosti in podjetnikov (zbornic, razvojnih iniciativ, občinskih odborov za gospodarstvo itd).
- Na gospodarsko razvitih območjih, kjer je močna podjetniška aktivnost, je praviloma ponudba prostora (lokacij in poslovnih prostorov) manjša od povpraševanja podjetnikov. V takšnih primerih je pomembno omogočiti podjetnikom lažji dostop do poslovnih prostorov (postopki, cene, financiranje, itd) in njihovo koncentracijo na določenih lokacijah. Tudi v teh primerih je smiselno in koristno sodelovanje države, lokalne skupnosti in podjetnikov.

Cone so sposobne aktivirati lokalne in regijske vire in kot centri prenove lahko pospešijo zmanjšanje razlik med regijami, orientirajo gospodarsko in intelektualno sfero v zeleno smer lokalnega in regionalnega razvoja. Cilji programov razvoja so lahko predvsem (Vpliv prostorskih pogojev v funkciji vzpodbujanja novih investicij, 1999, str. 8-9): (1) povezati panožne namene z regionalnimi interesi, (2) podpirati mala in srednja podjetja s skupnim in koordiniranim financiranjem resorjev, lokalnih organizacij in bank.

#### 4.1.5. Delitev podjetniških con

Delitev podjetniških con je veliko, predvsem zaradi različnih vidikov, po katerih jih lahko delimo. V nadaljevanju predstavljam dve različni delitvi, ki pa imata mnogo skupnih točk in se včasih razlikujeta le v malenkostih.

##### Razvrščanje na podlagi zakonskih opredelitev

Ta delitev izhaja iz leta 1984 in je danes povzeta v mnogih publikacijah. Cone so v tem primeru razvrščene v tri skupine na podlagi velikosti in namembnosti (Schatz, Spinanger, 1984, str. 9-16):

- **industrijske cone**, kamor spadajo večja področja, kjer je koncentracija industrije velika in kjer prevladujejo velika podjetja;
- **podjetniško-obrtne cone**, kamor prištevata področja z veliko koncentracijo malih podjetij in podjetnikov;
- **specializirane cone**, kamor spadajo tehnološki parki, inkubatorji, znanstveni parki in podobno.

Po projektu Ministrstva za gospodarske dejavnosti (Vpliv prostorskih pogojev v funkciji vzpodbujanja novih investicij, 1999, str. 44-48) povzemamo širše opredelitve zgoraj omenjenih vrst con.

**Industrijske cone** so običajno postavljene na strateških lokacijah, kjer gre za intenzivnejši pretok informacij in materiala. Osnovno poslanstvo je pridobivanje investorjev s privlačno ponudbo. Pri oblikovanju takšne ponudbe sodeluje lokalno območje (praviloma z zemljiščem), država (z davčnimi olajšavami), finančne institucije s kapitalom in financiranjem dejavnosti. Pomembno je, da se v takšno cono naseli »strateško pomembno podjetje«, ki s svojimi potrebami pritegne kooperante iz širšega območja. Tako se oblikuje tudi ponudba različnih poslovnih storitev v coni, ki nastaja spontano ali na podlagi prizadevanj vodstva podjetniške cone.

**Podjetniško-obrtne cone** so najmanj definiran tip con. Nastanejo na podlagi povsem podjetniških interesov, podprtih s strani lokalnega okolja (tudi države). Pri tem je opaziti dva pristopa. Pri prvem gre samo za učinkovito pripravo in prodajo nepremičnin. V drugem

pristopu je ugodnosti več. Za izvedbo so potrebne izkušnje na tem področju, obvladovanje trženja in zagotavljanje potrebnih sredstev za izvedbo tako zahtevnega projekta.. Privatna iniciativa se povezuje z javnimi interesi lokalnega območja in delno tudi države. Pomembno je, da se takšne cone dobro organizirajo in pridobijo posebne vzpodbude davkov. Lastniki so podjetniki, ki so hkrati strateški partnerji za podjetja v coni.

**Specializirane cone** so nacionalni projekti, ki jih podpira država in z njimi največkrat skrbi za prestrukturiranje starih industrijskih območij. Po vsebini je v ospredju razvojno-raziskovalna dejavnost in zagotavljanje prostorov, kadrov ter opreme za tovrstne aktivnosti. Dejavnost je vezana na sodelovanje z znanstvenimi institucijami in univerzami. Uporabniki storitev vstopajo v cono pod strožjimi kriteriji in preverjanji poslovnih idej. Cene prostorov in storitev so praviloma subvencionirane. Specializirane cone morajo imeti opredeljeno specialnost za določeno področje. To zahteva močno zaledje podjetnikov, znanja in kapitala.

#### **4.1.6. Cone kot orodje ekonomske politike**

Cone lahko razvrstimo tudi kot večnamensko orodje ekonomske politike, ki se razlikuje od države do države in od regije do regije (Filipič, 1999, str. 4-5):

(1) glede na panogo in vrsto dejavnosti, ki je komparativna prednost gospodarskega razvoja določenega območja ločimo: industrijske, industrijsko-obrtne, trgovske, kmetijske, obrtne, podjetniške, obrtno-podjetniške, turistično-rekreativne, poslovne cone itd.;

(2) glede na ukrepe in instrumente, ki jih nudi država in regije, da bi vzpodbudile specialna znanja oz. njihovo komercialno uporabo, razlikujemo: tehnološke parke, inovacijske centre, znanstvene parke, centre za transfer tehnologije, izobraževalne centre itd.;

(3) upoštevanje zaposlenosti in rasti zasebnih podjetij na določenem območju privede do ločevanja na: inkubatorje in poslovne cone;

(4) raznovrstnost intenzivnosti instrumentov ekonomske politike deli cone na: ekonomske, carinske in prosto carinske cone (komercialne, izvozno-industrijske, uvozno-industrijske, offshore centri ipd.).

## **4.2. Splošno o dosedanjem razvoju poslovnih con**

### **4.2.1. Analiza stanja v Sloveniji**

V letu 1997 je bilo v Sloveniji 92 lokacij, ki jih lokalne skupnosti nazivajo podjetniško obrtne cone ali jih označujejo s temu podobnimi izrazi. Te cone so večinoma majhnega obsega, saj polovica con ne presega 5 hektarjev, prevladujoča dejavnost v njih je trgovina in storitve, preostala polovica pa so proizvodne dejavnosti. Večina PC v Sloveniji je nastala v zadnjem desetletju. Nosilci izgradnje PC so večinoma lokalne skupnosti v sodelovanju s podjetji. Največ težav se pojavlja na področju financiranja izgradnje, organizacije in upravljanja.

Te obrtne cone so bile locirane v 51 občinah, kar je 34,7% vseh slovenskih občin. Njihova razvrstitev v prostoru je dokaj enakomerna, s tem da je zaznati njihovo večjo koncentracijo v pasu od Dolenjske proti Ljubljani, ob Obali, v delu Notranjske in Mariboru z okolico.

#### **a) Iniciativa in motivi za pristop h gradnji podjetniških con**

Iniciativo za gradnjo con imajo večinoma občine. Pri tem je najpogostejša kombinacija sodelovanja s podjetniki. Veliko je primerov, ko se občine same lotevajo projekta in le malo



tistih, ki se povezujejo v konzorcije ipd. Sodelovanje države kot partnerja je prej izjema kot pravilo. Različne razvojne institucije in univerze se kot potencialni partner pojavljajo samo v primerih Tehnološkega parka Ljubljana in Tehnološkega parka Maribor.

Motivi za pristop h gradnji podjetniških con so pri posameznih partnerjih različni (Vrečič, 1998, str. 11):

- Občine (lokalne skupnosti) želijo pritegniti investitorje, ki bodo odkupili komunalno opremljeno zemljišče, odprli nova delovna mesta in vlagali na njihovem območju.
- Pogosto želijo zagotoviti primerno lokacijo samo za podjetnike iz lokalnega območja
- Skladi stavbnih zemljišč vlagajo v zemljišča in infrastrukturo, da bi jih prodali po tržni ceni in zagotovili nadaljnja vlaganja.
- Podjetniki želijo cenovno, časovno in lokacijsko ugoden prostor za izvajanje svoje dejavnosti.
- Država nima jasne strategije in se kot partner pojavljale izjemoma.
- Finančne institucije sodelujejo (posredno) s financiranjem podjetniških projektov šele v končni fazi izgradnje, toda večinoma s posojili, ki niso v dolgoročni funkciji.

#### **b) Velikost podjetniških con in število podjetij v njih**

Velikost con je različna, vendar je skoraj v polovici občin površina manjša od 5 hektarjev (ha). Približno polovica (49%) con je v velikostnem razredu do 5 ha, 22% con je v velikosti od 5 do 10 ha, 14% con je v velikosti od 10 do 20 ha, 6% con je v velikosti od 20 do 50 ha, 5% con v velikosti od 50 do 100 ha in le 4% con v velikosti nad 100 ha. Značilno za podjetniške cone v Sloveniji je majhno število podjetij, ki v njej poslujejo. Največkrat je podjetij manj kot 20.

#### **c) Načrtovane podjetniške cone v Sloveniji**

Več kot polovica občin je z rezultati vlaganj zadovoljna, ker imajo učinke na razvoj lokalnega območja, odpiranje delovnih mest, prestrukturiranje lokalnega gospodarstva in spreminjanje miselnosti krajanov. V raziskavi je bilo ugotovljeno, da se v Sloveniji načrtuje izgradnja dodatnih 154 podjetniških con v 93 občinah. Večina načrtovanih con je bila takrat v začetni fazi, kar pomeni, da je samo 30 občin že pristopilo k načrtovanju in določilo lokacijo za prihodnje cone.

Motivi, ki vplivajo na odločitve za načrtovanje con v občini, so: razvoj podjetništva, pridobitev vlagateljev in odpiranje novih delovnih mest. Nekoliko v ozadju so problemi prostorskega načrtovanja in ekologije.

#### **4.2.2. PC v Sloveniji danes**

Razvoj malih in srednjih podjetij zahteva danes lokacijske možnosti razvoja, ki so dovolj poceni, omogočajo hitro uresničevanje razvojnih načrtov ter razvijajo modalitete glede na potrebe in finančne zmožnosti malega gospodarstva. V EU je to področje sorazmerno dobro rešeno z velikimi naložbami zlasti v manj razvitih območjih, v Sloveniji pa kljub dobrim obetom glede načrtovanja con v preteklosti primanjkuje PC, ponudbe poslovnih kompleksov, urbanističnih rešitev.

V Sloveniji imamo danes predvsem cone tipa A, B in C, ki so nastale (Filipič, 1999, str. 14):

- A-kot načrtovano zemljišče za opravljanje različnih dejavnosti, kjer je dovoljeno investiranje,

- B-kot opremljeno komunalno zemljišče za opravljanje različnih dejavnosti, kjer je dovoljeno investiranje,
- C-kot komunalno urejeno zemljišče in zgrajeni objekti do določene faze za razvoj vnaprej določenih dejavnosti brez urejene infrastrukture.

V nasprotju s Slovenijo lokalne skupnosti, ki v razvitih državah želijo pridobiti domače in tuje vlagatelje, ponujajo tudi različne pomoči za nastanek in delovanje PC, saj se zavedajo pomembnosti tega instrumenta. Njihove cone so v večini primerov cone tipa D, E, in F, in sicer:

- D-kot komunalno urejeno zemljišče in zgrajeni objekti z izgrajeno osnovno infrastrukturo (asfaltirani dohodi, elektrifikacija, napeljave drugih energentov itd.),
- E-kot komunalno in infrastruktorno urejene cone, ki so nadgrajene z različno poslovno infrastrukturo (računalniške povezave, fotokopiranje, telefaks in poštna storitve, recepcija, varovanje, tajniški posli, video in avdio opremo, sejnimi in konferenčnimi sobami, restavracijo in skupnimi družabnimi prostori ipd.),
- F/ kot komunalno in infrastrukturo urejene cone, ki so nadgrajene z različno poslovno infrastrukturo ter trdimi in mehкими oblikami podpornih ukrepov države, regij, lokalnih skupnosti ali univerz in drugih znanstvenih inštitutov.

#### 4.2.3. Stanje v N-K regiji danes

##### 4.2.3.1. Analiza gospodarskih subjektov

V Notranjsko – kraški statistični regiji je 642 aktivnih družb, kar je 1,7% vseh slovenskih registriranih družb. To jo uvršča precej pod slovensko povprečje, saj ima NOTRANJSKO-KRAŠKA regija 2,5% prebivalstva. Registriranih je tudi 1.810 samostojnih podjetnikov in 816 kmetov. Čeprav je po številu podjetnikov, podjetništvo slabše razvito, pa mala podjetja ustvarijo 21% delež prihodkov, kar je največji delež v Sloveniji, velike družbe pa z nekaj manj kot 60% najnižji delež prihodkov v državi. Velik delež prihodkov malih družb je pogojen z precejšnjim številom trgovskih podjetij, ki vsaj delno popravljajo delež trgovine v strukturi gospodarstva v regiji. Velikih trgovinskih družb s sedežem v regiji ni.

Tabela : Izbrani strukturni kazalci po regijah območnih zbornic GZS - leto 1999

	GOSPODARSKE DRUŽBE		DODANA VREDNOST *		DODANA VREDNOST NA ZAPOSLENEGA	
	število družb skupaj	delež v % SLO=100	vrednost v mlrd SIT	delež v % SLO=100	vrednost v EUR	indeks ravni SLO=100
<b>SLOVENIJA</b>	37.553	100,0	1.815	100,0	20.820	100,0
Ljubljana	16.636	44,3	712	39,2	23.820	118
Maribor	4.181	11,1	208	11,5	16.978	84
Celje	2.664	7,1	132	7,3	17.378	86
Gorenjska	3.675	9,8	168	9,2	18.354	91
Severna Primorska	2.121	5,6	114	6,3	21.170	105
Koper	2.441	6,5	95	5,2	21.561	107

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

Dolenjska	1.234	3,3	105	5,8	23.099	114
Pomurje	1.021	2,7	57	3,2	14.289	71
Koroška	874	2,3	49	2,7	15.913	79
<b>Notranjsko – kraška</b>	<b>642</b>	<b>1,7</b>	<b>27</b>	<b>1,5</b>	<b>16.577</b>	<b>82</b>
Posavje	937	2,5	40	2,2	17.862	88
Zasavje	502	1,3	35	1,9	18.869	93
Savinjska	625	1,7	72	4,0	19.681	97

\* Izračunana kot predhodni podatek iz AOP pozicij bilance uspeha 1999, po formuli, ki je v rabi za nacionalne račune (dodana vrednost = razlika med vrednostjo proizvodnje in vmesne porabe).  
Vir: Finančni kazalniki GZS za leto 1999, april 2000 (na podlagi podatkov Agencije za plačilni promet).  
Obdelava podatkov CIS GZS; Izračuni SKEP GZS.

Večina podjetij gospodarske strukture in institucij civilne družbe v Notranjsko – kraški regiji zaostaja v prehodu v tehnološko in informacijsko zahtevnejše programe, obenem pa skoraj ni novih pobud za razvojno prodornejše programe. Zaradi tega ne potrebujejo povečanega priliva višje in visoko izobraženih mladih ljudi, ki se zato zaposlujejo izven regije oziroma ni pritoka takih kadrov v regijo (kot npr. v Idriji in še nekaterih krajih in območjih Slovenije). Zato so vprašanja pospešenega usposabljanja človeških virov ob istočasnem odpiranju projektov, ki zahtevajo več znanja in sodobnih usposobljenosti, najbolj ključna za uspešen razvoj te regije ob vključevanju v širši domači in globalni prostor.

