



DOKUMENT IDENTIFIKACIJE  
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

**IZGRADNJA IN VZPOSTAVITEV  
CENTRA ZELENIH TEHNOLOGIJ  
NA OBMOČJU SCIENCE CITY**

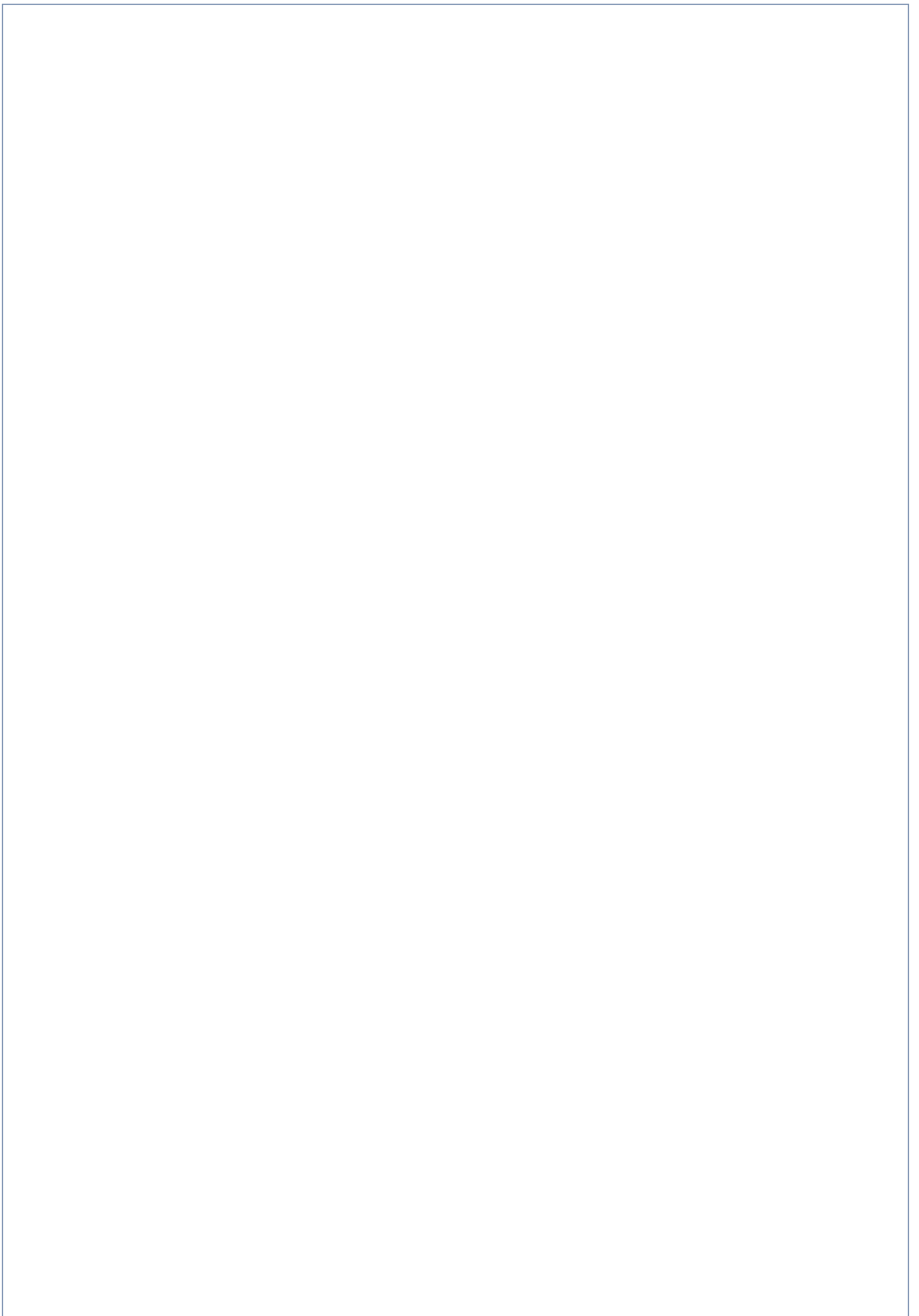


Nosilec projekta:  
**MESTNA OBČINA NOVA GORICA**  
Trg Edvarda Kardelja 1  
5000 Nova Gorica

Odgovorna oseba:  
**Samo TUREL, župan**

Nova Gorica, maj 2024

Različica 1.0



## Kazalo vsebine

<b>0</b>	<b>UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR</b> .....	<b>3</b>
1.1	PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA (JAVNI PARTNER).....	3
1.2	PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	4
1.3	PODATKI O ZASEBNEM PARTNERJU (INVESTITORJU IN UPRAVLJAVCU).....	4
1.4	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR .....	5
<b>2</b>	<b>ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z UTEMELJITVIJO RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO</b> .....	<b>6</b>
2.1	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB .....	6
2.1.1	Predstavitve investitorja in nosilca projekta Mestne občine Nova Gorica.....	6
2.1.2	Analiza obstoječega stanja na območju posegov .....	7
2.2	RAZLOGI IN UTEMELJITEV INVESTICIJSKE NAMERE .....	9
<b>3</b>	<b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI</b> .....	<b>11</b>
3.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	11
3.2	USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	12
3.2.1	Usklajenost z občinskimi strategijami, razvojnimi in zakonskimi dokumenti .....	12
3.2.2	Usklajenost projekta z državnimi in EU strategijami in politikami.....	16
<b>4</b>	<b>OPREDELITEV IN OPIS RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNE VARIANTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA</b> .....	<b>24</b>
4.1	OPREDELITEV IN OPIS RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	24
4.1.1	Varianta »brez investicije« .....	24
4.1.2	Varianta »z investicijo« .....	24
4.2	IZBOR OPTIMALNE VARIANTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	27
<b>5</b>	<b>OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA</b> ..	<b>31</b>
5.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	31
5.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	32
5.2.1	Navedba osnov za določitev vrednosti investicijskih stroškov .....	32
5.2.2	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah.....	34
5.2.3	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah.....	35
<b>6</b>	<b>OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJSKI PROJEKT</b> .....	<b>36</b>
6.1.	STROKOVNE PODLAGE TER PREDHODNO PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA, IDEJNE REŠITVE IN ŠTUDIJE .....	36
6.2	OPIS LOKACIJE .....	36
6.2.1	Makro lokacija .....	36
6.2.2	Mikro lokacija .....	37
6.2.3	Usklajenost projekta s prostorskimi ureditvenimi pogoji .....	39
6.3	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S SPECIFIKACIJO DINAMIKE NASTAJANJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV ...	39
6.3.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta .....	39
6.3.2	Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov.....	40
6.4	VARSTVO OKOLJA IN VPLIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI IN DOSEGANJE OKOLJSKIH CILJEV Z VIDIKA UPOŠTEVANJA NAČEL DNSH .....	41
6.4.1	Varstvo okolja in vplivi investicijskega projekta na okolje .....	41
6.4.2	Prispevek investicijskega projekta k trajnostnemu razvoju .....	44
6.4.3	Prispevek investicijskega projekta k doseganju okoljskih ciljev z upoštevanjem načel DNSH .....	46



6.5	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA IN ZAPOSLOTITVE V OKVIRU PROJEKTA .....	48
6.5.1	Kadrovsko organizacijska shema .....	48
6.5.2	Zaposlitve v okviru projekta (potreba po kadrih) .....	49
6.6	PREDVIDENI VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	50
6.7	PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI IN EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA .....	50
6.7.1	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti .....	50
6.7.2	Ekonomska upravičenost projekta .....	50
<b>7</b>	<b>UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>52</b>
7.1	POTREBNA INVESTICIJSKA, PROJEKTNA, TEHNIČNA IN DRUGA DOKUMENTACIJA.....	52
7.1.1	Potrebna investicijska dokumentacija .....	52
7.1.2	Potrebna projektna, tehnična in druga dokumentacija .....	52
7.2	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	53
<b>PRILOGA</b>	<b>.....</b>	<b>54</b>



## Kazalo tabel

Tabela 1:	Opisno vrednotenje variante »brez investicije« in obeh variant »z investicijo«.	28
Tabela 2:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 05/2024, v EUR.	34
Tabela 3:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.	35
Tabela 4:	Časovni načrt izvedbe celotnega projekta.	40
Tabela 5:	Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov, ločeno na investicijske stroške javnega in zasebnega partnerja, v tekočih cenah, v EUR z DDV.	41
Tabela 6:	Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v njegovem življenjskem ciklu.	44
Tabela 7:	Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH).	46
Tabela 8:	Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta glede na vrsto vira, v tekočih cenah, v EUR z DDV.	50
Tabela 9:	Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta brez vrednosti zemljišč v lasti MO Nova Gorica glede na vrsto vira, v tekočih cenah, v EUR z DDV.	50

## Kazalo slik

Slika 1:	Prikaz celotnega/širšega območja poslovne cone Science City v Solkanu s prikazom namembnosti obstoječih stavb s prikazom etapnosti predvidenih rušitev s ciljem dolgoročnega prestrukturiranja.	8
Slika 2:	Informativni prikaz novozgrajene stavbe centra zelenih tehnologij z okolico.	31
Slika 3:	Informativni prikaz novozgrajene stavbe centra zelenih tehnologij z okolico, pogled na vhod in na zeleno streho.	31
Slika 4:	Makro lokacija investicijskega projekta (občina, krajevna skupnost in naselje).	36
Slika 5:	Prikaz parcel št. 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan in stavb z ID št. 28 in 34 obe k.o. 2303 Solkan.	38



## Okrajšave

---

ASK	Analiza stroškov in koristi
CBA	Cost benefit analysis
CZT	Center zelenih tehnologij
DDV	Davek na dodano vrednost
DGD	Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DNSH	Do No Significant Harm (»načelo, da se ne škoduje bistveno«)
DPP	Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev
DZO	Dokazilo o zanesljivosti objekta
EK	Evropska komisija
EKP	Evropska kohezijska politika
EPK	Evropska prestolnica kulture
EU	Evropska unija
EUP	Enota urejanja prostora
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
ID	Identifikacijska številka stavbe
IKT	Informacijsko komunikacijska tehnologija
IP	Investicijski program
IT	Italija
JN	Javno naročilo
JZP	Javno-zasebno partnerstvo
k.o.	Katastrska občina
KRZS	Kohezijska regija Zahodna Slovenija
m <sup>2</sup>	Meter kvadratni
MO	Mestna občina
MONG	Mestna občina Nova Gorica
NEB	Novi evropski Bauhaus
NRP	Načrt razvojnih programov
OPN	Občinski prostorski načrt
OVE	Obnovljivi viri energije
PD	Projektna dokumentacija
PEKP 21-27	Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji
PIZ	Predinvesticijska zasnova
PID	Projektna dokumentacija izvedenih del
PISO	Prostorski informacijski sistem občin
PZI	Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje
RC	Razvojni cilj
RD	Razpisna dokumentacija
RRP	Regionalni razvojni program
RS	Republika Slovenija
SIA	Solkanska industrija apna
SLO	Slovenija
SNG	Slovensko narodno gledališče
SPRS2050	Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050
SRS2030	Strategija razvoja Slovenije 2030



SURS	Statistični urad Republike Slovenije
TUS	Trajnostna urbana strategija
UMAR	Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj
UPB	Uradno prečiščeno besedilo
VZD	Varstvo in zdravje pri delu
ZDDV-1	Zakon o davku na dodano vrednost
ZIPRS	Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije
ZJF	Zakon o javnih financah
ZJIMS	Zakon o javnem interesu v mladinskem sektorju
ZJN-3	Zakon o javnem naročanju
ZJZP	Zakon o javno-zasebnem partnerstvu
ZLS	Zakon o lokalni samoupravi
ZUJIK	Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo
ZVO-2	Zakon o varstvu okolja



## 0 UVOD

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): »IZGRADNJA IN VZPOSTAVITEV CENTRA ZELENIH TEHNOLOGIJ NA OBMOČJU SCIENCE CITY« predvideva:

- novogradnjo stavbe, skupne bruto notranje površine 3.820 m<sup>2</sup>, oziroma skupne bruto površine s pohodno zeleno streho 4.780 m<sup>2</sup>,
- nabavo, dobavo in montažo vse potrebne opreme za delovanje centra zelenih tehnologij ter
- izvedbo zunanje ureditve, skupne površine 3.500 m<sup>2</sup>.

Vsi posegi se bodo izvajali na parcelah št. 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan, ki so v lasti MO Nova Gorica.

Predvideva se izvedbo projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP), in sicer je predvidena sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu za obdobje 39ih let (5 let gradnje + 34 let upravljanja novega centra zelenih tehnologij s strani zasebnega partnerja) med MO Nova Gorica (javni partner) in zasebnim partnerjem.

MO Nova Gorica bo v projektu udeležena kot javni partner. Potencialnemu zasebnemu partnerju bo zagotovila potrebna zemljišča, tj. parcele 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan, v skupni površini 7.203 m<sup>2</sup>, ter z ustanovitvijo javno-zasebnega partnerstva nanj prenesla pravice projektiranja, izgradnje in upravljanja za čas trajanja javno-zasebnega partnerstva (JZP).

Zasebni partner bo odgovoren/zadolžen za izdelavo oziroma pridobitev vse potrebne projektne in druge dokumentacije, za izvedbo novogradnje, za nabavo, dobavo in montažo opreme ter za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja. Ravno tako bo zasebni partner zadolžen za vzpostavitev obratovanja novozgrajene stavbe centra zelenih tehnologij in njene okolice ter za njegovo upravljanja za čas trajanja JZP. Zasebni partner bo moral urediti tudi vse potrebne skupne naprave za nemoteno delovanje stavbe z ID\* št. 59 k.o. 2303 Solkan na parceli št. 2678/7 k.o. 2303 Solkan ter v korist lastnika/uporabnika te nepremičnine ustanoviti ustrezne stavbne pravice, ki bodo omogočale dostop do teh nepremičnin, njihovo uporabo in vzdrževanje.

**Osnovni namen projekta je vzpostavitev centra zelenih tehnologij kot središča visokotehnoških podjetij, inkubatorjev, raziskovalnih ustanov ter spremljajočih dejavnosti ter s tem revitalizirati degradirano urbano območje nekdanje Solkanske industrije apna (SIA).** Center zelenih tehnologij bo postal inovativen akter na področju raziskav in razvoja ter implementacije okolju prijaznih zelenih tehnoloških rešitev v MO Nova Gorica, Sloveniji in širše z namenom spodbujanja trajnostnega razvoja, krožnega gospodarstva in zelene inovativnosti z združevanjem in povezovanjem raziskovalnih, izobraževalnih in industrijskih prizadevanj v mestni občini, Sloveniji in Evropi. Nudil bo strokovno, izobraževalno, administrativno in predvsem infrastrukturno podporo naprednim in inovativnim idejam na področju zelenih in trajnostnih inovacij pri prehodu v razširjeno rabo v industriji, kmetijstvu ter v urbanem in naravnem okolju. Z izgradnjo in vzpostavitvijo centra zelenih tehnologij želi mestna občina spodbuditi in podpirati raziskave in razvoj znanj in tehnologij, ki prispevajo k zasledovanju ciljev zelenega prehoda in zelenega krožnega gospodarstva, s čimer se bo prispevalo k pogojem za nastanek blaginje in gospodarske rasti, obenem pa bo poudarjena skrb za okolje. Namen projekta je tudi ozaveščanje, informiranje in izobraževanje lokalnega prebivalstva in širše o pomenu zelenih tehnologij, s poudarkom na mlajših skupinah prebivalstva v okviru izvajanja neformalnega učenja in usposabljanja ter tudi razvoja novih programov dodiplomskega in podiplomskega študija na področju trajnostnega razvoja in zelenih tehnologij.

**Glavni cilj projekta je na območju poslovne cone Science City v Solkanu, in sicer na parcelah št. 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan, zgraditi, opremiti in vzpostaviti delovanje novega centra zelenih tehnologij, katerega skupne bruto notranje površine bodo znašale 3.820 m<sup>2</sup> (skupne bruto površine z zeleno streho 4.780 m<sup>2</sup>), zunanje površine pa 3.500 m<sup>2</sup>.**

**Specifični cilj projekta so:**

- ▶ zgraditi novo, sodobno stavbo centra zelenih tehnologij, skupne bruto notranje površine 3.820 m<sup>2</sup>, oziroma skupne bruto površine s pohodno zeleno streho 4.780 m<sup>2</sup>,





- ▶ izvesti zunanjo ureditev, površine cca 3.500 m<sup>2</sup>,
- ▶ nabaviti in postaviti opremo potrebno za delovanje centra zelenih tehnologij,
- ▶ vzpostaviti delovanje centra zelenih tehnologij ter
- ▶ ustvariti min. 30 novih delovnih mest v roku 5ih let obratovanja centra zelenih tehnologij.

**Vrednost** projekta znaša po stalnih cenah 18.109.275,63 EUR brez DDV oziroma 21.826.711,11 EUR z DDV, po tekočih cenah pa 19.554.856,61 EUR brez DDV oziroma 23.581.255,33 EUR z DDV. V DIIP je predvideno, da bo projekt v večji meri financiran s strani zasebnega partnerja, in sicer v višini 22.089.849,33 EUR, ter v manjši meri s strani javnega partnerja MO Nova Gorica v skupni višini 1.491.406,00 EUR (od tega znaša vrednost zemljišč v lasti občine 1.073.770,08 EUR).

**Časovni načrt** izvedbe projekta je predviden od maja 2024, ko bo s sklepom o potrditvi DIIP projekt vključen v Načrt razvojnih programov MO Nova Gorica, pa do dne 31.12.2028, ko je predvidena predaja izvedenih del namenu. Otvoritev novozgrajenega centra zelenih tehnologij je predvidena januarja 2029. Zasebni partner pa bo z novozgrajenim centrom zelenih tehnologij upravljal predvidoma do decembra 2062 (34 let).

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost investicijskega projekta je potrebno skladno s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) pripraviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- ▶ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
- ▶ Predinvesticijsko zasnovo (PIZ)
- ▶ Investicijski program (IP)

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).



# 1 PODATKI O INVESTITORJU IN NOSILCU PROJEKTA, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR

## 1.1 Podatki o investitorju in nosilcu projekta (javni partner)

Naziv	<b>MESTNA OBČINA NOVA GORICA</b>
Naslov	Trg Edvarda Kardelja 1 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba	Samo Turel <i>župan Mestne občine Nova Gorica</i>
Žig in podpis	
Telefon	+386 5 335 01 11
Telefax	+386 5 302 12 33
E-mail	mestna.obcina@nova-gorica.si
Spletna stran	<a href="http://www.nova-gorica.si">http://www.nova-gorica.si</a>
Matična številka	5881773000
Davčna številka	SI 53055730
Transakcijski račun	SI56 0128 4010 0014 022 odprt pri Banki Slovenije
Vodji projekta	Tatjana Gregorčič <i>vodja Službe za gospodarstvo, kmetijstvo in turizem</i>
Telefon	+386 5 335 01 05
E-mail	tanja.gregorcic@nova-gorica.si
Žig in podpis	



## 1.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv	<b>MESTNA OBČINA NOVA GORICA</b>
Naslov	Trg Edvarda Kardelja 1 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba	Samo Turel <i>župan Mestne občine Nova Gorica</i>
Žig in podpis	
Odgovorni osebi	Mojca Belingar Vodopivec <i>vodja Pravne službe</i> mag. Anuška Radikon <i>strokovna sodelavka za poslovno-finančno spremljanje projektov</i>
Telefon	+386 5 335 01 81 +386 5 335 01 84
E-mail	mojca.belingar-vodopivec@nova-gorica.si anuska.radikon@nova-gorica.si
Žig in podpis	

## 1.3 Podatki o zasebnem partnerju (investitorju in upravljavcu)

V času priprave tega dokumenta zasebni partner še ni znan.

Potencialnega zasebnega partnerja se bo pridobilo po izvedenem pozivu promotorjem k oddaji Vloge o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva.

Zasebnega partnerja se bo pridobilo po izvedenem postopka javnega naročila (JN) za izbor zasebnega partnerja.



#### 1.4 Strokovni delavci in službe odgovorni za pripravo in nadzor

Odgovorna oseba investitorja in nosilca projekta (javni partner)	Samo Turel, župan Mestne občine Nova Gorica Mestna občina Nova Gorica, Trg. E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Odgovorna vodja projekta s strani investitorja	Tatjana Gregorčič, vodja Službe za gospodarstvo, kmetijstvo in turizem Mestna občina Nova Gorica, Trg. E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Odgovorni osebi za izdelavo investicijske dokumentacije	Mojca Belingar Vodopivec, vodja Pravne službe mag. Anuška Radikon, strokovna sodelavka za poslovno-finančno spremljanje projektov Mestna občina Nova Gorica, Trg. E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica



## 2 ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z UTEMELJITVIJO RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 2.1 Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb

#### 2.1.1 Predstavitev investitorja in nosilca projekta Mestne občine Nova Gorica

Investitor in nosilec projekta ter izdelovalec investicijske dokumentacije je **Mestna občina Nova Gorica**. MO Nova Gorica je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12–ZUJF, 11/14–popr., 14/15–ZUUJFO, 11/18–ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20–ZIUZEOP-A in 80/20–ZIUOOPE) in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Sedež občine je na naslovu Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica. MO Nova Gorica zastopa župan Samo Turel. Poleg župana so organi občine še mestni svet in nadzorni odbor.

MO Nova Gorica je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji in največja občina v Goriški regiji, kjer imajo sedež vse pomembnejše regionalne institucije. Leži v skrajno zahodnem delu Slovenije tik ob meji z Italijo in meri 279,5 km<sup>2</sup>. Po zadnjih podatkih SURS (leto 2023) šteje 32.013 prebivalcev z gostoto naseljenosti 114,5 prebivalcev na km<sup>2</sup>. Povprečna starost prebivalstva znaša 46,1 let, indeks staranja pa kar 181,1, saj je kar 24,9% vseh prebivalcev občine starejših od 65 let.

Razdeljena je na 19 krajevnih skupnosti s 44 naselji: Banjšice, Branik (Branik, Preserje, Spodnja Branica, Steske, Pedrovo), Čepovan, Dornberk (Brdo, Budihni, Dornberk, Draga, Potok pri Dornberku, Saksid, Tabor, Zalošče), Gradišče nad Prvačino, Grgar, Grgarske Ravne-Bate (Grgarske Ravne, Bate, Dragovica), Kromberk-Loke (Kromberk, Loke), Lokovec, Lokve-Lazna (Lokve, Lazna), Nova Gorica (Nova Gorica, Pristava), Osek-Vitovlje (Osek, Vitovlje), Ozeljan (Ozeljan, Šmihel), Prvačina, Ravnica (Ravnica, Podgozd), Rožna Dolina (Ajševica, Rožna Dolina, Stara Gora), Solkan (Solkan, Šmaver, Sveta Gora), Šempas, Trnovo (Trnovo, Nemci, Voglarji).

Za MO Nova Gorica je značilna lega na prehodu med Sredozemljem, Alpami in celinsko Evropo. Podnebje je prehodno submediteransko z veliko sonca, s povprečno milimi in vlažnimi zimami ter vročimi poletji. Na klimatske razmere pa delno vpliva tudi kraško podnebje. Ozemlje je zelo razgibano. Razprostira se po različnih naravnih enotah, ki jih povezujejo soške vode. Na skrajnem severozahodu leži hrib Sabotin. Hriboviti svet se nadaljuje na levi strani Soče z zahodnim delom Visokega Krasa, to je skrajnimi severozahodnimi odrastki Dinarskega gorovja, kamor sodita planoti Banjšice in Trnovski gozd. Planoti z vseh strani obkrožajo globoko vrezane doline, in sicer na zahodu Soška dolina, na vzhodu in jugu planoti ločuje izrazito suha dolina Čepovski dol, na severu pa se površje strmo prevesi v dolino Idrijce. Nekoliko bolj postopen prehod je na jugozahodni strani, kjer se Banjšice v stopnjah spuščajo proti Grgarski kotlinici, ta pa pri Solkanu na Soško ravnino. Na južnem delu se ozemlje povzpne na Kras, osrednji del ozemlja pa predstavlja vinorodna Spodnja Vipavska dolina. Velik pomen igra geostrateška in prometna lega MO Nova Gorica med Padsko nižino na jugozahodu, dolino Soče, ki se na severu zajeda daleč v Alpe, in osrednjo Slovenijo, od koder vodijo poti tudi proti Panonski nižini na severovzhodu.

**Središče občine je mesto Nova Gorica**, ki je imenovano tudi mesto vrtnic. Nastalo je po drugi svetovni vojni. Leži tik ob meji z Italijo, s sosednjim mestom Gorica pa je pravzaprav neločljivo povezano, lahko bi rekli, da mesti prehajata ena v drugo. Z vstopom Slovenije v Evropsko unijo in padcem schengenske meje je prehod med obema mestoma postal odprt, bolj naraven in povezujoč. Mesto je zgrajeno po urbanistični zasnovi arhitekta Edvarda Ravnikarja, danes pa se po odprtju meje arhitekti in urbanisti srečujejo z novimi izzivi urbanistične ureditve obeh mest. Zanimiva in mednarodno poznana točka je skupni trg obeh Goric, Trg Evrope, ki leži pred novogoriško železniško postajo. Njegova posebnost je, da leži polovico v Sloveniji, polovico v Italiji. Nova Gorica slovi tudi kot mesto, kjer je pokopan zadnji francoski kralj Karel X v grobnici Burbonov v Frančiškanskem samostanu na Kostanjevici. Mesto na obrobju zaznamuje reka Soča z znamenitim solkanskim kamnitim mostom in s sodobnim kajak centrom, ki je pogosto prizorišče domačih in mednarodnih tekem. Nova Gorica je umeščena v prijetno mediteransko klimo, ki se odraža v blagem podnebjem in



čudovitem rastlinju. Mesto je središče upravnega, izobraževalnega, kulturnega in gospodarskega življenja v regiji. Ima svojo univerzo, Univerzo v Novi Gorici, in vrsto drugih visokošolskih programov. Med kulturnimi ustanovami, ki bogatijo kulturno življenje v občini, so Goriški muzej, Kulturni dom z mestno galerijo ter glasbenim in filmskim programom, Slovensko narodno gledališče Nova Gorica, Goriška knjižnica Franceta Bevka, Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine, Pokrajinski arhiv Nova Gorica, kulturno ponudbo pa plemenitijo tudi številna društva, zveze in klubi. V mestu in okolici vabi k ogledu pestra in zanimiva naravna in kulturna dediščina, poleg že omenjene grad Kromberk, grad Rihemberk, bazilika na Sveti Gori, Sabotin–Park miru, gozd Panovec, Trnovsko–Banjška planota in še številne druge naravne in kulturne lepote.

Nova Gorica predstavlja pomemben del ogrodja slovenskega poselitvenega prostora, kot urbano središče Goriške statistične regije pa s centralnimi dejavnostmi daje pomembno podporo regiji, somestju in svojemu funkcionalnemu zaledju. Nova Gorica je bila branik slovenskega kulturnega prostora na meji in je tudi danes pomembno kulturno središče širšega prostora. Mesto v zadnjih letih izgublja delovna mesta in s tem vlogo zaposlitvenega središča. Izguba delovnih mest v Novi Gorici ni samo posledica gospodarske krize v povezavi s prestrukturiranjem gospodarstva v tranziciji, temveč tudi posledica izgube enega ključnih gospodarskih generatorjev na območju – državne meje. Tokovi dnevne delovne migracije kažejo tudi veliko navezanost na sosednjo Gorico ter relativno močne dnevne migracije na območje Ljubljane. Nova Gorica je z regijo ustrezno povezana, čeprav povezave temeljijo primarno na cestnem omrežju, medtem ko so železniške povezave slabše in ne predstavljajo primerne podpore gospodarstvu. Posebnost Nove Gorice je, da ima v neposredni bližini železniško, pristaniško in avtocestno omrežje, ki jo bolje povezuje s širšim evropskim prostorom kot s svojim zaledjem in nacionalnim središčem.

Zgodovinsko ozadje nastanka mesta, specifična obmejna lega v neposrednem stiku z evropskimi prometnimi koridorji ter delovanje širše urbane aglomeracije Nova Gorica–Šempeter/Vrtojba–italijanska Gorica s privlačnim »mediteranskim« okoljem pomembno opredeljujejo današnjo in prihodnjo prostorsko ter razvojno vlogo Nove Gorice v Severno Primorski (Goriški razvojni) regiji ter v širšem prostoru Alpe-Jadran.

### **2.1.2 Analiza obstoječega stanja na območju posegov**

MO Nova Gorica je leta 2022 od družbe Siasal d.o.o. kupila zemljišča s parcelno št. 1520/3, 2678/1 (po parcelaciji v letu 2024: 2678/6, 2678/7 in 2678/8) in 2677/2 vse k.o. 2303 Solkan s pripadajočimi objekti z namenom ureditve območja in razširitve ekonomsko poslovne cone v Solkanu.

MO Nova Gorica je naročila pripravo strokovne podlage z namero revitalizacije degradiranega območja nekdanje Solkanske industrije apna (SIA) v Solkanu v skladu z usmeritvami Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica (OPN) in Trajnostne urbane strategije Nove Gorice do leta 2030 (TUS Nova Gorica 2030). Strokovne podlage za ureditev poslovne cone Science City v Solkanu so bile izdelane aprila 2024.

