

Vrsta investicijske
dokumentacije

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Naziv projekta

SANACIJA DEGRADIRANEGA INDUSTRIJSKEGA OBMOČJA NOVA OPREMA

Naziv podprojekta

Naročnik

MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC
Šolska ulica 5, 2380 Slovenj Gradec

Datum izdelave

Oktober 2015

Kazalo

<u>1</u>	<u>NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE</u>	<u>2</u>
1.1.	OPREDELITEV INVESTITORJA.....	2
1.2.	IZDELOVALEC DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	2
1.3.	DATUM IZDELAVE DIIP	2
<u>2</u>	<u>ANALIZA STANJA Z RAZLOGOM INVESTICIJSKO NAMERO</u>	<u>3</u>
2.3.	POLOŽAJ MESTNE OBČINE SLOVENJ GRADEC	5
2.4.	PREGLED SPLOŠNEGA STANJA DEGRADIRANIH OBMOČIJ V MESTNI OBČINI SLOVENJ GRADEC	5
2.5.	TEMELJNI RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	8
2.5.1	PROSTORSKI VIDIK	8
2.5.2	GOSPODARSKI VIDIK	8
<u>3</u>	<u>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI</u>	<u>11</u>
3.1.	PREDMET PROJEKTA Z OPREDELITVIJO VPLIVA NA RAZVOJNE MOŽNOSTI REGIJE.....	11
3.2.	UGOTOVITEV CILJEV INVESTICIJE.....	11
3.3.	UGOTOVITEV USKLAJENOSTI Z EVROPSKIMI IN DRŽAVNIMI STRATEGIJAMI	11
<u>4</u>	<u>PREDSTAVITEV VARIANT "Z" INVESTICIJO V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO VARIANTO</u>	<u>14</u>
<u>5</u>	<u>OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV</u>	<u>15</u>
5.1.	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN DINAMIKE IZVAJANJA	15
5.2.	IZVAJALCI IN NAČIN IZVEDBE.....	15
5.3.	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE (NEUPRAVIČENE) STROŠKE	16
5.4.	NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI	16
<u>6</u>	<u>OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO</u>	<u>17</u>
6.1.	PREDHODNA DOKUMENTACIJA	17
6.2.	LOKACIJA.....	17
6.3.	OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE	19
6.4.	OPIS POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE NA OKOLJE	20
6.5.	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO	21
6.5.	PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJ IN ČASOVNA DINAMIKA	22
6.6.	EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA	23
<u>7</u>	<u>UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM</u>	<u>25</u>
7.1.	POTREBNA INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	25
7.2.	TERMINSKI PLAN PRIPRAVE POTREBNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	26
<u>8</u>	<u>ZAKLJUČEK.....</u>	<u>27</u>

1 NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

1.1. Opredelitev investitorja

Naziv:	Mestna občina Slovenj Gradec
Naslov:	Šolska ul. 5, 2380 Slovenj Gradec
Odgovorna oseba:	župan Andrej ČAS
Telefon	02 88 121 10
Fax	02 88 121 18
E-mail	info@slovenjgradec.si
Davčna številka	SI92076912
Matična številka	5883903000
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov in vodenje projekta	David Valič Podsekretar za pripravo projektov
Telefon	02 88 121 42
Fax	02 88 121 18
E-mail	david.valic@slovenjgradec.si

1.2. Izdelovalec Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Izdelovalec DIIP:	Organ skupne občinske uprave Koroška, Urad za pripravo projektov
Naslov:	Šolska ul. 5, Slovenj Gradec
Telefon:	02 88 121 10
Faks:	02 88 121 18
E-mail:	david.valic@slovenjgradec.si
Izdelovalec	David Valič, Vesna Kozlar
Odgovorna oseba	Vesna Kozlar
Podpis odgovorne osebe:	
Žig izdelovalca:	

1.3. Datum izdelave DIIP

Datum izdelave DIIP: november 2015

2 ANALIZA STANJA Z RAZLOGOM INVESTICIJSKO NAMERO

Mestna občina Slovenj Gradec je del koroške statistične regije. Meri 174 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 29. mesto.