#### 4.2.3.2. Stanje na področju poslovnih con v N-K regiji

V Notranjsko – Kraški regiji so se na področju razvoja gospodarske infrastrukture večji premiki začeli dogajati po osamosvojitvi Slovenije. Po razpadu večjih družbenih podjetij se je hitro povečalo število majhnih podjetij, ki so potrebovala lastne poslovne prostore. V prvih letih so se težave povezane z razvojem gospodarske infrastrukture reševale nenačrtno, v skladu z ekonomskimi zmožnostmi tedanje občine Postojna in pripravljenostjo državnih organov za konstruktivno sodelovanje (sofinanciranje, prenos lastništva objektov z države na občine).

Pomanjkanje stavbnih zemljišč za industrijo in prostorskih kapacitet za opravljanje dejavnosti se je, takoj za pomanjkanjem finančnih vzpodbud, pokazalo kot ključni problem razvoja gospodarstva in ovira za nastanek in razvoj novih podjetij. Cilj je usmerjen k zagotovitvi prostorskih pogojev, k vzpostavljanju poslovne infrastrukture ter privabljanju domačih in tujih investitorjev v regijo. Dejstvo je, da je lokacije za industrijo (širitev proizvodnje, industrijske cone, podjetniški inkubatorji,...) potrebno iskati najprej med degradiranimi območji ter med lokacijami, ki že imajo obstoječo infrastrukturo.

Po naročilu MOP-UPP je leta 1998 nastala študija o degradiranih urbanih površinah (DUO). Koželj (1998) je degradirane površine razvrstil med: **industrijska, rudarska, vojaška in stanovanjska območja ter tim. sive cone in predmestja**.. Med temi degradiranimi površinami pri večini primerov prevladujejo industrijske in vojaške površine. Splošno sporočilo je, da je v proučevanih urbanih območjih še dovolj prostih površin ob relativno velikem deležu degradiranih površin, ki so potrebne preнове.

Na območju regije obstaja kar nekaj takšnih območij, ki so trenutno še v lasti *MORS* oz. v procesu prenosa na lokalne skupnosti in bi jih (tudi z avtorizacijo ohranjanja narave, kmetijskih površin ter drugih neokrnjenih površin) lahko izkoristili v smislu vzpostavitve poslovne infrastrukture, kar je praksa tudi v državah EU.

Tako v Sloveniji kot tudi v Notranjsko-kraški regiji ni urejenih industrijskih zemljišč za hitro izvedbo investicije. Trg industrijskih nepremičnin ne deluje, država pa nima vzvodov za posege na trgu. Zato v slovenski industriji praktično ni večjih novih tujih neposrednih investicij. Izjema je storitveni sektor, ki pa je usmerjen predvsem na domači trg, in so zato pozitivni učinki zaznavni predvsem pri povečanju konkurence v posameznem sektorju, manj pa na področju zaposlovanja in prenosa novih tehnologij. Tuji investitorji med težavami navajajo: Zapletene administrativne postopke, neurejeno zakonodajo, ovire pri nakupu in najemu industrijskih zemljišč ipd.

Občine Notranjsko – kraške regije vlagajo v infrastrukturno opremljanje in zagotavljanje potrebnih zemljišč za učinkovit gospodarski razvoj in dvig kvalitete življenja. Pri tem je velik omejitveni faktor nerazvita zemljiška politika, saj je v Sloveniji poznanih le pet inštrumentov, v EU pa petdeset. Največja ovira je zlasti zasebna lastnina, ki spada med temeljne človekove pravice, pri opremljanju stavbnih zemljišč pa pomanjkanje finančnih sredstev.

#### 4.2.3.3. Stanje na področju poslovnih con v Občini Postojna

V občini Postojna so naslednje obstoječe in načrtovane poslovne cone:

**Industrijska cona za objekti LIVA** je urejena z zazidalnim načrtom industrijsko obrtne cone v Postojni in je v neposredni bližini AC priključka. Razteza se na velikosti 3,8ha, prostih površin pa je še 1 ha. Zaradi interesa dodatnih prostorskih potreb podjetij, ki so locirana znotraj cone, se predvideva razširitev cone za nadaljnje 3 ha. Zemljišče v coni je v lasti fizičnih in pravnih oseb. Cena za m<sup>2</sup> zemljišča je 4000 SIT. Del cone, ki je že vzpostavljen je komunalno opremljen.

IME PODJETJA	TEMELJNA DEJAVNOST
LIV POSTOJNA d.d. Industrijska cesta 2	Proizvodnja električnih gospodinjskih aparatov in naprav
LIV HIDRAVLIKA d.o.o. Industrijska cesta 2	Proizvodnja dvigalnih in transportnih naprav
LIV KOLESA d.o.o. Industrijska cesta 2	Proizvodnja koles
LIV ORODJARNA d.o.o. Industrijska cesta 2	Proizvodnja orodja za stroje
LIV PLASTIKA d.o.o. Industrijska cesta 2	Proizvodnja električnih gospodinjskih aparatov in naprav
AMZS d.d. PE Postojna Industrijska cesta 1	Vzdrževanje in popravilo motornih vozil, dejavnost prometnih agencij
JAVOR PIVKA d.d. LESNA INDUSTRIJA PIVKA Industrijska cesta 5 - PRODAJNO SKLADIŠČE FURNIRJA - JAVOR TRGOVINA d.o.o. Ljubljana, trgovina Postojna	Trgovina na debelo z lesom, gradbenim materialom in sanitarno opremo

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

PODJETJE ZA VZDRŽEVANJE AVTOCEST RS d.o.o., PE Postojna Industrijska	
DARS D.D. AVTOCESTNA VZDRŽEVALNA BAZA POSTOJNA Industrijska cesta 3	Gradnja cest, železniških prog, letališč, športnih objektov in vzdrževanje
PRIMORJE d.d. AJDOVŠČINA skladišče materiala Industrijska cesta 7	skladiščenje materiala in

Na robu mesta Postojna je tudi **območje med podjetjem Transavto, Tržaško cesto in glavno cesto Postojna – Koper**, ki se ureja s prostorsko ureditvenimi pogoji. Velikost cone je 1,5 ha, 55% zemljišča je v lasti fizičnih in pravnih oseb, 45% pa v lasti Občine Postojna. Zemljišče je komunalno opremljeno, cena zemljišča na kvadratni meter je 4000 SIT. Prostih kapacitet ni.

Velik kompleks namenjen industriji in podjetniško-obrtnim dejavnostim predstavljajo območja ob naselju Prestranek v občini Postojna, pri čemer ločimo

**Industrijska cona Prestranek (cona izven naselja; cona A)**, območje se ureja s prostorsko ureditvenimi pogoji, obsega 10.5ha zemljišč. 88% le-teh je v lasti fizičnih in pravnih oseb, 12% lastnik pa je Občina Postojna. Zemljišče je delno komunalno opremljeno, cena zemljišča pa je 2000 do 3000 SIT/m<sup>2</sup>. V območju je več različnih dejavnosti (največji je Javor), tako da skoraj ni več prostih kapacitet. Območje je z AC, povezano prek lokalne ceste Pivka-Postojna.

Z zazidalnim načrtom se načrtuje vzpostavitev obrtno-industrijske cone Prestranek (1.faza) na 19 ha. To zemljišče je 98% v lasti fizičnih in pravnih oseb, 2% lastnik pa je Občina Postojna. Zemljišče je komunalno neopremljeno, cena zemljišča na kvadratni meter pa je 2.000 SIT do 3000 SIT /m<sup>2</sup>.

Izdelava zazidalnega načrta pa je potrebna za dolgoročno širitev cone Prestranek (2. faza), v obsegu 12 ha. Zemljišče je trenutno 85% v lasti fizičnih in pravnih oseb ter v 15% lasti Občine Postojna.

### **OBRTNA CONA – PRESTRANEK (izven mesta)**

IME PODJETJA	TEMELJNA DEJAVNOST
JAVOR PIVKA LESNA INDUSTRIJA d.d. PIVKA PC FURNIR Reška cesta 24	Proizvodnja furnirja, vezanega in slojastega lesa, ivernih, vlaknenih in drugih plošč
VOPEX d.o.o. Postojna SUPERMARKET VOPEX-TUŠ	Trgovina na drobno z mešanim blagom, pretežno z živili
MFM INTARZIJA d.o.o. Matenja Vas 13 - objekt v gradnji, planirana preselitev v	Trgovina na drobno z gradbenim materialom, lesom in sanitarno opremo

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

letu 2005	
ZAVOD SRS ZA REZERVE SILOS Reška ceta 20	zavod

**PRESTRANEK (cona center )**

IME PODJETJA	TEMELJNA DEJAVNOST
SPOJ-TRADE d.o.o. Ulica padlih borcev 44	Proizvodnja furnirja
MIZARSTVO Vehar Miran s.p. Reška cesta 22	Proizvodnja, obdelava in izdelava lesenih izdelkov
DELES d.o.o. Ulica padlih borcev 60	proizvodnja furnirja, vezanega in slojastega lesa, ivernih, vlaknenih in drugih plošč
JUNI 96 – KOVINOSTRUGARSTVO Nadoh Iztok s.p. Ulica padlih borcev 34	mehanična obdelava kovin
LES 3 d.o.o. Ulica padlih borcev 34	Trgovina, talne in stenske obloge
MEGA POHIŠTVO POTREBUJEŠ IN PARTNERJI Ulica padlih borcev 58	Podjetniško in poslovno svetovanje

**Poslovna cona Kazarje** (na obrobju mesta Postojna), namenjena je/bo proizvodnim, storitvenim, skladiščnim trgovskim in poslovnim dejavnostim. Poslovna cona obsega 4,5 ha in ima možnosti razširitve v smeri proti zahodu na dodatni površini 3 ha. 60% lastništva je v rokah družbe EPIC d.o.o., ostalo je v lasti drugih fizičnih in pravnih oseb. V coni se predvideva izgradnja vodovodnega sistema, ločenega kanalizacijskega sistema, plinovoda, telekomunikacijskega in elektro omrežja. Prometni sistem se načrtuje reševati znotraj ureditvenega območja in ga navezati na Tržaško cesto, ki je v bližini priključka na AC. Cena komunalno neopremljenega zemljišča je 4000 SIT/m<sup>2</sup>. Prostih neodkupljenih površin v območju, ki je v prostorskih dokumentih opredeljeno kot cona, pa je le še 20%, zato občina v svojih dokumentih predvideva razširitev območja poslovne cone.

IME PODJETJA	TEMELJNA DEJAVNOST
MALGAJ d.o.o. Tržaška 84	trgovina na drobno z motornimi vozili
AVTOMEHANIKA IN AVTOOPTIKA Vodopivec Franc s.p. Tržaška 84	Vzdrževanje in popravila motornih vozil
EPIC d.o.o. Kraška ulica 14	Trgovina na debelo z lesom, gradbenim materialom in sanitarno opremo

**Podjetniško obrtna cona Veliki Otok**, se razteza na območju 4,5 ha in je v lasti Občine Postojna. Gre za opuščen vojaški kompleks, v katerem želi Občina Postojna urediti in vzpostaviti poslovno obrtno cono, v prvi fazi gre za komunalno in prometno ureditev degradiranega območja, v drugi fazi pa za revitalizacijo že obstoječih objektov.

**Poslovna cona Hruševje**, obsega cca 5ha. Območje se ureja s prostorsko ureditvenimi pogoji. 90 % s PUPi opredeljenega območja je na razpolago za izvajanje dejavnosti, 10% zemljišča pa je rezerviranega za izvedbo čistilne naprave.

IME PODJETJA	TEMELJNA DEJAVNOST
LIV KOLESA d.o.o Hruševje 83	proizvodnja koles
KMETIJSKA ZADRUGA NANOS Z.O.O. Hruševje 83	zadruga
FAJDIGA MIROSLAV AVTOPREVOZNIŠTVO S.P. Hruševje 81	avtoprevoznništvo
INŠTALACIJE IN OBDELAVA KOVIN Dolenc Janez s.p. - DELAVNICA	obdelava kovin in inštalacije

**OPOMBA:** V t.i. obrtno poslovni coni - Hruševje, je zelo težko določiti podjetja, ki se uvrščajo v poslovno cono. Najbolj tipično podjetje, ki naj bi delovalo v okviru poslovne cone-Hruševje je podjetje LIV KOLESA d.o.o .

**Poslovna cona Razdrto** obsega 5ha in ima še 50% prostih kapacitet, na ostali polovici pa izvaja dejavnost Profiles d.o.o. Območje leži v bližini AC Ljubljana - Razdrto in Razdrto-Koper.

IME PODJETJA	TEMELJNA DEJAVNOST
PROFILES PROIZVODNJA, TRGOVINA TER UVOZ IN IZVOZ d.o.o. Razdrto 46,6225 Hruševje	PROIZVODNJA, OBDELAVA IN IZDELAVA LESENIH IZDELKOV

### **Koncept razvoja poslovnih con v Občini Postojna:**

Občina Postojna načrtuje svoj gospodarski, socialni in prostorski razvoj na podlagi VZDRŽNEGA ALI ZMERNEGA SCENARIJA, ki temelji na dejstvu, da je za skladen gospodarski in prostorski razvoj potrebno ustvariti razmere za načrtne usmeritve dejavnosti v prostor ter zagotavlja, da se to ne dogaja spontano ali pa s korenitimi posegi.

Na državni ravni prihaja do zgoščevanja urbanizacije na dveh primarnih oseh: Z-V in S-J. Razvijajo se velika in mala mesta in skladno razvoj podeželja. Razvoj poselitve je podprt z učinkovitim urbanističnim planiranjem ter oblikovanjem in upravljanjem urbanega prostora, ki je dobro dostopno, varno, estetsko in razpoznavno ter regionalno povezano. (*Vir: Strategija prostorskega razvoja Slovenije*)

Na lokalni ravni tako vzdržni razvoj spodbuja enakopravni razvoj in kakovostne pogoje bivanja na vseh območjih. Prihaja do delitve na enakovredno potencialno zanimiva območja, bodisi urbana ali podeželska, ki so medsebojno povezana in soodvisna ter skupaj prispevajo k razvoju. V gospodarstvu so razvojne težnje usklajene z varstvenimi. Prostor namenjen gospodarski rabi je načrtovan in poteka v najbolj perspektivnih območjih. Zemljiška in davčna politika, stimulatívni ukrepi ter ostali mehanizmi vplivajo na cene zemljišč. Možnosti za sanacijo komunalne opreme se kažejo v zaokroževanju poselitvenih območij, v povezovanju novih investicij z območji komunalnih investicij in v raznih oblikah partnerstva med državo, lokalno skupnostjo in prebivalci. Lokalna skupnost v načrtovanje razvoja torej vključuje aktivno skupnost ter zainteresirane skupine.

V prvi fazi tako Občina Postojna načrtuje urediti in vzpostaviti poslovno-obrtno cono Veliki otok, s katero bo skladno z **načeli dobre prakse gospodarjenja in planiranja** istočasno urejala degradirano območje bivšega vojaškega kompleksa. Po istem načelu je Občina Postojna tudi odstopila od nekaterih lokacij, ki so sicer v planskih dokumentih že namenjeni poslovno industrijski dejavnosti, saj želi industrijsko in obrtno dejavnost koncentrirati na največ štirih mestih v občini. Ostala območja, kjer že obstaja dejavnost (ponavadi gre za območje kompleksa enega samega podjetja), se ohrani, vendar se jih ne širi.