OPN v strateškem delu opredeljuje notranji razvoj naselij na način, da se opuščena industrijska, rudarska, prometna in druga degradirana območja ob zagotovitvi ustrezne komunalne opremljenosti ter izpolnjevanju drugih prostorskih in okoljskih pogojev nameni za druge ustrežnejše dejavnosti v skladu s potrebami naselja. Eno od teh območij je tudi območje bivše Aparne v Solkanu, ki je predmet obravnave tega dokumenta.

TUS Nova Gorica 2030 opredeljuje območje vzdolž meje in železnice med Solkansko cono do Erjavčeve ulice kot potencial za razvoj novih poslovnih lokacij. Preobrazba gospodarstva mora temeljiti na izkoriščanju obmejne lege, stičišča dveh mest in držav, odprtosti in multikulturalnosti. Mesto potrebuje povezano, kakovostno in konkurenčno poslovno okolje, ki bo privlačno za razvoj perspektivnih panog prihodnosti (digitalizacija, nove tehnologije, zelene tehnologije, umetna inteligenca).

Ker MO Nova Gorica želi območje revitalizirati in prestrukturirati v smeri najnovejših, tehnološko dovršenih pristopov tako v gradnji objektov kot po njihovi rabi in vsebini, so se strokovne službe občine odločile poimenovati območje Science City. Območje bo tako namenjeno razvoju perspektivnih gospodarskih panog z vzpostavitvijo



visokotehnoloških podjetij, inkubatorjev, raziskovalnih ustanov ter spremljajočih dejavnosti kot so šport, obrt, javne storitve in podobno.

Lokacija poslovne cone Science City se nahaja na slovensko-italijanski meji. Območje se nahaja na jugozahodnem delu Solkana. Ožje območje je po robu zaznamovano z značilno strnjeno solkansko pozidavo na severu in vzhodu ter s tipsko poslovno-gospodarsko-industrijsko cono na zahodu in jugu območja poslovne cone Science City. Notranjost območja poslovne cone Science City zaznamuje preplet različnih stavbnih tipologij in dejavnosti. Morfologija območja nakazuje, da se je razvoj tega področja odvijal spontano, stihijno, brez formalnih prostorskih regulacij.

Na lokaciji se trenutno prepletajo različne dejavnosti in namembnosti stavb. Glavna dejavnost na tem območju je industrijska raba, ki jo spremljajo skladišča. Poleg tega se na lokaciji nahajajo tudi stanovanja, športni objekti, storitvene dejavnosti ter arhiv/depo SNG Nova Gorica. Trenutna uporaba območja z oznako EUP SO-10/01 ni skladna z namensko rabo prostora po OPN MO Nova Gorica, ki na tem opredeljuje podrobnejšo namensko rabo CDo-druga območja centralnih dejavnosti: območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti.

**Dolgoročna vizija MO Nova Gorica je prestrukturirati to območje v središče visokotehnoloških podjetij, inkubatorjev, raziskovalnih ustanov ter spremljajočih dejavnosti, kot so šport, obrt, javne storitve in podobno.**

Slika 1: Prikaz celotnega/širšega območja poslovne cone Science City v Solkanu s prikazom namembnosti obstoječih stavb s prikazom etapnosti predvidenih rušitev s ciljem dolgoročnega prestrukturiranja.



Vir: Strokovna podlaga za ureditev poslovne cone Science City v Solkanu, 04/2024.

Ožje območje ureditve je sicer dobro opremljeno s pločniki, ki naj bi omogočali pešcem varno gibanje, vendar je hoja po njih vzdolž celotnega vzhodnega roba območja ovirana zaradi načina parkiranja vozil ob cesti (delno na pločniku). Območje je zaradi tega težko prehodno zlasti za gibalno ovirane osebe. Na območju ni površin, ki bi bile izključno namenjene kolesarjem, zato so ti primorani voziti po vozišču. Vzdolž zahodnega roba območja prehodnost v smeri vzhod-zahod opredeljuje in omejuje železniška povezava. Prehajanje železniške proge je mogoče južno in severno od obravnavanega območja. Glavne točke za vstop na to območje so povezane s Cesto IX. korpusa, ki predstavlja edino krožno pot skozi območje.

Cilj dolgoročnega prestrukturiranja območja nakazuje potrebo po postopni rušitvi nekaterih stavb na lokaciji. Proces rušitve je načrtovan etapno in prilagojen glede na trenutne in prihodnje prostorske potrebe. V prvi fazi rušitve je predvidena odstranitev objektov Solkanske industrije apna (SIA), trenutno skladno s kupoprodajno pogodbo le



proizvodnega objekta z ID št. 28 k.o. 2303 Solkan. Aktivnosti rušitev objekta z ID št. 28 k.o. 2303 Solkan so se že pričele in bodo predvidoma zaključene do 30.06.2024. Zemljišča v okviru prve faze urejanja/rušitve območja so tudi predmet obravnave tega dokumenta.

Posegi v okviru prve faze urejanja območja naj bi se izvajali na delu območja poslovne cone Science City, in sicer na bivšem območju Solkanske industrije apna (SIA), na parcelah št. 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan, ki so v lasti MO Nova Gorica. Skupna površina parcel znaša 7.203 m<sup>2</sup>. Na parcelah 2678/6 in 2677/2 obe k.o. 2303 Solkan se nahaja stavba z ID št. 28 k.o. 2303 Solkan, na parceli št. 1520/3 k.o. 2303 Solkan pa stavba z ID št. 34 k.o. 2303 Solkan. Stavbi sta tako kot vse navedene parcele v lasti MO Nova Gorica. Skladno s kupoprodajno pogodbo sklenjeno med MO Nova Gorica (kupec) in Siasal d.o.o. (prodajalec) mora do 30.06.2024 prodajalec stavbo z ID št. 28 k.o. 2303 Solkan porušiti. Na zahodni strani parcel poteka v neposredni bližini železniška proga Jesenice–Sežana. Dostop do območja je omogočen z asfaltirane in kategorizirane občinske ceste, tj. glavne mestne ceste (LG) 287022 oz. Ceste IX. korpusa.

Izvedene ureditve v okviru prve faze urejanja/rušitve so tudi ključni mejniki za nadaljnji razvoja območja poslovne cone Science City. Med potekom Evropske prestolnice kulture 2025 (EPK GO!2025) se bo to območje uporabilo kot večnamensko odprto površino za namen izvajanja aktivnosti EPK GO!2025, kot podporno infrastrukturo, ki bo služila dogodkom v okviru programa EPK GO!2025 (npr. ureditev začasnega parkirišča oziroma začasnega prireditvenega prostora). V nadaljevanju pa se želi prostor v čim večji meri nameniti gradnji novih objektov, ki bo temeljila na sodobnih pristopih in tehnoloških rešitvah, na vključevanju trajnostnih in zelenih rešitev ter ciljem vzpostavitve javnega oziroma pol-javnega odprtega prostora v parterju, ob upoštevanju kvalitetnih tipoloških značilnostih grajenega okolja. Vse to z namenom, da območje po zaključku projekta EPK GO!2025 ne bo ostalo še naprej degradirano, neizkoriščeno in neurejeno.

## 2.2 Razlogi in utemeljitev investicijske namere

**Glavni razlog** za investicijsko namero je **potreba po prestrukturiranju degradiranega območja poslovne cone Science City v Solkanu v središče visokotehnoloških podjetij, inkubatorjev, raziskovalnih ustanov ter spremljajočih dejavnosti**, kot so šport, obrt, javne storitve in podobno. Območje poslovne cone Science City naj bi skupaj z zelenim pasom ob meji, prenovljeno železniško postajo v Novi Gorici, prenovljenim Trgom Evrope in vsemi objekti na čezmejnem območju, tj. EPIC-om in Super 8, predstavljalo smiselno zaključeno celoto postopne revitalizacije čezmejnega urbanega območja Nove Gorice ter nadgradnjo mestotvornih funkcij v tem delu mesta. MO Nova Gorica je že pristopila k prenovi območja Železniške postaje v Novi Gorici (EPIC, Super 8), izvajati se je pričela tudi prenova Trga Evropa. Izvedba projekta na degradiranem območju nekdanje SIE predstavlja torej nadaljevanje predvidene postopne revitalizacije tega območja.

### Potrebe, ki jih bo izvedba projekta zadovoljevala

V nadaljevanju so predstavljeni razlogi za investicijsko namero, ki izhajajo iz trenutnega stanja, in potrebe, ki jih bo izvedba projekta zadovoljevala. Le-ti/te so naslednje:

- ▶ potreba po revitalizaciji degradiranega obmejnega urbanega območja nekdanje Solkanske industrije apna (SIA) v središče visokotehnoloških podjetij, inkubatorjev, raziskovalnih ustanov ter spremljajočih dejavnosti, ki se ukvarjajo z razvojem prijaznih zelenih tehnoloških rešitev vezanih na spodbujanje trajnostnega razvoja, krožnega gospodarstva in zelene inovativnosti z združevanjem in povezovanjem raziskovalnih, izobraževalnih in industrijskih prizadevanj;
- ▶ potreba po pridobitvi novega, sodobnega centra zelenih tehnologij, ki bo izvajal aktivnosti na področju tehnoloških inovacij, trajnostnega razvoja, krožnega gospodarstva ipd. tudi z vključevanjem lokalne skupnosti in lokalnih gospodarskih subjektov;
- ▶ potreba po nujenju strokovne, izobraževalne, administrativne ter infrastrukturne podpore naprednim in inovativnim idejam na področju zelenih in trajnostnih inovacij pri prehodu v razširjeno rabo;
- ▶ potreba po spodbujanju raziskav in razvoja vezanih na okolju prijazne tehnološke rešitve ter po njihovi implementaciji v lokalnem okolju in širše;





- ▶ potreba po spodbujanju trajnostnega razvoja, krožnega gospodarstva in zelene inovativnosti na območju mestne občine in širše;
- ▶ potreba po ustvarjanju novih, kakovostnih delovnih mest ter preprečitvi »bega« kvalitetnih kadrov;
- ▶ potreba po razvojnih projektih na področju aplikativnih raziskav, inovacij, naprednih tehnologij s področja digitalizacije, IKT, zelene tehnologije in drugih sorodnih tehnologij in z njimi povezanih izobraževalnih dejavnosti, skupnih projektov med izobraževalnimi ustanovami in podjetji ter drugimi ustanovami, ki povezujejo terciarno izobraževanje z inovacijami, raziskovanjem z lokalnimi gospodarskimi in drugimi organizacijami, s ciljem spodbujanja napredka obstoječih in novih podjetij na osnovi znanja in novih tehnologij;
- ▶ potreba po vzpostavitvi možnih konceptov usmeritve znanosti, gospodarstva, pedagoške stroke, politike, javnosti, skratka celotne družbe v podporo vzgojno-izobraževalnim institucijam za integracijo trajnostnih vsebin in ciljev v pouk z namenom, da se poveča ozaveščenost mladih o pretirani porabi naravnih virov;
- ▶ potreba po usposabljanju mladih za prepoznavanje podnebnih, družbenih in ekonomskih izzivov ter njihove pripravljenosti na odzivanje nanje;
- ▶ potreba po umeščanju/vključevanju koncepta trajnostnega razvoja v vzgojo in izobraževanje z namenom, da mladi spoznava in razumejo trajnost v najrazličnejših življenjskih situacijah; koncept naj bi vključeval tako raznolikost okoljskih izzivov glede na potrebe lokalnega okolja kot temeljno skupno usmeritev celotne družbe k cilju zmanjšanja človekovega prekomernega vpliva na ravnovesje v naravi;
- ▶ potreba po izvajanju programov, projektov in drugih aktivnosti, ki otroke in mladostnike nagovarjajo na družbene spremembe z vidika trajnostnega razvoja, jih ozaveščajo o podnebnih spremembah ter krepijo vrednote trajnostnega delovanja z namenom poklicnega usmerjanja;
- ▶ potreba po razvoju novih programov v mladinskem sektorju z neformalnim učenjem in usposabljanjem, večanjem kompetenc mladih ter spodbujanjem njihove ustvarjalnosti in inovativnosti na področju zelenega izobraževanja, ozaveščanja o podnebnih spremembah, trajnostnega razvoja, zelenih tehnologij in inovacij;
- ▶ potreba po povezovanju praktične znanosti z učnimi vsebinami v šolah, s spodbujanjem učenja z izkušnjo ter povečati zanimanje za naravoslovje in tehniko, da se mladi odločajo za tovrstne poklice;
- ▶ potreba po ozaveščanju, informiranju in podpiranju lokalne skupnosti in njenih prebivalcev o pomenu prilaganja podnebnim spremembam in varstvu naravnega okolja ter s tem spodbujanju takšnega gospodarskega razvoja, ki bo zadovoljeval potrebe sedanje generacije in upošteval enake možnosti zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij ter s tem omogočal dolgoročno ohranjanje okolja;
- ▶ potreba po zagotavljanju in izboljšanju pogojev za nastajanje novih gospodarskih subjektov, rast obstoječih gospodarskih subjektov in prihod novih gospodarskih subjektov iz perspektivnih panog prihodnosti (npr. digitalizacija, nove tehnologije, zelene tehnologije, umetna inteligenca ipd.);
- ▶ potreba po aktivnem sodelovanju pri vzpostavljanju povezav med nosilci znanj, podpornimi institucijami in gospodarskimi subjekti v lokalnem okolju, pri zagotavljanju prostorskih pogojev za izgradnjo ustreznih kapacitet z zasledovanjem ciljev okoljskega razvoja v kontekstu zelenega prehoda;
- ▶ potreba po izboljšanju kakovosti bivalnega in delovnega okolja v mestu;
- ▶ potreba po zagotovitvi pogojev za gospodarski, družbeni, okoljski in tudi socialni razvoj območja, mesta Solkan in Nova Gorica in okoliških naselij ter s tem tudi same občine;
- ▶ potreba po nadaljnjem uravnoteženem in trajnostnem razvoju urbanega okolja mestne občine in širše.



### **3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

#### **3.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta**

Osnovni namen projekta je vzpostavitev centra zelenih tehnologij kot središča visokotehnoških podjetij, inkubatorjev, raziskovalnih ustanov ter spremljajočih dejavnosti ter s tem revitalizirati degradirano urbano območje nekdanje Solkanske industrije apna (SIA). Center zelenih tehnologij bo postal inovativen akter na področju raziskav in razvoja ter implementacije okolju prijaznih zelenih tehnoloških rešitev v MO Nova Gorica, Sloveniji in širše z namenom spodbujanja trajnostnega razvoja, krožnega gospodarstva in zelene inovativnosti z združevanjem in povezovanjem raziskovalnih, izobraževalnih in industrijskih prizadevanj v mestni občini, Sloveniji in Evropi. Nudil bo strokovno, izobraževalno, administrativno in predvsem infrastrukturno podporo naprednim in inovativnim idejam na področju zelenih in trajnostnih inovacij pri prehodu v razširjeno rabo v industriji, kmetijstvu ter v urbanem in naravnem okolju. Z izgradnjo in vzpostavitvijo centra zelenih tehnologij želi mestna občina spodbuditi in podpirati raziskave in razvoj znanj in tehnologij, ki prispevajo k zasledovanju ciljev zelenega prehoda in zelenega krožnega gospodarstva, s čimer se bo prispevalo k pogojem za nastanek blaginje in gospodarske rasti, obenem pa bo poudarjena skrb za okolje. Namen projekta je tudi ozaveščanje, informiranje in izobraževanje lokalnega prebivalstva in širše o pomenu zelenih tehnologij, s poudarkom na mlajših skupinah prebivalstva v okviru izvajanja neformalnega učenja in usposabljanja ter tudi razvoja novih programov dodiplomskega in podiplomskega študija na področju trajnostnega razvoja in zelenih tehnologij.

**Glavni cilj projekta** je na območju poslovne cone Science City v Solkanu, in sicer na parcelah št. 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan, **zgraditi, opremiti in vzpostaviti delovanje novega centra zelenih tehnologij**, katerega skupne bruto notranje površine bodo znašale 3.820 m<sup>2</sup> (skupne bruto površine z zeleno streho 4.780 m<sup>2</sup>), zunanje površine pa 3.500 m<sup>2</sup>.

**Specifični cilj projekta** so:

- ▶ zgraditi novo, sodobno stavbo centra zelenih tehnologij, skupne bruto notranje površine 3.820 m<sup>2</sup>, oziroma skupne bruto površine s pohodno zeleno streho 4.780 m<sup>2</sup>,
- ▶ izvesti zunanjo ureditev, površine cca 3.500 m<sup>2</sup>,
- ▶ nabaviti in postaviti opremo potrebno za delovanje centra zelenih tehnologij,
- ▶ vzpostaviti delovanje centra zelenih tehnologij ter
- ▶ ustvariti min. 30 novih delovnih mest v roku 5ih let obratovanja centra zelenih tehnologij.

**Splošni cilji investicijskega projekta** so:

- ▶ implementirati ukrepe iz strateških dokumentov občine, regije, države in EU;
- ▶ revitalizirati degradirano urbano območje nekdanje Solkanske industrije apna (SIA), ki je v lasti MO Nova Gorica;
- ▶ vzpostaviti nov, sodoben center zelenih tehnologij kot središče visokotehnoških podjetij, inkubatorjev, raziskovalnih ustanov ter spremljajočih dejavnosti na urbanem območju mestne občine, s katerim sedaj mestna občina ne razpolaga;
- ▶ spodbujati izvajanje aktivnosti na področju tehnoloških inovacij, trajnostnega razvoja z vključevanjem lokalne skupnosti in lokalnih gospodarskih subjektov;
- ▶ nuditi strokovno, izobraževalno, administrativno in predvsem infrastrukturno podporo naprednim in inovativnim idejam na področju zelenih in trajnostnih inovacij pri prehodu v razširjeno rabo v industriji, kmetijstvu ipd. tako v lokalnem urbanem in tudi naravnem okolju;
- ▶ spodbujati raziskave in razvoj vezane na okolju prijazne zelene tehnološke rešitve ter njihovo implementacijo v lokalnem okolju in širše;
- ▶ spodbujati trajnostni razvoj, krožno gospodarstvo in zeleno inovativnost z združevanjem in povezovanjem raziskovalnih, izobraževalnih in industrijskih dejavnosti;
- ▶ prispevati k ustvarjanju novih, kakovostnih delovnih mest tako v okviru centra zelenih tehnologij;



- ▶ spodbujati razvoj novih programov dodiplomskega in podiplomskega študija na področju trajnostnega razvoja in zelenih tehnologij;
- ▶ izvajati programe, projekte in druge aktivnosti, ki otroke in mladostnike nagovarjajo na družbene spremembe z vidika trajnostnega razvoja, jih ozaveščajo o podnebnih spremembah ter krepijo vrednote trajnostnega delovanja z namenom poklicnega usmerjanja;
- ▶ razviti nove programe v mladinskem sektorju z neformalnim učenjem in usposabljanjem, večanjem kompetenc mladih ter spodbujanjem njihove ustvarjalnosti in inovativnosti na področju zelenega izobraževanja, ozaveščanja o podnebnih spremembah, trajnostnega razvoja, zelenih tehnologij in inovacij;
- ▶ povezati praktične znanosti z učnimi vsebinami v šolah s spodbujanjem učenja z izkušnjo ter povečati zanimanje za naravoslovje in tehniko, da se mladi odločajo za tovrstne poklice;
- ▶ ozaveščati, informirati in podpirati lokalno skupnost o pomenu prilaganja podnebnim spremembam in varstvu naravnega okolja;
- ▶ spodbujati takšen gospodarski razvoj družbe, ki bo zadovoljeval potrebe sedanje generacije in upošteval enake možnosti zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij ter s tem omogočal dolgoročno ohranjanje okolja;
- ▶ prispevati k uresničevanju načela krožnega gospodarstva, zmanjševanju onesnaževanja okolja in ohranjanju narave in naravnih dobrin;
- ▶ prispevati k doseganju okoljskih ciljev skladno z »načelom, da se ne škoduje bistveno« (DNSH);
- ▶ spodbujati povezovanje/sodelovanje med subjekti, ki trenutno s svojo dejavnostjo obremenjujejo okolje, izvajalci javnih služb varstva okolja in drugih oseb, ki opravljajo dejavnosti vezane na varstvo okolja, ter iskanje optimalnih rešitev z namenom znižanja emisij in s tem zmanjšati obremenjenost okolja z različnimi emisijami;
- ▶ izboljšati pogoje za nastajanje novih gospodarskih subjektov, rast obstoječih gospodarskih subjektov in prihod novih gospodarskih subjektov iz perspektivnih panog prihodnosti (npr. digitalizacija, nove tehnologije, zelene tehnologije, umetna inteligenca ipd.);
- ▶ spodbujati aktivno sodelovanje pri vzpostavljanju povezav med nosilci znanj, podpornimi institucijami in gospodarskimi subjekti v lokalnem okolju, pri zagotavljanju prostorskih pogojev za izgradnjo ustreznih kapacitet z zasledovanjem ciljev okoljskega razvoja v kontekstu zelenega prehoda;
- ▶ z zagotoviti prostore za zagotavljanje pogojev za kulturno ustvarjanje in dostopnost do kulturnih dobrin pospeševati povezovanje in ustvarjalnost na področju raziskav, znanosti in kulture;
- ▶ dvigniti/izboljšati kakovost bivalnega in delovnega okolja v mestu in povečati privlačnost obravnavanega predela urbanega območja za investicije in razvoj ter tudi povečati zadovoljstvo lokalnih prebivalcev;
- ▶ zagotoviti boljšo, trajnostno dostopnost do vseh storitev javne infrastrukture na obravnavanem območju ter s tem ponuditi večjo kakovost vseh javnih storitev;
- ▶ krepiti socialno vključenost vseh prebivalcev, tudi ranljivih skupin, in medgeneracijsko sodelovanje;
- ▶ zagotoviti pogoje za gospodarski, družbeni, okoljski in tudi socialni razvoj območja, mesta Solkan in Nova Gorica in okoliških naselij ter s tem tudi same občine;
- ▶ prispevati k nadaljnjem uravnoteženemu in trajnostnemu razvoju urbanega okolja ter posledično k dvigu standarda družbenega urbanega okolja mestne občine;

### 3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

#### 3.2.1 Usklajenost z občinskimi strategijami, razvojnimi in zakonskimi dokumenti

Usklajenost z razvojnimi strategijami se kaže v planih MO Nova Gorica, tako letnih kot srednjeročnih in dolgoročnih, stedenju razvoja dejavnosti, pridobivanju in izvajanju novih nalog.



## Načrt razvojnih programov Mestne občine Nova Gorica

Po izdelavi in potrditvi DIIP (tega dokumenta) bo projekt vključen v Načrt razvojnih programov (NRP) MO Nova Gorica ter v Proračun MO Nova Gorica za celotno obdobje izvajanja projekta.

### Statut Mestne občine Nova Gorica

Statut Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12, 18/17 in 18/19) je temeljni dokument delovanja MO Nova Gorica. Določa območje MO Nova Gorica, njen status in simbole, praznik, priznanja ter nagrade, temeljna načela za njeno organizacijo in delovanje, oblikovanje in pristojnosti njenih organov, imena in območja ožjih delov MO Nova Gorica, njihov status ter njihovo organizacijo in delovanje, neposredne oblike odločanja občanov, premoženje in financiranje MO Nova Gorica ter njene splošne in druge akte. Skladno s statutom občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge).

V okviru 7. člena statuta je:

- v točki 3 določeno, da **omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine** tako, da spremlja in analizira gospodarske rezultate v občini, da oblikuje davčno politiko, ki pospešuje gospodarsko rast, da sprejema prostorske akte, ki omogočajo in pospešujejo razvoj vseh dejavnosti v občini, da sodeluje z gospodarskimi subjekti v okviru interesov in nalog občine, da izvaja aktivno vlogo soupravljalca v javnih podjetjih in gospodarskih družbah, kjer je udeležena v kapitalu, **da z javnimi sredstvi pomaga gospodarskim subjektom pri razvoju in pri razreševanju gospodarskih problemov, da pospešuje razvoj gospodarskih panog oziroma gospodarskih subjektov v skladu z gospodarskim razvojem** z odkupom primernih zemljišč za gospodarske cone ter **z izvedbo potrebne infrastrukture na teh zemljiščih**, da pospešuje razvoj na področju turizma v skladu s strategijo turizma ter **da z različnimi oblikami pomaga ohranjati in razvijati kmetijstvo**;
- v točki 6 določeno, da zagotavlja vzgojno-izobraževalno dejavnost in predšolsko varstvo tako, da sodeluje z vzgojno-izobraževalnimi zavodi in zdravstvenimi zavodi, da z različnimi ukrepi pospešuje vzgojno-izobraževalno dejavnost ter da ustvarja pogoje za izobraževanje odraslih;
- v točki 8 določeno, da pospešuje raziskovalno, kulturno in društveno dejavnost ter razvoj športna in rekreacije s tem, da z materialnimi in finančnimi sredstvi spodbuja izvajanje teh dejavnosti enakomerno na celotnem območju občine;
- v točki 9 določeno, da skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravljanje dejavnosti varstva okolja; ter
- v točki 14 določeno, da v okviru lokalnih zadev javnega pomena opravlja tudi naloge, ki se nanašajo na določanje namembnosti urbanega prostora, gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in določanje pogojev za njihovo uporabo.

Skladno z 2. odstavkom 8. člena statuta mestna občina **podpira razvoj poklicnih in srednjih šol ter razvoj dodiplomskega in podiplomskega študija**.

Na podlagi navedenega vidimo, da je projekt skladen s Statutom MO Nova Gorica, saj bo izvedba in vzpostavitev delovanja centra zelenih tehnologij na območju poslovne cone Science City pripomogla k izvajanju izvirnih nalog občine.

### Trajnostna urbana strategija – Nova Gorica 2030 (TUS Nova Gorica 2030)

TUS Nova Gorica predstavlja temeljni dokument, s katerim MO Nova Gorica opredeljuje potrebe in ukrepe razvoja mestnega območja do leta 2030. Razvojni izzivi TUS Nova Gorica 2030 so:

- I. gospodarska transformacija
- II. vitalnost mesta in socialno vključevanje meščanov vseh starostnih skupin
- III. zmanjševanje ogljičnega odtisa in novi obnovljivi viri energije
- IV. pozicioniranje in povezanost mesta v slovenskem, regijskem ter evropskem prostoru
- V. učinkovitost mestnih sistemov in procesov ter digitalna transformacija

Za uresničevanje posameznih razvojnih izzivov se je v okviru TUS Nova Gorica 2030 določilo 5 prednostnih usmeritev s cilji ter ukrepi in aktivnostmi za njihovo doseganje.

MO Nova Gorica bo z izvedbo projekta direktno/neposredno pripomogla k uresničevanju **razvojnega izziva I. »Gospodarska transformacija«**, v okviru katerega je predvideno izvajanje aktivnosti vezanih na izboljšanje pogojev za



nastajanje, rast in prihod podjetij, še zlasti v panogah s potencialom rasti z razvojem poslovnega modela mesta, ki bo konkurenčen in bo privabljal tako nove zaposlitve kot podjetja. S tem se bo pripomoglo k pozicioniranju urbanega območja mestne občine kot idealnega lokalnega okolja za globalno poslovanje v smeri kreativnosti, inovativnosti in zelenih tehnologij, ustvarilo in razvijalo se bo ustrezno podporno okolje za razvoj perspektivnih dejavnosti, predvsem na degradiranih urbanih površinah. Posredno bo izvedba projekta pripomogla tudi k uresničevanju **razvojnega izziva II. »Vitalnost mesta in socialno vključevanje meščanov vseh starostnih skupin«**, v okviru katerega je predvideno poleg vzpostavitve pozitivnega poslovnega okolja in novih delovnih mest tudi ustvariti kakovostno življenjsko in socialno okolje za vse generacije prebivalstva. Projekt je usklajen:

- ▶ s prednostno usmeritvijo 1 **»Pametno in podjetno mesto«** (cilj: z izobraženimi kadri in privlačnim podpornim okoljem spodbuditi inovativne podjetniške pobude ter pritegniti trajnostne investicije za pomlajeno, gospodarsko prodorno univerzitetno mesto), in sicer s:
  - področnim ciljem 1 **»Razvoj gospodarstva«** (cilj: ustvariti privlačno okolje za investitorje ter posledično kakovostna nova delovna mesta. Zadržati potencial človeških virov in spodbuditi vrnitve oziroma karijerne preselitve)
  - področnim ciljem 2 **»Pomlajeno mesto«** (cilj: doseči večji delež šolajoče mladine, diplomantov in raziskovalcev ter priselitev mladih družin s pomočjo celotne vertikale izobraževanja kadrov)
  - področnim ciljem 3 **»Center zelenih tehnologij«** (cilj: osredotočiti razvojne usmeritve in investicije v trajnostne panoge prihodnosti z nadgradnjo obstoječih kreativnih industrij in zelenih tehnologij)

Projekt je usklajen z:

- ukrepom 1.1 **»Razvoj profesionalnega poslovnega okolja za privabljanje novih investorjev, zagon in rast podjetij«**, katerega prednostne aktivnosti so tudi: priprave strategije privabljanja trajnostnih investorjev (sonaravni razvoj, zelene tehnologije, vpetost v EU pobude) in specializacija v panoge z večjo dodano vrednostjo, nižjim ogljikim odtisom in elementi krožnega gospodarstva;
- ukrepom 1.2 **»Revitalizacija degradiranih območij«**, v okviru je opredeljeno kot eno izmed prednostnih območij območje SIE;
- ukrepom 1.4 **»Center zelenih tehnologij«**, ki naj bi povezoval podporno okolje, raziskave in razvoj in gospodarstvo s poudarkom na zelenih tehnologijah ter proces prenosa zelenih tehnologij v gospodarstvo; v urbani prostor naj bi se umestilo izobraževalno, raziskovalno in podjetniško dejavnost; prednostne aktivnosti ukrepa so tudi: vzpostaviti center zelenih tehnologij kot prenos inovacijsko-raziskovalnih znanj v industrijo, razviti programe povezovanja podjetij in prenosa R&R tehnologij v podjetja in programov za globalno rast podjetij (laboratoriji) s poudarkom na aplikativnosti, oblikovati skupne projekte, ki podpirajo koncept specializacije (visoko donosne, atipične kreativne industrije, kot so dizajn, film, umetnost in znanost);

Z izvedbo projekta se bo prispevalo k realizaciji naslednjih kazalnikov:

*Razvoj gospodarstva:*

- število novih delovnih mest po panogah
- dodana vrednost na zaposlenega v gospodarskih družbah
- površina revitaliziranih površin v mestu

*Pomlajeno mesto:*

- število šolajoče mladine
- število študentov, mladih podjetnikov in ustvarjalcev
- število novih srednješolskih in univerzitetnih programov
- število mladih, ki se vrnejo po študiju v tujini
- število družbenih dogodkov, namenjenih mladim

*Pametna specializacija:*

- delež vlaganj v raziskave in razvoj v lokalnih podjetjih
- število novo-ustanovljenih podjetij

- ▶ s prednostno usmeritvijo 2 **»Pravično in privlačno mesto«** (cilj: s kakovostnimi delovnimi mesti, stanovanjsko politiko, dostopnimi javnimi službami in trajnostno skrbjo za javne površine in prostore ustvariti solidarno delovno in bivalno okolje za vse generacije), in sicer z:
  - področnim ciljem 1 **»Delo in dom«** (cilj: ustvariti privlačno družbeno okolje za delo, bivanje in priseljevanje mladih družin)



Projekt je usklajen z ukrepom 2.1 »Zagotovitev kakovostnih delovnih mest za polno zaposlenost«, katerega je ena izmed aktivnosti tudi ustvarjanje novih delovnih mest v gospodarstvu. Pripomoglo se bo k doseganju naslednjih kazalnikov:

- število prebivalcev
- višina povprečne plače
- stopnja brezposelnosti / zaposlenosti
- število izobraženih, ki so zapustili občino

Iz vsega navedenega vidimo, da je projekt usklajen s sprejetim TUS Nova Gorica 2030, saj zasleduje njegove prednostne usmeritve, področne cilje in ukrepe, kar bo pripomoglo k doseganju zastavljenih razvojnih izzivov in kazalnikov, opredeljenih v okviru TUS Nova Gorica 2030.

#### Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/18-UPB1, 30/18 in 31/20) je temeljni dokument, ki določa prostorski razvoj občine. MO Nova Gorica bo z izvedbo projekta neposredno pripomogla k uresničevanju naslednjih ciljev prostorskega razvoja občine iz 5. člena OPN, in sicer:

- ▶ uravnotežen razvoj urbanega sistema (z izvedbo projekta se bo krepilo dejavnosti na področju raziskav in razvoja, družbe in socialne ter, kulture in skupnostnega delovanja, ki bodo krepile mestotvorne dejavnosti);
- ▶ povečanje konkurenčnosti občine v slovenskem in čezmejnem prostoru (z izvedbo projekta se bo povečalo samo konkurenčnost občine na področju raziskav in razvoja, predvsem na področju zelenih tehnologij ipd., ki bo poznana tako v slovenskem kot tudi v čezmejnem prostoru);
- ▶ racionalna raba prostora in naravnih virov ter s prostorskimi omejitvami usklajen prostorski razvoj (z izvedbo projekta se bo pripomoglo k racionalni rabi prostora in naravnih virov v smislu prestrukturiranja in rabe degradiranega območja);
- ▶ razvoj za bivanje in delo privlačnih naselij (izvedba projekta bo pripomogla k razvoju kvalitetnejšega in privlačnejšega urbanega okolja za bivanje in delo; pripomogla bo k boljšemu zagotavljanju kakovosti bivanja v mest);
- ▶ skrb za varstvo okolja (sama izvedba projekta ter tudi kasneje obratovanje centra zelenih tehnologij bo pozitivno vpliva na skrb za varstvo okolja, saj bodo dejavnosti v njem pripomogle k pozitivnemu vplivu na doseganje okoljskih ciljev, skladno z vsemi smernicami države in EU).

Projekt je usklajen tudi s 3. odstavkom 12. člena OPN, ki podaja usmeritve za notranji razvoj naselij, in sicer je skladen z navedbo »*Opuščena industrijska, rudarska, prometna in druga degradirana območja je mogoče, ob primerni infrastrukturni opremljenosti ter izpolnjevanju drugih prostorskih in okoljskih pogojev, nameniti za druge ustreznejše dejavnosti v skladu s potrebami naselja*«.

Ravno tako je projekt skladen s 13. členom OPN, v okviru katerega je v 3. točki navedeno:

»*Središče nacionalnega pomena, Nova Gorica, bo skupaj z naselji Ajševica, Kromberk, Loke, Pristava, Rožna Dolina, Solkan in Stara Gora pri umeščanju dejavnosti skrbelo za:*

- *krepitev sodelovanja in usklajevanje dejavnosti z Gorico, Šempetrom in Vrtojbo;*
- *zagotavljanje prostorskih možnosti za umestitev regijskega upravno političnega središča;*
- *zagotavljanje prostorskih možnosti za programe šolstva na nivoju regije, predvsem univerzitetnega in visokošolskega izobraževanja;*
- *zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj industrije visokih tehnologij in industrije prostega časa;*
- *zagotavljanje prostorskih možnosti za turistične in športne dejavnosti na Ajševici;*
- *usmerjanje poslovne in trgovske dejavnosti na degradirana in ekstenzivno pozidana zemljišča v gospodarski coni Kromberk in severnem delu gospodarske cone ob železnici v Novi Gorici;*
- *selitev dejavnosti industrije apna iz Solkana v območje kamnoloma nad Solkanom ter prestrukturiranje industrijskega območja v Solkanu in severnega dela gospodarske cone ob železnici;*
- *zagotavljanje površin za stanovanjsko gradnjo visoke gostote in prestrukturiranje obstoječih stanovanjskih površin;*
- *izboljšanje izkoriščenosti površin s tako prostorsko razporeditvijo dejavnosti, da med seboj ne bodo konfliktne, pri čemer bo upoštevana kulturna urbana dediščina modernega mesta Nova Gorica in historičnega jedra Solkana;*
- *povečano namenjanje površin za centralne dejavnosti v Kromberku, kjer je pomanjkanje teh najbolj občutno, ter*





- zagotavljanje površin za oskrbne dejavnosti na območju sanacije razpršene gradnje na Ajševici in v Lokah.«  
Iz vsega navedenega vidimo, da je projekt usklajen z usmeritvami OPN MO Nova Gorica ter zasleduje njegove cilje.

### 3.2.2 Usklajenost projekta z državnimi in EU strategijami in politikami

#### Zakon o lokalni samoupravi (ZLS)

Zakon o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07–UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12–ZUJF, 11/14–popr., 14/15–ZUUJFO, 11/18–ZSPDLS-1, 30/18, 61/20–ZIUZEOP-A in 80/20–ZIUOOPE) v svojem 21. členu določa naloge, ki jih samostojno opravljajo občine za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev, in sicer je v 2. odstavku 21. člena navedeno:

»Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- upravlja občinsko premoženje;
- **omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine** in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;
- **načrtuje prostorski razvoj**, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
- **ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj**;
- **v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi, za lokalne javne službe**;
- **pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele**;
- **skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja**;
- **ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte**;
- **ustvarja pogoje za izobraževanje odraslih, ki je pomembno za razvoj občine in za kvaliteto življenja njenih prebivalcev**;
- **pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, in drugo, dejavnost na svojem območju**;
- **pospešuje razvoj športa in rekreacije**;
- **pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju**;
- **gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine v skladu z zakonom ureja promet v občini ter opravlja naloge občinskega redarstva**;
- **opravlja nadzorstvo nad krajevnimi prireditvami**;
- **organizira komunalno-redarstveno službo in skrbi za red v občini**;
- **skrbi za požarno varnost in organizira reševalno pomoč**;
- **organizira pomoč in reševanje za primere elementarnih in drugih nesreč**;
- **lahko podeljuje denarne pomoči in simbolične nagrade ob posebnih priložnostih ali obletnicah občanov**;
- **organizira opravljanje pokopališke in pogrebne službe**;
- **določa prekrške in denarne kazni za prekrške, s katerimi se kršijo predpisi občine in opravlja inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem občinskih predpisov in drugih aktov, s katerimi ureja zadeve iz svoje pristojnosti, če ni z zakonom drugače določeno**;
- **sprejema statut občine in druge splošne akte**;
- **organizira občinsko upravo**;
- **ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.**«

Projekt je skalen z 21. členom ZLS, saj bo omogočal pogoje za razvoj in rast gospodarstva občine. Vzpostavljeni bodo tudi pogoji za pospeševanje vzgojno izobraževalnih dejavnosti na območju občine ter tudi za varstvo naravnega okolja.

#### Zakon o varstvu okolja (ZVO-2)

Zakon o varstvu okolja (ZVO-2) (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE in 23/24) ureja varstvo okolja pred obremenjevanjem kot temeljni pogoj za trajnostni razvoj in v tem okviru določa temeljna načela varstva okolja,



ukrepe varstva okolja, spremljanje stanja okolja in informacije o okolju, ekonomske in finančne instrumente varstva okolja, javne službe varstva okolja in druga z varstvom okolja povezana vprašanja. Predmetni projekt je skladen z namenom in cilji ZVO-2, navedenimi v 4. členu zakona:

»(1) Namen varstva okolja je **spodbujanje in usmerjanje takega družbenega razvoja, ki omogoča dolgoročne pogoje za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi ter ohranjanje biotske raznovrstnosti.**

(2) Cilji varstva okolja so zlasti:

1. **preprečitev in zmanjšanje obremenjevanja okolja;**
2. **ohranjanje in izboljševanje kakovosti okolja;**
3. **zmanjšanje emisij toplogrednih plinov in prehod v podnebno nevtralnost;**
4. **zagotavljanje odpornosti na podnebne spremembe;**
5. **varovanje in trajnostna raba naravnih virov ter**
6. **ohranjanje biotske raznovrstnosti, naravnega ravnovesja in naravnih vrednot, odpravljanje posledic obremenjevanja okolja, izboljšanje porušenega naravnega ravnovesja in ponovno vzpostavljanje njegovih regeneracijskih sposobnosti.**

(3) Za doseganje ciljev iz prejšnjega odstavka se:

1. **spodbujata zmanjševanje potrošnje in proizvodnja trajnostnih proizvodov z upoštevanjem načel krožnega gospodarstva;**
2. **spodbuja povečevanje snovne in energetske učinkovitosti proizvodnje in potrošnje;**
3. **spodbujata opuščanje in nadomeščanje uporabe nevarnih snovi;**
4. **spodbujata razvoj in uporaba tehnologij, ki preprečujejo, odpravljajo ali zmanjšujejo obremenjevanje okolja;**
5. **plačujeta onesnaževanje in raba naravnih virov ter**
6. **spodbuja podnebno nevtralna družba.«**

Izvedba projekta bo pripomogla k doseganju namena in ciljev ZVO-2.

Predmetni projekt je skladen z ZVO-2 tudi zato, ker bo uresničeval temeljna načela iz omenjena zakona, kot so opredeljeni v 5., 6., 7., 8. in 14. členu ZVO-2 in sicer:

»5. člen

(načelo trajnostnega razvoja)

(1) **Država in samoupravna lokalna skupnost (v nadaljnjem besedilu: občina) pri sprejemanju politik, strategij, programov, planov, načrtov in splošnih pravnih aktov ter pri izvajanju drugih zadev iz svoje pristojnosti spodbujata tak gospodarski in socialni razvoj družbe, ki pri zadovoljevanju potreb sedanje generacije upošteva enake možnosti zadovoljevanja potreb prihodnjih in omogoča dolgoročno ohranjanje okolja.**

(2) **Zaradi spodbujanja trajnostnega razvoja morajo biti zahteve varstva okolja vključene v pripravo in izvajanje politik ter dejavnosti na vseh področjih gospodarskega in socialnega razvoja.**

6. člen

(načelo krožnega gospodarstva)

(1) **Država in občina za zagotavljanje trajnostnega razvoja pri sprejemanju politik, strategij, programov, planov, načrtov in splošnih pravnih aktov spodbujata in na področju svojega delovanja upoštevata načelo krožnega gospodarstva, ki stremi k preprečevanju odpadkov, zmanjšanju onesnaževanja okolja in ohranjanju narave z zmanjšanjem uporabe snovi, energije in materialov, še zlasti naravnih dobrin, ter k čim bolj dolgotrajnemu življenjskemu krogu proizvodov, materialov in snovi.**

(2) **Vsakdo si je dolžan prizadevati za doseganje načela krožnega gospodarstva iz prejšnjega odstavka, pri čemer so s posebno skrbnostjo dolžne ravnati zlasti osebe, ki sodelujejo pri oblikovanju zasnove proizvodov in poslovnih modelov.**

7. člen

(načelo celovitosti)

(1) **Država in občina morata pri sprejemanju politik, strategij, programov, planov, načrtov in splošnih pravnih aktov ter pri izvajanju drugih zadev iz svoje pristojnosti upoštevati njihove vplive na okolje tako, da prispevajo k doseganju ciljev varstva okolja.**

(2) **Pri sprejemanju aktov iz prejšnjega odstavka, ki se nanašajo na varstvo okolja, se kot merilo upoštevajo zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi, varstvo pred okoljskimi nesrečami in zdravje ter počutje drugih živih organizmov.**





**8. člen***(načelo sodelovanja)*

**(1) Država in občina pri sprejemanju politik, strategij, programov, planov, načrtov in splošnih pravnih aktov, ki se nanašajo na varstvo okolja, omogočata sodelovanje povzročiteljev obremenitve, izvajalcev javnih služb varstva okolja ter drugih oseb, ki opravljajo dejavnosti varstva okolja, in javnosti.**

**(2) Država zagotavlja sodelovanje in solidarnost pri reševanju globalnih in meddržavnih vprašanj varstva okolja, zlasti s sklepanjem meddržavnih pogodb, sodelovanjem z drugimi državami v zvezi s plani, programi in posegi v okolje s čezmejnimi vplivom, z obveščanjem drugih držav o okoljskih nesrečah in mednarodno izmenjavo okoljskih podatkov.**

**(3) Občine so med seboj solidarne in sodelujejo pri izvajanju nalog varstva okolja iz svoje pristojnosti, da se tako zagotovijo okoljsko bolj sprejemljivi, primernejši in ekonomsko učinkovitejši ukrepi varstva okolja. Država in občina v skladu s svojimi pristojnostmi spodbujata dejavnosti varstva okolja, ki preprečujejo ali zmanjšujejo obremenjevanje okolja, ter tiste dejavnosti in posege v okolje, ki zmanjšujejo porabo snovi in energije ter manj obremenjujejo okolje.**

**(2) Pri določanju spodbud so okolju primernejše naprave, tehnologija, oprema, proizvodi in storitve ter dejavnosti deležni večjih ugodnosti od okolju manj primernih.**

**(3) Država in občina spodbujata ozaveščanje, informiranje in izobraževanje o varstvu okolja.**

**14. člen***(načelo spodbujanja)*

**(1) Država in občina v skladu s svojimi pristojnostmi spodbujata dejavnosti varstva okolja, ki preprečujejo ali zmanjšujejo obremenjevanje okolja, ter tiste dejavnosti in posege v okolje, ki zmanjšujejo porabo snovi in energije ter manj obremenjujejo okolje.**

**(2) Pri določanju spodbud so okolju primernejše naprave, tehnologija, oprema, proizvodi in storitve ter dejavnosti deležni večjih ugodnosti od okolju manj primernih.**

**(3) Država in občina spodbujata ozaveščanje, informiranje in izobraževanje o varstvu okolja.«**

**Zakon o javnem interesu v mladinskem sektorju (ZJIMS)**

Zakon o javnem interesu v mladinskem sektorju (ZJIMS) (Uradni list RS, št. 42/10 in 21/18-ZNOrg) opredeljuje mladinski sektor in določa javni interes v mladinskem sektorju ter način uresničevanja javnega interesa v mladinskem sektorju. Izvedba je neposredno vezana na področje mladinskega sektorja, ki se skladno s 4. členom zakona nanašajo na neformalno učenje in usposabljanje ter večanje kompetenc mladih. Skladno s 5. členom zakona se javni interes na področju mladinskega sektorja uresničuje tudi z zagotavljanjem normativnih in drugih pogojev za razvoj področij mladinskega dela in vključevanja mladinskega vidika v strategije, politike ter ukrepe, ki vplivajo na mlade. Nosilec javnega interesa skladno s 6. členom zakona je lahko tudi samoupravna lokalna skupnost (občina), katere pristojnosti so skladno s 27. členom zakona naslednje:

**»(1) Samoupravna lokalna skupnost izvaja mladinsko politiko na lokalni ravni skladno z lastnimi interesi, potrebami, zmožnostmi in okoliščinami, kot so število in struktura prebivalcev, ekonomska moč ter prostorske in kadrovske zmogljivosti v mladinskem sektorju.**

**(2) Samoupravna lokalna skupnost lahko uresničuje mladinsko politiko na lokalni ravni, tako da:**

- sprejme lokalni program za mladino,
- ustanovi delovno ali posvetovalno telo za mladinska vprašanja,
- finančno podpira programe v mladinskem sektorju in
- izvaja druge ukrepe v mladinskem sektorju v skladu z zakonom.

**(3) Za sofinanciranje programov v mladinskem sektorju na lokalni ravni se smiselno uporabljajo določbe tega zakona.«**

Iz vsega navedenega vidimo, da je projekt usklajen z ZJIMS.

**Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (ZUJIK)**

Predmetni projekt bo ustvarjal pogoje za kulturno ustvarjalnost in dostopnost do kulturnih dobrin, ter pospeševal povezovanje in ustvarjalnost na področju raziskav, znanosti in kulture zato je v skladu s 8. členom Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07-uradno prečiščeno besedilo, 65/07-odl. US, 56/08, 4/10, 20/11, 100/11-odl. US, 111/13, 68/16, 61/17, 21/18-ZNOrg, 49/20-ZIUZEOP, 3/22-ZDeb, 105/22-ZZNSPP), ki pravi:



»Javni interes za kulturo temelji na zagotavljanju javnih kulturnih dobrin, s katerimi se uresničuje kulturni razvoj Slovenije in slovenskega naroda, za katerega skrbijo Republika Slovenija (v nadaljnjem besedilu: država) in lokalne skupnosti.

Javni interes za kulturo se uresničuje predvsem z zagotavljanjem pogojev za:

- kulturno ustvarjalnost,
- dostopnost kulturnih dobrin,
- kulturno raznolikost,
- uveljavljanje in razvoj slovenskega jezika,
- slovensko kulturno identiteto,
- skupen slovenski kulturni prostor,
- mednarodno prepoznavnost in uveljavitev slovenske kulture in umetnosti v mednarodnem prostoru.«

### Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS2030)

Projekt je skladen s Strategijo razvoja Slovenije 2030, ki je krovni razvojni okvir, ki ga določa Vizija Slovenije, pregled trenutnega stanja, pa tudi globalni trendi in izzivi. SRS2030 v središče razvoja postavlja kakovostno življenje za vse, kar je osrednji cilj SRS2030. Uresničimo pa ga lahko le z uravnoveženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Že iz navedenega vidimo, da bomo z izvedbo projekta, prispevali k doseganju osrednjega cilja SRS2030. Projekt bo tako pripomogel k neposrednemu in posrednemu doseganju naslednjih razvojnih ciljev SRS2030, in sicer:

- ▶ znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo (*projekt bo prispeval k povezovanju znanosti, izobraževanja in gospodarstva s ciljem spodbujanja izmenjave in prenosa znanja; spodbujalo se bo razvoj znanosti in raziskav ter povezovanje izobraževalnega sistema z gospodarstvom*),
- ▶ konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor (*projekt bo prispeval k ustvarjanju visoke dodane vrednosti, saj naj bi dejavnosti v centru zelenih tehnologij spodbujale inovacije na področju znanosti in zelenih tehnologij; cilj projekt je tudi prenos raziskovalnih dosežkov v prakso, kar bo prispevalo k visoko konkurenčnemu gospodarstvu*), ter
- ▶ nizkoogljično krožno gospodarstvo (*z izvedbo projekta se bo prispevalo k izvajanju in spodbujanju inovativnih pristopov ter raziskav na področju trajnostnega razvoja, kar bo prispevalo k nizkoogljičnemu krožnemu gospodarstvu; s tesnim sodelovanjem z industrijo bo omogočen prenos znanja in tehnoloških rešitev v prakso, kar bo prispevalo k spodbujanju trajnostnih praks v poslovnem okolju*).

### Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS2050)

Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 je strateški prostorski akt, ki ga je 28.06.2023 z resolucijo sprejel Državni zbor Republike Slovenije. Pripravo SPRS2050 je vidilo Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev.

Projekt je skladen s SPRS2050, ki določa dolgoročne strateške cilje države in usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru. Projekt je skladen s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja, ki podpira razvoj čezmejnih urbanih območij in čezmejno povezanih poselitvenih in gospodarskih sistemov – na širših mestnih območjih v obmejnem prostoru se v povezavi s sosednjimi čezmejnimi središči povečujejo gospodarska, raziskovalno-izobraževalna in kulturna vloga posameznih središč z namenom krepitev njihove vloge na čezmejnem funkcionalnem urbanem območju. S tem se na širšem čezmejnem funkcionalnem območju krepijo skupne konkurenčne prednosti, zlasti doseganje kritične mase za izboljšanje inovacijskih zmogljivosti, in racionalnejša raba infrastrukturnih zmogljivosti. Strateški cilji SPRS2050 postavljajo okvirne pogoje za doseganje prostorske kohezije, krepitev vloge Slovenije v procesih čezmejnega in mednarodnega povezovanja ter za oblikovanje novih, večfunkcionalnih rešitev za razvojne težave sodobne družbe. V tem smislu cilji:

- krepijo prostorsko učinkovitost rabe virov, povezanost prostora (znotraj države in v mednarodnem prostoru), konkurenčnost posameznih območij in skladen regionalni razvoj;
- izboljšujejo prostorsko kakovost – kakovost bivalnega in naravnega okolja, dostopnost stanovanj, dostopnost storitev ter spodbujajo socialno vključenost;



- krepijo prostorsko identiteto s krepitvijo lokalnega znanja, pripadnosti in vizije skupnosti ter s krepitvijo prepoznavnosti Slovenije kot države z visoko kakovostjo ohranjenih naravnih in kulturnih prvin krajine.

Cilji SPRS2050 so:

1. Vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtralno družbo.
2. Doseči mednarodno konkurenčnost slovenskih mest.
3. Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih.
4. Okrepiti prostorsko identiteto.
5. Izboljšati odpornost in prilagodljivost prostora na spremembe.

Projekt je skladen s cilji prostorskega razvoja SPRS2050 predvsem v naslednjih pogledih:

- ▶ **Cilj 1: Vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtralno družbo,**
  - prednostna naloga P2: Povečati varčnost in učinkovitost rabe prostora ter naravnih virov
  - prednostna naloga P3: Prenoviti razvrednotena urbana in krajinska območja

*(z izvedbo projekta se bo prispevalo k ponovni izkoriščenosti trenutno razvrednotenega urbanega območja Solkana, ki je opredeljeno kot stavbno zemljišče; s tem se bo zmanjšalo pritisk na nova stavbna zemljišča in prispevalo k doseganju ničelne neto letne rasti pozidanih zemljišč po letu 2050; z izvedbo projekta se bo pripomoglo k skladnemu regionalnemu razvoju, tudi v čezmejnem prostoru, na prostorskih potencialnih in virih območja na trajnostni način, s tem da se bo nudilo podporo gospodarstvu, kulturnemu in socialnemu razvoju, omogočajo zaposlenost v lokalnem okolju in prispevalo k preprečevanju izseljevanja prebivalstva, povečevanju odpornost na podnebne spremembe ter omogočanju prilagajanje nanje, zmanjševalo ranljivost prostora ter krepilo nacionalno in regionalno prostorsko identiteto);*
- ▶ **Cilj 2: Doseči mednarodno konkurenčnost slovenskih mest,**
  - prednostna naloga P4: Okrepiti razvojno vlogo mest, vstopnih točk in funkcionalno povezati mesta znotraj širših mestnih območij
  - prednostna naloga P5: Izboljšati privlačnost mest za specifične dejavnosti

*(cilj Slovenije je krepiti obmejna mesta in druga urbana območja ter oblikovati čezmejna urbana območja, med katera sodita tudi Nova Gorica in Solkan z namenom povečanja čezmejnega vpliva slovenskih obmejnih območij; z izvedbo projekta se bo povečevalo primerjalno prednost čezmejnega območja mesta Nova Gorica in Solkana, saj se bo območje ob meji pričelo razvijati kot ključno vstopno točko na območju; z izvedbo projekta se bo krepilo vlogo urbanega območja v obmejnem prostoru, saj se bo izvedlo ustrezno javno infrastrukturo za raznolike, kakovostne funkcije, ki bodo omogočale mestu Nova Gorica in Solkanu enakovredno vlogo v prostorskem razvoju na čezmejni ravni, kar bo posledično prispevalo k prostorskemu razvoju RS in povečanju vpliva slovenskih obmejnih območij; s povezovanjem in podporo manjših urbanih naselij bodo mesta lahko dosegla primerljivo kritično maso pri infrastrukturni opremljenosti in ponudbi storitev, obsegu trga dela, stanovanj ter drugih ključnih področij, ki so pomembna za pritegnitev mednarodnih podjetij ipd.);*
- ▶ **Cilj 3: Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih,**
  - prednostna naloga P6: Povečati privlačnost in kakovost bivanja v slovenskih mestih
  - prednostna naloga P8: Izboljšati odpornost naselij na podnebne spremembe

*(z izvedbo projekta se bo oblikovalo mestni/urbani prostor v prostor za interakcijo, inovacije, kulturne in skupnostne povezanosti, kjer se bodo na območju posegov prepletali prostori za bivanje, delo in prosti čas v navezavi na okolico in krajino; na območju se bo izboljšalo trajnostno mobilnost kot osnovni koncept udobne, učinkovite, zdrave in okolju prijazne dostopnosti, prispevalo se bo k uvajanju rešitev krožnega gospodarstva; gradnja bo izvedena skladno z načeli trajnostne gradnje, v okolici pa se bo uredilo tudi ustrezne zelene površine in raščena tla kot pomembnemu blažilcu vpliva podnebnih sprememb, zlasti z vidika zmanjšanja vplivov emisij toplogrednih plinov in prašnih delcev v okolje; k večji privlačnosti urbanega območja pa bo prispevala tudi celostna prenova in kvalitetno zasnovane urbanistične rešitve za območje nekdanje SIE, kjer naj bi se posegi v okviru projekta izvajali; zasnovane urbanistične rešitve in arhitekturne zasnove upoštevajo tudi kakovostno stavbno, arhitekturno in kulturno dediščino, kakovostno oblikovane in vzdrževanje javne grajene in zelene površine v povezavi z zelenimi sistemi ter v življenje skupnosti dobro vključeno kulturno dediščino in javno dostopne dele območja);*
- ▶ **Cilj 5: Izboljšati odpornost in prilagodljivost prostora na spremembe**
  - prednostna naloga P12: Izboljšati odpornost prostora
  - prednostna naloga P13: Okrepiti zmožnosti zaznavanja izzivov in njihovih učinkov na prostor



(z izvedbo projekta se bo spodbujalo krepitev sinergij v prostoru ter omogočalo doseganje večfunkcionalnosti prostora, zlasti na tistih področjih, kjer to lahko prispeva k večji odpornosti prostora na podnebne spremembe ter omilitvi škodljivih posledic naravnih nesreč; okrepljena bo skrb za ustrezno umestitev rešitev ter istočasno ohranitev ekološke povezljivosti);

Iz vsega navedenega vidimo, da je projekt skladen s SPRS2050, saj bo njegova izvedba pripomogla k uresničevanju ciljev SPRS2050.