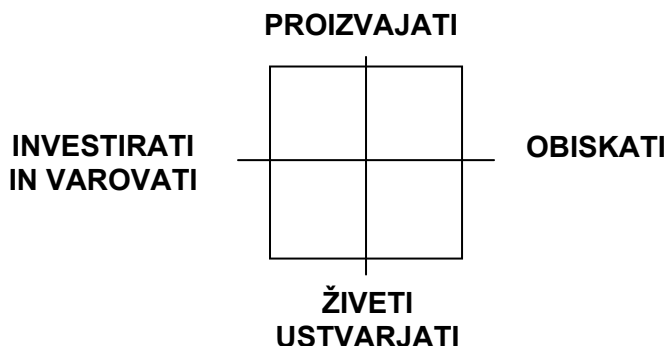
**Drugo fazo predstavlja urejanje cone v Prestranku, v tistem delu, ki je že podprt s sprejetimi in veljavnimi prostorskimi dokumenti.**

Tretjo fazo predstavlja urejanje potrebnih dokumentov za širjenje poslovnih in industrijskih con, tam kjer so interesi gospodarstva največji in vplivi na okolje najmanjši (načelo privlačnosti in ranljivosti prostora).

**Na osnovi tega koncepta tako nastaja naslednja mreža učinkov multiplikatorja**

Pri razvoju strategije in oblikovanju vsebinskega programa in vpetosti gospodarske infrastrukture ter poslovnih con v občini Postojna, Notranjsko –kraški regiji ter širšem prostoru izhajamo iz modela, ki ga sestavljajo štiri področja človekovega bivanja in delovanja:

- živeti in ustvarjati,
- proizvajati,
- investirati in varovati
- obiskati.



#### 4.2.3.4. Podrobnejši opis POC Veliki otok



### **POC Veliki Otok**

POC Veliki Otok je del nastajajočega omrežja podjetniških con Notranjsko-kraške regije, ki ima namen prispevati k večji dinamičnosti, hitrejši rasti in konkretni tehnološko inovativni usmerjenosti podjetij, kar ima za posledico večjo učinkovitost podjetništva in ustvarjanje višje dodane vrednosti.

Poslovne cone so ključno podporno okolje najuspešnejših evropskih in svetovnih ekonomij. Strategija gospodarskega razvoja RS spodbuja in podpira njihov razvoj s konkretnimi ukrepi gospodarske politike. Notranjsko-kraška regija je podjetniško in poslovno infrastrukturo uvrstila med svoje temeljne strateške cilje, s katerimi želi prispevati k izboljšanju gospodarske strukture v regiji, pripomoči k nastajanju novih podjetij z visokim razvojnim potencialom ter ustreznimi novimi delovnimi mesti. Anketirani regijski in lokalni gospodarski subjekti so pokazali velik interes za predvideno poslovno infrastrukturo. Nekateri med njimi se že povezujejo v panožne grozde (orodjarstvo, lesarstvo), zaradi ugodnih učinkov specializacije in sinergijskih učinkov povezovanja.

POC bo urejala t.i. »**degradirano območje**«, med katera spadajo tista, kjer je potencial za rabo in dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi emisijskih, ekoloških, vizualnih ali drugih vplivov na obstoječo ali opuščeno rabo in so posledica lastninskega in ekonomskega preurejanja, to je opuščanja aktivne rabe zemljišč. .

Za sonaravno in trajnostno naravnost je bil izdelan Občinski lokacijski načrt (v nadaljevanju OLN) za območje POC Veliki Otok ter program komunalnega opremljanja.

### **Ureditveno območje**

Ureditveno območje OLN, ki zajema območje predvidene POC, obsega naslednje parcele vse v k.o.Zagon: 1449/2, 1449/1, 1491, 1492, 1677, 1547, 2795/1, 1697/2, 1435, 1696/3. Parcela št.:1449/2, katere lastnik je država Slovenija, v uporabi pa jo ima Ministrstvo za notranje zadeve za delovanje Izpostave Centra za tujce, je izvzeta iz območja načrtovanih ureditev.

Izven območja, ki se ureja z OLN, je predvidena prometna ureditev križišča, na parceli št. 2831 k. o. Zagon. Območje obdelave OLN obsega 5.6 ha, od tega je območje, ki bo neposredno namenjeno poslovno obrtni dejavnosti v coni naslednje:

<b>Postavke</b>	<b>v m<sup>2</sup></b>
1. Površina gradbenih parcel objektov v območju opremljanja	34.644
2. Javne površine	10.448
<b>Skupaj</b>	<b>45.092</b>

### **Legra in dostopnost**

Območje, ki ga zajema OLN Veliki Otok, se na regionalno cesto Postojna-Predjamski grad navezuje z dvema cestnima priključkoma. Območje bivših vojaških objektov je ograjeno z masivnim zidom, ki je zgrajen kot oporni zid. Teren je relativno raven (nasutje nad naravno konfiguracijo tal).

### **Dejavnosti v prostoru**

POC je v nastajanju na območju, kjer je bilo prvotno zemljišče namenjeno vojaškim namenom, s tega vidika so na zemljišču tudi že (sedaj) opuščeni objekti ter dotrajana infrastruktura, neprimerna za podjetniške dejavnosti.

### **Obstoječa komunalna opremljenost območja - navezave na komunalne napeljave, naprave in režime**

Območje Centra za tujce služi Ministrstvu za notranje zadeve. Območje je v celoti ograjeno in komunalno urejeno. Ima zgrajeno čistilno napravo in plinsko ogrevanje. Ostali del območja nima zgrajenega primarnega kanalizacijskega omrežja, ampak greznice. Obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje je mešano z zbiranjem odpadnih vod v greznicah oziroma se prosto razlivajo po okolici. Objekti, ki so v območju, so priključeni na obstoječe vodovodno omrežje.

### **Obstoječa prometna opremljenost območja**

Območje je oddaljeno od naselja Veliki Otok cca 200 m. Na regionalno cesto Postojnska jama – Predjamski grad je navezано z dvema priključkoma v oddaljenosti cca 50 m, od katerih je eden zgrajen z dovoljenjem. Priključka na regionalno cesto sta dokaj nepregledna. Med objekti so dovozne poti. Del obstoječih površin med objekti je asfaltiran, del pa makadamski.

### **Elektroenergetsko omrežje**

Na območju obstajajo tri trafo postaje (izven območja ob cesti, znotraj območje Centra za tujce in znotraj ograjenega območja). V območju bodoče POC je obstoječa transformatorska postaja, ki se namenja za napajanje obrtne cone. Za zadostitev predvidenih potreb po električni energiji v območju cone bo obstoječa TP zadostovala.

### **MN omrežje**

Obravnavani kompleks POC Veliki Otok ni opremljen z MN omrežjem.

### **Telekomunikacijsko omrežje**

Trasa telefonskega kableskega omrežja poteka ob cesti Postojna - Predjama. Telefonsko omrežje potrebno posodobitve.

### **Plinovod**

Plinovod ni urejen.

### **Obstoječa planska osnova za POC Veliki Otok**

Občina Postojna območje pripravlja za ureditev s komunalno-prometno infrastrukturo, ki bo primerna za podjetniško in obrtno dejavnost, kot tako (poslovna dejavnost) je opredeljeno tudi v občinskih prostorskih dokumentih.

Z OLN Veliki Otok je že določeno ureditveno območje za POC ter namenska raba območja z novo parcelacijo, predvidena pa je tudi širitev cone. Cona je namenjena različnim poslovnim dejavnostim: trgovinska, gostinska, pisarniška, upravna, proizvodna in druga poslovna, ki ne povzroča prekomerne obremenitve okolja. Osnova za POC je že izdelan OLN, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Postojna. Za izvajanje nadaljnjih aktivnosti je potrebno najprej izdelati pristopiti k izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za komunalno infrastrukturo v območju POC Veliki Otok.

V območju se nahaja Center za tujce, ki služi Ministrstvu za notranje zadeve. Predvideno je, da bo Center za tujce deloval v območju še 10 let. TA DEL OBMOČJA NI PREDMET NADALJNJE OBRAVNAVE V TEM DOKUMENTU.

## **4.3. Kriteriji vključevanja PC**

Z OLN Veliki Otok je že določeno ureditveno območje za POC ter namenska raba območja z novo parcelacijo, predvidena pa je tudi širitev cone. Cona je namenjena različnim poslovnim dejavnostim: trgovinska, gostinska, pisarniška, upravna, proizvodna in druga poslovna, ki ne povzročajo prekomerne obremenitve okolja.

Gradbene površine in namembnost lokacij je naslednja:

Oznaka objekta	PREDVIDENA NAMEMBNOST	Velikost gradbene parcele v m <sup>2</sup>
1	GOSTINSKO, UPRAVNA, TRGOVSKA, DELNO LAHKO PROIZVODNJA	1.745
2	TRGOVSKA, PROIZVODNA	1.294
3	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	1.190
4	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	1.440
5	POSLOVNE DEJAVNOSTI (TEHNOLOŠKI PARK, PODJETNIŠKI CENTER)	4.626
6	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	2.190
6/1	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	1.610
7	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	1.751
7/1	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	1.470
8	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	1.732
10	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	2.228
14	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	5.468
17	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	1.600
18	TRGOVSKA, POSLOVNI PROSTORI	1.609
10/C	Dostopna cesta	1.730
7/C	Dostopna cesta	730
6/C	Dostopna cesta	468
P1	Parkirišča	1.059
P2	Parkirišča	708
<b>SKUPAJ</b>		<b>34.644</b>

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

Predhodno je Občina Postojna ugotavljala tudi interes za vključitev v poslovno-obrtno cono. Anketa je bila opravljena med obrtniki in podjetniki na območju občine Postojna. V rezultatih ankete so vključene tudi vloge zainteresiranih izven območja občine Postojna, na podlagi katerih so evidentirane potrebe po poslovnih conah. Potreba po poslovnih conah je nujna, glede na to, da v zadnjih desetih letih na območju občine Postojna ni bila odprta nobena nova poslovna cona in so obstoječe zapolnjene. V tabeli je prikazano število interesentov po dejavnostih.

Tabela 1: Prikaz interesentov za zapolnitev POC Veliki Otok, ki se bo urejalo s komunalno in prometno infrastrukturo

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

Dejavnost	Št. Interesentov
Lesna galanterija	5
Orodjarstvo	2
Proizvodnja žaluzij s trgovino	1
ključavničarstvo	1
Uvozno izvozne trgovine,	1
Razne delavnice, skladišča....)	10
Lesna galanterija	4
Orodjarstvo	3
Gradbeništvo (skladišča, proizvodnja cementnih izdelkov)	2
Elektorinštalaterstvo	3
Svetovalno raziskovalne dejavnosti	2
Ostale dejavnosti (pražarna kave, papirni izdelki, gostinska dejavnost, trgovine, pisarniški prostori, td)	10
<b>SKUPAJ</b>	<b>44</b>

V fazi predpriprav so bile identificirane ključne ciljne skupine interesentov:

- obstoječa mikro, mala in srednja populzivna podjetja občine Postojna z jasno razvojno orientacijo
- obstoječi panožni grozdi, ki iščejo dodatne poti za uresničitev lastnih strateških ciljev

Ob njih se kot tržni potencial pojavljajo še:

- obstoječa mikro, mala in srednja podjetja z jasno izraženo potrebo po celovitem poslovno razvojnem repozicioniranju
- novo nastajajoča regijska podjetja s tipičnimi potrebami v fazi ustanavljanja in vstopa na trg
- novo nastajajoči panožni grozdi, ki bodo iskali poti za uresničitev lastnih strateških ciljev
- zunanji strateški vlagatelji, ki v tem okolju iščejo priložnosti in prijazno poslovno okolje (Podjetje LIV iz Postojne je vključeno v slovenski orodjarskega grozda, v Pivki pa je sedež nacionalnega LESARSKEGA RAZVOJNEGA CENTRA , kot tehnološkega centra )

Glede posredne ciljne skupine ljudi so nove zaposlitvene možnosti pomembne za delovanje trga delovne sile, za dvig konkurenčnosti proizvodnje ter za izboljšanje splošnega standarda ljudi v lokalnem okolju in regiji širše. Projekt POC Veliki Otok predstavlja priložnost preboja mikroregije in celotne Notranjsko-kraške regije med inovativno naravnane regije.

Občini Postojna je bila s strani treh raziskovalcev posredovana pobuda o vzpostavitvi Znanstveno – kulturnega centra, ki naj bi izpolnjeval funkcijo sodobnega kreativnega centra v celovitem pomenu besede. Skupina raziskovalcev se zanima za lokacijo znotraj občine Postojna, kjer bi tak center lahko vzpostavili.

Osnovna inovativna dejavnost, iz katere bi se tak center tudi večidel financiral, bo posvečena pretežno ekološkim problemom na področju sodobnega prometa. Gre za razvoj električnih vozil nove generacije. Trenutno znotraj skupine že teče projekt razvoja specialnih elektromotorjev za direktni pogon cestnih električnih vozil (skupni razvojni projekt Inštituta Jožef Štefan in Avtoelektrike). Hkrati že načrtujejo in oblikujejo vozila, od električnih koles in električnih avtomobilov nove generacije pa do vozil za gibalno oslabiljene (invalidi, ostareli, itd.). To je dejavnost za katero so predlagatelji usposobljeni, saj so že v preteklosti uspešno razvili vrsto inovativnih elektromotorjev za najzahtevnejše direktne pogone (za japonsko tovarno robotov HDS).

Aplikativne projekte predstavljajo inovacije v elektroakustiki, tekstilstvu, arhitekturi in permakulturi. Poleg inovacij se bodo na področju znanosti ukvarjali tudi s teoretičnimi raziskavami v fiziki.

Pri tem skupina poudarja pomen treh adutov, ki v Slovenijo pritegnejo najboljše ustvarjalce z vsega sveta; izjemno naravno okolje kot vzpodbuda za ustvarjalno mišljenje, odprta vrata med Vzhodom in Zahodom ter tradicionalna nadarjenost Slovencev za vrhunsko tehnologijo.

#### Pričakovani rezultati za izbrane ciljne skupine v POC Veliki Otok so:

- skupna poslovna cona
- urejena komunalna in prometna infrastruktura
- pozitivna podjetniška klima
- lažji in uspešnejši zagon za nova podjetja
- večja konkurenčnost
- optimizacija poslovanja
- hitrejši razvoj, promocija in trženje

Z izvedbo komunalne infrastrukture na območju POC Veliki Otok bodo omogočeni pogoji za razvoj poslovne cone, v kateri bodo dobila svoj prostor predvsem mala podjetja.

Kako je predvideno vključevanje posameznih podjetij po letih, je razvidno iz spodnje razpredelnice.

PRODAJA ZEMLJIŠČ	2006	2007	2008	2009
ŠT. PODJETIJ	19	7	7	6
Št. novih podjetij	19	26	33	39
Povp. Velikost zemljišča na podjetje	45.092.m2 / 39 podjetij =		1.156 m2 na podjetje	

#### 4.5. Skladnost projekta s strateškimi usmeritvami in cilji programa, katerega del je investicijski projekt

Kot smo že omenili, je projekt povsem skladen z lokalnimi ter regionalnimi strateškimi usmeritvami in cilji, kar je podrobneje opisano v točki 2.

Vsi zastavljeni cilji ter učinki vzpostavitve POC Veliki Otok pa so skladni tudi z nacionalnimi dokumenti, kot so Strategija gospodarskega razvoja Slovenije in Državni razvojni program 2001-2006, prav tako pa tudi z usmeritvami Enotnega programskega dokumenta ( v nadaljevanju EPD), ki ga je v skladu z zakonodajo EU pripravila Republika Slovenija.

V nadaljevanju prikazujemo podrobneje cilje, prednostne naloge, ukrepe , ki so in bodo predmet podpore.