#### **Program Evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 (PEKP 21-27)**

Evropska kohezijska politika je glavna naložbena politika Evropske unije. Z njeno pomočjo se je v Sloveniji uresničilo že številne projekte, ki so bistveno prispevali k hitrejšemu razvoju države. V obdobju hitrih sprememb, ki jih narekujejo zeleni in digitalni prehod, so za Slovenijo ključnega pomena ukrepi v smeri večje odpornosti gospodarstva in družbe, izkoriščanja novih priložnosti ter pospešitve prehoda v visoko produktivno, nizkoogljično in krožno gospodarstvo, s končnim ciljem kakovostnega življenja za vse. Projekt je skladen s cilji PEKP 21-27, in sicer s **ciljno politiko 1 »Konkurenčnejša in pametnejša Evropa s spodbujanjem inovativne in pametne gospodarske preobrazbe ter regionalne povezljivosti na področju IKT«, prednostno nalogo 1 »Inovacijska družba znanja«, specifičnim ciljem RSO 1.1: »Razvoj in izboljšanje raziskovalne in inovacijske zmogljivosti ter uvajanje naprednih tehnologij«. V okviru tega specifičnega cilja bodo podprti ukrepi na področju:**

- izboljšanja inovacijskega sistema v Sloveniji in spodbude za prenos znanja,
- krepitev kapacitet za raziskave, kjer je predvidena tudi izgradnja in vzpostavitev raziskovalne infrastrukture, tj. vlaganja v raziskovalno opremo, vključno s prostorskimi pogoji, kjer se bo bistveno izboljšalo ustrezna znanstvena in tehnološka področja, spodbujalo se bo partnerstva za raziskave in razvoj z industrijo, prispevalo k mobilnosti znanja in raziskovalcev v raziskovalnem prostoru ter k razširjanju in optimizaciji rezultatov. Projekt predvideva okrepitev inovacijske uspešnosti in posledično rast produktivnosti;
- krepitev vlaganj v raziskovalno razvojne in inovacijske projekte ter sodelovanje med deležniki petorne vijačnice inoviranja, kjer je predviden tudi ukrep spodbujanja raziskovalcev na začetku kariere v raziskovalnih organizacijah, namenjenih različnim oblikam prenosa znanja med akademsko sfero in gospodarstvom ter krepitev raziskovalnega potenciala institucij znanja in razvojno naravnanih gospodarskih subjektov; ter ukrep zaposlovanja raziskovalcev v gospodarstvu, ki si želijo pridobiti izkušnje za soočanje z izzivi v gospodarstvu, ter podjetjem, ki si želijo pridobiti kakovostne človeške vire za krepitev RRI timov in razvoj visokotehnoloških izdelkov, tehnologij in storitev;
- sodelovanja v evropskem raziskovalnem prostoru in krepitev sinergij med različnimi viri financiranja in razvojne internacionalizacije s spodbujanjem sodelovanja podjetij in raziskovalno-razvojnih institucij na skupnih raziskovalno-razvojno-inovacijskih projektih na mednarodni ravni;

Projekt bo prispeval k doseganju kazalnikov RSO 1.1, in sicer:

- kazalnik učinka ID RCO 06 »Raziskovalci, ki delujejo v raziskovalnih ustanovah«
- kazalnik učinka ID RCO 07 »Raziskovalne organizacije, ki sodelujejo v skupnih raziskovalnih projektih«
- kazalnika učinka ID RCO10 »Podjetja, ki sodelujejo z raziskovalnimi organizacijami«
- kazalnik rezultata ID RCR03 »Mala in srednja podjetja (MSP), ki uvajajo inovacije pri proizvodih in procesih«
- kazalnik rezultata ID RCR102 »Raziskovalna delovna mesta«
- kazalnik rezultata ID 15 »Delež inovacijsko aktivnih podjetij«

#### **Novi evropski Bauhaus (NEB)**

Novi evropski Bauhaus (EK, 15.09.2021) je odraz cilja EU, da bi ustvarila estetsko, trajnostno in vključujoče okolje, izdelke ter načine življenja. Spodbuja nov življenjski slog, v katerem trajnostno stopa z roko v roki s slogom, kar bo pospešilo zeleni prehod v različnih gospodarskih sektorjih. Njegov cilj je vsem državljanom zagotoviti dostop do dobrin, ki so del krožnega gospodarstva in manj ogljično intenzivna, podpira regeneracijo narave in ščiti biotsko raznovrstnost. NEB je ustvarjalno in transdisciplinarno gibanje v nastajanju.

NEB z ustvarjanjem mostov med različnimi ozadji, povezovanjem med disciplinami in sodelovanjem na vseh ravneh navdihuje gibanje, ki bo olajšalo in usmerjalo preobrazbo naših družb po treh temeljnih in neločljivih vrednotah:

- trajnost, od podnebnih ciljev do krožnosti, ničelnega onesnaževanja in biotske raznovrstnosti;



- estetika, kakovost izkušenj in slog, ki presegajo funkcionalnost;
- vključevanje, od vrednotenja raznolikosti do zagotavljanja dostopnosti in cenovne dostopnosti.

NEB združuje državljane, strokovnjake, podjetja in institucije, da si ustvarijo trajnostno življenje v Evropi in zunaj nje. Pobuda poleg vzpostavitve platforme za eksperimentiranje in povezovanje podpira pozitivne spremembe tudi z zagotavljanjem dostopa do sredstev EU za lepe, trajnostne in vključujoče projekte.

Projekt zasleduje temeljna načela NEB-a, saj predstavlja trajnostno, vključujočo in estetsko prenovo območja. Z izvedbo projekta se ne bo le izboljšalo fizično stanje območja, temveč bo njegova izvedba pripomogla tudi k družbeni povezanosti, trajnostnemu razvoju in visoki kakovosti bivanja za vse prebivalce urbanega območja mestne občine.

### Regionalni razvojni program (RRP) Severne Primorske (Goriške) razvojne regije 2021-2027

RRP Severne Primorske (Goriške) razvojne regije za obdobje 2021-2027 predvideva kot ključni strateški razvojni cilj regije »Povečati razvitost regije v primerjavi z regijami KRZS ter razvojno dohitevati evropske in obmejne, italijanske regije.«. Razvojni cilji regije oziroma razvojne prioritete regije so:

1. Regija za ljudi
2. Bolj pametna regija
3. Bolj zelena regija
4. Bolj povezana regija – dostopna, trajnostno mobilna, notranje povezana in vpeta v mednarodne povezave,
5. Učinkovito upravljanje razvoja regije

Projekt je usklajen z:

- ▶ razvojno prioriteto »**Regija za ljudi**«, katere cilj je ustvarjati regijo, ki omogoča dostojno, privlačno in kakovostno bivanje vsem skupinam prebivalcev s povečanjem dostopnosti, raznovrstnosti in kakovosti storitev, in sicer z:
  - Ukrepom 5.1.2 »**Trg dela in zaposlovanje**«, katerega namen je vključevanje različnih ciljnih skupin na trg dela in ponudba privlačnih delovnih mest za ohranjanje mladih v regiji ter privabljanje aktivnega prebivalstva od drugod;
  - Ukrepom 5.1.5 »**Večja dostopnost storitev splošnega pomena**« (posredno), katerega namen je povečati dostopnost do storitev splošnega družbenega pomena (zdravstvo, vzgoja in izobraževanje, kultura in šport);
- ▶ razvojno prioriteto »**Bolj pametna regije**«, katere cilj je ohranjati gospodarsko stabilnost za uspešno delujoče gospodarstvo z ohranjanjem ključnih makroekonomskih ravnovesij in zagotavljanje pogoje za prehod v visoko tehnološko ter nizkoogljično krožno gospodarstvo, in sicer z:
  - Ukrepom 5.2.1 »**Infrastrukturalna in podporno okolje za povečanje konkurenčnosti gospodarstva v regiji**«, katerega namen je zagotavljanje primernih infrastrukturnih pogojev za nadaljnji razvoj trajnostnega in konkurenčnega gospodarstva v regiji ter v krepitvi podpornega okolja z namenom hitrejšega razvoja podjetij, s prednostnim vzpostavljanjem novih poslovno ekonomskih con z revitalizacijo degradiranih območij; projekt je skladen z naslednjimi aktivnostmi v okviru tega ukrepa: *nudnje podpore podjetjem za postopen prehod v podnebno nevtralno in krožno gospodarstvo, spodbujanje znanja in inovativnosti ter izobražena delovna sila za gospodarski razvoj, krepitve vlaganja v izgradnjo in vzpostavitev inkubatorjev, krepitve podjetniško-inovacijskega ekosistema regije, izvajanje ukrepov za spodbujanje gospodarstva, razvijanje panožnih pospeševalnih programov na osnovi prednosti in priložnosti regije ter skladno s področji pametne specializacije ter razvijanje sodobnih programov, prilagojenih za hitro rastoča podjetja in podjetja, ki temeljijo na znanstveni ter tehnološki dejavnosti;*
  - Ukrepom 5.2.2 »**Raziskave, razvoj in inovativna dejavnost za trajnostno gospodarstvo**«, katerega namen je krepitev povezovanja razvojno raziskovalnih ter izobraževalnih institucij z gospodarstvom; poseben poudarek je na vlaganjih v raziskave in razvoj za učinkovit ter konkurenčen postopen prehod v podnebno nevtralno in krožno gospodarstvo; projekt je skladen z naslednjimi aktivnostmi v okviru tega ukrepa: *krepitve mreženja in sodelovanja na področju raziskav, razvoja in inovacij med gospodarstvom, izobraževalnimi in raziskovalnimi institucijami ter občinami, spodbujanje znanja in inovativnosti ter izobraženost delovne sile za gospodarski razvoj, izgrajevanje in vzpostavitev raziskovalne infrastrukture;*



Posredno bo projekt prispeval tudi k uresničevanju ciljev razvojne prioritete »Bolj zelena regija«, saj bo njegova izvedba skladna s smernicami o izvajanju ukrepov vezanih na krepitev prilagajanja podnebnim spremembam ter bo prispeval k trajnostnemu upravljanju z naravnimi viri.

**Glede na navedeno vidimo, da je projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami, zakoni in programi ter uresničuje javni interes, saj se bo z njegovo uresničitvijo:**

- ▶ zagotavljalo prostorski razvoj občine z revitalizacijo sedaj degradiranega območja;
  - ▶ udejanjalo cilje in temeljna načela varstva okolja;
- ▶ pospeševalo gospodarski razvoj občine, saj se bodo ustvarila nova, kakovostna delovna mesta ter ustvarjali pogoji za razvoj naprednih podjetij s področja panog prihodnosti;
- ▶ pospeševalo javni interes v mladinskem sektorju, saj se bo udejanjalo neformalno učenje in usposabljanje ter večanje kompetenc mladih na področju zelenega izobraževanja, ozaveščanja o podnebnih spremembah, trajnostnega razvoja, zelenih tehnologij in inovacij;
- ▶ pospeševalo javni interes občine na področju dodiplomskega in podiplomskega študija, saj bo spodbujal razvoj dodiplomskega in podiplomskega študija na področju trajnostnega razvoja in zelenih tehnologij;
- ▶ ustvarjalo pogoje za kulturno ustvarjalnost in dostopnost do kulturnih dobrin, ter pospeševalo povezovanje in ustvarjalnost na področju raziskav, znanosti in kulture; ter
- ▶ pospeševalo gospodarski razvoj, izobraževanje, trajnostni okoljski razvoj in druge javne dejavnosti tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.





## **4 OPREDELITEV IN OPIS RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNE VARIANTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

### **4.1 Opredelitev in opis različnih variant investicijskega projekta**

#### **4.1.1 Varianta »brez investicije«**

Varianta »brez investicije« predstavlja sedanje stanje oziroma ohranjanje obstoječega stanja, kar pa na dolgi rok v MO Nova Gorica ni sprejemljivo. V okvir variante »brez investicije« znašajo stroški investicijskih vlaganj 0,00 EUR in pomeni, da se ne bo vlagalo v izgradnjo in vzpostavitev centra zelenih tehnologij na območju poslovne cone Science City v Solkanu. Območje bo še vedno degradirano, neurejeno, zemljišča z objekti pa bodo še vedno v lasti in upravljanju občine.

Varianta »brez investicije« pomeni, da se ne bo na parcelah št. 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan, ki so v lasti MO Nova Gorica, zgradilo in opremilo nove stavbe centra zelenih tehnologij ter uredilo njene okolice, tj. ne bo se izvedlo posegov predvidenih v tem dokumentu, kar pomeni, da se ne bo pristopilo k ureditvi degradiranega območja nekdanje Solkanske industrije apna (SIA). Le-to bo ostalo še naprej degradirano, neizkoriščeno in neurejeno. Dejanska raba območja pa bo še vedno neskladna z OPN MO Nova Gorica. Posledično pa tudi ne bodo doseženi namen in cilji projekta iz poglavja 3.1 tega dokumenta. Varianta »brez investicije« tudi ni v skladu z EU, državnimi, regionalnimi in občinskimi strategijami in ne uresničuje ciljev tega projekta. Varianta »brez investicije« tudi ne sledi smeri razvoja, ki je pripoznan z veljavnimi EU dokumenti ter akti RS, in sicer prilagajanju podnebnim spremembam ter ustvarjanju trajnostnega razvoja in zelenega prehoda. Negativne učinke variante »brez investicije« pa gre iskati tudi v še večjem nazadovanju bivalnega in delovnega okolja prebivalcev, katerega verižne posledice bodo prizadele celotno občino in vse njene prebivalce. Neustrezen urbani prostor in sama infrastruktura pa gotovo tudi ne pripomore k razvoju kraja, k ohranjanju prebivalstva ipd., kar tudi ni v skladu z razvojno vizijo občine. Varianta »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta pod varianto »z investicijo«.

#### **4.1.2 Varianta »z investicijo«**

V okviru variante »z investicijo« smo obravnavali dve varianti izvedbe projekta, in sicer:

- ▶ Varianta »z investicijo« 1: Lastna izvedba projekta s strani občine (tradicionalen način izvedbe projekta)
- ▶ Varianta »z investicijo« 2: Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP)

Obe varianti »z investicijo« predvidevata:

- novogradnjo stavbe, skupne bruto notranje površine 3.820 m<sup>2</sup>, oziroma skupne bruto površine s pohodno zeleno streho 4.780 m<sup>2</sup>,
- nabavo, dobavo in montažo vse potrebne opreme za delovanje centra zelenih tehnologij ter
- izvedbo zunanje ureditve, skupne površine 3.500 m<sup>2</sup>.

Vsi posegi se bodo izvajali na parcelah št. 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan, ki so v lasti MO Nova Gorica.

Razlika med variantama »z investicijo« je v samem postopku izvedbe projekta, v časovnem načrtu izvedbe, v vrednosti projekta, virih financiranja in prihodnjem upravljanju z novozgrajenim centrom zelenih tehnologij na območju poslovne cone Science City.



### **Varianta »z investicijo« 1: Lastna izvedba projekta s strani občine (tradicionalen način izvedbe projekta)**

Varianta »z investicijo« 1 predvideva, da bo MO Nova Gorica sama z lastnimi sredstvi izvedla vse aktivnosti za izgradnjo in vzpostavitev centra zelenih tehnologij na območju poslovne cone Science City ter po zaključku gradnje bo zadolžena za njegovo obratovanje in upravljanje.

MO Nova Gorica bo v okviru variante »z investicijo« 1 v celoti v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22–odl. US, 100/22–ZNUZSZS, 28/23 in 88/23–ZOPNN-F) z lastnimi sredstvi izvedla izgradnjo centra zelenih tehnologij v lastni režiji. MO Nova Gorica bo tako tudi sama nosila vse investicijske stroške (stroške gradnje, zunanje ureditve, opreme, projektiranja, nadzora nad gradnjo ipd.). Sama kot investitor bo morala tudi pridobiti vsa dovoljenja vezana na izvedbo projekta, tj. gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje. Ravno tako bo MO Nova Gorica morala nositi vse stroške prihodnjega tekočega in investicijskega vzdrževanja, obratovanja in upravljanja novozgrajene stavbe in njene okolice.

V okviru variante »z investicijo« 1 bo lastnik in upravljaec novozgrajenega centra zelenih tehnologij MO Nova Gorica. V računovodskih knjigah bo novozgrajena stavba in oprema vodena kot osnovno sredstvo občine, zato bo tudi občina vršila obračun amortizacije.

V okviru variante »z investicijo« 1 znaša investicijska vrednost projekta po stalnih cenah 17.927.055,63 EUR brez DDV oziroma 21.604.402,71 EUR z DDV, po tekočih cenah pa 19.527.368,45 EUR brez DDV oziroma 23.547.719,78 EUR z DDV. Viri financiranja bodo zagotovljeni v celoti iz lastnih proračunskih sredstev MO Nova Gorica, od tega znaša vrednost zemljišč, ki so že v lasti občine, 1.073.770,08 EUR. Podrobnejši prikaz ocene vrednosti projekta pod varianto »z investicijo« 1 je v prilogi tega dokumenta.

Časovni načrt izvedbe projekta v okviru variante »z investicijo« 1 je predviden od maja 2024, ko bo s sklepom o potrditvi DIIP projekt vključen v Načrt razvojnih programov MO Nova Gorica, pa do dne 30.06.2029, ko je predvidena predaja izvedenih del namenu. Zaključek vseh aktivnosti in finančnih transakcij na projektu bi bil v okviru variante »z investicijo« 1 do 30.09.2029. Podrobnejši časovni načrt projekta pod varianto »z investicijo« 1 je v prilogi tega dokumenta.

#### **Prednosti variante »z investicijo« 1:**

- pridobilo se bo novo, sodobno opremljeno stavbo centra zelenih tehnologij z zunanjo ureditvijo, ki bo novo središče visokotehnoških podjetij, inkubatorjev, raziskovalnih ustanov ter spremljajočih dejavnosti;
- MO Nova Gorica že razpolaga z zemljišči, kjer naj bi se zgradilo in vzpostavilo center zelenih tehnologij;
- odpiranje novih delovnih mest v času obratovanja centra zelenih tehnologij;
- doseganje vseh zastavljenih ciljev v okviru poglavja 3.1 tega dokumenta;
- pripomoglo se bo k doseganju okoljskih ciljev skladno z načelom DNSH in podnebne sprejemljivosti;
- saniralo se bo fizično in funkcionalno degradirano urbano območje;
- zagotovilo se bo varno in prijetno okolje za vse uporabnike območja;
- ureditev območja poslovne cone Science City skupaj z zelenim pasom ob meji, prenovljeno železniško postajo v Novi Gorici, prenovljenim Trgom Evrope in vsemi objekti na čezmejnem območju, tj. EPIC-om in Super 8, bo predstavljalo smiselno zaključeno celoto postopne revitalizacije čezmejnega urbanega območja Nove Gorice ter nadgradnjo mestotvornih funkcij v tem delu mesta;
- pozitiven vpliv na trajnostni urbani razvoj občine ter trajnosti okoljski, družbeni in gospodarski razvoj;

#### **Slabosti variante »z investicijo« 1:**

- angažiranje izredno visokih finančnih sredstev MO Nova Gorica za izvedbo projekta, kakor tudi za prihodnje vzdrževanje in upravljanje centra zelenih tehnologij, ki jih mora mestna občina zagotoviti v svojem proračunu in NRP;
- zaradi same vrednosti projekta je velika verjetnost, da mestna občina finančno ne bo uspela zagotoviti vseh predvidenih sredstev oziroma ne bi zaradi izvedbe tega projekta izvajala drugih, nujno potrebnih projektov na območju mestne občine;





- zaradi obsežnosti projekta je potrebna večja angažiranost same občinske uprave, ki pa v primerjavi z zasebnim partnerjem nima toliko izkušenj na tem področju (tako pri izvedbi in predvsem kasnejšem upravljanju z novozgrajenim centrom zelenih tehnologij);
- mestna občina nosi vse investicijske stroške, tj. stroške projektiranja, gradnje, zunanje ureditve, nabave opreme in stroške zunanjih izvajalcev ipd., ter stroške prihodnjega investicijskega in tekočega vzdrževanja, obratovanja ter upravljanja novozgrajenega centra zelenih tehnologij;
- mestna občina nosi vsa tveganja v času priprave projekta in splošna tveganja, v času izvedbe projekta in v času obratovanja in upravljanja novozgrajenega centra zelenih tehnologij;
- počasnejša izvedba projekta v primerjavi z varianto »z investicijo« 2;
- garancija nad izvedenimi deli in vgrajeno opremo traja krajše časovno obdobje kot pri varianti »z investicijo« 2.

Varianta »z investicijo« 1 omogoča doseganje zastavljenih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 3.1 ter ciljev MO Nova Gorica, Severnoprimske (Goriške) statistične regije, Republike Slovenije in Evropske unije. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.

#### **Varianta »z investicijo« 2: Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP)**

Varianta »z investicijo« 2 predvideva, da bo zasebni partner z lastnimi sredstvi izvedel skoraj vse aktivnosti za izgradnjo in vzpostavitev centra zelenih tehnologij na območju poslovne cone Science City ter po zaključku gradnje bo zadolžen za njegovo obratovanje in upravljanje. MO Nova Gorica bo v projekt vložila le potrebna zemljišča, financirala plačilo komunalnega prispevka ter financirala stroške pripravljavnih del za izpeljavo postopka JZP in morebitne pravne stroške kasnejših usklajevanj z zasebnim partnerjem ter stroške super nadzora nad gradnjo.

Varianta »z investicijo« 2 predvideva, da bo zasebni partner zadolžen za projektiranje, izgradnjo in prihodnje upravljanje in vzdrževanje centra zelenih tehnologij na območju poslovne cone Science City. Zasebni partner bo vse navedeno izvedel in financiral z lastnimi sredstvi. Ravno tako bo zasebni partner moral nositi vse stroške prihodnjega tekočega in investicijskega vzdrževanja, obratovanja in upravljanja novozgrajene stavbe in njene okolice za čas trajanja javno-zasebnega partnerstva (JZP). Zasebni partner pa bo zagotavljal tudi za prihodnje izvajanje vzpostavljenih programov v okviru centra zelenih tehnologij, ki so v javnem interesu, za čas trajanja javno-zasebnega partnerstva (JZP).

MO Nova Gorica bo v okviru variante »z investicijo« 2 v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP) (Uradni list RS, št. 127/06) in Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22-odl. US, 100/22-ZNUZSZS, 28/23 in 88/23-ZOPNN-F) z zasebnimi sredstvi po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP) izvedla izgradnjo centra zelenih tehnologij ter zagotovila njegovo upravljanje za čas trajanja javno-zasebnega partnerstva (JZP), kar pomeni, da v prihodnje za čas trajanja javno-zasebnega partnerstva (JZP) ne bo imela nobenih stroškov (občinski proračun ne bo obremenjen s stroški prihodnjega vzdrževanja, obratovanja in upravljanja), saj jih bo moral nositi zasebni partner. Predvideva se, da naj bi se z zasebnim partnerjem sklenilo pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu za 39 let, in sicer za 5 let gradnje in 34 let upravljanja novozgrajenega centra zelenih tehnologij.

V okviru variante »z investicijo« 2 bo lastnik in upravljavec novozgrajenega centra zelenih tehnologij zasebni partner za čas trajanja javno-zasebnega partnerstva (JZP). V računovodskih knjigah bo novozgrajena stavba in oprema za čas trajanja JZP vodena kot osnovno sredstvo zasebnega partnerja, zato bo tudi zasebni partner vršil obračun amortizacije. Po poteku JZP bodo vsa osnovna sredstva s strani zasebnega partnerja prenesena na občino, predvidoma brez dodatnih plačil ali omejitev uporabe (navedeno bo natančneje definirano v aktu o ustanovitvi javno-zasebnega partnerstva in v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu).

V okviru variante »z investicijo« 2 znaša investicijska vrednost projekta po stalnih cenah 18.109.275,63 EUR brez DDV oziroma 21.826.711,11 EUR z DDV, po tekočih cenah pa 19.554.856,61 EUR brez DDV oziroma 23.581.255,33 EUR z DDV. Viri financiranja projekta pod varianto »z investicijo« 2 bodo zagotovljeni iz proračunskih virov MO Nova Gorica



(javni partner) v višini 1.491.406,00 EUR (od tega znaša vrednost zemljišča 1.073.770,08 EUR) ter s strani zasebnega partnerja v višini 22.089.849,33 EUR.

Časovni načrt izvedbe projekta v okviru variante »z investicijo« 2 je predviden od maja 2024, ko bo s sklepom o potrditvi DIIP projekt vključen v Načrt razvojnih programov MO Nova Gorica, pa do dne 31.12.2028, ko je predvidena predaja izvedenih del namenu. Otvoritev novozgrajenega centra zelenih tehnologij je predvidena januarja 2029. Zasebni partner bo z novozgrajenim centrom zelenih tehnologij upravljal predvidoma do decembra 2062 (34 let).

Prednosti variante »z investicijo« 2:

- pridobilo se bo novo, sodobno opremljeno stavbo centra zelenih tehnologij z zunanjo ureditvijo, ki bo novo središče visokotehnoloških podjetij, inkubatorjev, raziskovalnih ustanov ter spremljajočih dejavnosti;
- MO Nova Gorica že razpolaga z zemljišči, kjer naj bi se zgradilo in vzpostavilo center zelenih tehnologij;
- odpiranje novih delovnih mest v času obratovanja centra zelenih tehnologij;
- doseganje vseh zastavljenih ciljev v okviru poglavja 3.1 tega dokumenta;
- ustrezna kadrovska struktura z ustreznimi izkušnjami za čas izvedbe in za čas upravljanja in obratovanja novozgrajenega centra zelenih tehnologij s strani zasebnega partnerja;
- proračunska sredstva bodo ostala na razpolago za izvedbo drugih projektov MO Nova Gorica;
- v primeru ne-razpolaganja s proračunskimi sredstvi ni potrebe po zadolževanju mestne občine za izvedbo projekta ter v primeru vzpostavitve javno-zasebnega partnerstva (JZP) projekt ne obremenjuje kreditnega potenciala MO Nova Gorica;
- hitrejša izvedba projekta v primerjavi z varianto »z investicijo« 1;
- večji del tveganj v času priprave, izvedbe ter prihodnjega obratovanja in upravljanja novozgrajenega centra zelenih tehnologij nosi zasebni partner;
- garancija nad izvedenimi deli in vgrajeno opremo traja celoti čas trajanja javno-zasebnega partnerstva (JZP), kar je daljše časovno obdobje kot pri varianti »z investicijo« 1;
- pripomoglo se bo k doseganju okoljskih ciljev skladno z načelom DNSH in podnebne sprejemljivosti;
- saniralo se bo fizično in funkcionalno degradirano urbano območje;
- zagotovilo se bo varno in prijetno okolje za vse uporabnike območja;
- ureditev območja poslovne cone Science City skupaj z zelenim pasom ob meji, prenovljeno železniško postajo v Novi Gorici, prenovljenim Trgom Evrope in vsemi objekti na čezmejnem območju, tj. EPIC-om in Super 8, bo predstavljalo smiselno zaključeno celoto postopne revitalizacije čezmejnega urbanega območja Nove Gorice ter nadgradnjo mestotvornih funkcij v tem delu mesta;
- pozitiven vpliv na trajnostni urbani razvoj občine ter trajnosti okoljski, družbeni in gospodarski razvoj;

Slabosti variante »z investicijo« 2:

- s podpisom pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu (JZP) se mestna občina odreče zemljiščem, ki jih bo vključila v projekt, in tam ne bo mogla izvajati drugih morebitnih investicij;
- po zaključku javno-zasebnega partnerstva (JZP) bo mestna občina primorana v primeru, da se ne bo podaljšalo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu (JZP), prevzeti dotrajano stavbo centra zelenih tehnologij in njegovo okolico;

Varianta »z investicijo« 2 omogoča doseganje zastavljenih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 3.1 ter ciljev MO Nova Gorica, Severnoprimorske (Goriške) statistične regije, Republike Slovenije in Evropske unije. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.

## 4.2 Izbor optimalne variante investicijskega projekta

V spodnji tabeli je predstavljeno opisno vrednotenje variante »brez investicije« ter obeh variant »z investicijo«. Po primerjavi možnih variant investicije lahko zaključimo, da le izvedba ene izmed variant »z investicijo« omogoča



doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 3.1. Primerjava variant nam pokaže, da je le izvedba ene izmed variant »z investicijo« (ne glede katere) razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev, istočasno pa tudi uresničuje cilje razvojnih strategij in politik na občinski, državni, regijski in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

Tabela 1: Opisno vrednotenje variante »brez investicije« in obeh variant »z investicijo«.

Postavka	Varianta »brez investicije«	Varianta »z investicijo« 1	Varianta »z investicijo« 2
Vpliv na razvoj občine	Negativen	Pozitiven	
Vrednost projekta (tekoče cene)	0,00 EUR	19.527.368,45 EUR brez DDV 23.547.719,78 EUR z DDV	19.554.856,61 EUR brez DDV 23.581.255,33 EUR z DDV
Vpliv na občinski proračun	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Zelo negativen Lastni viri MONG= 23.547.719,78 EUR (občina mora v celoti zagotoviti lastna proračunska sredstva v višini 22.473.949,70 EUR; vrednost zemljišča znaša 1.073.770,08 EUR)	Negativen Lastni viri MONG= 1.491.406,00 EUR (zasebni partner bo zagotovil sredstva za projektiranje, izgradnjo in upravljanje; občina pa bo vložila v projekt zemljišča v vrednosti 1.073.770,08 EUR ter bo imela stroške pripravljanih del in stroške super nadzora v času gradnje višini 417.635,92 EUR, kar predstavlja le 6,3% celotne vrednosti projekta)
Čas izvedbe	Nevtralen (ne bo se izvedlo posegov)	Srednjeročen (2024-2029)	Srednjeročen (2024-2028)
Vpliv na socialo	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Pozitiven (stanje se izboljšuje, saj se bo na degradiranem urbanem območju uredilo površine, ki bodo prosto dostopne vsem skupinam prebivalstva)	
Vpliv na sosednja zemljišča	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Pozitiven (ureditev dela degradiranega urbanega območja bivše SIE v Solkanu ter s tem vzpostavitev novega urbanega prostora)	
Vpliv na zaposlenost	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Pozitiven (z vzpostavitvijo centra zelenih tehnologij so predvidena nova delovna mesta, min. 30 novih zaposlitev v centru zelenih tehnologij, ter obstoj možnosti za odpiranje novih, kvalitetnih delovnih mest tudi pri ostalih obstoječih in novih gospodarskih in drugih subjektih)	
Vpliv na okolje	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno) oziroma Negativen (neurejeno stanje, predvsem z vidika fizične in funkcionalne degradacije)	Pozitiven (urejenih bo 7.302 m <sup>2</sup> degradiranih površin na območju bivše SIE v Solkanu; urejena bo ustrezna komunalna in ostala infrastruktura; prispevalo se bo k doseganju okoljskih ciljev skladno z načelom DNSH; z vidika okoljskih ciljev je izvedba projekta ugodna in pozitivna)	
Vpliv na življenjski standard	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Pozitiven (dvig kakovosti bivanjskih in delovnih pogojev in življenja prebivalcev, več sredstev v lokalnem okolju, potencialne nove storitve, nove zaposlitve ipd.)	
Zagotavljanje kvalitete	Ne zagotavlja kvalitetnega bivalnega, delovnega, kulturnega in socialnega okolja.	Kvalitetnejše bivalno, delovno, izobraževalno, družbeno, kulturno in socialno okolje.	
Izpolnjevanje ciljev	Ne uresničuje ciljev občine, regije, države, EU.	Uresničuje cilje občine, regije, države, EU.	
Zagotavljanje javnega interesa	Ne zagotavlja javnega interesa.	Zagotavlja javni interes.	
Družbene koristi	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Visoke družbene koristi	
Tveganja	Nevtralen (stanje ostaja nespremenjeno)	Občina nosi vsa tveganja tako v času priprave in izvajanja projekta ter tudi kasneje v času upravljanja s centrom zelenih tehnologij.	Tveganja so porazdeljena med občino (javnim partnerjem) in zasebnim partnerjem.



			<p><b>Občina (javni partner) nosi naslednja tveganja:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* politična, pravna in socialna tveganja (tveganje pridobitve vseh dovoljenj, spremembe zakonodaje, socialna tveganja)</li> <li>* tveganje razvoja in priprave projekta (tveganje načrtovanja in projektiranja, pravih vhodnih podatkov, pravilne opredelitve potrebe, pravilnosti CBA)</li> <li>* tveganje zagotovitve primerne zemljišča za izvedbo projekta</li> <li>* tveganje nasprotovanja javnega interesa <ul style="list-style-type: none"> <li>* okoljska tveganja</li> <li>* tveganje lastništva</li> </ul> </li> <li>* tveganje nadzora in sodelovanja</li> </ul> <p><b>Zasebni partner nosi naslednja tveganja:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* politična, pravna in socialna tveganja (tveganje pridobitve vseh dovoljenj, spremembe zakonodaje, socialna tveganja)</li> <li>* tveganje razvoja in priprave projekta (tveganje načrtovanja in projektiranja, pravih vhodnih podatkov, pravilne opredelitve potrebe, pravilnosti CBA)</li> <li>* komercialna tveganja (tveganje inflacije, tečajna tveganja, obrestna tveganja, tveganja financiranja, tveganja donosa na vložena sredstva)</li> <li>* tveganje realizacije projekta (tveganje identifikacije tehničnih rešitev, izbora optimalne rešitve, pridobivanja potrebnih dovoljenj, tveganje ne-izvedbe in nedokončanje projekta, tveganje dodatnih del (dodatnih stroškov) in posledično višjih stroškov izvedbe, tveganje zamude (nepravočasne izvedbe), tveganje kvalitete izvedbe del in tehnične pomanjkljivosti, tveganje nespoštovanja standardov izvedbe, tveganje zunanjih okoliščin pri izvajanju del, tveganje kvalitete opreme, tveganje financiranja investicije in finančne spodobnosti zasebnega partnerja)</li> <li>* ekonomsko tveganja (tveganje povpraševanja, cenovna tveganja, tveganje razpoložljivosti, finančno tveganje)</li> <li>* tveganje ekonomske vzdržnosti projekta <ul style="list-style-type: none"> <li>* tveganje izvajanja storitev/tveganje poslovanja (tržna tveganja, tehnično tveganje, tveganje razpoložljivosti/izvajanja storitev, tveganje vzdrževanja in upravljanja, tveganje rentabilnosti, finančne spodobnosti za obratovanje, zagotovitve potrebnih sredstev za izvedbo storitev, tveganja glede brezhibnosti delovanja in zagotavljanja storitev ipd.)</li> <li>* okoljska tveganja</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--	--



			<ul style="list-style-type: none"> <li>* tveganje lastništva</li> <li>* tveganje sodelovanja</li> <li>* tveganje zagotovitve primernege osebja</li> <li>* tveganje zavarovanja stavbe in opreme</li> </ul>
--	--	--	--

Varianta »brez investicije« se je že na samem začetku pokazala kot neprimerna oziroma neustrezna, saj ne rešuje obstoječe problematike, medtem ko jo izvedba ene izmed variant »z investicijo« rešuje. Varianti »z investicijo« sta boljši od variante »brez investicije«, saj sta glede na trende in glede na potrebe z vidika MO Nova Gorica veliko bolj sprejemljivi. Izvedba ene izmed variant »z investicijo« omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU ter je tako bolj usklajena z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez investicije«. Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je **izvedba projekta pod eno izmed variant »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržen način** ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v okviru posamezne variante »z investicijo«. Iz vsega navedenega lahko zaključimo, da **varianta »brez investicije« ni sprejemljiva**. Namreč le s pristopom k izvedbi projekta, tj. izvedbi ene izmed variant »z investicijo«, se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v tem dokumentu.

Iz primerjave obeh varianti »z investicijo« pa vidimo, da je varianta »z investicijo« 2: *Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP)* z vidika MO Nova Gorica boljša in primernejša kot varianta »z investicijo« 1: *Lastna izvedba projekta s strani občine (tradicionalen način izvedbe projekta)*, saj je izvedba projekta hitrejša ter zasebni partner je nosilec financiranja vezanega na projektiranje, gradnjo/izvedbo in upravljanje (ne bo obremenilo občinskega proračuna) ipd. Javni partner MO Nova Gorica bo v okviru variante »z investicijo« 2 za izvedbo projekta prispevala le lastna zemljišča in bo pokrila stroške komunalnega prispevka za novogradnjo centra zelenih tehnologij. MO Nova Gorica pa bo v okviru izvedbe projekta pod varianto »z investicijo« 2 imela še stroške pripravljalnih del ter stroške super nadzora v času gradnje. V okviru variante »z investicijo« 2 bo zasebni partner nosil tudi večji del tveganj tako v času priprave projekta kot tudi v času izvedbe, predvsem pa v času obratovanja novozgrajenega centra zelenih tehnologij. Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejšo, **optimalno varianto izvedbe projekta izkazala varianta »z investicijo« 2: *Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP)***. Varianta »z investicijo« 1: *Lastna izvedba projekta s strani občine (tradicionalen način izvedbe projekta)* je ravno tako sprejemljiva, toda v primerjavi z varianto »z investicijo« 2 je težje izvedljiva ter ravno tako tudi bolj tvegana. Varianta »brez investicije« pa je prepoznana kot neprimerna oziroma neustrezna.

**Glede na vse navedeno v tem poglavju v nadaljevanju tega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo varianto »z investicijo« 2: *Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP)*, saj je optimalnejša z gospodarskega, okoljskega, družbenega in socialnega vidika kot varianta »z investicijo« 1: *Lastna izvedba projekta s strani občine (tradicionalen način izvedbe projekta)* in varianta »brez investicije«.**



## 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 5.1 Vrsta investicijskega projekta

V okviru projekta je predvidena izgradnja in vzpostavitev centra zelenih tehnologij na območju poslovne cone Science City, ki predvideva:

- novogradnjo stavbe, skupne bruto notranje površine 3.820 m<sup>2</sup>, oziroma skupne bruto površine s pohodno zeleno streho 4.780 m<sup>2</sup>,
- nabavo, dobavo in montažo vse potrebne opreme za delovanje centra zelenih tehnologij ter
- izvedbo zunanje ureditve, skupne površine 3.500 m<sup>2</sup>.

Vsi posegi se bodo izvajali na parcelah št. 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan, ki so v lasti MO Nova Gorica.

Poseg v prostor je opredeljen kot novogradnja zahtevnega objekta. Za njegovo izvedbo je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja. Po izvedbi projekta bo za investicijske ukrepe v okviru gradnje potrebno pridobiti uporabno dovoljenje ter izvesti primopredajo izvedenih del.

Slika 2: Informativni prikaz novozgrajene stavbe centra zelenih tehnologij z okolico.



Vir: Strokovna podlaga za ureditev poslovne cone Science City v Solkanu, 04/2024.

Slika 3: Informativni prikaz novozgrajene stavbe centra zelenih tehnologij z okolico, pogled na vhod in na zeleno streho.



Vir: Strokovna podlaga za ureditev poslovne cone Science City v Solkanu, 04/2024.

MO Nova Gorica bo v projektu udeležena kot javni partner. Potencialnemu zasebnemu partnerju bo zagotovila potrebna zemljišča, tj. parcele 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan, v skupni površini 7.203 m<sup>2</sup>, ter z ustanovitvijo javno-





zasebnega partnerstva nanj prenesla pravice projektiranja, izgradnje in upravljanja za čas trajanja javno-zasebnega partnerstva (JZP).

Zasebni partner bo odgovoren/zadolžen za izdelavo oziroma pridobitev vse potrebne projektne in druge dokumentacije, za izvedbo novogradnje, za nabavo, dobavo in montažo opreme ter za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja. Ravno tako bo zasebni partner zadolžen za vzpostavitev in zagotavljanje obratovanja novozgrajene stavbe centra zelenih tehnologij in njene okolice ter za njegovo upravljanje za čas trajanja JZP. Zasebni partner bo moral urediti tudi vse potrebne skupne naprave za nemoteno delovanje stavbe z ID\* št. 59 k.o. 2303 Solkan na parceli št. 2678/7 k.o. 2303 Solkan ter v korist lastnika/uporabnika te nepremičnine ustanoviti ustrezne stavbne pravice, ki bodo omogočale dostop do teh nepremičnin, njihovo uporabo in vzdrževanje.

Po podatkih iz Strokovne podlage za ureditev poslovne cone Science City v Solkanu, ki jo je izdelalo podjetje Locus prostorske informacijske storitve d.o.o., aprila 2024, naj bi bila stavba zasnovana z novjšimi načeli trajnostne gradnje, združujoč trajnostno oblikovanje in trajnostne materiale z varčevanjem ter proizvodnjo energije. Novozgrajena stavba naj bi nosila simbolno vrednost za lokalno skupnost, saj je njena lokacija predvidena na delu nekdanjega kompleksa Solkanske industrije apna (SIA), ki predstavlja dolgo zgodovino okoljskih in družbenih prizadevanj čezmejnih skupnosti v boju proti sistematični okoljski degradaciji in razgradnji ključnih lokalnih delodajalcev. Stavba naj bi imela poleg pritličja še dve nadstropji ter pohodno zeleno streho, skupaj bruto površine 4.780 m<sup>2</sup>, od tega notranje bruto površine 3.820 m<sup>2</sup>. Stavbni kompleks centra zelenih tehnologij naj bi bil sam po sebi živi primer, ki bo fizično in konceptualno združeval različne tehnologije za proizvodnjo, shranjevanje in pretvorbo energije. Načelo hibridnega energetskega oblikovanja naj bi vključevalo različne tehnologije, materiale in gradbene metode, ki združujejo energetske učinkovitost na način, da omogočajo krožni metabolizem delovanja stavbe. Zasnovana naj bi bila kot stavba usklajena z načeli krožnega delovanja, kot živ, dinamičen in prilagodljiv sistem, ki deluje v interakcij z notranjim in zunanjim okoljem, kakor tudi s svojimi stanovalci. Zlasti ovoj stavbe, ki bo posebno izpostavljen naraščajočim ekstremnim vremenskim pojavom (vročinski valovi, ekstremni nalivi itd.), naj bi predstavljal pomembno testno območje za aplikacijo senzorskih sistemov za merjenje zunanjih in notranjih energijskih tokov, torej za testiranje prilagodljivega oblikovanja fasade in različnih biomimetičnih rešitev.

## 5.2 Vrednost investicijskega projekta

### 5.2.1 Navedba osnov za določitev vrednosti investicijskih stroškov

Osnove za izračun vrednosti investicijskega projekta so bile naslednje:

► **Investicijski stroški projekta zajemajo:**

► **stroške zasebnega partnerja, ki zajemajo:**

► **stroške investicije, in sicer:**

- stroške novogradnje, ki so ocenjeni na m<sup>2</sup> bruto površine stavbe glede na cene na trgu; ocejeni so na podlagi prejetih ponudb in sklenjenih pogodb v okviru izvajanja JN; pri izračunu smo predpostavili, da bo vrednost novogradnje na m<sup>2</sup> bruto površine stavbe znašala 2.400,00 EUR brez DDV;
- stroške zunanje ureditve, ki so ocenjeni na m<sup>2</sup> predvidenih zunanjih površin glede na cene na trgu; ocejeni so na podlagi prejetih ponudb in sklenjenih pogodb v okviru izvajanja JN; pri izračunu smo predpostavili, da bo vrednost zunanje ureditve na m<sup>2</sup> znašala 500,00 EUR brez DDV;
- stroške opreme, ki so ocejeni v višini 2.000.000,00 EUR brez DDV na podlagi izkustvene ocene s strani strokovnih služb MO Nova Gorica na podlagi primerljivih projektov;

► **stroške storitev zunanjih izvajalcev, in sicer:**

- stroške projektne in druge dokumentacije, ki so ocejeni na podlagi izkustvenih ocen s strani strokovnih služb MO Nova Gorica na podlagi primerljivih projektov;
- stroške nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD, ki so ocenjeni v višini 2,5% od vrednosti stroškov investicije;



- ostale stroške zunanjih svetovalcev, ki so ocenjeni v višini 1,2% od vrednosti stroškov investicije;
- ▶ stroške davka na dodano vrednost (DDV) za predhodno navedene obdavčljive storitve oziroma stroške.
  
- ▶ **stroške javnega partnerja (MO Nova Gorica), ki zajemajo:**
  - ▶ stroške oziroma vrednost zemljišč, ki jih ima občina že v lasti, in izhajajo iz registra osnovnih sredstev MO Nova Gorica; točno višino vrednosti zemljišč se bo pridobilo ob pripravi nadaljnje investicijske dokumentacije, ko bo izvedena nova cenitev zemljišč predvidenih za gradnjo;
  - ▶ stroške drugih nadomestil, in sicer stroške komunalnega prispevka za novogradnjo, ki so ocejeni na podlagi izkustvenih ocen strokovnih služb MO Nova Gorica;
  - ▶ stroške storitev zunanjih izvajalcev, in sicer:
    - stroški svetovalnih in pravnih storitev za izvedbo JZP (pomoč pri izdelavi akta o JZP, pomoč pri izvedbi postopka poziva promotorjem, pomoč pri izvedbi JN ipd.), ki so ocenjeni na podlagi prejetih informativnih ponudbe ter izkustvenih ocen strokovnih služb MO Nova Gorica;
    - stroški super-nadzora nad gradnjo, ki so ocenjeni v višini 1,0% od vrednosti stroškov investicije;
  - ▶ stroške davka na dodano vrednost (DDV) za predhodno navedene obdavčljive storitve oziroma stroške.
  
- ▶ Dinamika nastajanja investicijskih stroškov je opredeljena na podlagi predvidenega časovnega načrta, ki je predstavljen v poglavju 6.3.1 tega dokumenta.
  
- ▶ Dinamika nastajanja investicijskih stroškov projekta, ločeno po nosilcu stroška (na javnega in zasebnega partnerja) po tekočih cenah je predstavljena v poglavju 6.3.2 tega dokumenta.
  
- ▶ V izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 13/11-UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21-ZD, 3/22, 29/22-ZUOPDCE, 114/22-ZNUDDVE, 141/22-ZNUNBZ, 40/23-ZDavPR-B, 95/23-ZIUOPZP in 122/23). DDV je za javnega partnerja nepovračljiv in predstavlja strošek projekta. V izračunih smo predpostavili, da bo DDV tudi za zasebnega partnerja nepovračljiv in bo predstavljal strošek projekta.
  
- ▶ Raven cen: Maj 2024 (05/2024).
  
- ▶ Pretvorba vrednosti projekta iz stalnih v tekoče cene:
  - ▶ za vsa dela oziroma za vse stroške, ki so že nastali in bodo nastali do konca leta 2024, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
  - ▶ za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letu 2025, 2026, 2027 in letu 2028, so njihove vrednosti preračunane iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2024, ki jo je februarja 2024 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2024 povprečno inflacijsko stopnjo (2,7%), za leto 2025 3,4% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2026 2,2% povprečno inflacijsko stopnjo; za leti 2027 in 2028 smo vzeli kot povprečno inflacijsko stopnjo napoved povprečne inflacijske stopnje iz leta 2026; predračunske cene so Maj 2024, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2025 revalorizirali s faktorjem 1,0340, vrednosti del, ki se bodo izvajala v letu 2026 s faktorjem 1,0567, vrednosti del, ki se bodo izvajala v letu 2027 s faktorjem 1,0800 ter vrednosti del, ki se bodo izvajala v letu 2028 s faktorjem 1,1038.





## 5.2.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 18.109.275,63 EUR brez DDV oziroma **21.826.711,11 EUR z DDV**. Investicijski stroški po stalnih cenah znašajo za javnega partnerja 1.434.150,03 EUR z DDV, za zasebnega partnerja pa 20.392.561,08 EUR z DDV.

Tabela 2: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 05/2024, v EUR.

Vrsta stroškov (stalne cene = 05/2024)		Dinamika investicijskih stroškov po letih					SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA po STALNIH cenah		
		2024	2025	2026	2027	2028	SKUPAJ brez DDV	22% DDV	SKUPAJ z DDV
<b>A = 1+2</b>	<b>STROŠKI IZVEDBE DEL NA PODLAGI POGODBE JZP (ZASEBNI PARTNER)</b>	<b>36.532,80 €</b>	<b>963.932,40 €</b>	<b>2.639.304,60 €</b>	<b>6.228.547,10 €</b>	<b>6.846.897,10 €</b>	<b>16.715.214,00 €</b>	<b>3.677.347,08 €</b>	<b>20.392.561,08 €</b>
1.1	Stroški NOVOGRADNJE	- €	- €	2.548.200,00 €	5.096.400,00 €	3.827.400,00 €	<b>11.472.000,00 €</b>	2.523.840,00 €	<b>13.995.840,00 €</b>
1.2	Stroški ZUNANJE UREDITVE	- €	- €	- €	583.500,00 €	1.166.500,00 €	<b>1.750.000,00 €</b>	385.000,00 €	<b>2.135.000,00 €</b>
1.3	Stroški OPREME	- €	- €	- €	370.000,00 €	1.630.000,00 €	<b>2.000.000,00 €</b>	440.000,00 €	<b>2.440.000,00 €</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ STROŠKI INVESTICIJE</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2.548.200,00 €</b>	<b>6.049.900,00 €</b>	<b>6.623.900,00 €</b>	<b>15.222.000,00 €</b>	<b>3.348.840,00 €</b>	<b>18.570.840,00 €</b>
2.1	Stroški projektne in druge dokumentacije	- €	900.000,00 €	- €	- €	30.000,00 €	<b>930.000,00 €</b>	204.600,00 €	<b>1.134.600,00 €</b>
2.2	Stroški nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD	- €	- €	63.705,00 €	151.247,50 €	165.597,50 €	<b>380.550,00 €</b>	83.721,00 €	<b>464.271,00 €</b>
2.3	Ostali stroški zunanjih svetovalcev (svetovalne in druge tehnične storitve)	36.532,80 €	63.932,40 €	27.399,60 €	27.399,60 €	27.399,60 €	<b>182.664,00 €</b>	40.186,08 €	<b>222.850,08 €</b>
<b>2</b>	<b>SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>36.532,80 €</b>	<b>963.932,40 €</b>	<b>91.104,60 €</b>	<b>178.647,10 €</b>	<b>222.997,10 €</b>	<b>1.493.214,00 €</b>	<b>328.507,08 €</b>	<b>1.821.721,08 €</b>
<b>B=3+4+5</b>	<b>STROŠKI OSTALIH DEL V OKVIRU PROJEKTA (JAVNI PARTNER)</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>1.211.841,63 €</b>	<b>25.482,00 €</b>	<b>60.499,00 €</b>	<b>66.239,00 €</b>	<b>1.394.061,63 €</b>	<b>40.088,40 €</b>	<b>1.434.150,03 €</b>
<b>3</b>	<b>VREDNOST ZEMLJIŠČ (vrednost zemljišča, ki ga ima občina v lasti)</b>	<b>- €</b>	<b>1.038.462,36 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.038.462,36 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.038.462,36 €</b>
<b>4</b>	<b>Stroški DRUGIH NADOMESTIL (komunalni prispevek za novogradnjo)</b>	<b>- €</b>	<b>173.379,27 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>173.379,27 €</b>	<b>- €</b>	<b>173.379,27 €</b>
5.1	Stroški svetovalnih in pravnih storitev za izvedbo JZP	30.000,00 €	- €	- €	- €	- €	<b>30.000,00 €</b>	6.600,00 €	<b>36.600,00 €</b>
5.2	Stroški supernadzora nad gradnjo	- €	- €	25.482,00 €	60.499,00 €	66.239,00 €	<b>152.220,00 €</b>	33.488,40 €	<b>185.708,40 €</b>
<b>5</b>	<b>SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>25.482,00 €</b>	<b>60.499,00 €</b>	<b>66.239,00 €</b>	<b>182.220,00 €</b>	<b>40.088,40 €</b>	<b>222.308,40 €</b>
<b>C=A+B</b>	<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA po stalnih cenah</b>	<b>66.532,80 €</b>	<b>2.175.774,03 €</b>	<b>2.664.786,60 €</b>	<b>6.289.046,10 €</b>	<b>6.913.136,10 €</b>	<b>18.109.275,63 €</b>	<b>3.717.435,48 €</b>	<b>21.826.711,11 €</b>



### 5.2.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta znaša po tekočih cenah 19.554.856,61 EUR brez DDV oziroma **23.581.255,33 EUR z DDV**. Investicijski stroški po tekočih cenah znašajo za javnega partnerja 1.491.406,00 EUR z DDV, za zasebnega partnerja pa 22.089.849,33 EUR z DDV.

Tabela 3: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta stroškov (tekoče cene)		Dinamika investicijskih stroškov po letih					SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA po TEKOČIH cenah		
		2024	2025	2026	2027	2028	SKUPAJ brez DDV	22% DDV	SKUPAJ z DDV
<b>A = 1+2</b>	<b>STROŠKI IZVEDBE DEL NA PODLAGI POGODBE JZP (ZASEBNI PARTNER)</b>	<b>36.532,80 €</b>	<b>996.706,10 €</b>	<b>2.789.079,85 €</b>	<b>6.726.808,79 €</b>	<b>7.557.306,34 €</b>	<b>18.106.433,88 €</b>	<b>3.983.415,45 €</b>	<b>22.089.849,33 €</b>
1.1	Stroški NOVOGRADNJE	- €	- €	2.692.805,25 €	5.504.093,94 €	4.224.517,16 €	<b>12.421.416,35 €</b>	2.732.711,60 €	<b>15.154.127,95 €</b>
1.2	Stroški ZUNANJE UREDITVE	- €	- €	- €	630.177,93 €	1.287.531,81 €	<b>1.917.709,74 €</b>	421.896,14 €	<b>2.339.605,88 €</b>
1.3	Stroški OPREME	- €	- €	- €	399.598,69 €	1.799.122,90 €	<b>2.198.721,59 €</b>	483.718,75 €	<b>2.682.440,34 €</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ STROŠKI INVESTICIJE</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2.692.805,25 €</b>	<b>6.533.870,56 €</b>	<b>7.311.171,87 €</b>	<b>16.537.847,68 €</b>	<b>3.638.326,49 €</b>	<b>20.176.174,17 €</b>
2.1	Stroški projektne in druge dokumentacije	- €	930.600,00 €	- €	- €	33.112,69 €	<b>963.712,69 €</b>	212.016,79 €	<b>1.175.729,48 €</b>
2.2	Stroški nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD	- €	- €	67.320,13 €	163.346,76 €	182.779,30 €	<b>413.446,19 €</b>	90.958,16 €	<b>504.404,35 €</b>
2.3	Ostali stroški zunanjih svetovalcev (svetovalne in druge tehnične storitve)	36.532,80 €	66.106,10 €	28.954,47 €	29.591,47 €	30.242,48 €	<b>191.427,32 €</b>	42.114,01 €	<b>233.541,33 €</b>
<b>2</b>	<b>SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>36.532,80 €</b>	<b>996.706,10 €</b>	<b>96.274,60 €</b>	<b>192.938,23 €</b>	<b>246.134,47 €</b>	<b>1.568.586,20 €</b>	<b>345.088,96 €</b>	<b>1.913.675,16 €</b>
<b>B=3+4+5</b>	<b>STROŠKI OSTALIH DEL V OKVIRU PROJEKTA (JAVNI PARTNER)</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>1.253.044,25 €</b>	<b>26.928,05 €</b>	<b>65.338,71 €</b>	<b>73.111,72 €</b>	<b>1.448.422,73 €</b>	<b>42.983,27 €</b>	<b>1.491.406,00 €</b>
<b>3</b>	<b>VREDNOST ZEMLJIŠČ (vrednost zemljišča, ki ga ima občina v lasti)</b>	<b>- €</b>	<b>1.073.770,08 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.073.770,08 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.073.770,08 €</b>
<b>4</b>	<b>Stroški DRUGIH NADOMESTIL (komunalni prispevek za novogradnjo)</b>	<b>- €</b>	<b>179.274,17 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>179.274,17 €</b>	<b>- €</b>	<b>179.274,17 €</b>
5.1	Stroški svetovalnih in pravnih storitev za izvedbo JZP	30.000,00 €	- €	- €	- €	- €	<b>30.000,00 €</b>	6.600,00 €	<b>36.600,00 €</b>
5.2	Stroški supernadzora nad gradnjo	- €	- €	26.928,05 €	65.338,71 €	73.111,72 €	<b>165.378,48 €</b>	36.383,27 €	<b>201.761,75 €</b>
<b>5</b>	<b>SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>26.928,05 €</b>	<b>65.338,71 €</b>	<b>73.111,72 €</b>	<b>195.378,48 €</b>	<b>42.983,27 €</b>	<b>238.361,75 €</b>
<b>C=A+B</b>	<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA po tekočih cenah</b>	<b>66.532,80 €</b>	<b>2.249.750,35 €</b>	<b>2.816.007,90 €</b>	<b>6.792.147,50 €</b>	<b>7.630.418,06 €</b>	<b>19.554.856,61 €</b>	<b>4.026.398,72 €</b>	<b>23.581.255,33 €</b>



## 6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJSKI PROJEKT

### 6.1. Strokovne podlage ter predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve in študije

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) so bile upoštevane naslednje podlage oziroma so bila upoštevana naslednja izhodišča:

- ▶ Strokovna podlaga za ureditev poslovne cone Science City v Solkanu, ki jo je izdelalo podjetje Locus prostorske informacijske storitve d.o.o., april 2024.

### 6.2 Opis lokacije

#### 6.2.1 Makro lokacija

kohezijska regija	Kohezijska regija Zahodna Slovenija (KRZS)
statistična regija	Goriška statistična regija
občina	Mestna občina Nova Gorica
krajevna skupnost	Solkan
naselje	Solkan

Slika 4: Makro lokacija investicijskega projekta (občina, krajevna skupnost in naselje).

#### MESTNA OBČINA NOVA GORICA





Vir: PISO MO Nova Gorica in Google, 04/2024.

Projekt se bo izvajal v Goriški statistični regiji, in sicer na območju MO Nova Gorica v primestnem naselju Solkan. Solkan je primestno naselje v MO Nova Gorica. Solkan teži na zahodnem delu Slovenije, tik ob državni meji z Italijo, pri mestu Nova Gorica. Lokacija je umeščena v območje Jadranskega morja z močnim vplivom blage mediteranske klime in na prehodu na gorsko-alpska območja. Solkan obdaja hribovje Sabotin, Skalnica oziroma Sveta Gora in Škabrijel. Nahaja se na nadmorski višini 94,3 m.

## 6.2.2 Mikro lokacija

Lokacija posegov se nahaja na slovensko-italijanski meji, in sicer na bivšem območju Solkanske industrije apna (SIA). Območje se nahaja na jugozahodnem delu Solkana. Ožje območje je pozidano s strnjeno starejšo stanovanjsko pozidavo in z objekti namenjenimi poslovni dejavnosti. Posegi naj bi se izvajali na parcelah št. 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan, ki so v lasti MO Nova Gorica. Skupna površina parcel znaša 7.203 m<sup>2</sup>. Na parcelah 2678/6 in 2677/2 obe k.o. 2303 Solkan se nahaja stavba z ID št. 28 k.o. 2303 Solkan, na parceli št. 1520/3 k.o. 2303 Solkan pa stavba z ID št. 34 k.o. 2303 Solkan. Stavbi sta tako kot vse navedene parcele v lasti MO Nova Gorica. Na zahodni strani parcel poteka v neposredni bližini železniška proga Jesenice–Sežana. Dostop do območja je omogočen z asfaltirane in kategorizirane občinske ceste, tj. glavne mestne ceste (LG) 287022 oz. Ceste IX. korpusa. Območje je opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer se na območju nahaja vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, elektroenergetsko, optično in telekomunikacijsko omrežje.