**Osnovni cilj SGRS** je *'trajnostno povečanje blaginje prebivalcev in prebivalk Slovenije, ki jo opredeljujemo kot uravnoteženo celoto njene gospodarske, socialne in okoljske sestavine.'*

Temelj za opredelitev mehanizmov doseganja navedenega cilja predstavlja koncept kompleksne konkurenčnosti držav, na podlagi katerega so bile opredeljene naslednje prioritete za vodenje strukturne in razvojne politike:

1. Prehod v na znanju temelječo družbo.
2. Krepitev konkurenčnosti gospodarstva.
3. Izboljšanje učinkovitosti države.
4. Politike za učinkovito operativno vključitev v notranji trg EU.
5. Politike uravnoteženega regionalnega in prostorskega razvoja.

Navedena izhodišča se neposredno odražajo v **Državnem razvojnem programu 2001 - 2006**, ki je dolgoročni *izvedbeni* dokument SGRS in drugih dokumentov dolgoročnega razvojnega načrtovanja. Državni razvojni program opredeljuje 5 razvojnih prednostnih nalog:

1. Spodbujanje podjetniškega sektorja in konkurenčnosti;
2. Znanje, razvoj človeških virov in zaposlovanje;
3. Informacijska družba, infrastruktura in kakovost bivanja;
4. Prestrukturiranje kmetijstva in razvoj podeželja;
5. Krepitev skladnega regionalnega razvoja.

Strateška izhodišča SGRS ter izvedbene aktivnosti DRP pa so osnova za EPD. Za razliko od DRP in SGRS, ki sta indikativnega značaja, dobi EPD po uskladitvi med RS in Evropsko komisijo status mednarodne pogodbe, ki je zavezujoča. Spreminja se lahko le po predhodno dogovorjenih oz. reguliranih pravilih. Usklajen EPD torej predstavlja potreben pogoj za črpanje sredstev evropskih Strukturnih skladov, ki so bila locirana v okviru pogajanj za Republiko Slovenijo za obdobje 2004 - 2006.

#### Strateške usmeritve EPD:

1. Osnovni cilj EPD je **povečanje konkurenčnih sposobnosti Slovenije in gospodarska krepitev regij**.
2. Razpršena in omejena razpoložljiva finančna sredstva (nacionalna in EU) se v EPD usmerijo na tiste prioritete in ukrepe, ki imajo največje **merljive učinke**, vključno z multiplikacijskim učinkom.
3. Izbrani ukrepi morajo skozi doseganje **sinergičnih učinkov voditi k razvojnemu preboju** Slovenije in regij, s čimer bo Evropski komisiji po tri letnem obdobju izkazana visoka absorpcijska sposobnost

#### Prednostne naloge EPD so:

1. Spodbujanje konkurenčnosti podjetniškega sektorja, kamor sodi tudi kmetijsko gospodarstvo (prioriteta 1 in 4 DRP);
2. Razvoj človeških virov in zaposlovanja (prioriteta 2 DRP);
3. Razvoj ekonomske infrastrukture in sicer predvsem poslovnih con z ustrezno okoljsko, transportno in telekomunikacijsko infrastrukturo (prioriteta 3 in 5 DRP).

V okviru posameznih prednostnih nalog se bodo **ukrepi** sofinancirali iz treh strukturnih skladov. Podrobnejši opisi ukrepov na ravni operacij in aktivnosti so predstavljeni v tehničnih listih.

Evropski sklad za regionalni razvoj (ESRR):

- 1.1. Razvoj inovacijskega okolja**
- 1.2. Spodbujanje razvoja turističnih destinacij
- 1.3. Izboljšanje podpornega okolja za podjetništvo**

Evropski kmetijski usmerjevalni in jamstveni sklad (EKUJS):

- 1.4. Naložbe v kmetijska gospodarstva
- 1.5. Izboljšanje predelave in trženja kmetijskih proizvodov
- 1.6. Spodbujanje dejavnosti povezanih s kmetijstvom (alternativni vir dohodkov)
- 1.7. Program zagotavljanja kakovosti in varnosti prehranskih proizvodov

Evropski socialni sklad (ESS)

- 2.1. Razvoj in spodbujanje aktivnih politik trga dela
- 2.2. Spodbujanje socialne vključenosti
- 2.3. Vseživljensko učenje in ustvarjalnost
- 2.4. Spodbujanje podjetništva in prilagodljivosti

Evropski sklad za regionalni razvoj (ESRR):

## **5. TEHNIČNO -TEHNOLOŠKI DEL**

### **5.1. Prostorske rešitve in pogoji urejanja**

#### **5.1.1. Zasnova ureditve, oblikovanje objektov in zunanje rešitve ter usmeritve glede dejavnosti**

Na območju so predvidene prenove obstoječih objektov, novogradnje prizidkov in posamezne dopolnilne gradnje. Dopustne so posamezne rušitve po potrebi. Celotno območje se ogradi z varovalno ograjo.

V območju so dopustni posegi in dejavnosti, ki ne bodo prekomerno obremenjevale ali onesnaževale okolja. Za večje število enot bo potrebno v skladu s predpisi urediti čistilno napravo.

Za vse posege in predvidene spremembe v prostoru je potrebno predhodno izdelati presojo vplivov na okolje za posamezne dejavnosti.

Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati Zakon o varstvu okolja (Ur. list RS št. 32/93).

#### **➤ Cestna infrastruktura**

Trase cestnega omrežja so določene s predvideno pozidavo. Uvozno – izvozni radiji na oseh 1, 2 in 3 so prilagojeni za prevoznost vlačilcev od 10m do 21m, na preostalem delu omrežja pa so radiji od 3m do 5m.

Vertikalni potek je prilagojen konfiguraciji obstoječega terena in niveleti državne ceste, na katero se dovozna priključuje. V prvi polovici trase (os1) poteka v vzponu 2%, zatem pa s padcem 4.3%. Lom je zaokrožen z radijem  $r = 900m$ . Os 2, ki se odcepi od osi 1, poteka v vzponu 3%, v nadaljevanju pa 0.2%. Os 3 je v bistvu nadaljevanje osi 2 in poteka v vzponu 0.7%.

#### **➤ Objekti**

Objekti niso varovani kot dediščina in jih je mogoče ohraniti, obnoviti, dozidavati ali pa porušiti in zgraditi nove. Na še prostih zemljiščih je predvidena izgradnja novih objektov.

Velikosti objektov so omejene z gradbenimi linijami.

Namembnost objektov je poslovno proizvodna. Objekta v ograjenem delu ob cesti sta primarno namenjena trgovsko, gostinski in drugim poslovnim dejavnostim. Predviden imata

parkirni prostor in dostop izven ograjenega območja. Objekt št. 5 , ki je dobro ohranjen in kvaliteten naj se nameni za tehnološki park, podjetniški center in podobne dejavnosti predvsem pospeševanja podjetništva. Primeren je predvsem za pisarniške in delno trgovske dejavnosti in manj za proizvodne dejavnosti.

Ostali objekti so namenjeni poslovno obrtnim dejavnostim. Izključno skladiščna dejavnost ni primerna.

Glede na obstoječo dispozicijo objektov, ki se ohranja (območje se ne poruši v celoti) in narekuje predvidene ureditve so predvidene predvsem:

- Ureditev prometa tudi mirujočega
- Ureditev komunalnega omrežja
- Pozidavo prostih zemljišč
- Obnovo ali nadomestno gradnjo obstoječih objektov
- Ureditev enotnega označevanja in reklamiranja dejavnosti znotraj območja
- Ohranitev območja Centra za tujce za obdobje 10 let

Ob predvidevanju posameznih ureditev so upoštevane želje sedanjih najemnikov objektov, ki so bili ugotovljeni z izvedeno anketo.

Masivna ograja, ki ločuje območje od naselja se poruši in nadomesti s transparentno varovalno ograjo.

Območje se komunalno uredi tako, da se obnovi oziroma zgradi fekalna in meteorna kanalizacija, vodovod, elektrika, telefon in plinsko ogravanje.

#### ➤ **Vplivi na okolje**

Del OLN Veliki Otok je tudi **presoja vplivov na okolje**, ki se nanaša na cono kot celoto. V presoji je ugotovljeno, da je nameravana ureditev POC Veliki Otok s strani obremenitev in sprememb okolja oz. s strani varstva okolja ter ob upoštevanju okoljevarstvenih predpisov sprejemljiva. Sklepna ocena ne vključuje vplivov obstoječih ali prihodnjih možnih dejavnosti v okviru POC. Določa tudi, da bo vsak uporabnik v coni potreboval izdelano presojo vplivov na okolje za svojo dejavnost, kar je eden od vstopnih pragov za vključitev v POC Veliki otok.

## **5.2. Kvantitativni podatki**

V tabeli so podani gabariti osnovnih objektov. Vsi obstoječi objekti se lahko porušijo in novi se lahko zgradijo v okviru podanih tlorisnih dimenzij s toleranco +10%, s tem, gradbeno mejo predstavlja gradbena linija.

Velikost objektov je omejena samo kot maksimalna velikost, vsi objekti pa so lahko manjši. Gradbene linije iz grafične predloge predstavljajo omejitev tudi glede velikosti morebitnih nadstreškov ali samostojnih nadstrešnic, katerih gradnja je možna ob posameznih objektih . V teh mejah se lahko zgradi na posamezni parceli tudi več manjših objektov. Gradnja enostavnih objektov ni dovoljena.

Osnovno območje – vzhodni del je ograjeno z zidom, ki je nadgradnja opornih zidov. Zid, ki je ograja se ruši in nadomesti z enotno varovalno ograjo do višine 2,20m. Ograja naj bo prosojna.

V tabeli so podane možne namenske rabe posameznih objektov v okviru splošne planske namenske rabe cone.

<b>OZNAKA OBJEKTA</b>	<b>PREDVIDENA NAMENBNOST</b>	<b>TLORISNI GABARIT NADOMESTNI OBJEKT (dimenzije so v metrih) MAXIMALNI VERTIKALNI GABARIT</b>



INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

1	GOSTINSKO, UPRAVNA, TRGOVSKA, DELNO LAHKO PROIZVODNJA	45,00 +10% x 16,00 +10% P+1, max. višina venca 7,50m
2	TRGOVSKA, PROIZVODNA	45.20 +10% x 16,00 + 4+10% P+1, max. višina venca 7,50m
3	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	30,00 + 10% x 16,00 + 10% P+1, max. višina venca 7,50m
4	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	47,50 x 12,50 + 5.50 x 12.50 + 10% + 4.0 X 13.8M + 10% P+1, max. višina venca 7,50m
5	POSLOVNE DEJAVNOSTI – INKUBATOR (TEHNOLOŠKI PARK, PODJETNIŠKI CENTER)	53.30 x 16.50 + 10% + 2 x 8,00 v širini objekta P+1, max. višina venca 7,50m
6	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	Z krak 59,80 x 13.70 + 10% V krak 20.90 x 14.00 + 10% P+1, max. višina venca 7,50m
6/1	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	42.50 + 10% x 16.00, ob pogoju vključitve obstoječe TP oziroma nadomestne TP gradnja do predvedenih gradbenih meja P+1, max. višina venca 7,50m
7	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	15.50 + 10% x 47.40 + 4m P+1, max. višina venca 7,50m
7/1	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	Nadomestni objekt ni možen
8	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	17.15 x 51.50 P+1, max. višina venca 7,50m
9	-	Nadomestni objekt ni možen
10	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	74.50 + 6.00 x 16.50 + 4.0 nadstrešek P+1, max. višina venca 7,50m
11- RUŠENO	-	Gradnja nadomestnega objekta ni možna
12- RUŠENO	-	Gradnja nadomestnega objekta ni možna
13 – V OKVIRU PARCELE 10		Gradnja nadomestnega objekta ni možna
14	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	66.60 + 20.50 +10% x 20.50 + 10% + 4m nadstreška gradnja nadomestnega objekta ni možna
14/1		
15, 16 – OBMOČJE NI PREDMET LN	-	-
17	POSLOVNO PROIZVODNA DEJAVNOST	40.00 x 15.00 + 10% P+1, max. višina venca 7,50m

18	TRGOVSKA, POSLOVNI PROSTORI	12,00 x 16,00 + 10% P+2, max. višina venca 7,50m
P3 – PLINSKI REZERVOA RJI		
CN – ČISTILNA NAPRAVA		

### 5.3. Faznost izgradnje

Gradnja infrastrukture se gradi fazno, glede na terminski plan. Posamezne faze se lahko delijo na podfaze glede na zmožnosti investitorja, te se določijo v PGD. Pred uporabo objekta morajo le-ti biti obvezno priključeni na javno infrastrukturo.

### 5.4. Komunalne in prometne rešitve

#### Prometna ureditev

Nova prometna zasnova predvideva ukinitvev obstoječega južnejšega priključka na državno cesto R3 – 913, odsek Postojna – motel Erazem. Dostop do obravnavanega območja je zasnovan s priključkom glavne dovozne ceste na državno cesto R3-913, odsek 6105 Postojna – motel Erazem na mestu obstoječega severnejšega priključka.

Uredi se pas za levo zavijanje na državno cesto RIII-913.

Na tem mestu je preglednost glede na konfiguracijo terena veliko večja, organiziranje levega zavijanja je prometno tehnično lažje rešljivo.

Drugi priključek se ohrani kot urgentni priključek.

#### Vodovod

Projekt zajema razvod vodovodne mreže v tem kompleksu, napajanje posameznih objektov in montažo nadzemnih hidrantov. Hidrantna mreža in pitna voda sta skupni, zato mora biti mreža v celoti pretočna. Mreža se priključi na obstoječe omrežje, ki se napaja iz rezervoarja Sovič, ki je lociran na koti 625 m.n.v. preko raztežilnika, ki je lociran na koti 587,40 m.n.v. Povezovalni cevovod je izdelan iz poletilenskih in PVC cevi profila 110 in 140 mm v raznih odsekih. Dolžina obstoječega vodovoda znaša cca. L=3500 m. Lokacija Poslovno obrtne cone je locirana na koti 534,00 m, tako da znaša statični tlak Pst.=5,04 bar. Zaradi neustrezne količine vode je predvidena krožna povezava iz smeri vasi Zagon s profilom cevovoda DN 125 mm. S to izgradnjo cevovoda bo količina požarne vode ustrezala potrebam.

Za dimenzioniranje razvodnega oziroma hidrantnega omrežja upoštevamo potrebe po požarni vodi, ki je višja od same porabe sanitarne vode. Po pravilniku o tehničnih normativih za gašenje požarov je potrebno zagotoviti naslednje vire požarne vode

1. Število prebivalcev v coni napajanja predvidenega vodovoda (Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov - Ur.list SFRJ 30/91)		
---	--	--

2. Potreben pretok vode za gašenje za en požar glede na industrijske objekte (Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov - Ur.list SFRJ 30/91)	v tej coni so objekti V. in IV. stopnje odpornosti proti požaru	<b>15 l/s- 20 l/s</b>
--	---	---------------------------

Glede na te zahteve dimenzioniramo cevovod in sicer DN 150 mm.

### **Kanalizacija**

Na obravnavanem področju je potrebno izvesti ločen kanalizacijski sistem. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere meteorne vode. Ustrezno je potrebno urediti meteorni odvodni sistem, da bo zagotovljena ustrezna poplavna varnost.

Na obravnavanem območju je potrebno registrirati obstoječe vodne vire in vodnjake, jih ohraniti, po potrebi sanirati in preprečiti možnost onesnaženja. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati karakteristike teh virov.

### **Fekalna kanalizacija**

Fekalne odpadne vode se v prvi fazi do izgradnje kanalizacije Veliki otok priključujejo na čistilno napravo centra za tujce, katere kapaciteto se poveča s postavitvijo dodatnega kontejnerja, ki se priključi na obstoječi bazen velikosti od 200 do 300 enot.