Površina parcele št. 2678/6 k.o. 2303 Solkan znaša 6.317 m<sup>2</sup>. Parcela sodi po OPN pod EUP SO-10/01. Po osnovni namenski rabi sodi parcela pod območja stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi sodi pod CDo-druga območja centralnih dejavnosti (99,1%) in pod PŽ-površine železnic (0,9%), po dejanski rabi pa pod poseljena zemljišča (44,2%), pod poseljena zemljišča s tlorisom stavbe (38,8%) in pod zemljišča z nedoločeno rabo (17,0%).

Površina parcele št. 2677/2 k.o. 2303 Solkan znaša 42 m<sup>2</sup>. Parcela sodi po OPN pod EUP SO-10/01. Po osnovni namenski rabi sodi parcela pod območja stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi sodi pod CDo-druga območja centralnih dejavnosti (100,0%), po dejanski rabi pa pod poseljena zemljišča s tlorisom stavbe (100,0%).





Površina parcele št. 1520/3 k.o. 2303 Solkan znaša 844 m<sup>2</sup>. Parcela sodi po OPN pod EUR SO-10/1. Po osnovni namenski rabi sodi parcela pod območja stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi pod CDo-druga območja centralnih dejavnosti (100,0%), po dejanski rabi pa pod poseljena zemljišča (100,0%).

Slika 5: Prikaz parcel št. 2678/6, 2677/2 in 1520/3 vse k.o. 2303 Solkan in stavb z ID št. 28 in 34 obe k.o. 2303 Solkan.



Vir: PISO MO Nova Gorica, 05/2024.

Stavba z ID št. 28 k.o. 2303 Solkan, tj. stavba nekdanje hidrarne in skladišča, se nahaja na parcelah št. 2678/6 in 2677/2 obe k.o. 2303 Solkan. Površina zemljišča pod stavbo znaša 2.590,85 m<sup>2</sup>. Po podatkih GURS je to samostojna stavba, ki je bila zgrajena leta 1960, in nima naslova. Najvišja višinska kota stavbe znaša 111,1 m, karakteristična višina stavbe pa 94,2 m. Stavba ima 4 etaže (etaža pritličja: 1). V stavbi se nahaja 1 stanovanje. Priključena je na elektro, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Stavba je sestavljena iz 2 delov. Skupna uporabna površina stavbe znaša 2.397,6 m<sup>2</sup>, skupna neto tlorisna površina stavbe pa 2.520,0 m<sup>2</sup>. Po dejanski rabi sodi prvi del stavbe, uporabne in neto tlorisne površine 2.290,0 m<sup>2</sup>, pod del stavbe za industrijsko rabo, glede na vrsto prostora pa pod proizvodne in skladiščne prostore. Po dejanski rabi pa sodi drugi del stavbe, uporabne površine 107,6 m<sup>2</sup> in neto tlorisne površine 230,0 m<sup>2</sup>, pod stanovanje v enostanovanjski stavbi, glede na vrsto prostora pa pod bivalni prostor (107,6 m<sup>2</sup>), klet (79,6 m<sup>2</sup>) in nerazporejen prostor (42,8 m<sup>2</sup>). Skladno s kupoprodajno pogodbo sklenjeno med MO Nova Gorica (kupec) in Siasal d.o.o. (prodajalec) mora do 30.06.2024 prodajalec stavbo z ID št. 28 k.o. 2303 Solkan porušiti.

Stavba z ID št. 34 k.o. 2303 Solkan se nahaja na parceli št. 1520/3 k.o. 2303 Solkan. Površina zemljišča pod stavbo znaša 35,73 m<sup>2</sup>. Po podatkih GURS je to samostojna stavba, ki je bila zgrajena leta 1969. Najvišja višinska kota stavbe znaša 96,4 m, karakteristična višina stavbe pa 94,0 m. Stavba ima 1 etažo (etaža pritličja: 1). V stavbi se nahaja 1 poslovni prostor. Stavba ni priključena na elektro, vodovodno in kanalizacijsko omrežje in nima naslova. Tako uporabna površina stavbe kot neto tlorisna površina stavbe znašata 90,0 m<sup>2</sup>. Po dejanski rabi sodi stavba pod trgovski del stavbe, glede na vrsto prostora pa pod lokal, prodajalna.



### **6.2.3 Usklajenost projekta s prostorskimi ureditvenimi pogoji**

Območja urejanja se nahajajo na območju za katerega velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica s spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 13/18, 30/18 in 31/20), in sicer z oznako EUP SO-10/01. Enota EUP se nahaja na severozahodnem delu mesta, v neposredni bližini meje s sosednjo Italijo.

Na lokaciji se trenutno prepletajo različne dejavnosti in namembnosti stavb. Glavna dejavnost na tem območju je industrijska raba, ki jo spremljajo skladišča. Poleg tega se na lokaciji nahajajo tudi stanovanja, športni objekti, storitvene dejavnosti ter arhiv/depo SNG Nova Gorica. Trenutna uporaba območja z oznako EUP SO-10/01 ni skladna z namensko rabo prostora po OPN MO Nova Gorica, ki na tem opredeljuje podrobnejšo namensko rabo CDo-drugega območja centralnih dejavnosti: območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti.

Dolgoročna vizija MO Nova Gorica je prestrukturirati to območje v središče visokotehnoških podjetij, inkubatorjev, raziskovalnih ustanov ter spremljajočih dejavnosti, kot so šport, obrt, javne storitve in podobno.

Predvidene rešitve so skladne z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskega akta občine.

## **6.3 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta s specifikacijo dinamike nastajanja investicijskih stroškov**

### **6.3.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta**

Iz časovnega načrta izvedbe projekta je razvidno, da ima projekt v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec. Ključni datumi:

- ▶ Projekt se je/bo pričel z izdelavo in potrditvijo DIIP-a (maj 2024) in umestitvijo projekta v Načrt razvojnih programov (NRP) MO Nova Gorica.
- ▶ Izvedba postopka s strani MO Nova Gorica za izpeljavo projekta po modelu JZP bo potekala od junija 2024 do julija 2024.
- ▶ Izvedba postopka izbora zasebnega partnerja s strani MO Nova Gorica bo potekal od julija 2024 do septembra 2024, ko je predvidena sklenitev pogodbe z zasebnim partnerjem.
- ▶ Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja s strani zasebnega partnerja je predvidna od septembra 2024 do decembra 2025.
- ▶ Izvedba gradnje in zunanje ureditve ter dobave in montaže opreme s strani zasebnega partnerja bo predvidoma potekala od junija 2026 do novembra 2028, ko je predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja.
- ▶ Primopredaja izvedenih del ter dobavljene in vgrajene opreme je predvidna do konca decembra 2028.
- ▶ Otvoritev novozgrajenega centra zelenih tehnologij je predvidena januarja 2029.
- ▶ Predvideno trajanje javno-zasebnega partnerstva (JZP) in izvajanje javnega interesa s strani zasebnega partnerja bo potekalo od januarja 2029 naprej do zaključka trajanja JZP (predvidoma do decembra 2062, tj. 34 let).



Tabela 4: Časovni načrt izvedbe celotnega projekta.

PREDVIDENE AKTIVNOSTI PROJEKTA	Izvajalec / Nosilec aktivnosti	Okviren čas izvedbe aktivnosti	
		začetek	zaključek
<b>1 Izdelava investicijske dokumentacije</b>		<b>05/2024</b>	<b>07/2024</b>
1.1 Izdelava in potrditev DIIP ter vključitev projekta v NRP MO Nova Gorica	Javni partner	05/2024	05/2024
1.2 Izdelava in potrditev predinvesticijske zasnove (PIZ)	Javni partner	06/2024	06/2024
1.3 Izdelava in potrditev investicijskega programa (IP)	Javni partner	06/2024	07/2024
<b>2 Izvedba postopka za izpeljavo projekta po modelu JZP</b>		<b>06/2024</b>	<b>07/2024</b>
2.1 Poziv promotorjem (skladno s 34. členom ZJZP)	Javni partner	05/2024	06/2024
2.2 Izdelava in potrditev Ocene možnosti JZP (skladno z 8. členom ZJZP)	Javni partner	06/2024	06/2024
2.3 Sprejem Odločitve o javno-zasebnem partnerstvu (skladno z 11. členom ZJZP)	Javni partner	07/2024	07/2024
2.4 Sprejem Akta o javno-zasebnem partnerstvu (skladno s 36. členom ZJZP)	Javni partner	07/2024	07/2024
2.5 Objava Akta o javno-zasebnem partnerstvu	Javni partner	07/2024	07/2024
<b>3 Opredelitev MO Nova Gorica do družbe CZT d.o.o.</b>	<b>Javni partner</b>	<b>07/2024</b>	<b>09/2024</b>
<b>4 Izvedba postopka izbire zasebnega partnerja</b>		<b>07/2024</b>	<b>09/2024</b>
4.1 Prva faza: Priprava in objava RD na portalu JN za prvo fazo za izbor zasebnega partnerja	Javni partner	07/2024	08/2024
4.2 Prva faza: Prejem in odpiranje prijav, pregled in ocena prijav, dopolnitve, pojasnila itd.	Javni partner	08/2024	08/2024
4.3 Prva faza: Izdaja sklepa o priznanju spodobnosti	Javni partner	08/2024	08/2024
4.4 Druga faza: Konkurenčni dialog (priprava povabil na dialog, izvedba dialoga, usklajevanje tehničnih in drugih vprašanj itd.)	Javni partner	08/2024	08/2024
4.5 Tretja faza: Oddaja končnih ponudb (povabilo k oddaji končne ponudbe, pregled in ocena končnih ponudb)	Javni partner	08/2024	08/2024
4.6 Objava Odločitve o izbiri/oddaji JN (Akt izbire izvajalca JZP)	Javni partner	08/2024	08/2024
4.7 Pravnomočnost Odločitve o izbiri/oddaji JN (Akta izbire izvajalca JZP)	Javni partner	09/2024	09/2024
4.8 Objava Obvestila o oddaji JN in Končnega poročila o oddaji JN	Javni partner	09/2024	09/2024
4.9 Sklenitev pogodbe z zasebnim partnerjem	Javni in zasebni partner	09/2024	09/2024
<b>5 Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja</b>		<b>09/2024</b>	<b>12/2025</b>
5.1 Izdelava DPP projektne dokumentacije	Zasebni partner	09/2024	03/2025
5.2 Izdelava DGD projektne dokumentacije	Zasebni partner	03/2025	10/2025
5.3 Pridobitev gradbenega dovoljenja	Zasebni partner	10/2025	12/2025
5.4 Izdelava PZI projektne dokumentacije	Zasebni partner	10/2025	12/2025
<b>6 Izvedba GRADNJE in ZUNANJE UREDITVE ter dobava in montaža OPREME</b>		<b>01/2026</b>	<b>12/2028</b>
6.1 Izvedba postopka izbire izvajalca gradnje in podpis gradbene pogodbe	Zasebni partner	01/2026	04/2026
6.2 Izvedba postopka izbire dobavitelja opreme in podpis pogodbe	Zasebni partner	02/2027	07/2027
6.3 Izvedba GRADNJE in ZUNANJE UREDITVE	Zasebni partner	06/2026	10/2028
6.4 Dobava in montaža OPREME	Zasebni partner	10/2027	10/2028
6.5 Izdelava PID projektne dokumentacije	Zasebni partner	10/2028	11/2028
6.6 Izdelava DZO projektne dokumentacije	Zasebni partner	10/2028	11/2028
6.7 Pridobitev uporabnega dovoljenja	Zasebni partner	11/2028	11/2028
6.8 Primopredaja izvedenih del (primopredajni zapisnik)	Zasebni partner	11/2028	12/2028
<b>7 Izvedba nadzora nad gradnjo in koordinatorska VZD</b>		<b>01/2026</b>	<b>12/2028</b>
7.1 Izvedba postopka izbire nadzora nad gradnjo in izdelovalca varnostnega načrta in koordinatorska VZD in podpis pogodbe	Zasebni partner	01/2026	04/2026
7.2 Izvajanje nadzora nad gradnjo in VZD	Zasebni partner	06/2026	12/2028
<b>8 Otvoritev novozgrajenega centra zelenih tehnologij</b>	<b>Javni in zasebni partner</b>	<b>01/2029</b>	<b>01/2029</b>
<b>9 Trajanje JZP - izvajanje javnega interesa (34 let)</b>	<b>Javni in zasebni partner</b>	<b>01/2029</b>	<b>12/2062</b>

### 6.3.2 Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov

Časovnemu načrtu bo sledila tudi dinamika nastajanja investicijskih stroškov. Specifikacija nastajanja investicijskih stroškov in dinamika financiranja projekta, ločeno na investicijske stroške javnega in zasebnega partnerja, je predstavljena v tabeli v nadaljevanju tega poglavja po tekočih cenah.





Tabela 5: Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov, ločeno na investicijske stroške javnega in zasebnega partnerja, v tekočih cenah, v EUR z DDV.

Dinamika nastajanja investicijskih stroškov (tekoče cene)		Dinamika nastajanja investicijskih stroškov po letih					SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA
		2024	2025	2026	2027	2028	
<b>A = 1+2</b>	<b>STROŠKI IZVEDBE DEL NA PODLAGI POGODBE JZP (ZASEBNI PARTNER)</b>	44.570,02 €	1.215.981,44 €	3.402.677,42 €	8.206.706,72 €	9.219.913,73 €	22.089.849,33 €
1.1	Stroški NOVOGRADNJE	- €	- €	3.285.222,41 €	6.714.994,61 €	5.153.910,93 €	15.154.127,95 €
1.2	Stroški ZUNANJE UREDITVE	- €	- €	- €	768.817,07 €	1.570.788,81 €	2.339.605,88 €
1.3	Stroški OPREME	- €	- €	- €	487.510,40 €	2.194.929,94 €	2.682.440,34 €
1	SKUPAJ STROŠKI INVESTICIJE	- €	- €	3.285.222,41 €	7.971.322,08 €	8.919.629,68 €	20.176.174,17 €
2.1	Stroški projektne in druge dokumentacije	- €	1.135.332,00 €	- €	- €	40.397,48 €	1.175.729,48 €
2.2	Stroški nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD	- €	- €	82.130,56 €	199.283,05 €	222.990,74 €	504.404,35 €
2.3	Ostali stroški zunanjih svetovalcev (svetovalne in druge tehnične storitve)	44.570,02 €	80.649,44 €	35.324,45 €	36.101,59 €	36.895,83 €	233.541,33 €
2	SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	44.570,02 €	1.215.981,44 €	117.455,01 €	235.384,64 €	300.284,05 €	1.913.675,16 €
<b>B=3+4+5</b>	<b>STROŠKI OSTALIH DEL V OKVIRU PROJEKTA (JAVNI PARTNER)</b>	36.600,00 €	1.253.044,25 €	32.852,22 €	79.713,23 €	89.196,30 €	1.491.406,00 €
3	VREDNOST ZEMLJIŠČ (vrednost zemljišča, ki ga ima občina v lasti)	- €	1.073.770,08 €	- €	- €	- €	1.073.770,08 €
4	Stroški DRUGIH NADOMESTIL (komunalni prispevek za novogradnjo)	- €	179.274,17 €	- €	- €	- €	179.274,17 €
5.1	Stroški svetovalnih in pravnih storitev za izvedbo JZP	36.600,00 €	- €	- €	- €	- €	36.600,00 €
5.2	Stroški supernadzora nad gradnjo	- €	- €	32.852,22 €	79.713,23 €	89.196,30 €	201.761,75 €
5	SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV	36.600,00 €	- €	32.852,22 €	79.713,23 €	89.196,30 €	238.361,75 €
<b>C=A+B</b>	<b>SKUPAJ DINAMIKA NASTAJANJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV po partnerjih</b>	81.170,02 €	2.469.025,69 €	3.435.529,64 €	8.286.419,95 €	9.309.110,03 €	23.581.255,33 €

## 6.4 Varstvo okolja in vpliv investicijskega projekta z vidika okoljske sprejemljivosti in doseganja okoljskih ciljev z vidika upoštevanja načel DNSH

### 6.4.1 Varstvo okolja in vplivi investicijskega projekta na okolje

Izvedba projekta bo vplivala na okolje za čas njegove izvedbe ter za čas uporabe. Vsi okoljski vplivi v okviru izvedbe projekta in kasneje v dobi obratovanja novozgrajene stavbe in njene okolice bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih mej, tako da na nobeno sestavino okolja ne vpliva v takšni meri, da bi bila njegova izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je območje zemljiških parcel, kjer se bodo izvajala predvideni posegi. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Vplivi na okolje bodo nastajali med izvajanjem prevedenih aktivnosti v okviru projekta (vplivi bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje) in med samim obratovanjem.

#### Previdnostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)

Previdnostno načelo pomeni vnaprejšnje ukrepe za varstvo okolja. V okviru projekta so predvideni ukrepi tako v času izvajanja del in v času obratovanja. Navedeni ukrepi so predstavljeni v nadaljevanju, in se nanaša na pričakovane vplive projekta na okolje v času izvajanja del, v času obratovanja ter na pričakovane vplive novozgrajene stavbe na okolico.

#### Pričakovani vplivi na okolje v času izvajanja del

V času izvajanja del se pričakuje možne vplive na okolje, ki bodo kratkoročno vplivali na sestavine okolja, kot so: zrak, površinske in odpadne vode, hrup, tla in podtalnica in odpadki. Za čim manjše vplive je potrebno posebno pozornost nameniti varstvenim ukrepom, da izvedbena dela ne bodo povzročala škodljivih vplivov na okolje.

- ▶ **Zrak:** Zaradi izvajanja del lahko na ožjem območju pričakujemo povečano onesnaženost zraka, predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del. Nastale emisije se bodo z vetrom disperzno širile v prostor. Za preprečitev le-tega bo treba poskrbeti za stalno vlaženje gradbenega materiala, ki bo povzročal prašenje. V času gradbenih del se pričakuje tudi povečanje emisij izpušnih plinov v zrak zaradi obratovanja gradbene mehanizacije, ki v zrak spušča predvsem emisije dušikovega oksida, ogljikovega monoksida, organskih snovi ter prašnih delcev, ki bodo nastajali zaradi odvoza in dovoza materiala. Za zmanjševanje le-teh snovi bo potrebno gradbene stroje in druge naprave po uporabi takoj izključiti.
- ▶ **Površinske vode in odpadna voda:** Izvajanje gradbenih del bo lahko povečalo onesnaževanje vodnih virov predvsem s prašnimi delci. Pri sami gradnji bo ravno tako nastala manjša količina tehnoloških vod, ki bo imela



višji pH zaradi vsebnosti apna in cementa, zato bo potrebna posebna skrb za odpadno in tehnološko vodo. Pomembno je, da se bo vse odpadne in tehnološke vode zbiralo in ponovno uporabilo. V času izvajanja del bo potrebno za delavce na gradbišču postaviti kemična stranišča.

- ▶ *Tla in podtalnica:* Prašni delci, ki se bodo sproščali v ozračje, se bodo deloma usedali na utrjene površine. Poleg tega obstaja nevarnost onesnaževanja tal z emisijami plinov, ostankov goriv in mazalnih olj ter drugih materialov, ki so lahko posledica uporabe gradbenih strojev. Pri izvedbi del se bo moralo uporabljati le tehnično ustrezne/brezhibne gradbene stroje, ki bodo redno servisirani in vzdrževani. Na gradbišču se ne bo smelo postaviti postaje za pretakanje in skladiščenje goriva, naprave za separacijo ter mesta za pranje in vzdrževanje motornih vozil in naprav.
- ▶ *Odpadki:* V času izvajanja del bo prihajalo do nastanka gradbenih odpadkov kot so ostanki lesa, opeke, peska, malte, betona. Vsi odpadki bodo morali biti zbrani ločeno po vrsti in odvedeni na ustrezno odlagališče skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22-ZVO-2). Eventualne odpadke iz kemičnih stranišč se bo preko pooblaščenega podjetja odvažalo na ustrezno čistilno napravo.
- ▶ *Hrup:* V času izvajanja del bo največ obremenjevanja s hrupom v času gradbenih del, in sicer zaradi obratovanja gradbene mehanizacije ter povečanega prometa tovornih vozil. Vir hrupa bo časovno omejen na dnevni čas, kar pomeni, da v nočnem času hrupa ne bo. Hrup bo moteč za stanovalce v okolici posegov, kakor bo moteč in občuten tudi za širšo okolico. Za zmanjšanje širjenja hrupa z gradbišča v sosednjo okolico, je priporočljivo, da se gradbišče ogradi z gradbeno zaščitno ograjo. Pomembno je tudi, da se bo gradbene stroje in naprave v času, ko se le-ti ne bodo uporabljali, izklopilo.

#### Pričakovani vplivi na okolje v času uporabe/obratovanja

V času uporabe/obratovanja ni predvidenih negativnih vplivov na okolje.

- ▶ *Emisije v zrak:* Pri uporabi novozgrajene stavbe in njene okolice se ne pričakuje onesnaževanje zraka, saj dejavnosti, ki se bodo izvajale v stavbi in njeni okolice naj ne bi onesnaževale zraka (plini, prah, sevanje, dim ipd.). Novozgrajena stavba in njena okolica ne bosta namenjeni pridobivanju, skladiščenju, prevozu ali proizvodni fosilnih goriv, kar pomeni da ne bosta povzročali znatnih emisij toplogrednih plinov in prašnih delcev. V okviru uporabe stavbe in njene okolice je v minimalnem obsegu lahko predviden nastanek prašnih delcev, ki pa ni primerljiv s sedanjim stanjem.
- ▶ *Emisijske površinske vode in nastajanje odpadnih voda:* Pri uporabi novozgrajene stavbe in njene okolice lahko pričakujemo sledeče odpadne vode: padavinske vode dostopnih in manipulacijskih površin ter fekalne odpadne vode iz sanitarij in ostalih delov stavbe. Padavinske oziroma meteorne vode bodo speljane v meteorno kanalizacijo. Pomembno je, da bodo padavinske vode dostopnih in manipulacijskih površin speljane preko lovilcev olj v javno meteorno kanalizacijo, kar bo preprečilo onesnaževanje okolja. Fekalne odpadne vode bodo speljane v javno fekalno kanalizacijsko omrežje in posledično na čistilno napravo, kar bo preprečilo onesnaževanje okolja.
- ▶ *Emisije v tla in podtalje:* Emisije v tla se bo lahko zmanjšalo oziroma preprečilo z uporabo različnih metod. Emisije v tla in podtalje bodo preprečene z urejeno in ustrezno vzdrževano meteorne kanalizacije. Na območju se tudi ne pričakuje izvajanja večjih množičnih dogodkov, kar bi vplivalo na povečanje različnih emisij v tla in podtalje.
- ▶ *Hrup:* Predvidene dejavnosti v novozgrajeni stavbi in njeni okolici ne bodo presežala maksimalne dopustne ravni hrupa na obravnavanem območju oziroma bodo iste kot so danes.
- ▶ *Odpadki:* V okviru projekta je predvidena tudi postavitve ustreznih zabojnikov in košev za odlaganje odpadkov, tj. ureditev ekološkega otoka, v katerih bo organizirano ločeno zbiranje komunalnih odpadkov. Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen na krajevno ustaljeni način v okviru izvajanja gospodarske javne službe.



### Pričakovani vplivi novozgrajene stavbe na okolico

Pričakovani vplivi na okolico se nanašajo na:

- ▶ *Mehansko odpornost in stabilnost:* Nameravani posegi v okviru projekta ne bodo povzročili porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij na objektih v okolici, večjih od dopustne ravni, škode na delih objektov v okolici ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije, škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg bo morebiti nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Novozgrajena stavba in njena okolica v času uporabe ne bo povzročala vplivov, ki bi bili vzrok porušitve ali deformacij na okoliških objektih. Vsa dela bodo izvedena tako, da ne bodo vplivala na stabilnost sosednjih objektov.
- ▶ *Varnost pred požarom:* Pri izdelavi vplivnega območja v zvezi z varnostjo pred požarom nepremičnin v okolici nameravane gradnje, se bo upoštevalo, da bo nosilna konstrukcija objektov v okolici nameravane gradnje določen čas ohranila svojo nosilno sposobnost, da bo omejeno širjenje požara na objekte v okolici nameravane gradnje, ter da bo omogočeno osebam v objektih v okolici nameravane gradnje, da objekt zapustijo in da bo omogočena varnost reševalnih ekip.
- ▶ *Varnost pri uporabi:* Pri določitvi vplivnega območja v zvezi z varnostjo pri uporabi nepremičnin v okolici nameravane gradnje, se bo upoštevalo, da na nepremičninah v okolici nameravane gradnje pri uporabi in obratovanju ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod kot so zdrs, padec, trčenje, opekline, udar električnega toka oziroma poškodbe zaradi eksplozije. Ravno tako bo morala biti zagotovljena ustrezna varnost za vse obiskovalce in koristnike storitev v novozgrajeni stavbi in njeni okolici ter tudi za mimoidoče.
- ▶ *Higiensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice:* V času gradnje kot tudi v času uporabe novozgrajene stavbe bo potrebno upoštevati, da ne bo prihajalo do izpustov strupenih plinov, nevarnih delcev ali ostalih plinov, da ne bo emisij nevarnega sevanja in onesnaženja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov ter da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje. V zvezi s higiensko in zdravstveno zaščito oziroma zaščito okolice bo potrebno upoštevati tudi druge pričakovane vplive na okolico kot so pričakovana osenčenja sosednjih nepremičnin. Emisij nevarnih sevanj se ne pričakuje oziroma jih ne bo. Novozgrajena stavba bo priključena na vodovodno in kanalizacijsko omrežje, tako na fekalno kot tudi na meteorno kanalizacijo, kar bo v prihodnje onemogočalo/preprečevalo onesnaženje ali zastrupitev vode in tal. Urejeno bo ustrezno odvodnjavanje padavinskih voda iz zunanjih javnih površin v okolici stavbe.
- ▶ *Zaščito pred hrupom:* Hrup, ki ga bodo zaznavale osebe v objektih v okolici nameravane gradnje ali ljudje v okolici nameravane gradnje, bo zmanjšan na raven, da ne bo ogrožala njihovega zdravja in jim bo omogočala zadovoljive razmere za spanje, počitek in delo.
- ▶ *Varčevanje z energijo:* Pri določitvi vplivnega območja v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote v nepremičninah v okolici nameravane gradnje bo treba upoštevati, da ne bo prišlo do vpliva na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje. V času izvedbe del in nato uporabe novozgrajene stavbe in njene okolice se ne pričakuje vpliva na povečanje količine energije v objektih v njeni okolici. Pri izvedbi del bodo uporabljeni takšni materiali in vgrajena bo takšna oprema, ki bo energetsko varčna.

### Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanem posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje kot je predstavljeno v tem dokumentu. Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- ▶ Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju del, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- ▶ Na objektih v okolici nameravane gradnje tako v času izvajanja del kot tudi v času obratovanja ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- ▶ V času izvajanja del bo potrebno omejiti eventualno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- ▶ Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.



- ▶ Gradnja in ureditev območja bo zasnovana in načrtovana tako, da bo za ljudi na območju zagotovljena čim večja zaščita pred zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniščih in delih stavbe, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob stavbi iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd. S tem se bo zagotovilo čim manjše ogrožanje ljudi na območju.
- ▶ Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vpliv gradnje na obremenjenost okolja s hrupom bo predvsem zaradi povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na obstoječe stanje na lokaciji.

#### Načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru (*Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje*)

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Pričakuje se, da dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje, kvečjemu pozitivni. Kratkoročne stroške morebitnih, nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje bo v celoti pokrival izvajalcev del oziroma zasebni partner. Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del in posledično stroški ne bodo bremenili zasebnega partnerja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del. Ocenjujemo, da stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje ne bo. Vsi predhodno opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje kot je predstavljeno v tem dokumentu.