Z izgradnjo ločenega sistema kanalizacije, ki se rešuje na osnovi idejnega projekta »Sanacija kanalizacijskega sistema mesta Postojna« se odpadne vode odvodnjava preko črpališča na centralno čistilno napravo mesta Postojna.

Obstoječa kanalizacija posameznih objektov se ohrani kot meteorna, s pogojem, da se predhodno izločijo vse ostale fekalne odpadne vode in ugotovi stanje kanalizacijskega sistema, sicer je potrebna izgradnja novega.

Zagotovi se odvodnjavanje cestišča in območij mirnega prometa – parkirišč preko lovilcev olj. Vsa kanalizacija je predvidena v vodotesnih cevovodih, vsi objekti na kanalizaciji morajo biti vodotesni.

Minimalna začetna globina kanalov za odpadno vodo bo takšna, da bo omogočala priključitev odtokov iz pritličja bližnjih objektov v gravitacijsko odvajanje. Minimalno nadkritje praviloma znaša 1.00m.

Minimalna začetna globina kanalov za padavinsko vodo naj omogoči priključitev cestnih požiralnikov in dvorišč bližnjih objektov in znaša 0.80m

### **Meteorna kanalizacija**

Vse padavinske vode iz povoznih in manipulacijskih površin-parkirišč, ki so onesnažene, se pred izpustom v javni odvodni kanal očistiti v primerno dimenzioniranih lovilcih olj.

Vsi lovilci olj in maščob bodo opremljeni z jaški za kontrolo kvalitete prečiščene vode.

Strešne meteorne vode se vodijo preko peskolovov in revizijskih jaškov v javno meteorno kanalizacijo.

### **Tehnološke odplake**

Pred priključitvijo na kanalizacijo jih je potrebno tehnološke odplake očistiti in nevtralizirati.

## **ELEKTRO INSTALACIJE**

### **Nizko napetostni razvod**

Projekt obravnava izgradnjo NN omrežja v predvideni poslovni industrijski coni Veliki Otok. NN omrežje se bo napajalo iz obstoječe TP (TT432).

NN razvod iz TP se izvede kabelsko s polaganjem kablov PP00-Y 4x95 mm<sup>2</sup> v kabelsko kanalizacijo do posameznih razdelilnih omar na fasadah objektov R-... Fasadne omarice so obenem vozliščne omarice in merilne omarice v katerih so nameščeni števcji električne energije za posamezen objekt. V fasadnih omaricah je predvideno različno število merilnih mest.

Razdelilniki se iz trafo postaje napajajo po principu šivanja in sicer s kablom PP00-Y 4x95mm<sup>2</sup>. Predvidene so tri veje in sicer

- veja 1: razdelilnik R-20,21
- veja 2: razdelilniki R-7,8,9,10,11, 12,13,15
- veja 3: razdelilniki R-4,19,2,3, 1,17,16
- veja 4: razdelilnik R-6 s kablom PP00-A 4x70mm<sup>2</sup>+2,5mm<sup>2</sup>

Predvidi se tudi napajanje razdelilnika za plinsko postajo (R-P) in sicer iz fasadnega razdelilnika R-1, s kablom PP00-Y 5x10mm<sup>2</sup>, v novi kabelski kanalizaciji.

### **Zunanja razsvetljava**

Napajanje zunanje razsvetljave je predvideno iz obstoječe trafo postaje TT432 v kateri se uredi prižigališče. Omenejni kabel se v trafo postaji varuje z varovalkami 3x35A.

Predvidena je tudi razsvetljava ceste Zagon-Postojna ob poslovno obrtni coni, kot tudi obeh uvozov v obrtno cono. Razsvetljava se izvede s svetilkami "SITECO" CX 6236-1150 NR, 1x150 W NAV-T, na pocinkanih kandelabrih h=9m, kateri imajo nameščene po dve svetilki pod kotom 90 stopinj oz. 180 stopinj.

Predvidi se tudi prestavitev dveh betonskih drogov, preko katerih poteka prostozračna linija javne razsvetljave in nizko napetostno napajanje sosednje hiše. Potrebno je namestiti nove betonske drogeve. Na enem od obeh drogov se predvidi javna razsvetljava za osvetlitev križišča. Javna razsvetljava ob ulici Zagon Postojna se napaja iz prostostoječe omare R-Jav v kateri je nameščen tudi števec električne energije.

Delno so predvideni novi jaški fi 60cm delno pa se uporabijo jaški za NN dovode..

V celotni novi trasi naj se položi pocinkani valjanec Fe-Zn 25x4mm.

Izbira in postavitve opreme je določena na osnovi JUS N.B2.751 in JUS N B2.752.

### **Plinska postaja**

Postaja se postavi kot primarni vir za ogrevanje objektov, lahko pa tudi za tehnološke potrebe in pripravo tople sanitarne vode. Predvidi se nova plinska postaja s tremi nadzemnimi rezervoarji volumna po 5 m<sup>3</sup> (3x2000kg), ki so postavljeni na betonski plato. Postavljeni so v skladu s Tehničnimi predpisi o utekočinjenem naftnem plinu (Ur. list SRS 22/91) na betonski plato.

S predvideno lokacijo plinske postaje dosežemo predpisane odmike po Pravilniku o utekočinjenem naftnem plinu (Ur. list RS 22/91):

- min. 3,0 m od priključkov do sosednjega zemljišča, objektov in javne ceste, od avtocisterne ter poglobljenih jaškov in do vira vžiga (st.plinskega kotla)
- min. 1,5 m od priključkov od plašča rezervoarjev do sosednjega zemljišča, objektov in javne ceste, od avtocisterne ter poglobljenih jaškov
- min 1,5 m od priključkov - z upoštevanjem pregradnega zida požarne odpornosti 2 uri

### **Izračun potrebne porabe plina**

Kurilnost TNP pri razmerju butan /propan 50/50%

$H_u = 12,8 \text{ kWh/kg}$

$H_u = 28,1 \text{ kWh/m}^3$

Predvidena končna količina - max. urna poraba plina celotne postaje je 300 kg/h. Za porabo je predviden plin TNP (uparjeni tekoči naftni plin) z osnovnimi karakteristikami:

Utežno razmerje butana in propana je normalno 50/50, pozimi pa priporočamo večjo vsebino propana 70/30, po potrebi pa tudi čist propan.

Za uparjanje potrebne količine je predviden toplovodni izparilec s kapaciteto 300kg/h. Uparjanje plina je s pomočjo glikolne mešanice, ki se segreva s pomočjo stenskega plinskega kotla moči 27,9 kW . Taka kapaciteta zadošča za uparjanje predvidene količine.

Plinska postaja je ograjena z mrežo višine 2,0m nad terenom z vrati za dostop in posluževanje. Ograja, rezervoarji in zaščitna omarica morajo biti ozemljeni. Razvod plina - plinska faza in tekoča faza potekata od ventila na vsakem rezervoarju preko ustrezne gibke cevi do zbiralnega cevovoda in nato na izparilnik.

Zunanja površina kontejnerjev je zaščitena s premazom bele barve. Na plinski postaji mora biti viden napis:

- PREPOVEDANO KAJENJE IN DOSTOP Z ODPRTIM PLAMENOM
- NEVARNOST POŽARA IN EKSPLOZIJE
- OBVEZNA UPORABA NEISKREČEGA ORODJA
- NEZAPOSLENIM VSTOP PREPOVEDAN

Delovni pritisk kontejnerja je 16,7 bar. Maksimalna dopustna temperatura kontejnerja je 40°C. Maksimalna kapaciteta polnjenja s tekočim naftnim plinom propan-butan, propanom ali butanom je 80 % celotnega volumna.

Razvod plina - plinska faza in tekoča faza potekata od ventila na vsakem rezervoarju preko ustrezne gibke cevi do zbiralnega cevovoda.

Skladiščne rezervoarje do volumna 5 m<sup>3</sup> lahko v skladu s Tehničnimi predpisi o utekočinjenem naftnem plinu postavimo najmanj 1,5 m od objektov ali od meje sosednjega zemljišča, vendar pa morajo biti pri tem priključki rezervoarja od objektov ali meje oddaljeni najmanj 3 m. Taki odmiki pa veljajo tudi za skupino rezervoarjev v kateri pa skupni volumen ne sme preseči 15 m<sup>3</sup>.

Obratovalni - delovni tlak mreže je 100mbar. V objektih, ki se bodo priključevali na omrežje se bo TNP uparjeni butan - propan reduciral na delovni tlak trošil s pomočjo tlačnih regulatorjev oz. stabilizatorjev.

### **Plinovod**

Uporabljene so cevi iz polietilena visoke gostote serije 8 (SDR 17,6 do 1 bar). Cevi so izdelane v skladu z JUS G.C6.601 oziroma DIN 8074. Na vsakem dolžinskem metru morajo imeti cevi vtisnjeno predpisano oznako. Cevi do dimenzije PE 63 so navite v kolute, cevi nad PE 63 pa so dobavljene v palicah dolžine 12 metrov.

Za fazonske kose je potrebno uporabljati fazonske kose iz PE, ki imajo enak indeks taline zaradi kompatibilnosti spojev pri varjenju. S cevovodom so zvarjeni prekrivno ali z električno uporovno žico.

Za izvedbo samih priključkov na objekt do požarne pipe so uporabljene jeklene srednjetežke brezšivne črne cevi po JUS C.B5.225. Cevi morajo biti izdelane iz materiala Č.1212. Spajanje s PE cevjo je s pomočjo prehodnega kosa PE/JE.

### **Telefonsko omrežje**

Investitor predvideva v skladu z Občinskim lokacijskim načrtom Veliki Otok ureditev območja OLN Veliki Otok, med drugim tudi komunalno ureditev, za kar je potrebno predvideti ustrezno telefonsko kabelsko omrežje, katero naj pokriva potrebe po telefonskih priključkih.

### **Omrežje CATV**

Za morebitne potrebe omrežja CATV se zgradi primarni razvod in hišne priključke do objektov. Za potrebe omrežja kabelske televizije se predvidi PE cevi z notranjo gladko ter zunanjo rebrasto površino premera 50 mm, ki se jih polaga vzporedno v isti rov telefonske kabelske kanalizacije. Na objektih se predvidi zidne omarice za CATV, ki se jih montira poleg telefonskih omaric.

### **Tehnična rešitev**

Za telefonsko omrežje se predvidi telefonska kabelska kanalizacija iz PE cevi z notranjo gladko ter zunanjo rebrasto površino premera 125 mm za osnovne vode oziroma iz PE cevi z notranjo gladko ter zunanjo rebrasto površino premera 50 mm za razvod. Predvidi se več telefonskih kabelskih jaškov različnih dimenzij, odvisno od kapacitete kablov. Telefonske kabelske omare se predvidi za zidno montažo. Priključna točka kabelske kanalizacije je predvidena v projektiranem jašku št. 1, ki se ga locira na traso obstoječih kablov (zajame se krajevna 50" in 150" kabla ter medkrajevni kabel). Obstoječo traso kablov je potrebno predhodno označiti na podlagi obstoječe izvršilno tehnične dokumentacije in s pomočjo iskalca kabla.

V kabelsko kanalizacijo se uvleče telefonske kable ustreznih kapacitet. Na strani objektov se kable priključi v projektirane zidne telefonske omare.

---

*Priklop na krajevno kabelsko omrežje ni predmet projekta, saj obstoječe krajevno kabelsko omrežje ne zadostuje za predvidene potrebe.*

Zaradi predvidene ureditve parkirišč bo obstoječi krajevni kabel TK10 75x4x0,6 in medkrajevni kabel TF10 7x4x0,9 potrebno prestaviti v projektirano kabelsko kanalizacijo.

Ker bo potrebna prekinitev medkrajevnega in krajevnega telefonskega prometa se izdelava spojka na medkrajevnem in krajevnem kablu izvede po dogovoru s Telekomom Slovenije d.d. Po fasadi obstoječega objekta št 3, ki je predviden za rušenje, poteka nadzemni samonosilni kabel TK33U 10x4x0,6, ki napaja objekt št. 15 in 16 (Center za tujce). Predvidi se odstranitev kabla, napajanje objekta št. 15 in 16 pa se preusmeri na projektirani razvodni kabel uvlečen v kabelsko kanalizacijo in priključen v kabelsko omaro KO 14.

V ta namen je predvideno spajanje projektiranega kabla TK59 150x4x0,6 GM v kabelskem jašku št. 1 na obstoječi krajevni kabel TK10 25x4x0,8, s katerim sta trenutno napajana objekta 15 in 16.

Prevezava kabla se izvede po dogovoru s Telekomom Slovenije d.d.

### **Rušitve**

Zaradi potrebne funkcionalne povezanosti vseh delov cone pa je zaradi prometne dostopnosti potrebna rušitev južnega dela objekta 3 ter objekta 12. Objekt 12 se poruši v celoti. Objekt 3 pa v dolžini minimalno 30m.

### **Podrobnejši opis:**

#### **Južni del objekta 3:**

Del objekta 3, ki je predviden za rušenje je ločen od preostalega dela objekta, tudi konstrukcija je drugačna od preostalega dela tako, da rušenje konstrukcijsko ne vpliva na sosednji objekt. Potrebna bo le pazljivost pri izvedbi del.

Objekt je pritličen. Konstrukcija so armiranobetonski okvirji na razmaku 5.20 m, razmak stebrov je 4.0 m. Med okvirji so Ab nosilci na razmaku cca 2.00 m, preko katerih je izvedena AB strešna plošča debeline cca 10 cm. Kritina so bitumenski izolacijski trakovi, večinoma že odpadli. Streha je dvokapna, naklon 8%. Obodno zidovje je zidano z opeko debeline 30 cm. Na vzhodni fasadi je 5 kovinskih dvokrilnih vrat 4.80x 4.50 m, na zapadni sta dve enokrilni vrati 1.00/2.00 m in 6 oken manjših dimenzij. Tlak je betonski, temelji armiranobetonski.

Dimenzije objekta so 32.00x17.20, višina pri kapu 4.50m, bruto površina objekta je 550.40 m<sup>2</sup>, prostornina pa 2624.00 m<sup>3</sup>.

#### Objekt 12:

Objekt je pritlična stavba. Ostrešje je leseno, kritina valoviti salonit, streha je dvokapna. Zidovje je opečno, notranje prečne in vzdolžne stene, debeline 30 in 20 cm. Tlak je betonski.

Dimenzije objekta so 12.60x9.00, višina pri kapu je 4.50 m na slemenu pa 5.80 m. bruto površina objekta je 119.00 m<sup>2</sup>, prostornina pa 618.00 m<sup>3</sup>.

Strop nad pritličjem je lesena konstrukcija iz stropnikov in desk na katerih je izveden omet. Ob objektu je kovinski dimnik višine cca 8.0 m, ki se tudi odstrani.

### **Čistilna naprava**

Za predvideno novo pozidavo obrtne cone Veliki Otok je potrebno zagotoviti ustrezno čiščenje komunalne odpadne vode. Obravnavano območje je velikosti 5.6 ha in obsega ograjeno območje bivših vojaških objektov, območje Centra za tujce in območje proizvodnih objektov izven ograjenega območja. Lokacija je oddaljena od naselja Veliki Otok cca. 200 m. Na regionalno cesto Postojnska jama – Predjamski grad je navezано z dvema priključkoma v oddaljenosti cca. 50 m. Območje centra za tujce je v upravljanju Ministrstva za notranje zadeve. Leta 2002 je investitor Ministrstvo za notranje zadeve na območju Centra za tujce izvedel kontejnersko čistilno napravo kapacitete 250 PE in saniral obstoječ kanal mehansko čiščenih grabelj, črpališče in bazen za odvečno blato. Glede na predvideno izgradnjo nove obrtne cone Veliki Otok in s tem potrebno odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda obravnavanega območja, se predvidi izgradnja kontejnerske ČN 250 PE – II. etape na lokaciji zraven obstoječe kontejnerske čistilne naprave. Obstoječi objekti, ki so že izgrajeni (kanal ročno čiščenih grabelj, črpališče in bazen za odvečno blato) se uporabijo v drugi etapi izgradnje kontejnerske čistilne naprave.

Kontejnerska čistilna naprava temelji na sodobnem sistemu čiščenja odpadne vode, ki zagotavlja odlične rezultate. Ponujeni sistem je bil večkrat izpopolnjen in izpolnjuje tako teoretične kot praktične zahteve čiščenja odpadne vode.

Pri načrtovanju tehnološkega procesa so se upoštevale zahteve zakonodaje glede čistilnega učinka, ki omogoča odvajanje očiščene odpadne vode v odvodnik. Načrtovana tehnologija zagotavlja učinkovito odstranjevanje organskega onesnaženja (BPK<sub>5</sub> ter KPK).

Osnovni kriteriji pri izbiri ustrezne opreme in naprav so maksimalna zanesljivost, obratovalna varnost in kvalitetni materiali.

Vsa tehnološka oprema razen črpališča in bazena za odvečno blato se nahaja v EURO kontejnerju, ki je izdelana iz jeklene pločevine in ustrezno anti korozijsko zaščiten.

## **6. ANALIZA ZAPOSLENIH**

Investicijski projekt neposredno ne ustvarja novih delovnih mest, ustvarja pa jih posredno preko razvoja in pospeševanja malega podjetništva.

## 6.1. Upravljanje in vodenje POC

Upravljanje POC Veliki Otok bo predvidoma prepuščeno privatnemu podjetju, ki to dejavnost že sedaj opravlja ( vzdržuje objekte na lokaciji POC) To dejavnost bo družba opravljala na tržni osnovi. S tem bo preglednost poslovanja večja, večja pa bo možnost samostojnega pridobivanja finančnih sredstev.

Za bodočega upravitelja POC Veliki Otok se bo pripravil tudi poslovni načrt upravljalca, ki bo podrobneje opredelil vse elemente poslovanja ter s tem upravljanja POC Veliki Otok.

## 7. OCENA VLAGANJ PO STALNIH CENAH

Ocena vlaganj je narejena pod predpostavko, da bo investicija potekala s tako časovno dinamiko, kot je predvideno v terminskem planu in ob upoštevanju predvidene finančne konstrukcije.

Postavke	v m <sup>2</sup>	Struktura %
1. Površina gradbenih parcel objektov v območju opremljanja	34.644	61,44
2. Javne površine	10.448	18,53
<b>Skupaj</b>	<b>45.092</b>	<b>79,97</b>

Skupni stroški opremljanja stavbnega zemljišča po stalnih cenah, nivo cen 31.12.2004

Postavka	v SIT	v EUR	Delež	SIT/m <sup>2</sup>
1. Program opremljanja	278.732	1.166	0,05%	8,05
2. Dokumentacija				
- urbanistična dokumentacija	3.244.865	13.574	0,61%	93,66
- asanacijska dela	1.675.023	7.007	0,31%	48,35
- tehnična dokumentacija (1,5%)	5.250.706	21.965	0,98%	151,56
3. Stroški odkupa nepremičnin				
- odškodnina za nepremičnine	11.008.013	46.049	2,07%	317,75
- odškodnina za zemljišče	69.295.000	289.877	13,00%	2.000,20
4. Prometna ureditev				
- cesta	65.200.000	272.747	12,23%	1.882,00
5. Kanalizacija				
- meteorna	70.020.000	292.910	13,14%	2.021,13
- fekalna	47.760.000	199.791	8,96%	1.378,59
6. Vodovod	41.324.100	172.868	7,75%	1.192,82
7. Čistilna naprava	20.986.257	87.790	3,94%	605,77
8. Elektro omrežje	55.352.485	231.552	10,38%	1.597,75



INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

9. Telefon, kabelsko omrežje	17.904.930	74.900	3,36%	516,83
10. Plin	27.969.304	117.002	5,25%	807,33
11. Rušitvena dela	3.530.000	14.767	0,66%	101,89
12. Ostali stroški				
- nadzor (2%)	4.900.659	20.501	0,92%	141,46
- vodenje (5%)	11.907.502	49.812	2,23%	343,71
13. Skupaj	457.607.576	1.914.278	85,84%	13.208,86
14. DDV (na odškodnine ni DDV)	75.460.913	315.670	14,16%	2.178,18
<b>15. SKUPAJ</b>	<b>533.068.489</b>	<b>2.229.948</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.387</b>

➤ **Investicijski izdatki**

Načrtovana so torej spodaj navedena investicijska vlaganja (z vključenim DDV):

LETO	Naziv investicijskega izdatka (z vključenim DDV)	Predračunska vrednost v SIT po stalnih cenah
2004-2006	vrednost stroškov gradnje komunalne opreme	533.068.489
<b>SKUPAJ</b>		<b>533.068.489</b>

## 8. ANALIZA LOKACIJE

Oznaka ureditvenega območja: **P19/P11**

Naziv območja: **Veliki Otok (kompleks bivših vojaških objektov)**

Površina:

Postavke	v m <sup>2</sup>
1. Površina gradbenih parcel objektov v območju opremljanja	34.644
2. Javne površine	10.448
<b>Skupaj</b>	<b>45.092</b>

Namembnost: **poslovno obrtna dejavnost.**

Območje se ureja na podlagi: **Občinskega lokacijskega načrta**

**Ureditveno območje OLN, ki zajema območje predvidene POC, obsega naslednje parcele vse v k.o.Zagon: 1449/2, 1449/1, 1491, 1492, 1677, 1547, 2795/1, 1697/2, 1435, 1696/3**

Parcela št.:1449/2, katere lastnik je država Slovenija, v uporabi pa jo ima Ministrstvo za notranje zadeve za delovanje Izpostave Centra za tujce, je izvzeta iz območja načrtovanih ureditev.

Izven območja, ki se ureja z OLN, je predvidena prometna ureditev križišča, na parceli št. 2831 k. o. Zagon ter ureditev infrastrukture. Območje obdelave obsega 5.6 ha.

Območje, ki ga zajema OLN Veliki Otok, se na regionalno cesto Postojna-Predjamski grad navezuje z dvema cestnima priključkoma. Območje bivših vojaških objektov je ograjeno z masivnim zidom, ki je zgrajen kot oporni zid. Teren je relativno raven (nasutje nad naravno konfiguracijo tal).

## 9. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

V nadaljevanju podajamo prikaz rezultatov iz strokovne ocene vplivov na okolje predvidene Poslovno-obratne cone Veliki Otok, katere namen je določiti vplive predvidenih prostorskih ureditev na okolje, z analizo možnega povečanja onesnaževanja ter obremenitve skupnih površin, objektov in naprav, vpliv na naravne in krajinske značilnosti, vpliv na naravne in kulturne vrednote ter druge dobrine.

### ➤ **Lokacija**

Obravnavano območje spada v ureditveno območje P19/P11, Veliki Otok (kompleks bivših vojaških objektov), ki je namenjeno poslovno-obratnim dejavnostim. Obravnavano cono z vseh ostalih strani obdajajo obdelovalne površine s travniki. Najbližja stanovanjska hiša je na vzhodni strani od predvidene poslovno-obratne cone oddaljena 43 metrov.

Območje predvidene Poslovno-obratne cone Veliki Otok se ne nahaja na območju varstvenih pasov virov pitne vode ali virov pitne vode. V okviru območja obravnavane cone ni kulturnih ali naravnih vrednot.

Ureditveno območje meri skupaj 5,6 ha. Del območja na JZ v velikosti 1,2 ha pa zaseda Ministrstvo za notranje zadeve in ni predmet obdelave ureditvenega načrta.

Območje bo dostopno s ceste Postojna–Zagon s severovzhodne strani z dveh priključkov, ki bosta med seboj oddaljena približno 50m.

### ➤ **Stanje**

Obravnavano območje poslovno-obratne cone spada območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Obravnavano območje obkrožajo kmetijske površine, ki jih uvrščamo v območje III. stopnje varstva pred hrupom.

Za odvodnjavanje odpadnih vod in fekalnih vod se trenutno koristijo posamezne greznice. Predvidena je izgradnja kanalizacije in skupne čistilne naprave. Odpadki se bodo predvidoma zbirali ločeno. Ločevali bodo nevarne in komunalne odpadke na t.i. ekoloških otokih. Predvidena je energetska oskrba z lokalno plinsko postajo, ki se locira severno ob glavnem dostopu.

### ➤ **Voda in tla**

Med urejanjem poslovno-obratne cone, rušenjem in gradnjo različnih objektov v okviru obravnavane cone lahko pride, med uporabo delovnih strojev, do izlitja olj ali drugih naftnih derivatov. Zato naj se v primeru izlitja onesnažena zemljina odstrani. Za odvoz onesnažene zemljine naj poskrbi podjetje pooblaščen za odvoz nevarnih odpadkov.

Ob gradnji kanalizacijskega sistema naj se obstoječe greznice spraznijo. Praznjenje greznic naj opravi za to pooblaščen podjetje, ki bo poskrbelo za ustrezno deponiranje greznične vsebine.

Uredi se ustrezen kanalizacijski sistem in ustrezna čistilna naprava, ki je primerno dimenzionirana in načrtovana za predvidene odpadne vode (komunalne, tehnološke in padavinske).

### ➤ **Zrak**

Onesnaževanje zraka, s strani izpušnih plinov, med urejanjem Poslovno-obratne cone Veliki Otok bo povečano zaradi uporabe delovnih strojev. Vendar je ta vpliv omejen na čas del in zato zanemarljiv.

Povečano bo tudi prašenje zaradi premikov gradbenih strojev in rušenj. Vozne makadamske površine naj se redno močijo.

### ➤ **Hrup**

Hrup med urejanjem poslovno-obratne cone bo povečan zaradi del v okviru urejanja in uporabe strojne opreme. Vendar bo, zaradi časovne omejenosti obravnavanih del, vpliv hrupa v daljšem časovnem obdobju zanemarljiv.

Ocenjujemo, da hrup s strani infrastrukture obravnavanega centra, glede na razdaljo do najbližje sosednje stanovanjske hiše ne bo presegal dovoljenih mej ravnja hrupa.

➤ **Odpadki**

Nevarne odpadke je potrebno zbirati ločeno. Za odvoz odpadkov naj se lastnik oz. upravljavec obravnavane cone dogovori s pooblaščen organizacijo. Povzročitelj odpadkov, pri katerem v posameznem koledarskem letu zaradi njegove dejavnosti nastane najmanj 10 ton odpadkov ali najmanj 5 kg nevarnih odpadkov, mora ministrstvu najkasneje do 31. marca dostaviti

poročilo o nastalih odpadkih in ravnanju z njimi za preteklo koledarsko leto. Pri ravnanju z nevarnimi odpadki zbiralec, prevoznik, predelovalec in odstranjevalec ne smejo med seboj mešati različnih skupin nevarnih odpadkov ali nevarnih in nenevarnih odpadkov. Lastnik ali upravljavec poslovno-obrtne cone naj poskrbi, da se nameščeni lovilci olj na iztokih padavinskih vod z utrjenih površin redno pregledujejo in čistijo.

➤ **Biotop**

Urejanje poslovno-obrtne cone ne bo vplivalo na biotop območja ali okolice obravnavane cone.

➤ **Vidne značilnosti**

Videz poslovno-obrtne cone se bo po ureditvi Poslovno-obrtne cone Veliki Otok izboljšal v smislu kvalitetnejšega delovnega okolja.

➤ **Vplivno območje**

Vplivno območje naj se določa posebej v okviru strokovne ocene vplivov na okolje oz. poročila o vplivih na okolje za posamezno dejavnost poslovno-obrtne cone. Vplivno območje obravnavane cone z razpoložljivimi podatki ni mogoče določiti.

➤ **Monitoring**

Za posamezne dejavnosti v okviru Poslovno-obrtne cone Veliki Otok naj monitoring določijo posamezne strokovne ocene vplivov na okolje ali poročila o vplivih na okolje.

➤ **Zaključna ocena**

Nameravana ureditev Poslovno-obrtne cone Veliki-Otok je s strani obremenitev in sprememb okolja oz. s strani varstva okolja ter ob upoštevanju okoljevarstvenih predpisov sprejemljiva. Sklepna ocena ne vključuje vplivov obstoječih ali prihodnjih možnih dejavnosti v okviru poslovno-obrtne cone.

➤ **Obveznosti investitorjev iz vidika varstva okolja in vplivnega območja posameznih objektov**

Ob spremembi namembnosti obstoječih dejavnosti na območju, ob gradnji, rekonstrukciji posameznih objektov na obravnavanem območju mora investitor posebnemu delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja priložiti strokovno oceno vplivov na okolje z določitvijo ,monitoringa in vplivnega območja posameznega objekta.

## **10. TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE**

Gradnja infrastrukture se gradi fazno, glede na terminski plan. Posamezne faze se lahko delijo na podfaze glede na zmožnosti investitorja, te se določijo v PGD. Pred uporabo objekta morajo le-ti biti obvezno priključeni na javno infrastrukturo.

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

V skladu z interesi in zmožnostmi investitorjev se predvideva fazno izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture in sicer:

Faze projekta	Aktivnosti znotraj posamezne faze <sup>i</sup>	Začetek del <sup>ii</sup>		Zaključek del	
		Mesec	Leto	Mesec	Leto
<b>Konstruiranje</b>	Izbor izdelovalca projektne dokumentacije	November	2004	November	2004
	Priprava projektne dokumentacije	December	2004	December	2004
	Pridobitev gradbenega dovoljenja	December	2004	December	2004
	Izdelava PZI dokumentacije	Jan.	2005	Feb.	2005
<b>priprava (RAZPIS GRADNJE IN NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA)</b>	-izdelava PZR dokumentacije	Jan.	2005	Feb.	2005
	-Izvedba razpisnega postopka za pridobivanje ponudb za izvajalca GOI del, koordinatorja za varnost in zdravje pri delu in strokovni nadzor	april	2005	maj	2005
	-analiza pridobljenih ponudb	maj	2005	junij	2005
	-izbor izvajalcev del	junij	2005	junij	2005
	-sklepanje pogodb z izbranimi ponudniki	junij	2005	junij	2005
	novelacija investicijskega programa (INPR)	Maj	2005	junij	2005
	-prijava gradbišča	Julij	2005	julij	2005
	-pripravljalna dela in uvedba v delo izvajalca GOI del	julij	2005	avgust	2005
	fizična izgradnja cestnih in utrjenih (parkirnih) površin s priključkom na glavno cesto	avgust	2005	Julij	2006
<b>Izvedba</b>	Izgradnja kanalizacije in odvodnjavanje s ČN	avgust	2005	Junij	2006
	Izgradnja NN omrežja z navezavo na TP (EE), JR	avgust	2005	Julij	2006
	Izgradnja TK in CATV omrežja	avgust	2005	Junij	2006
	Izgradnja plinovodnega omrežja	avgust	2005	Junij	2006

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRATNE CENE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

	Izgradnja vodovodnega in hidrantnega omrežja	avgust	2005	Junij	2006
	Horitikulturna ureditev	avgust	2005	Julij	2006
	strokovno nadzorstvo	julij	2005	Oktober	2006
	Izdelava tehnične dokumentacije	julij	2006	avgust	2006
	tehnični pregled	september	2006	september	2006
Obratova-nje in zagon	končni obračun gradnje	avgust	2006	september	2006
	pridobitev poskusnega in uporabnega dovoljenja	oktober	2006	oktober	2006
	izračitev zgrajenega objekta investitorju	oktober	2006	oktober	2006

Legenda:

- Faza: konstruiranja
- Faza: Priprava
- Faza: Izvedba
- Faza: Obratovanje in zagon

	Faza	Konstr.	Priprava ( <i>razpis gradnje in novelacija investicijskega programa</i> )	Izvedba	Obratovanje in zagon
leto	mesec				
2004	November	x			
2004	December	x			
2005	Januar	x	x		
2005	Februar	x			
2005	Avgust		x	x	
2006	Avgust				x
2006	September			x	
2006	Oktober				x

Vsa navedena dela je potrebno oddajati v skladu z Zakonom o javnih naročilih ZJN-1 (Ur. list RS, št.39/2000, 102/2000) in ZJN-1A (Ur. list RS, št.02/2004) oz NMV (nadzor).