#### Načelo »onesnaževalec plača«

Načelo pomeni, da povzročitelj onesnaževanja plača stroške svojega dejana. Glede na to, da bo za upravljanje novozgrajene stavbe in njene okolice zadolžen zasebni partner za čas trajanja javno-zasebnega partnerstva, bo zasebni partner nosil bremena in tveganja onesnaževanja okolja, ki jih bo delovanje oziroma obratovanje novozgrajene stavbe z okolico povzročalo. Glede na predvidene dejavnosti v novozgrajeni stavbi, predvidevamo, da le-teh ne bo. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljalnih del, izvedbo, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

### 6.4.2 Prispevek investicijskega projekta k trajnostnemu razvoju

Tabela 6: Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v njegovem življenjskem ciklu.

	v času NAČRTOVANJA	v času IZVAJANJA	v času UPORABE
UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ učinkovitost rabe naravnih virov in energije mora biti osnovno vodilo projektantov;</li> <li>♦ načrtuje se uporabo materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom;</li> <li>♦ pri načrtovanju projekta mora biti posebna skrb namenjena posameznim ukrepov, ki bodo omogočili visoko raven energetske učinkovitosti;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <i>Energetska učinkovitost</i>: projekt se bo izvajalo v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen;</li> <li>♦ <i>Ostalo</i>: izvedba v vseh delih bo skladna z novimi tehnologijami;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <i>Energetska učinkovitost</i>: z izvedbo projekta se bo na območju povečala poraba energije zaradi gradnje nove stavbe; stavba bo grajena skladno s smernicami trajnostne gradnje; vsa dela in vgrajena oprema bodo izvedena v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen (bo energetske varčna);</li> <li>♦ <i>Učinkovitost rabe vode in drugih surovin</i>: v stavbi se bo zagotovilo učinkovito rabo vode; skrbelo se bo za ločeno zbiranje odpadkov v okviru novega ekološkega otoka;</li> </ul>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>odvoz odpadkov bo urejen na krajevno ustaljeni način;</li> <li>♦ <i>Ostalo</i>: stalen nadzor nad optimalnim delovanjem in vzdrževanjem;</li> </ul>
OKOLJSKA UČINKOVITOST	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ tehnološke rešitve bodo projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi;</li> <li>♦ načrtovana je priključitev novozgrajene stavbe in njene okolice na obstoječo javno infrastrukturo;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <i>Uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov</i>: pri izvedbi se bodo upoštevali vsi akti (zakoni, uredbe, odločbe), ki imajo že vgrajene vse mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja; sama izvedba bo potekala v skladu z največjimi možnimi okoljskimi standardi, kar pomeni, da se bodo dela opravljala na okolju kar se da najbolj prijazen način;</li> <li>♦ <i>Nadzor nad emisijami in tveganja</i>: emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti (upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke);</li> <li>♦ <i>Zmanjšanje količine odpadkov</i>: nastali odpadki povezani z gradnjo pomenijo sicer nov element na območju predvidenih del, vendar se bodo vsi odpadki odvažali, ravnanje z njimi pa je dokaj natančno predpisano in mora biti tudi ustrezno evidentirano; v času izvajanja del se bo na gradbišču z odpadnim materialom ravnalo v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22-ZVO-2);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ zagotovilo se bo ustrezno zbiranje odpadkov v okviru ekološkega otoka; odvoz odpadkov bo urejen na lokalno ustaljen način;</li> <li>♦ vsa oprema bo energetsko varčna, kar bo zmanjšalo emisije toplogrednih plinov in prašnih delcev v okolje;</li> <li>♦ urejena bo ustrezna komunalna infrastruktura, in sicer se bo uredilo ustrezno priključitev stavbe na vodovodno in fekalno kanalizacijsko omrežje, da ne bo prihajalo do uhajanja onesnaženih odpadnih voda v naravno okolje in do izgube vode;</li> <li>♦ urejeno bo ustrezno odvodnjavanje padavinskih voda na območju z navezavo na meteorno kanalizacijo;</li> <li>♦ <i>Nadzor nad emisijami in tveganja</i>: emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti (upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke);</li> </ul>
TRAJNOSTNA DOSTOPNOST	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ v fazi načrtovanja bo potrebno posebno pozornost nameniti reševanju vprašanja neoviranega in varnega dostopa vsem prebivalcem, obiskovalcem in koristnikom obravnavanega območja ter drugim osebam, predvsem v času izvajanja del in tudi kasneje v času obratovanja;</li> <li>♦ predvidena je trajnostna dostopnost tudi na mikrolokaciji;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ na območju predvidenih posegov, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo gradbenih in ostalih del;</li> <li>♦ urejeno bo, da sama izvedba del v največji možni meri ne bo povzročala motenj;</li> <li>♦ v času izvajanja del se bo poskrbelo tudi za ustrezno informiranje javnosti (zaradi obsega projekta in števila oseb, ki so direktno vezani na območju posegov);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ omogočena bo enaka možnost dostopa za vse uporabnike oziroma obiskovalce, tudi gibalno ovirane osebe;</li> <li>♦ zagotovljeno bo trajnostno urejanje okolja (zagotovitev ustrezne dostopnosti in varnosti na kraju samem), kar posledično pomeni boljše možnosti območja za delovanje in razvoj;</li> <li>♦ izboljšana bo sama varnost in dostopnost območja;</li> <li>♦ na območju bo zagotovljena trajnostna oblika mobilnosti/prometa;</li> </ul>
IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI BIVALNEGA OKOLJA ter NAČELO ENAKIH MOŽNOSTI	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ projekt bo načrtovan tako, da bo pozitivno vplival na kakovost delovnega in bivalnega okolja;</li> <li>♦ pred pričetkom izvedbe del se bo zagotovilo ustrezno komuniciranje in informiranje javnosti, ki stanuje/delajo na območju posegov;</li> <li>♦ izvedba in uporaba novozgrajene stavbe in njene okolice bo omogočala enake možnosti koriščenja vsem ciljnim skupinam uporabnikov, ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmeritev ali druge osebne okoliščine;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ zagotovljen bo stalen strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi rešitvami; lokalni prebivalci in uporabniki območja ne bodo preveč obremenjeni v času izvajanja del s hrupom, odpadki, prašnimi delci ipd., saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni ukrepi/posegi, za čim manjšo bremenitev lokalnega bivalnega okolja s posegi;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ izboljšal se bo sam videz območja, kar bo izboljšalo bivanjsko in delovno okolje;</li> <li>♦ izvedba projekta bo omogočila boljšo varnost lokalnega prebivalstva in obiskovalcev območja, vplivala bo na njihovo dobro počutje, boljše delovne in bivanjske pogoje ipd.;</li> <li>♦ preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne in ostale infrastrukture, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljšo zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva;</li> <li>♦ omogočene bodo enake možnosti dostopa za vse obiskovalce, tudi osebam s posebnimi potrebami;</li> <li>♦ izkoriščen bo gospodarski, okoljski, družbeni in tudi socialni</li> </ul>



			razvojni potencial urbanega okolja občine;
ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ projekt bo načrtovan tako, da bo vpliv projekta na okolje minimalen oziroma ga ne bo;</li> <li>♦ ocenjuje se, da bodo predvidene rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti in da bodo ugodno vplivale na doseganje okoljskih ciljev;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ zagotovljen bo strokovni nadzor gradnje in s tem tudi nad načrtovanimi rešitvami;</li> <li>♦ pred predajo vseh izvedenih del namenu se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled, pridobilo uporabno dovoljenje ter izvedlo primopredajo izvedenih del;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ strokovno rokovanje in upravljanje bo zagotovljeno;</li> <li>♦ negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali zaradi že prej v tem dokumentu navedenih dejstev;</li> </ul>

### 6.4.3 Prispevek investicijskega projekta k doseganju okoljskih ciljev z upoštevanjem načel DNSH

Skladno z Uredbo (EU) št. 2019/2088 je potrebno pri izvedbi projekta in v njegovi življenjski dobi zasledovati šest okoljskih ciljev, in sicer:

1. blažitev podnebnih sprememb,
2. prilagajanje podnebnim spremembam,
3. trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov,
4. prehod na krožno gospodarstvo,
5. preprečevanje in nadzor onesnaževanja ter
6. varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

Pri tem se mora projekt izvajati v skladu z »načelom, da se ne škoduje bistveno« (DNSH), skladno s Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z Uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (2021/C 58/01).

Skladno z določili Uredbe (EU) št. 2020/852 je predlagani projekt trajnostno naravnan in oblikovan po načelu, da ne prihaja do bistvene škode ter vpliva na okolje. Projekt upošteva »načelo, da se bistveno ne škoduje« (DNSH), kar pomeni, da se z njim ne podpirajo in/ali izvajajo dejavnosti, ki bistveno škodujejo kateremu koli od okoljskih ciljev v smislu 17. člena Uredbe (EU) št. 2020/852. Pri tem se je/bo upoštevalo tako okoljski vpliv samih dejavnosti, ki se bodo izvajale v novozgrajeni stavbi centra zelenih tehnologij in njeni okolici, kot okoljski vpliv proizvodov in storitev, ki jih bodo te dejavnosti zagotavljale v njegovem celotnem življenjskem ciklu, pri čemer se je zlasti upoštevala izvedba/proizvodnja, uporaba in konec življenjske dobe izvedenih proizvodov in storitev.

V nadaljevanju smo pripravili oceno projekta po Metodologiji za zeleno proračunsko načrtovanja, ki je bila s strani Ministrstva za finance RS izdelana avgusta 2023 in potrjena s strani Vlade RS 21.09.2023. Skladno z metodologijo je potrebno glede na dodeljene posamezne ocene vplivov projekta na okoljske cilje določiti skupno oznako vpliva projekta na okolje, in sicer je potrebno določiti projekt kot Ugoden, Mešan, Neugoden ali Nevtralen. Na podlagi izvedenega ocenjevanja projekta v tabeli v nadaljevanju ugotavljamo, da je projekt »Ugoden« z vidika vpliva projekta na okoljske cilje ob upoštevanju »načela, da se be škoduje bistveno« (DNSH).

Tabela 7: Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH).

Okoljski cilj	Ocena vpliva	Utemeljitev
Blažitev podnebnih sprememb	1	Predvideni ukrepi v okviru projekta bodo imeli pozitiven vpliv na ta okoljski cilj, saj se bo v okviru projekta zgradilo novo stavbo, v kateri naj se bodo izvajale dejavnosti za spodbujanje trajnostnega razvoja, krožnega gospodarstva, zelenih in trajnostnih inovacij z namenom zmanjševanja emisij toplogrednih plinov in prašnih delcev v okolje. Novogradnja se bo izvajala skladno z načeli trajnostne gradnje. Novozgrajena stavba, njeni energetski sistemi in oprema bodo energetsko učinkoviti, z vgradnjo rešitev OVE. Sama dejavnost v novozgrajeni stavbi in njeni okolici v času obratovanja bo namenjena razvoju tehnologij, ki bodo blažile podnebne spremembe, tj. prispevek k povečevanju energetske učinkovitosti in zmanjšanju potreb po škodljivih proizvodnjah energije. Novozgrajena stavba in njena okolica ne bo namenjena pridobivanju, skladiščenju, prevozu in/ali proizvodnji fosilnih goriv, kar pomeni da ne bo povzročala znatnih emisij toplogrednih plinov. Sicer s samo izvedbo projekta se bo na območju posegov povečala poraba energije (sedaj je območje





		<p>zapuščeno in neizkoriščeno). Vsi energetski sistemi in sama stavba in njena okolica pa bodo energetsko učinkovita in ne bo znatno povečala emisije toplogrednih plinov v celotnem življenjskem ciklu projekta, kot že predhodno opisano. V okviru izvedbe predvidenih del (novogradnje in urejanje okolice) je v minimalnem obsegu lahko predviden nastanek prašnih delcev, ki pa ni primerljiv s sedanjim stanjem. Območje je degradirano, neurejeno, onesnaženo ipd. V času izvedbe gradnje se bo sprejelo vse razpoložljive ukrepe za učinkovito upravljanje gradbišča, da se bo zagotovilo čim nižje emisije toplogrednih plinov in prašnih delcev v okolje.</p> <p><i>Projekt ne bo povzročal povečanja emisij toplogrednih plinov in prašnih delcev v okolje v vseh fazah njegovega življenjskega cikla. V fazi izvedbe del bo sicer lahko prišlo do povečanja prašnih delcev v okolje, kar pa ne bo imelo trajnega negativnega vpliva na okolje. V fazi obratovanja bo projekt pozitivno vplival na ta okoljski cilj, že zaradi predvidene dejavnosti, ki se bo v njem izvajala. Projekt bo tako pozitivno prispeval k stabilizaciji koncentracije toplogrednih plinov v ozračje, in sicer z zmanjšanjem le-teh, predvsem z ustvarjanjem, shranjevanjem in uporabo energije iz obnovljivih virov energij (OVE), z izboljšanjem energetske učinkovitosti območja, s prehodom na uporabo obnovljivih materialov iz trajnostnih virov ipd. Z izvedbo projekta se tako ne bodo povečali škodljivi vplivi na sedanje podnebje in pričakovano prihodnje podnebje, na dejavnost samo ali na ljudi, naravo in sredstva. Dolgoročno se pričakuje pozitiven vpliv na ta okoljski cilj. Gre za ukrep, ki nima po svoji naravi predvidljivega negativnega vpliva na ta okoljski cilj, ki bi bil povezan z neposrednimi in primarnimi posrednimi učinki ukrepa v življenjskem ciklu.</i></p>
Prilagajanje podnebnim spremembam	1	<p>Izvedba projekta ter predvidene dejavnosti v času obratovanja novozgrajene stavbe in njene okolice ne bodo imele pomembnega negativnega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov projekta v življenjskem ciklu, kvečjemu bodo vplivi projekta na ta okoljski cilj pozitivni. Vpliv na prilagajanje podnebnim spremembam bo, saj je v okviru novogradnje predvidena izvedba pohodne zelene strehe, predvidena je ponovna uporaba padavinske vode, ureditev primerne obsega zelenih površin in zasaditev na območju ipd. S tega vidika bo vpliv projekta na prilagajanje podnebnim spremembam pozitiven. Vsa izvedena gradnja in nabavljena oprema bo energetsko učinkovita za doseganje visoke energetske učinkovitosti. Novogradnja bo izvedena tako, da bo odporna na vremenske vplive, prilagojena spremenjenim klimatskim pogojem ipd., kar bo nudilo boljše delovne in bivanjske pogoje uporabnikom stavbe ob nižji porabi energije. Pri izvedbi del se bo sledilo ciljem trajnostnega razvoja (okoljskim, družbenim, socialnim in ekonomskim), tako da bo izvedba imela pozitivne učinke na ljudi, naravo in sredstva. Zagotovilo se bo varčno uporabo naravnih virov, predvsem vode in energije, ter s tem se bo posredno vplivalo tudi na okoljski cilj krožno gospodarstvo, saj se bo v največji možni meri skušalo zagotoviti povečanje uporabe obnovljivih virov energije (OVE).</p> <p><i>Projekt ne bo imel škodljivega vpliva na sedanje podnebje in pričakovano prihodnje podnebje, na dejavnosti same ali na ljudi, naravo ali sredstva. Gre za ukrep, ki nima po svoji naravi predvidljivega negativnega vpliva na ta okoljski cilj, ki bi bil povezan z neposrednimi in primarnimi posrednimi učinki ukrepa v življenjskem ciklu. Vpliv projekta na doseganje tega okoljskega cilja bo pozitiven.</i></p>
Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov	0	<p>Izvedba projekta ter predvidene dejavnosti v času obratovanja novozgrajene stavbe in njene okolice ne bodo imele pomembnega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov projekta v življenjskem ciklu oziroma je ta vpliv nepomemben/nevtralen. Novozgrajena stavba in njena okolica v celotnem življenjskem ciklu ne bo povzročala negativnih vplivov na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov. Poleg energetske učinkovitosti bo zagotavljala tudi večjo snovno učinkovitost, ki vključuje nižjo porabo vode zaradi namestitve učinkovitega sistema in novih vodovodnih napeljav in naprav. Urejeno bo ustrezno in ločeno odvajanje padavinskih vod ter fekalnih voda. Vgrajena bo sodobna tehnološka oprema. Poskrbelo se bo, da ne bo prišlo do puščanj ipd. S tem bo preprečeno onesnaževanje vodnih virov. Ni ugotovljenih tveganj za poslabšanje okolja, povezanih z ohranjanjem kakovosti vode in vodnih teles. Spodbujalo se bo trajnostno rabo vode.</p> <p><i>Projekt ne bo škodil dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s podtalnico in površinsko vodo. Projekt v celotnem življenjskem ciklu ne bo vplival na ta okoljski cilj.</i></p>
Krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem	0	<p>Izvedba projekta ter predvidene dejavnosti v času obratovanja novozgrajene stavbe in njene okolice ne bodo imele pomembnega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov projekta v življenjskem ciklu oziroma je ta vpliv nepomemben. Pri načrtovanju in izvedbi gradbenih del se bo spodbujalo tudi ukrepe za izboljšanje snovne učinkovitosti (ovrednotilo se bo porabo snovni napram potrebam in funkcionalnosti, vključno z upoštevanjem končne razgradnje; morebiti se bo lahko uporabilo reciklirane materiale oziroma ponovno uporabilo določene materiale in proizvode itd.). Pri gradnji bo potrebno uporabljati tudi lokalne materiale z ustreznimi tehničnimi lastnostmi, ki niso škodljive za okolje in zdravje ljudi, ter materiale z nizkimi emisijami v življenjski dobi. Izvedba projekta bo zasledovala v čim večji možni meri načelo »nič odpadkov« oziroma bo zahtevala preprečevanje nastajanja odpadkov v čim večji meri. Pri projektiranju in izvedbi del se bo upoštevalo področno zakonodajo in evropske smernice, predvsem v smeri čim večjega ustreznega recikliranja odpadnih gradbenih materialov. Na območju se bo vzpostavilo tudi nov ekološki otok, za ločeno zbiranje odpadkov. Zaradi vsega navedenega predvideni ukrepi v okviru projekta ne bodo imeli negativnega neposrednega ali posrednega vpliva na zastavljeni okoljski cilj v celotnem življenjskem ciklu projekta. Projekt ne bo povzročal bistvene neučinkovitosti pri uporabi virov. V času obratovanja novozgrajene stavbe se pričakuje, da se bodo v okviru dejavnosti v stavbi in njeni okolici bolj učinkovito uporabljali naravni viri, tudi z zmanjševanjem uporabe primarnih snovi ali povečanjem uporabe stranskih proizvodov in sekundarnih snovi; da se bo povečala trajnost, popravljivost, nadgradljivost in/ali ponovna uporaba proizvodov, zlasti pri oblikovanju in proizvodnji; da se bo bistveno zmanjšala vsebnost nevarnih snovi in da se bo nadomestilo zelo problematične snovi v materialih in proizvodih skozi celotno življenjsko dobo; da se bo povečalo uporabo sekundarnih snovi in njihovo kakovost ipd.</p> <p><i>Projekt ne bo povzročil znatnega povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, bistvene neučinkovitosti pri neposredni in posredni rabi naravnih virov, v vseh fazah njegovega življenjskega</i></p>





		<i>cikla ter ne bo bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva. Projekt ne bo negativno vplival na ta okoljski cilj.</i>
Preprečevanje in nadzorovanje onesnaženosti zraka, vode ali tal	<b>1</b>	<p>Izvedba projekta ter predvidene dejavnosti v času obratovanja novozgrajene stavbe in njene okolice ne bodo imele predvidljivega negativnega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov projekta v življenjskem ciklu, kvečjemu bodo njegovi vplivi na ta okoljski cilj v dolgoročnem obdobju pozitivni, glede na obstoječe stanje območja. Do minimalnih vplivov na onesnaževanje zraka, vode in tal na območju posegov bo lahko prišlo v času izvedbe gradbenih del. Pri gradnji pa naj bi se zmanjšalo onesnaževanje okolice z odstranitvijo obstoječih in morebitnih novih nevarnih gradbenih materialov, ki bodo morali biti odstranjeni in deponirani skladno z veljavno zakonodajo o ravnanju z nevarnimi gradbenimi odpadki. V novozgrajeno stavbo se bo vgradilo okoljsko učinkovito vodovno napeljavo, ki bo speljana na javno kanalizacijsko omrežje. S tem bo preprečen nekontroliran izpust fekalnih in drugih komunalnih odpadnih voda v naravno okolje. Z ureditvijo ustreznega odvodnjavanja padavinske vode se bo preprečilo nekontrolirano onesnaževanje vode in tal. Na območju se bo uredilo tudi ustrezno ravnanje z odpadki (nov, sodoben ekološki otok), kar bo preprečilo onesnaževanje okolja. Pri gradnji se bo uporabljalo neškodljive materiale in hkrati spodbujalo uporabo naravnih materialov, saj se bo v največji meri zagotovilo trajnostni način proizvodnje in porabe. Novozgrajena stavba bo energetsko učinkovita. Vse navedeno bo vplivalo na zmanjševanje emisij onesnaževal v zrak, vodo ali tla v primerjavi z obstoječim stanjem ter bo preprečilo samo nadaljnje onesnaževanje okolja v življenjskem ciklu projekta. V celotnem življenjskem ciklu projekta, predvsem pa v fazi gradnje, se bo zahtevalo zmanjšanje kakršnega koli škodljivega vpliva na okolje in zdravje ljudi. V času gradnje bodo izvedeni vsi ukrepi za zmanjševanje hrupa, prahu in emisij ter upoštevani bodo vsi predpisi s področja onesnaževanja okolja, predvsem zraka, vode in tal. Uporabljene bodo vse najboljše razpoložljive tehnologije, energetsko učinkovita oprema ipd. Ukrepi bo preprečevali onesnaževanja okolja v času gradnje in obratovanja tudi zaradi ustreznega ozaveščanja javnosti z zahtevami o ustreznem ravnanju z odpadki na območju.</p> <p><i>Z uresničevanjem vseh preventivnih ukrepov v času izvedbe in v času obratovanja novozgrajene stavbe in njene okolice, tj. v življenjskem ciklu projekta, projekt ne bo imel negativnih vplivov na okolje. Preprečeno oziroma ustrezno nadzorovano bo onesnaževanje zraka, vode in tal. Ne pričakuje se povečanje emisij, ki bi dodatno onesnaževale zrak, vodo in tla. Vpliv projekta na doseganje tega okoljskega cilja bo minimalen, saj bodo emisije z ustreznimi preventivnimi ukrepi preprečene ter glede na obstoječe stanje območja in dosedanje dejavnosti na območju izrazito zmanjšane. S tega vidika vidimo, da bo projekt pozitivno vplival na ta okoljski cilj.</i></p>
Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov	<b>0</b>	<p>Izvedba projekta ter predvidene dejavnosti v času obratovanja novozgrajene stavbe in njene okolice ne bodo imele pomembnega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov projekta v življenjskem ciklu oziroma je ta vpliv nepomemben. Sama izvedba predvidenih aktivnosti v okviru projekta ne bo škodovala bistveno okolju in biotski raznovrstnosti. Območje posegov se ne nahaja na območju Natura 2000 oziroma se ne nahaja na zavarovanem območju. S projektom se bo saniralo degradirano območje. Vse predvidene aktivnosti v okviru celotnega življenjskega cikla projekta bodo izvedeni v skladu s predpisi s področja varovanja narave in ohranjanja biotske raznovrstnosti. Pri gradnji bodo upoštevani vsi slovenski in evropski zakoni, standardi in predpisi vezani na učinkovito rabo naravnih virov ipd. V celotnem življenjskem ciklu projekta, tako v času gradnje kot tudi v času izvajanja dejavnosti v novozgrajeni stavbi in njeni okolici, se bo prispevalo k vzgoji in izobraževanju ter ozaveščanju javnosti o pomenu ohranjanja narave, njene biotske raznovrstnosti in različnih ekosistemov.</p> <p><i>Projekt ni škodljiv za dobro stanje in odpornost ekosistemov ter ni škodljiv za ohranitev statusa habitatov in vrst. Z izvedbo projekta se bo saniralo degradirano območje. Učinki projekta bodo imeli nevtralen vpliv oziroma posredno pozitivno vplivali na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov zaradi sledenja načelom trajnostnega razvoja in ohranjanja narave v celotnem življenjskem ciklu projekta.</i></p>

## 6.5 Kadrovska organizacijska shema in zaposlitve v okviru projekta

### 6.5.1 Kadrovska organizacijska shema

Za izvedbo projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP) je predvidena drugačna organizacija izvedbe projekta kot v primeru izvedbe projekta na tradicionalen način s strani mestne občine. MO Nova Gorica kot investitor in nosilec projekta bo v vlogi javnega partnerja s svojimi zaposlenimi in ob pomoči zunanjih svetovalcev zadolžena:

- ▶ za pripravo investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ in IP),
- ▶ za izvedbo postopka izpeljave projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP), tj. za pripravo poziva promotorjem, izdelavo Ocene upravičenosti JZP, sprejem odločitve o JZP in za pripravo in objavo akta o JZP, ter
- ▶ za izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja skladno z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP) (Uradni list RS, št. 127/06) in Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22–odl. US, 100/22–ZNUZSZS, 28/23 in 88/23–ZOPNN-F) ter sklenitev pogodbe z zasebnim partnerjem, ter



- ▶ izvajanje nadzora na pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu (JZP), tako v času gradnje kot tudi v času obratovanja/upravljanja z novozgrajenim centrom zelenih tehnologij.

Zasebni partner bo z lastnimi kadri zadolžen za projektiranje, izgradnjo in upravljanje z novozgrajenim centrom zelenih tehnologij na območju poslovne cone Science City v Solkanu za čas trajanja javno-zasebnega partnerstva (JZP). Zasebni partner bo tudi financiral vsa navedena dela.

MO Nova Gorica bo dela oddala skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3) in Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP). Izvedbo vseh predvidenih del s strani MO Nova Gorica bo financirana iz lastnih proračunskih sredstev. Finančna realizacija projekta s strani javnega partnerja bo potekala skladno z Zakonom o javnih finančah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11–UPB, 14/13–popr., 101/13, 55/15–ZFiSP, 96/15–ZIPRS1617, 13/18, 195/20–odl. US, 18/23–ZDU-1O in 76/23) in veljavnim Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS). Odgovorna oseba javnega partnerja je župan MO Nova Gorica Samo Turel. Odgovorna vodja za izvedbo projekta pri javnem partnerju je Tatjana Gregorčič, vodja Službe za gospodarstvo, kmetijstvo in turizem na Oddelku za gospodarstvo in gospodarske javne službe na MO Nova Gorica. Kot vodja projekta je/bo odgovorna za njegovo izvedbo oziroma pripravo in spremljanje izvajanja projekta. Ključne odločitve glede izvajanja projekta pri javnem partnerju bo sprejemal župan. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti pri javnem partnerju pa vodja projekta v sodelovanju z občinsko upravo in zunanjimi svetovalci.

MO Nova Gorica namerava z zasebnim partnerjem skleniti pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu (JZP) za dobo 39ih let, in sicer za 5 let gradnje ter 34 let upravljanja novozgrajenega centra zelenih tehnologij na območju poslovne cone Science City v Solkanu.

Upravljanje z novozgrajenim centrom zelenih tehnologij na območju poslovne cone Science City v Solkanu: Po zaključku gradnje bo z novozgrajenim in opremljenim centrom zelenih tehnologij upravljal zasebni partner za dobo trajanja javno-zasebnega partnerstva (JZP).

## 6.5.2 Zaposlitve v okviru projekta (potreba po kadrih)

V času izvajanja del (gradnje) se zaradi izvedbe projekta pri MO Nova Gorica ne bodo pojavile potrebe po odpiranju novih delovnih mest (število delovnih mest pri MO Nova Gorica bo ostalo nespremenjeno). MO Nova Gorica bo vse predvidene aktivnosti, za katere bo zadolžena kot javni partner, izvedla z lastnimi kadri ter z najetjem zunanjih izvajalcev. Ravno tako se tudi v času obratovanja novozgrajenega centra zelenih tehnologij pri MO Nova Gorica (javnemu partnerju) število delovnih mest ne bo spremenilo (ne bo potrebe po odpiranju novih delovnih mest), saj bo za njegovo upravljanje in obratovanje zadolžen zasebni partner, nadzor nad njegovim upravljanjem pa bodo vršile odgovorne službe na mestni občini.

Predvidevamo, da pri zasebnem partnerju v času izvajanja del (gradnje) ravno tako ne bo prišlo do odpiranja novih delovnih mest. V času obratovanja in upravljanja novozgrajenega centra zelenih tehnologij za čas trajanja JZP pa se bodo pri zasebnem partnerju pojavile potrebe po odpiranju novih delovnih mest. Predvidevamo, da bo zasebni partner v času 5ih let obratovanja na novo zaposli minimalno 30 oseb s polnim delovnim časom za uspešno izvajanje programov in upravljanje s centrom zelenih tehnologij. Točno število predvidenih novih zaposlitev pri zasebnem partnerju se bo pridobilo po izvedbi poziva promotorjem iz morebitne prejete Vloge promotorja (potencialnega zasebnega partnerja).

Iz zgoraj navedenega vidimo, da bo zaradi izvedbe projekta (varianta »z investicijo« 2) pri zasebnem partnerju prišlo do potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile, tj. do ustvarjanja novih, neposrednih delovnih mest, za razliko od variante »brez investicije« (le-ta ne predvideva novih zaposlitev, saj ne predvidena izgradnje in vzpostavitve centra zelenih tehnologij in posledično ni potrebe po odpiranju novih delovnih mest).



Sama izvedba projekta pa bo vplivala tudi na ustvarjanje oziroma ohranjanje posrednih delovnih mest (to so delovna mesta, ki se odpirajo oziroma ohranjajo v času gradnje in dobave in montaže opreme) ter vzporednih delovnih mest (to so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočala izvedba projekta).

## 6.6 Predvideni viri in načrt financiranja investicijskega projekta

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja projekta ter njegovo finančno konstrukcijo v tekočih cenah, skladno z Uredbo o pripravi in obravnavi investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Predvideni viri financiranja investicijskega projekta so:

- ▶ lastni proračunski viri Mestne občine Nova Gorica v skupni višini 1.491.406,00 EUR ter
- ▶ zasebni viri (viri zasebnega partnerja) v skupni višini 22.089.849,33 EUR.

Tabela 8: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta glede na vrsto vira, v tekočih cenah, v EUR z DDV.