Skladno s terminskim planom investicije bo investicija, zaključena v letu 2006-konec oktobra, ko se predvideva tudi primopredaja objekta naročniku.

## 11. FINANČNA KONSTRUKCIJA PO TEKOČIH CENAH

Predvidevamo spodaj navedene povprečne letne indekse rasti cen na drobno in stopnje donosnosti:

Leto	Predvideni povprečni letni indeksi rasti cen na drobno	Predvidena povprečna letna stopnja donosnosti
2005	3,00%	8%
2006	3,00%	8%
2007	3,00%	8%
2008	3,00%	8%
2009	3,00%	8%

Opomba: Upoštevan je predvideni povprečni letni indeks rasti cen na drobno v skladu z napovedjo Urada za makroekonomski razvoj pri vladi Republike Slovenije (UMAR)

Investicijska vrednost po tekočih cenah ter vrednost revalorizacijskega popravka je izračunana v spodnji tabeli.

CENE Z VKLJUČENIM DDV:	stalne cene 31.12. 2004	revalorizacijski popravek	tekoče cene
investicija v komunalno opremo 2005	219.498.789	3.292.482	222.791.271
investicija v komunalno opremo 2006	313.569.699	14.110.636	327.680.336
<b>SKUPAJ</b>	<b>533.068.489</b>	<b>17.403.118</b>	<b>550.471.607</b>

### ➤ Predvideni viri sredstev

Občina Postojna predvideva za ureditev poslovne cone Veliki Otok spodaj navedene vire sredstev:

Po stalnih cenah:

LETO	Strukturni skladi Ukrep	Lastna sredstva	Skupaj
2005	134.273.045	85.225.745	219.498.789
2006	191.818.635	121.751.064	313.569.699
<b>SKUPAJ</b>	<b>326.091.680</b>	<b>206.976.809</b>	<b>533.068.489</b>

Po tekočih cenah:

LETO	Strukturni skladi Ukrep	Lastna sredstva	Skupaj
2005	134.273.045	88.518.227	222.791.271
2006	191.818.635	135.861.700	327.680.336
<b>SKUPAJ</b>	<b>326.091.680</b>	<b>224.379.927</b>	<b>550.471.607</b>

S strani strukturnih skladov je mogoče pridobiti 75% sredstev brez DDV, lastna sredstva občine predstavljajo 25% ter strošek DDV.

## 12. IZRAČUN UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI

### ➤ Vhodni podatki in predpostavke; viri sredstev in stroški investicije po tekočih in stalnih cenah

#### Finančni del obsega:

1. prikaz stroškov komunalne opreme zemljišča
2. ugotavljanje upravičenosti investicije na podlagi prihodkov od prodaje komunalno opremljenih zemljišč.

V finančni analizi investicije ocenjujemo upravičenost investicije in njene učinke za Občino Postojna. Analiza je podana tako po stalnih cenah na dan 31.12.2004, kot tudi po tekočih cenah.

### ➤ Ocena vlaganj po stalnih na dan 31.12.2004

Ocena vlaganj je narejena pod predpostavko, da bo investicija potekala s tako časovno dinamiko, kot je predvideno v terminskem planu in ob upoštevanju predvidene finančne konstrukcije.

Skupni stroški opremljanja stavbnega zemljišča po stalnih cenah, nivo cen 31.12.2004

Postavka	v SIT	v EUR	Delež	SIT/m <sup>2</sup>
1. Program opremljanja	278.732	1.166	0,05%	8,05
2. Dokumentacija				
- urbanistična dokumentacija	3.244.865	13.574	0,61%	93,66
- asanacijska dela	1.675.023	7.007	0,31%	48,35
- tehnična dokumentacija (1,5%)	5.250.706	21.965	0,98%	151,56
3. Stroški odkupa nepremičnin				
- odškodnina za nepremičnine	11.008.013	46.049	2,07%	317,75
- odškodnina za zemljišče	69.295.000	289.877	13,00%	2.000,20
4. Prometna ureditev				
- cesta	65.200.000	272.747	12,23%	1.882,00
5. Kanalizacija				
- meteorna	70.020.000	292.910	13,14%	2.021,13
- fekalna	47.760.000	199.791	8,96%	1.378,59

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

6. Vodovod	41.324.100	172.868	7,75%	1.192,82
7. Čistilna naprava	20.986.257	87.790	3,94%	605,77
8. Elektro omrežje	55.352.485	231.552	10,38%	1.597,75
9. Telefon, kabelsko omrežje	17.904.930	74.900	3,36%	516,83
10. Plin	27.969.304	117.002	5,25%	807,33
11. Rušitvena dela	3.530.000	14.767	0,66%	101,89
12. Ostali stroški				
- nadzor (2%)	4.900.659	20.501	0,92%	141,46
- vodenje (5%)	11.907.502	49.812	2,23%	343,71
13. Skupaj	457.607.576	1.914.278	85,84%	13.208,86
14. DDV (na odškodnine ni DDV)	75.460.913	315.670	14,16%	2.178,18
<b>15. SKUPAJ</b>	<b>533.068.489</b>	<b>2.229.948</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.387</b>

➤ **Investicijski izdatki**

Načrtovana so torej spodaj navedena investicijska vlaganja:

Po stalnih cenah v SIT

LETO	Naziv investicijskega izdatka (z vključenim DDV)	Predračunska vrednost v SIT po stalnih cenah
2004-2006	vrednost stroškov gradnje komunalne opreme	533.068.489
<b>SKUPAJ</b>		<b>533.068.489</b>

➤ **Ocena vlaganj oz. finančna konstrukcija po tekočih cenah**

Predvidevamo spodaj navedene povprečne letne indekse rasti cen na drobno in stopnje donosnosti:

Leto	Predvideni povprečni letni indeksi rasti cen na drobno	Predvidena povprečna letna stopnja donosnosti
2005	3,00%	8%
2006	3,00%	8%
2007	3,00%	8%
2008	3,00%	8%
2009	3,00%	8%

Opomba: Upoštevan je predvideni povprečni letni indeks rasti cen na drobno v skladu z napovedjo Urada za makroekonomski razvoj pri vladi Republike Slovenije (UMAR)

Investicijska vrednost po tekočih cenah ter vrednost revalorizacijskega popravka je izračunana v spodnji tabeli.

CENE Z VKLJUČENIM DDV:	stalne cene 31.12. 2004	revalorizacijski popravek	tekoče cene
investicija v komunalno opremo 2005	219.498.789	3.292.482	222.791.271
investicija v komunalno opremo 2006	313.569.699	14.110.636	327.680.336
<b>SKUPAJ</b>	<b>533.068.489</b>	<b>17.403.118</b>	<b>550.471.607</b>



➤ **Predvideni viri sredstev**

Občina Postojna predvideva za ureditev poslovne cone Veliki Otok spodaj navedene vire sredstev:

Po stalnih cenah na dan 31. 12.2004:

LETO	Strukturni skladi Ukrep	Lastna sredstva	Skupaj
2005	134.273.045	85.225.745	219.498.789
2006	191.818.635	121.751.064	313.569.699
<b>SKUPAJ</b>	<b>326.091.680</b>	<b>206.976.809</b>	<b>533.068.489</b>

Po tekočih cenah:

LETO	Strukturni skladi Ukrep	Lastna sredstva	Skupaj
2005	134.273.045	88.518.227	222.791.271
2006	191.818.635	135.861.700	327.680.336
<b>SKUPAJ</b>	<b>326.091.680</b>	<b>224.379.927</b>	<b>550.471.607</b>

Za izvedbo komunalne ureditve poslovne cone Veliki Otok načrtujemo, da bo Občina Postojna za projekt od leta 2005 – 2006 razpolagala s spodaj prikazani finančnim tokom.

### **13. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV**

#### OPIS SCENARIJEV

Pripravili smo štiri scenarije prodaje komunalno opremljenih zemljišč po tekočih cenah posameznih letih, in sicer:

- Scenarij 1: prodaja komunalno opremljenih zemljišč po polni ceni z upoštevanjem financiranja s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve ter lastnih sredstev občine.
- Scenarij 2: prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve ter delno s strani lastnih sredstev občine.
- Scenarij 3: prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja samo s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve.
- Scenarij 4: prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja samo lastnih sredstev občine.

Pri vseh zgoraj naštetih scenarijih predpostavljamo, da bo v prvem letu v PC Veliki Otok vstopilo 19 podjetij. V naslednjih treh letih pa predpostavljamo, da bi vsako leto vstopilo še : drugo in tretje leto po sedem podjetij, četrto leto pa še šest.

Prodajne cene smo v scenarijih na leto povečevali za predvideno inflacijo, to je za 3%.

### SCENARIJ 1

Prodaja komunalno opremljenih zemljišč po polni ceni z upoštevanjem financiranja s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve ter lastnih sredstev občine. S prodajo stavbnega zemljišča po tem scenariju bomo zaračunali celotno ceno komunalno opremljenega zemljišča za m<sup>2</sup>. Njegova cena je tako **15.500 SIT**.

<b>PRODAJA ZEMLJIŠČ</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
ŠT. PODJETIJ	19	7	7	6
Št. novih podjetij	19	26	33	39
Povp. Velikost zemljišča na podjetje	45.092.m2 / 39 podjetij =			1.156 m2 na podjetje
<b>Cena na m2:</b>	533.068.489 SIT / 34.644 m2 =			<b>15.387</b>
cena komunalne opreme na m2				15.387
<b>prodajna cena komunalno opremljenih zemljišč</b>	<b>15.500</b>	<b>15.965</b>	<b>16.444</b>	<b>16.937</b>
<b>SKUPAJ prilivi od prodaje zemljišč</b>	<b>301.568.000</b>	<b>114.437.120</b>	<b>117.870.234</b>	<b>104.062.578</b>

### SCENARIJ 2

Prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve ter delno s strani lastnih sredstev občine. S prodajo stavbnega zemljišča po tem scenariju bomo zaračunali celotno višino državnih virov ter delno lastna sredstva občine in sicer njen vložek v letu 2006. Cena m2 komunalno opremljenega zemljišča je tako **12.900 SIT**.

<b>PRODAJA ZEMLJIŠČ</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
ŠT. PODJETIJ	19	7	7	6
Št. novih podjetij	19	26	33	39
Povp. Velikost zemljišča na podjetje	45.092.m2 / 39 podjetij =			1.156 m2 na podjetje
<b>Cena na m2:</b>	533.068.489 SIT / 34.644 m2 =			<b>15.387</b>
cena komunalne opreme na m2				15.387
<b>prodajna cena komunalno opremljenih zemljišč</b>	<b>12.900</b>	<b>13.287</b>	<b>13.686</b>	<b>14.096</b>
<b>SKUPAJ prilivi od prodaje zemljišč</b>	<b>250.982.400</b>	<b>95.241.216</b>	<b>98.098.452</b>	<b>86.606.919</b>

### SCENARIJ 3

Prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja samo s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve. S prodajo stavbnega zemljišča bomo zaračunali samo višino državnih virov brez lastnih sredstev občine. V tem primeru je prodajna cena 9.300 SIT.

<b>PRODAJA ZEMLJIŠČ</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
ŠT. PODJETIJ	19	7	7	6
Št. novih podjetij	19	26	33	39
Povp. Velikost zemljišča na	45.092.m2 / 39 podjetij =			1.156 m2 na podjetje

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

podjetje				
<b>Cena na m2:</b>	533.068.489 SIT / 34.644 m2 =			<b>15.387</b>
cena komunalne opreme na m2				15.387
<b>prodajna cena komunalno opremljenih zemljišč</b>	<b>9.300</b>	<b>9.579</b>	<b>9.866</b>	<b>10.162</b>
<b>SKUPAJ prilivi od prodaje zemljišč</b>	<b>180.940.800</b>	<b>68.662.272</b>	<b>70.722.140</b>	<b>62.437.547</b>

#### SCENARIJ 4

Prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja samo z lastnimi sredstvi občine. S prodajo stavbnega zemljišča bomo zaračunali samo višino lastnih sredstev občine. V tem primeru je prodajna cena lahko celo 5.850 SIT.

<b>PRODAJA ZEMLJIŠČ</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
ŠT. PODJETIJ	19	7	7	6
Št. novih podjetij	19	26	33	39
Povp. Velikost zemljišča na podjetje	45.092.m2 / 39 podjetij = 1.156 m2 na podjetje			
<b>Cena na m2:</b>	533.068.489 SIT / 34.644 m2 =			<b>15.387</b>
cena komunalne opreme na m2				15.387
<b>prodajna cena komunalno opremljenih zemljišč</b>	<b>5.850</b>	<b>6.026</b>	<b>6.206</b>	<b>6.392</b>
<b>SKUPAJ prilivi od prodaje zemljišč</b>	<b>113.817.600</b>	<b>43.190.784</b>	<b>44.486.508</b>	<b>39.275.231</b>

#### ➤ Izračun neto sedanje vrednosti investicije, interne stopnje donosnosti in dobe povračila

V nadaljevanju so predvidene prodaje komunalno opremljenih zemljišč po scenarijih prikazane z denarnimi tokovi investicije. Za vsak scenarij je izračunana neto sedanja vrednost, interna stopnja donosa in doba povračila.

Pri izračunu sedanje vrednosti denarnih tokov smo upoštevali razliko med pritoki in odtoki v posameznih letih in jih diskontirali z 8% stopnjo v leto 2004.

V začetku tabele so prikazani pritoki po posameznih letih s strani države oziroma s strani občine, ter pritoki od prodaje zemljišč. V nadaljevanju so navedeni odtoki in sicer za komunalno opremo zemljišča.

Za vsak scenarij smo izdelali analizo občutljivosti investicijskih kazalcev glede na nihanje predvidenih prihodkov od prodaje, ki so lahko posledica nihanja količine vseljenih podjetij ali odstopanja dejanske prodajne cene od predvidene. Analiza občutljivosti prikazuje gibanje neto sedanje vrednosti z variiranjem prodaje od 100% do 70% predvidenih prihodkov ob predpostavki nespremenjenih stroškov.

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

**IZRAČUN DENARNEGA TOKA, NETO SEDANJE VREDNOSTI, INTERNE STOPNJE DONOSNOSTI TER DOBO POVRAČILA INVESTICIJE V  
KOMUNALNO OPREMO POSLOVNE CONE VELIKI OTOK**

**Scenarij 1:** Prodaja komunalno opremljenih zemljišč po polni ceni z upoštevanjem financiranja s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve ter lastnih sredstev občine.

leto	31.dec.04	2005	2006	2007	2008	2009
PRITOKI						
nepovratna državna sredstva						
prodaja zemljišča			301.568.000	114.437.120	117.870.234	104.062.578
<b>skupaj pritoki</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>301.568.000</b>	<b>114.437.120</b>	<b>117.870.234</b>	<b>104.062.578</b>
ODTOKI						
komunalna oprema		219.498.789	313.569.699			
<b>skupaj odtoki</b>	<b>0</b>	<b>219.498.789</b>	<b>313.569.699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
PRITOKI - ODTOKI=	0	-219.498.789	-12.001.699	114.437.120	117.870.234	104.062.578
KUMULATIVA (PRITOKI - ODTOKI)	0	-219.498.789	-231.500.489	-117.063.369	806.865	104.869.442
SEDANJA VREDNOST (PRITOKI - ODTOKI)/31.12.2004=	0	-203.239.620	-10.289.523	90.843.875	86.638.140	70.823.242
Kumulativa sedanje vrednosti	0	-203.239.620	-213.529.143	-122.685.267	-36.047.127	34.776.115
NSV PRITOKOV IN ODTOKOV=	34.776.115					
<b>Diskontni faktor 8% po letih</b>	1	1,08	1,17	1,26	1,36	1,47
Neto sedanja vrednost investicije v SIT	34.776.115					
Interna stopnja donosnosti projekta	13,9%					
Diskontirana doba povračila investicije	4 leta					

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

**IZRAČUN DENARNEGA TOKA, NETO SEDANJE VREDNOSTI, INTERNE STOPNJE DONOSNOSTI TER DOBO POVRAČILA INVESTICIJE V  
KOMUNALNO OPREMO POSLOVNE CONE VELIKI OTOK**

**Scenarij 2:** Prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve ter delno s strani lastnih sredstev občine.

leto	31.dec.04	2005	2006	2007	2008	2009
PRITOKI						
sredstva občine		88.518.227				
prodaja zemljišča			250.982.400	95.241.216	98.098.452	86.606.919
<b>skupaj pritoki</b>	<b>0</b>	<b>88.518.227</b>	<b>250.982.400</b>	<b>95.241.216</b>	<b>98.098.452</b>	<b>86.606.919</b>
ODTOKI						
obstoječa komunalna oprema		222.791.271	327.680.336			
komunalna oprema	<b>0</b>	<b>222.791.271</b>	<b>327.680.336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>skupaj odtoki</b>						
	0	-134.273.045	-76.697.936	95.241.216	98.098.452	86.606.919
PRITOKI - ODTOKI=	0	-134.273.045	-210.970.980	-115.729.764	-17.631.312	68.975.608
KUMULATIVA (PRITOKI - ODTOKI)	0	-124.326.893	-65.756.118	75.605.548	72.105.291	58.943.214
SEDANJA VREDNOST (PRITOKI - ODTOKI)/31.12.2004=	0	-124.326.893	-190.083.011	-114.477.463	-42.372.172	16.571.042
Kumulativa sedanje vrednosti	16.571.042					
NSV PRITOKOV IN ODTOKOV=						
<b>Diskontni faktor 8% po letih</b>	1	1,08	1,17	1,26	1,36	1,47
Neto sedanja vrednost investicije v SIT	16.571.042					
Interna stopnja donosnosti projekta	11,6%					
Diskontirana doba povračila investicije	4 leta					

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

**IZRAČUN DENARNEGA TOKA, NETO SEDANJE VREDNOSTI, INTERNE STOPNJE DONOSNOSTI TER DOBO POVRAČILA INVESTICIJE V  
KOMUNALNO OPREMO POSLOVNE CONE VELIKI OTOK**

**Scenarij 3:** Prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja samo s sredstvi iz razpisa za nepovratna sredstva iz naslova ukrepa 1.4. Gospodarska infrastruktura in javne storitve.

leto	31.dec.04	2005	2006	2007	2008	2009
PRITOKI						
sredstva občine		88.518.227	135.861.700			
prodaja zemljišča			180.940.800	68.662.272	70.722.140	62.437.547
<b>skupaj pritoki</b>	<b>0</b>	<b>88.518.227</b>	<b>316.802.500</b>	<b>68.662.272</b>	<b>70.722.140</b>	<b>62.437.547</b>
ODTOKI						
komunalna oprema		222.791.271	327.680.336			
<b>skupaj odtoki</b>	<b>0</b>	<b>222.791.271</b>	<b>327.680.336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
PRITOKI - ODTOKI=	0	-134.273.045	-10.877.835	68.662.272	70.722.140	62.437.547
KUMULATIVA (PRITOKI - ODTOKI)	0	-134.273.045	-145.150.880	-76.488.608	-5.766.468	56.671.079
SEDANJA VREDNOST (PRITOKI - ODTOKI)/31.12.2004=	0	-124.326.893	-9.325.990	54.506.325	51.982.884	42.493.945
Kumulativa sedanje vrednosti	0	-124.326.893	-133.652.884	-79.146.558	-27.163.674	15.330.271
NSV PRITOKOV IN ODTOKOV=	15.330.271					
<b>Diskontni faktor 8% po letih</b>						
Neto sedanja vrednost investicije v SIT	1	1,08	1,17	1,26	1,36	1,47
Interna stopnja donosnosti projekta	15.330.271					
Diskontirana doba povračila investicije	12,2%					

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

**IZRAČUN DENARNEGA TOKA, NETO SEDANJE VREDNOSTI, INTERNE STOPNJE DONOSNOSTI TER DOBO POVRAČILA INVESTICIJE V  
KOMUNALNO OPREMO POSLOVNE CONE VELIKI OTOK**

**Scenarij 4:** Prodaja komunalno opremljenih zemljišč z upoštevanjem financiranja samo z lastnimi sredstvi občine. S prodajo stavbnega zemljišča bomo zaračunali samo višino lastnih sredstev občine

leto	31.dec.04	2005	2006	2007	2008	2009
<b>PRITOKI</b>						
nepovratna državna sredstva		134.273.045	191.818.635			
prodaja zemljišča			113.817.600	43.190.784	44.486.508	39.275.231
<b>skupaj pritoki</b>	<b>0</b>	<b>134.273.045</b>	<b>305.636.235</b>	<b>43.190.784</b>	<b>44.486.508</b>	<b>39.275.231</b>
<b>ODTOKI</b>						
komunalna oprema		219.498.789	313.569.699			
<b>skupaj odtoki</b>	<b>0</b>	<b>219.498.789</b>	<b>313.569.699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
PRITOKI - ODTOKI=	0	-85.225.745	-7.933.464	43.190.784	44.486.508	39.275.231
KUMULATIVA (PRITOKI - ODTOKI)	0	-85.225.745	-93.159.209	-49.968.425	-5.481.917	33.793.314
SEDANJA VREDNOST (PRITOKI - ODTOKI)/31.12.2004=	0	-78.912.727	-6.801.667	34.286.237	32.698.911	26.730.062
Kumulativa sedanje vrednosti	0	-78.912.727	-85.714.393	-51.428.156	-18.729.245	8.000.817
NSV PRITOKOV IN ODTOKOV=	8.000.817					
<b>Diskontni faktor 8% po letih</b>						
Neto sedanja vrednost investicije v SIT	1	1,08	1,17	1,26	1,36	1,47
Interna stopnja donosnosti projekta	8.000.817					
Diskontirana doba povračila investicije	11,5%					

➤ **Predstavitev investicijskih kriterijev odločanja**

**SCENARIJ 1**

<b>OBČUTLJIVOSTNA ANALIZA</b>	<b>delež predvidene prodane količine oziroma prodajne cene</b>	<b>NSV (SIT)</b>	<b>IRR (%)</b>
	100%	34.776.115	13,9
	90%	-15.909.006	5,4
	80%	-66.594.127	-2,9
	70%	-117.279.248	-11,0

Diskontna stopnja = 8%

Varianta nam pokaže projekcijo, kjer so v denarnih tokovih predvideni prilivi od prodaje pri ceni, ki vključuje vse stroške investicije. Izračuni so nerealni, ker je cena 15.500 SIT/m<sup>2</sup> previsoka v primerjavi s ceno na trgu. Smatramo, da je prodaja, kakršno kaže projekcija, zelo vprašljiva, saj obstoja bojazen izredno nizke stopnje povpraševanja.

**SCENARIJ 2**

<b>OBČUTLJIVOSTNA ANALIZA</b>	<b>delež predvidene prodane količine oziroma prodajne cene</b>	<b>NSV (SIT)</b>	<b>IRR (%)</b>
	100%	16.571.042	11,6
	90%	-25.612.059	2,6
	80%	-67.795.159	-6,0
	70%	-109.987.260	-14,2

Diskontna stopnja = 8%

Varianta nam pokaže projekcijo, kjer so v denarnih tokovih predvideni prilivi od prodaje pri ceni, ki vključuje povračilo stroškov financiranja države ter delno stroškov občine in sicer sredstev iz leta 2006. Ocenjujemo, da je prodajna cena, ki znaša 12.900 SIT/m<sup>2</sup> še vedno višja od tržne cene.

**SCENARIJ 3**

<b>OBČUTLJIVOSTNA ANALIZA</b>	<b>delež predvidene prodane količine oziroma prodajne cene</b>	<b>NSV (SIT)</b>	<b>IRR (%)</b>
	100%	15.330.271	12,2
	90%	-15.080.802	3,9
	80%	-45.491.874	-4,2
	70%	-75.902.947	-12,1

Diskontna stopnja = 8%

Varianta nam pokaže projekcijo, kjer so v denarnih tokovih predvideni prilivi od prodaje pri ceni, kjer bomo zaračunali samo višino državnih virov brez lastnih sredstev občine. Ker delež sredstev iz naslova ukrepa 1.4. znaša 326.091.860 SIT, je cena m<sup>2</sup> zemljišča 9.300 SIT.

**SCENARIJ 4**



OBČUTLJIVOSTNA ANALIZA	delež predvidene prodane količine oziroma prodajne cene	NSV (SIT)	IRR (%)
	100%	8.000.817	11,5
	90%	-11.128.729	3,3
	80%	-30.258.275	-4,8
	70%	-49.387.820	-12,6

Varianta nam pokaže projekcijo, kjer so v denarnih tokovih predvideni prilivi od prodaje pri ceni, kjer bomo zaračunali samo višino lastnih virov občine. Ker znaša delež lastnih sredstev občine v investiciji 206.976.809 SIT, se cena m<sup>2</sup> zemljišča bistveno zniža in sicer na 5.850 SIT za m<sup>2</sup>. Taka cena bi pomenila zelo ugodne pogoje nakupa komunalno opremljenega zemljišča.

Po preučitvi več različnih scenarijev financiranja oziroma vračila vloženih sredstev smo dobili cenovni razpon prodajne cene za m<sup>2</sup> komunalno opremljenega zemljišča na POC Veliki Otok. Investitor je nato tisti, ki bo določil končno prodajno ceno. Upošteval bo na eni strani ekonomski vidik investicije, na drugi strani razvojne zmožnosti in potencialne lokalnega podjetništva.

#### a) Neto sedanja vrednost investicije (NPV)

Pozitivni rezultat neto sedanje vrednosti nam pove, da je investicija s finančnega vidika upravičena v vseh štirih scenarijih ob upoštevanju diskontne stopnje 8%.

#### b) Notranja stopnja donosa (IRR)

Notranja stopnja donosa investicije znaša po prvem scenariju 13,9%, po drugem je IRR 11,6%, pri tretjem je enaka 12,2%, pri četrtem scenariju pa 11,5%. IRR pomeni donosnost oziroma nedonosnost investicije, pri kateri je sedanja vrednost denarnih tokov enaka sedanji vrednosti investicijskih izdatkov. IRR je primerljiva z donosnostjo drugih naložb.

Poleg zgoraj navedenih pozitivnih učinkov, pa bo imela investicija vpliv tudi na:

- povečanje števila zaposlenih in zaradi tega tudi povečanje priliva iz naslova dohodnine;
- prilivi iz davka na dodano vrednost, prispevkov, carin, davka na dobiček;
- manjša socialna pomoč brezposelnim;
- hitrejši razvoj podjetij in podobno.

#### c) Diskontirana doba povračila

Kot je razvidno iz tabele prilivov in odlivov, se nam vrednost investicije pri vseh scenarijih povrnejo po štirih letih od začetka prodaje zemljišč oziroma pet let od pričetka investicije. Zaradi upoštevanja vrednosti denarja v času smo pri izračunu tega kriterija vzeli diskontirane denarne tokove po letih.

### **13.1. Analiza občutljivosti investicije**

#### **Scenarij 1**

V primeru zmanjšanja prihodkov od prodaje zemljišč za 10% projekt ne ohranja pozitivne neto sedanjo vrednosti. Le-ta znaša -15.909.006 SIT, interna stopnja donosa pa se zmanjša iz 13,9% na 5,4%.

#### **Scenarij 2**

Tudi scenarij 2 izkazuje negativni rezultat pri zmanjšanju prihodkov za 10% (NSV je -- 25.612.059 SIT). Zmanjša se tudi IRR, in sicer iz 11,6% na 2,6 %, kar je pod višino diskontne stopnje.

#### **Scenarij 3**

Scenarij 3 pri zmanjšanju prihodkov za 10% izkazuje negativno NSV v višini -15.080.802 SIT. Zmanjša se tudi IRR in sicer iz 12,2% na 3,9%, kar kaže na nedonosnost investicije.

#### **Scenarij 4**

V primeru zmanjšanja prihodkov od prodaje zemljišč za 10% projekt po četrtem scenariju tudi ne ohranja pozitivne neto sedanjo vrednosti (ta znaša -11.128.729 SIT). Interna stopnja donosa pa se zmanjša iz 11,5% na 3,3%.

Ugotavljamo, da je investicija precej občutljiva na zmanjšanje prihodkov od prodaje.

### **Zaključek**

Iz predstavitve investicijskih kriterijev odločanja je razvidno, da je investicija upravičena v vseh štirih scenarijih. Scenarij 1 zaradi nekonkurenčnosti prodajne cene na trgu ni realen, drugi in tretji scenarij se veliko bolj približata pričakovani tržni ceni, medtem ko je četrti scenarij cenovno pod pričakovano tržno ceno. Ostaja torej odločitev občine, po kakšni ceni bo zemljišča ponudila potencialnim kupcem. Od tega bo zelo odvisna količina povpraševanja, s tem dinamika polnjenja poslovno obrtne cone kar posledično pomeni vpliv na razvoj podjetništva na tem območju.

Finančna analiza predvidene investicije v nakup in komunalno opremo zemljišča v poslovno-obrtno cono Veliki Otok ter nato nadaljnja prodaja podjetjem jasno pokaže, da je investicija ekonomsko upravičena tudi, če ne upoštevamo indirektnih finančnih učinkov na državni in občinski proračun ter njenih nefinančnih učinkov na vzpodbujanje razvoja podjetništva v regiji. Za opisano investicijo so nujno potrebna sredstva državne pomoči, ki se bodo preko predvidenih posrednih vplivov povrnila v državni proračun.

## **14. VIRI**

- OLN Veliki Otok
- Internet
- DIIP Veliki Otok
- RRP NOTRANJSKO KRAŠKE REGIJE
- ENOTNI PROGRAMSKI DOKUMENT
- ANALIZA VPRAŠALNIKOV TRENUTNEGA STANJA POSLOVNIH CON V OBČINI POSTOJNA
- PROGRAM INPRIME

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA KOMUNALNO IN PROMETNO UREDITEV  
POSLOVNO- OBRTNE CONE VELIKI OTOK V OBČINI POSTOJNA

---

<sup>i</sup> Navedite aktivnosti, ki ste jih opisali v točki 5.3.

<sup>ii</sup> Datum začetka in zaključka del se vpisuje za posamezno aktivnost.