VIRI FINANCIRANJA	Dinamika virov financiranja po letih					SKUPAJ	
	2024	2025	2026	2027	2028	v EUR z DDV	%
<b>LASTNI PRORAČUNSKI VIRI MO NOVA GORICA</b>	36.600,00 €	1.253.044,25 €	32.852,22 €	79.713,23 €	89.196,30 €	<b>1.491.406,00 €</b>	<b>6,3%</b>
<b>DRUGI VIRI: ZASEBNI PARTNER</b>	44.570,02 €	1.215.981,44 €	3.402.677,42 €	8.206.706,72 €	9.219.913,73 €	<b>22.089.849,33 €</b>	<b>93,7%</b>
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA PROJEKTA</b>	<b>81.170,02 €</b>	<b>2.469.025,69 €</b>	<b>3.435.529,64 €</b>	<b>8.286.419,95 €</b>	<b>9.309.110,03 €</b>	<b>23.581.255,33 €</b>	<b>100,0%</b>

Pri tem je potrebno navesti, da v vrednost lastnih virov MO Nova Gorica je vključena tudi vrednost zemljišč v lasti občine v višini 1.073.770,08 EUR, s katerimi bo občina kot javni partner vključena v projekt. V tabeli v nadaljevanju predstavljamo dinamiko in vire financiranja javnega in zasebnega partnerja brez upoštevanja vrednosti zemljišč, saj le-ta ne predstavljajo denarnega toka projekta, ker so že v lasti MO Nova Gorica.

Tabela 9: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta brez vrednosti zemljišč v lasti MO Nova Gorica glede na vrsto vira, v tekočih cenah, v EUR z DDV.

VIRI FINANCIRANJA - denarni tok brez zemljišč	Dinamika virov financiranja po letih					SKUPAJ	
	2024	2025	2026	2027	2028	v EUR z DDV	%
<b>LASTNI PRORAČUNSKI VIRI MO NOVA GORICA</b>	36.600,00 €	179.274,17 €	32.852,22 €	79.713,23 €	89.196,30 €	<b>417.635,92 €</b>	<b>1,9%</b>
<b>DRUGI VIRI: ZASEBNI PARTNER</b>	44.570,02 €	1.215.981,44 €	3.402.677,42 €	8.206.706,72 €	9.219.913,73 €	<b>22.089.849,33 €</b>	<b>98,1%</b>
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA PROJEKTA</b>	<b>81.170,02 €</b>	<b>1.395.255,61 €</b>	<b>3.435.529,64 €</b>	<b>8.286.419,95 €</b>	<b>9.309.110,03 €</b>	<b>22.507.485,25 €</b>	<b>100,0%</b>

## 6.7 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti in ekonomska upravičenost projekta

### 6.7.1 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti

Predvidevamo, da bo pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti centra zelenih tehnologij in njegove zunanje ureditve 100,0% v roku 5ih let po njegovi otvoritvi, saj na območju mestne občine, regije in širše ni primerljivega centra.

### 6.7.2 Ekonomska upravičenost projekta

Glede na samo naravo projekta vidimo, da bo njegova izvedba v širše okolje prinesla veliko družbeno-ekonomskih koristi, ki jih v primeru ohranjanja obstoječega stanja ne bi dosegali. Izvedba projekta tako prinaša veliko družbeno-



ekonomskih koristi (pozitivnih vplivov) na družbo in lokalno skupnost z različnih vidikov (razvojno-gospodarski, okoljski, družbeni in socialni vidik). Le-te so predstavljene v poglavju 3.1 Namen in cilji investicijskega projekta, in sicer pod točko »Splošni cilji projekta«, zato jih tukaj vseh ponovno ne navajamo.

Izvedba projekta bo poleg že navedenega prinesla največ družbeno-ekonomski koristi:

- ▶ na ekonomskem področju:
  - nižji stroški raziskav in razvoja (tj. nižanje ekosistemskih razvojnih stroškov podjetij, občine, regije in države);
  - ustvarjanje višje dodane vrednosti skozi razvojno-raziskovalno dejavnost in industrializacijo ter komercializacijo inovacij na področju zelenega prehoda in zelenega krožnega gospodarstva;
  - povečana konkurenčnost gospodarstva;
  - vključevanje novo ozaveščenih gospodarskih in drugih subjektov in posameznikov v verigo vrednoti zelene industrije;
  - vzpostavitev osrednje informacijske točke za vse vidike trajnostne in podnebno-nevtralne krožne zelene ekonomije
- ▶ na področju razvoja in tehnoloških procesov z učinki na okolje:
  - razvoj in implementacija inovativnih rešitev ter produktov na področju trajnostne energetike in učinkovite rabe energije;
  - zmanjšanje emisij toplogrednih plinov in ostalih delcev v naravno okolje ter s tem doseganje pozitivnih učinkov na področju varstva naravnega okolja (predvsem z vidika trajnostnega razvoja, krožnega gospodarstva in prilagajanja podnebnim spremembam);
  - sistemski pristop k upravljanju z intelektualno lastnino;
  - vzpostavitev osrednje lokacije za podporo rastočim majhnim in srednje velikih tehnološko naravnanim zelenim podjetjem;
- ▶ na področju človeških virov:
  - ustvarjanje delovnih mest z visoko dodano vrednostjo;
  - izobraževanje in dopolnjevanje visokokvalificirani kadrov na področju t.i. »zelenih kompetenc«;
  - izobraževanje in usposabljanje mladih na področju zelenih tehnologij;
- ▶ na širšo družbo:
  - ozaveščanje družbe o pomembnih in konkretnih korakih in aktivnostih posameznikov in družbe v smeri uporabe zelenih tehnologij za zagotavljanje trajnostnega načina življenja;
  - pridobitev znanstveno, strokovno, finančno in organizacijsko podprtega razvojnega okolja;

V primeru potrditve tega dokumenta in pridobitvi Vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta s strani potencialnega zasebnega partnerja se bo v nadaljnji investicijski dokumentaciji (PIZ in IP) izdelalo podrobno finančno in ekonomsko analizo, tj. Analizo stroškov in koristi projekta, kjer se bo proučilo upravičenost izvedbe projekta tako s finančnega vidika kot tudi z vidika doseganja družbeno-ekonomski koristi, ki jih izvedba projekta prinaša lokalnemu okolju in širše.



## 7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

### 7.1 Potrebna investicijska, projektna, tehnična in druga dokumentacija

#### 7.1.1 Potrebna investicijska dokumentacija

Vrsta in vsebina potrebne investicijske dokumentacije v postopku investiranja je v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavno investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/06, 54/10 in 27/16) odvisna od mejne vrednosti investicije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost v času njene priprave. Za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo po stalnih cenah nad 2.500.000,00 EUR z DDV je potrebno zagotoviti:

- ▶ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
- ▶ Predinvesticijsko zasnovo (PIZ)
- ▶ Investicijski program (IP)

**Predviden časovni načrt izdelave potrebne investicijske dokumentacije (zadolžen javni partner/občina)**

Predvidena aktivnost (javni partner)	Mesec izvedbe
Izdelava in potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	v teku
Izdelava in potrditev predinvesticijske zasnove (PIZ)	06/2024
Izdelava in potrditev investicijskega programa (IP)	06/2024-07/2024

#### 7.1.2 Potrebna projektna, tehnična in druga dokumentacija

**Predviden časovni načrt izvedbe postopka za izpeljavo projekta po modelu JZP (zadolžen javni partner/občina)**

Predvidena aktivnost (javni partner)	Mesec izvedbe
Predhodni postopek: Poziv promotorjem (skladno s 34. členom ZJZP)	05/2024-06/2024
Predhodni postopek: Izdelava in potrditev Ocene možnosti JZP (skladno z 8. členom ZJZP)	06/2024
Sprejem Odločitve o javno-zasebnem partnerstvu (skladno z 11. členom ZJZP)	07/2024
Sprejem Akta o javno-zasebnem partnerstvu (skladno s 36. členom ZJZP)	07/2024
Objava Akta o javno-zasebnem partnerstvu	07/2024

**Predviden časovni načrt izvedbe postopka izbire zasebnega partnerja (zadolžen javni partner/občina)**

Predvidena aktivnost (javni partner)	Mesec izvedbe
Prva faza: Priprava in objava RD na portalu JN za prvo fazo za izbor zasebnega partnerja	07/2024-08/2024
Prva faza: Prejem in odpiranje prijav, pregled in ocena prijav, dopolnitve, pojasnila itd.	08/2024
Prva faza: Izdaja sklepa o priznanju spodobnosti	08/2024
Druga faza: Konkurenčni dialog (priprava povabil na dialog, izvedba dialoga, usklajevanje tehničnih in drugih vprašanj itd.)	08/2024
Tretja faza: Oddaja končnih ponudb (povabilo k oddaji končne ponudbe, pregled in ocena končnih ponudb)	08/2024
Objava Odločitve o izbiri/oddaji JN (Akt izbire izvajalca JZP)	08/2024
Pravnomočnost Odločitve o izbiri/oddaji JN (Akta izbire izvajalca JZP)	09/2024



Objava Obvestila o oddaji JN in Končnega poročila o oddaji JN	09/2024
Sklenitev pogodbe z zasebnim partnerjem	09/2024

**Predvideni časovni načrt izdelave potrebne projektne in druge dokumentacije (zadolžen zasebni partner)**

Predvidena aktivnost (zasebni partner)	Mesec izvedbe
Izdelava DPP projektne dokumentacije	09/2024-03/2025
Izdelava DGD projektne dokumentacije	03/2025-10/2025
Pridobitev gradbenega dovoljenja	10/2025-12/2025
Izdelava PZI projektne dokumentacije	10/2025-12/2025
Izdelava PID projektne dokumentacije	10/2028-11/2028
Izdelava DZO projektne dokumentacije	10/2028-11/2028
Pridobitev uporabnega dovoljenja	11/2028

## 7.2 Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta

**Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je prikazal upravičeno izvedbo investicijskega projekta »IZGRADNJA IN VZPOSTAVITEV CENTRA ZELENIH TEHNOLOGIJ NA OBMOČJU SCIENCE CITY« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes ter zasleduje in uresničuje cilje drugih občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.**

Na podlagi celotnega dokumenta ugotavljamo, da je izvedba investicijskega projekta upravičena ter da je smiselno z nadaljevanjem priprave ustrezne, v poglavju 7.1 omenjene investicijske in druge dokumentacije ter za samo izvedbo projekta v okviru variante »z investicijo« 2: *Izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva (JZP)*.



## **PRILOGA**

---

- Priloga I: Vrednost projekta pod varianto »z investicijo« 1.  
Priloga II: Časovni načrt izvedbe in dinamika nastajanja investicijskih stroškov projekta pod varianto »z investicijo« 1.  
Priloga III: Predvideni viri in načrt financiranja pod varianto »z investicijo« 1.





## Priloga I: Vrednost projekta pod varianto »z investicijo« 1

Osnove za izračun vrednosti investicijskega projekta so bile naslednje:

- ▶ Investicijski stroški projekta zajemajo:
  - ▶ stroške investicije, in sicer:
    - stroške novogradnje, ki so ocenjeni na m<sup>2</sup> bruto površine stavbe glede na cene na trgu; ocejeni so na podlagi prejetih ponudb in sklenjenih pogodb v okviru izvajanja JN; pri izračunu smo predpostavili, da bo vrednost novogradnje na m<sup>2</sup> bruto površine stavbe znašala 2.400,00 EUR brez DDV;
    - stroške zunanje ureditve, ki so ocenjeni na m<sup>2</sup> predvidenih zunanjih površin glede na cene na trgu; ocejeni so na podlagi prejetih ponudb in sklenjenih pogodb v okviru izvajanja JN; pri izračunu smo predpostavili, da bo vrednost zunanje ureditve na m<sup>2</sup> znašala 500,00 EUR brez DDV;
    - stroške opreme, ki so ocejeni v višini 2.000.000,00 EUR brez DDV na podlagi izkustvene ocene s strani strokovnih služb MO Nova Gorica na podlagi primerljivih projektov;
    - stroške drugih nadomestil, in sicer stroške komunalnega prispevka za novogradnjo, ki so ocejeni na podlagi izkustvenih ocen strokovnih služb MO Nova Gorica;
  - ▶ stroške storitev zunanjih izvajalcev, in sicer:
    - stroške projektne in druge dokumentacije, ki so ocejeni na podlagi izkustvenih ocen s strani strokovnih služb MO Nova Gorica na podlagi primerljivih projektov;
    - stroške nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD, ki so ocenjeni v višini 2,5% od vrednosti stroškov investicije;
    - ostale stroške zunanjih svetovalcev, ki so ocenjeni v višini 1,2% od vrednosti stroškov investicije;
  - ▶ stroške oziroma vrednost zemljišč, ki jih ima občina že v lasti, ki izhajajo iz registra osnovnih sredstev MO Nova Gorica; točno višino vrednosti zemljišč se bo pridobilo ob pripravi nadaljnje investicijske dokumentacije, ko bo izvedena nova cenitev zemljišč predvidenih za gradnjo;
  - ▶ stroške davka na dodano vrednost (DDV) za predhodno navedene obdavčljive storitve oziroma stroške.
- ▶ Dinamika nastajanja investicijskih stroškov je opredeljena na podlagi predvidenega časovnega načrta, ki je predstavljen v Prilogi II tega dokumenta.
- ▶ Dinamika nastajanja investicijskih stroškov projekta po tekočih cenah je predstavljena v Prilogi II tega dokumenta.
- ▶ V izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 13/11–UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21–ZDOsk, 3/22, 29/22–ZUOPDCE, 114/22-ZNUDDVE, 141/22-ZNUNBZ, 40/23-ZDavPR-B, 95/23-ZIUOPZP in 122/23). DDV je za mestno občino nepovračljiv in predstavlja strošek projekta.
- ▶ Raven cen: Maj 2024 (05/2024).
- ▶ Pretvorba vrednosti projekta iz stalnih v tekoče cene:
  - ▶ za vsa dela oziroma za vse stroške, ki so že nastali in bodo nastali do konca leta 2024, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;
  - ▶ za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letu 2025, 2026, 2027 in letu 2028, so njihove vrednosti preračunane iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2024, ki jo je februarja 2024 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2024 povprečno inflacijsko stopnjo (2,7%), za leto 2025 3,4% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2026 2,2% povprečno inflacijsko stopnjo; za leta 2027, 2028 in 2029 smo vzeli kot povprečno inflacijsko stopnjo napoved povprečne inflacijske stopnje iz leta 2026; predračunske cene so Maj 2024, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2025 revalorizirali s faktorjem 1,0340, vrednosti del, ki se bodo izvajala v letu 2026 s faktorjem 1,0567, vrednosti del, ki se bodo izvajala v letu 2027 s faktorjem 1,0800, vrednost del, ki se bodo izvajala v letu 2028 s faktorjem 1,1038 ter vrednosti del, ki se bodo izvajala v letu 2029 s faktorjem 1,1280.



Vrednost investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« 1 znaša po stalnih cenah 17.927.055,63 EUR brez DDV oziroma **21.604.402,71 EUR z DDV**. Vrednost investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« 1 znaša po tekočih cenah 19.527.368,45 EUR brez DDV oziroma **23.547.719,78 EUR z DDV**.

Tabela P\_1: Vrednost investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« 1 po stalnih cenah, 05/2024, v EUR.

Vrsta stroškov (stalne cene = 05/2024)		Dinamika investicijskih stroškov po letih						SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA po STALNIH cenah		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	SKUPAJ brez DDV	22% DDV	SKUPAJ z DDV
1.1	Stroški NOVOGRADNJE	- €	- €	1.186.740,00 €	4.746.960,00 €	4.746.960,00 €	791.340,00 €	<b>11.472.000,00 €</b>	2.523.840,00 €	<b>13.995.840,00 €</b>
1.2	Stroški ZUNANJE UREDITVE	- €	- €	- €	- €	1.400.000,00 €	350.000,00 €	<b>1.750.000,00 €</b>	385.000,00 €	<b>2.135.000,00 €</b>
1.3	Stroški OPREME	- €	- €	- €	- €	400.000,00 €	1.600.000,00 €	<b>2.000.000,00 €</b>	440.000,00 €	<b>2.440.000,00 €</b>
1.4	Stroški DRUGIH NADOMESTIL (komunalni prispevek za novogradnjo)	- €	173.379,27 €	- €	- €	- €	- €	<b>173.379,27 €</b>	- €	<b>173.379,27 €</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ STROŠKI INVESTICIJE</b>	<b>- €</b>	<b>173.379,27 €</b>	<b>1.186.740,00 €</b>	<b>4.746.960,00 €</b>	<b>6.546.960,00 €</b>	<b>2.741.340,00 €</b>	<b>15.395.379,27 €</b>	<b>3.348.840,00 €</b>	<b>18.744.219,27 €</b>
2.1	Stroški projektne in druge dokumentacije	- €	900.000,00 €	- €	- €	- €	30.000,00 €	<b>930.000,00 €</b>	204.600,00 €	<b>1.134.600,00 €</b>
2.2	Stroški nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD	- €	- €	29.668,50 €	118.674,00 €	163.674,00 €	68.533,50 €	<b>380.550,00 €</b>	83.721,00 €	<b>464.271,00 €</b>
2.3	Ostali stroški zunanjih svetovalcev (svetovalne in druge tehnične storitve)	27.399,60 €	54.799,20 €	36.532,80 €	27.399,60 €	18.266,40 €	18.266,40 €	<b>182.664,00 €</b>	40.186,08 €	<b>222.850,08 €</b>
<b>2</b>	<b>SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>27.399,60 €</b>	<b>954.799,20 €</b>	<b>66.201,30 €</b>	<b>146.073,60 €</b>	<b>181.940,40 €</b>	<b>116.799,90 €</b>	<b>1.493.214,00 €</b>	<b>328.507,08 €</b>	<b>1.821.721,08 €</b>
<b>3</b>	<b>VREDNOST ZEMLJIŠČ (vrednost zemljišča, ki ga ima občina v lasti)</b>	<b>- €</b>	<b>1.038.462,36 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.038.462,36 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.038.462,36 €</b>
<b>C=1+2+3</b>	<b>SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA po stalnih cenah</b>	<b>27.399,60 €</b>	<b>2.166.640,83 €</b>	<b>1.252.941,30 €</b>	<b>4.893.033,60 €</b>	<b>6.728.900,40 €</b>	<b>2.858.139,90 €</b>	<b>17.927.055,63 €</b>	<b>3.677.347,08 €</b>	<b>21.604.402,71 €</b>



Tabela P\_2: Vrednost investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« 1 po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta stroškov (tekoče cene)	Dinamika investicijskih stroškov po letih						SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA po TEKOČIH cenah		
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SKUPAJ brez DDV	22% DDV	SKUPAJ Z DDV
1.1 Stroški NOVOGRADNJE	- €	- €	1.254.085,12 €	5.126.699,98 €	5.239.487,38 €	892.662,40 €	<b>12.512.934,88 €</b>	2.752.845,67 €	<b>15.265.780,55 €</b>
1.2 Stroški ZUNANJE UREDITVE	- €	- €	- €	- €	1.545.258,93 €	394.813,66 €	<b>1.940.072,59 €</b>	426.815,97 €	<b>2.366.888,56 €</b>
1.3 Stroški OPREME	- €	- €	- €	- €	441.502,55 €	1.804.862,43 €	<b>2.246.364,98 €</b>	494.200,30 €	<b>2.740.565,28 €</b>
1.4 Stroški DRUGIH NADOMESTIL (komunalni prispevek za novogradnjo)	- €	179.274,17 €	- €	- €	- €	- €	<b>179.274,17 €</b>	- €	<b>179.274,17 €</b>
<b>1 SKUPAJ STROŠKI INVESTICIJE</b>	<b>- €</b>	<b>179.274,17 €</b>	<b>1.254.085,12 €</b>	<b>5.126.699,98 €</b>	<b>7.226.248,86 €</b>	<b>3.092.338,49 €</b>	<b>16.878.646,62 €</b>	3.673.861,94 €	<b>20.552.508,56 €</b>
2.1 Stroški projektne in druge dokumentacije	- €	930.600,00 €	- €	- €	- €	33.841,17 €	<b>964.441,17 €</b>	212.177,06 €	<b>1.176.618,23 €</b>
2.2 Stroški nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD	- €	- €	31.352,13 €	128.167,50 €	180.656,22 €	77.308,46 €	<b>417.484,31 €</b>	91.846,55 €	<b>509.330,86 €</b>
2.3 Ostali stroški zunanjih svetovalcev (svetovalne in druge tehnične storitve)	27.399,60 €	56.662,37 €	38.605,96 €	29.591,47 €	20.161,66 €	20.605,21 €	<b>193.026,27 €</b>	42.465,78 €	<b>235.492,05 €</b>
<b>2 SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>27.399,60 €</b>	<b>987.262,37 €</b>	<b>69.958,09 €</b>	<b>157.758,97 €</b>	<b>200.817,88 €</b>	<b>131.754,84 €</b>	<b>1.574.951,75 €</b>	346.489,39 €	<b>1.921.441,14 €</b>
<b>3 VREDNOST ZEMLJIŠČ (vrednost zemljišča, ki ga ima občina v lasti)</b>	<b>- €</b>	<b>1.073.770,08 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.073.770,08 €</b>	- €	<b>1.073.770,08 €</b>
<b>C=1+2+3 SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA po tekočih cenah</b>	<b>27.399,60 €</b>	<b>2.240.306,62 €</b>	<b>1.324.043,21 €</b>	<b>5.284.458,95 €</b>	<b>7.427.066,74 €</b>	<b>3.224.093,33 €</b>	<b>19.527.368,45 €</b>	4.020.351,33 €	<b>23.547.719,78 €</b>



## Priloga II: Časovni načrt izvedbe in dinamika nastajanja investicijskih stroškov projekta pod varianto »z investicijo« 1

Tabela P\_3: Časovni načrt izvedbe projekta pod varianto »z investicijo« 1.

PREDVIDENE AKTIVNOSTI PROJEKTA		Okviren čas izvedbe aktivnosti	
		začetek	zaključek
<b>1</b>	<b>Izdelava investicijske dokumentacije</b>	<b>05/2024</b>	<b>07/2024</b>
1.1	Izdelava in potrditev DIIP ter vključitev projekta v NRP MO Nova Gorica	05/2024	05/2024
1.2	Izdelava in potrditev predinvesticijske zasnove (PIZ)	06/2024	06/2024
1.3	Izdelava in potrditev investicijskega programa (IP)	06/2024	07/2024
<b>2</b>	<b>Izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja</b>	<b>09/2024</b>	<b>12/2025</b>
2.1	Izdelava DPP projektne dokumentacije	09/2024	03/2025
2.2	Izdelava DGD projektne dokumentacije	03/2025	10/2025
2.3	Pridobitev gradbenega dovoljenja	10/2025	12/2025
2.4	Izdelava PZI projektne dokumentacije	10/2025	12/2025
<b>3</b>	<b>Izvedba GRADNJE in ZUNANJE UREDITVE ter dobava in montaža OPREME</b>	<b>01/2026</b>	<b>05/2029</b>
3.1	Izvedba postopka izbire izvajalca gradnje in podpis gradbene pogodbe	01/2026	04/2026
3.2	Izvedba postopka izbire dobavitelja opreme in podpis pogodbe	02/2027	07/2027
3.3	Izvedba GRADNJE in ZUNANJE UREDITVE	06/2026	12/2028
3.4	Dobava in montaža OPREME	10/2027	03/2029
3.5	Izdelava PID projektne dokumentacije	01/2029	01/2029
3.6	Izdelava DZO projektne dokumentacije	01/2029	01/2029
3.7	Pridobitev uporabnega dovoljenja	02/2029	03/2029
3.8	Primopredaja izvedenih del (primopredajni zapisnik)	04/2029	05/2029
<b>4</b>	<b>Izvedba nadzora nad gradnjo in koordinatorska VZD</b>	<b>01/2026</b>	<b>05/2029</b>
4.1	Izvedba postopka izbire nadzora nad gradnjo in izdelovalca varnostnega načrta in koordinatorska VZD in podpis pogodbe	01/2026	04/2026
4.2	Izvajanje nadzora nad gradnjo in VZD	06/2026	05/2029
<b>5</b>	<b>Otvoritev centra zelenih tehnologij in predaja namenu (v upravljanje)</b>	<b>06/2029</b>	<b>06/2029</b>
<b>6</b>	<b>Zaključek projekta (zaključek vseh aktivnosti in finančnih transakcij)</b>	<b>06/2029</b>	<b>09/2029</b>

Tabela P\_4: Specifikacija dinamike nastajanja investicijskih stroškov pod varianto »z investicijo« 1, v tekočih cenah, v EUR.

Dinamika nastajanja investicijskih stroškov (tekoče cene)		Dinamika nastajanja investicijskih stroškov po letih						SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1.1	Stroški NOVOGRADNJE	- €	- €	1.529.983,85 €	6.254.573,98 €	6.392.174,60 €	1.089.048,12 €	<b>15.265.780,55 €</b>
1.2	Stroški ZUNANJE UREDITVE	- €	- €	- €	- €	1.885.215,89 €	481.672,67 €	<b>2.366.888,56 €</b>
1.3	Stroški OPREME	- €	- €	- €	- €	538.633,11 €	2.201.932,17 €	<b>2.740.565,28 €</b>
1.4	Stroški DRUGIH NADOMESTIL (komunalni prispevek za novogradnjo)	- €	179.274,17 €	- €	- €	- €	- €	<b>179.274,17 €</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ STROŠKI INVESTICIJE</b>	<b>- €</b>	<b>179.274,17 €</b>	<b>1.529.983,85 €</b>	<b>6.254.573,98 €</b>	<b>8.816.023,60 €</b>	<b>3.772.652,96 €</b>	<b>20.552.508,56 €</b>
2.1	Stroški projektne in druge dokumentacije	- €	1.135.332,00 €	- €	- €	- €	41.286,23 €	<b>1.176.618,23 €</b>
2.2	Stroški nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD	- €	- €	38.249,60 €	156.364,35 €	220.400,59 €	94.316,32 €	<b>509.330,86 €</b>
2.3	Ostali stroški zunanjih svetovalcev (svetovalne in druge tehnične storitve)	33.427,51 €	69.128,09 €	47.099,27 €	36.101,59 €	24.597,23 €	25.138,36 €	<b>235.492,05 €</b>
<b>2</b>	<b>SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	<b>33.427,51 €</b>	<b>1.204.460,09 €</b>	<b>85.348,87 €</b>	<b>192.465,94 €</b>	<b>244.997,82 €</b>	<b>160.740,91 €</b>	<b>1.921.441,14 €</b>
<b>3</b>	<b>VREDNOST ZEMLJIŠČ (vrednost zemljišča, ki ga ima občina v lasti)</b>	<b>- €</b>	<b>1.073.770,08 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.073.770,08 €</b>
<b>C=A+B</b>	<b>SKUPAJ DINAMIKA NASTAJANJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV</b>	<b>33.427,51 €</b>	<b>2.457.504,34 €</b>	<b>1.615.332,72 €</b>	<b>6.447.039,92 €</b>	<b>9.061.021,42 €</b>	<b>3.933.393,87 €</b>	<b>23.547.719,78 €</b>



### Priloga III: Predvideni viri in načrt financiranja pod varianto »z investicijo« 1

Predvideni viri financiranja investicijskega projekta so v celoti:

- ▶ lastni proračunski viri Mestne občine Nova Gorica v skupni višini 23.547.719,78 EUR.

Tabela P\_5: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« 1, v tekočih cenah, v EUR.

VIRI FINANCIRANJA	Dinamika virov financiranja po letih						SKUPAJ	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	v EUR z DDV	%
<b>LASTNI PRORAČUNSKI VIRI MO NOVA GORICA</b>	33.427,51 €	2.457.504,34 €	1.615.332,72 €	6.447.039,92 €	9.061.021,42 €	3.933.393,87 €	<b>23.547.719,78 €</b>	<b>100,0%</b>
<b>DRUGI VIRI</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	<b>0,0%</b>
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA PROJEKTA</b>	<b>33.427,51 €</b>	<b>2.457.504,34 €</b>	<b>1.615.332,72 €</b>	<b>6.447.039,92 €</b>	<b>9.061.021,42 €</b>	<b>3.933.393,87 €</b>	<b>23.547.719,78 €</b>	<b>100,0%</b>

Pri tem je potrebno navesti, da v vrednost lastnih virov MO Nova Gorica je vključena tudi vrednost zemljišč v lasti občine v višini 1.073.770,08 EUR. V tabeli v nadaljevanju predstavljamo dinamiko in vire financiranja brez upoštevanja vrednosti zemljišč, saj le-ta ne predstavljajo denarnega toka projekta, ker so že v lasti MO Nova Gorica.

Tabela P\_6: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta brez vrednosti zemljišč v lasti MO Nova Gorica pod varianto »z investicijo« 1, v tekočih cenah, v EUR.

VIRI FINANCIRANJA - denarni tok brez zemljišč	Dinamika virov financiranja po letih						SKUPAJ	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	v EUR z DDV	%
<b>LASTNI PRORAČUNSKI VIRI MO NOVA GORICA</b>	33.427,51 €	1.383.734,26 €	1.615.332,72 €	6.447.039,92 €	9.061.021,42 €	3.933.393,87 €	<b>22.473.949,70 €</b>	<b>100,0%</b>
<b>DRUGI VIRI</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	<b>0,0%</b>
<b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA PROJEKTA</b>	<b>33.427,51 €</b>	<b>1.383.734,26 €</b>	<b>1.615.332,72 €</b>	<b>6.447.039,92 €</b>	<b>9.061.021,42 €</b>	<b>3.933.393,87 €</b>	<b>22.473.949,70 €</b>	<b>100,0%</b>