Statistični podatki za leto 2014 kažejo o tej občini tako sliko:

Leta 2014 je imela občina približno 16.800 **prebivalcev** (približno 8.400 moških in 8.400 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 25. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 97 prebivalcev; torej je bila **gostota naseljenosti** tu manjša kot v celotni državi (ok. 102 prebivalca na km²). Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. **Naravni prirast** na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 3 (v Sloveniji 1,1). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. **Selitveni prirast** na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -5,8. **Seštevek naravnega in selitvenega prirasta** na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -2,8 (v Sloveniji 0,9). **Povprečna starost** občanov je bila 41,7 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (42,4 leta). **Indeksa staranja** za občino znaša 104,7 in je nižji od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bil 120,5). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških pa je bila slika ravno obrnjena.

V občini je delovalo 7 vrtcev, obiskovalo pa jih je 650 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let jih je bilo 72,6 % **vključenih v vrtec** , kar je manj kot v vseh **vrtcih** v Sloveniji skupaj (76,5 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2014/2015 izobraževalo približno 1.435 **učencev** . Različne **srednje šole** je obiskovalo okoli 700 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo povprečno 48 študentov in 10 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 **študentov** in 9 **diplomantov** .

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 46 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. **delovno aktivnih**), kar je višje od slovenskega povprečja. Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 13,6 % **registriranih brezposelnih oseb** , to je več od povprečja v državi (13,1 %). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških. **Povprečna mesečna plača** na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 6 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 6 %.

V obravnavanem letu je bilo v občini ok. 360 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 67 % **stanovanj** je imelo **najmanj tri sobe** (tj. tri ali več). **Povprečna velikost stanovanja** je bila 92 m². Vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (51,8 avtomobilov na 100 prebivalcev). V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 278 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 45 kg manj kot v celotni Sloveniji.

Mestna občina Slovenj Gradec leži v severovzhodnem delu Slovenije in je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi (Ur. list RS št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO): Je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana s skupnimi potrebami in interesi njihovih prebivalcev. Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, določene s statutom v skladu z zakonom in drugimi predpisi, zlasti pa: normativno ureja lokalne zadeve javnega pomena, upravlja občinsko premoženje, omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine, ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj, skrbi za lokalne javne službe, zagotavlja in pospešuje vzgojno-izobraževalno, zdravstveno in lekarniško dejavnost ter ustanavlja javne zavode, pospešuje službe socialnega varstva, predšolskega varstva, osnovnega varstva otrok in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele, pospešuje raziskovalno, kulturno in društveno dejavnost ter razvoj športa in rekreacije, skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja, upravlja, gradi in vzdržuje površine na področju prometa in športa, skrbi za požarno varnost in varnost občanov v primeru elementarnih in drugih nesreč, ureja javni red v občini, zagotavlja

nepretrgano opravljanje nalog iz svoje pristojnosti v vojnem stanju, ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

Podatki za leto 2014	Občina	Slovenija
Površina km ²	174	20.273
Število prebivalcev	16.801	2.061.623
Število moških	8.392	1.021.419
Število žensk	8.409	1.040.204
Naravni prirast	50	2.279
Skupni prirast	-47	1.789
Število vrtcev	7	979
Število otrok v vrtcih	650	84.750
Število učencev v osnovnih šolah	1.435	167.249
Število dijakov (po prebivališču)	703	75.325
Število študentov (po prebivališču)	804	83.699
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	7.669	797.792
Število zaposlenih oseb	6.781	703.040
Število samozaposlenih oseb	888	94.752
Število registriranih brezposelnih oseb	1.055	120.109
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.474	1.566
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	960	1.019
Število podjetij (podatek za leto 2013)	1.560	182.089
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	551.176	90.625.516
Število stanovanj, stanovanjski sklad	6.059	859.874
Število osebnih avtomobilov	8.704	1.068.362
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	4.675	665.767

2.3. Položaj Mestne občine Slovenj Gradec

PREDNOSTI	SLABOSTI
– lokalna in globalna usmerjenost gospodarstva – bogata kulturno-zgodovinska dediščina in naravne danosti – ugodna starostna struktura prebivalstva – zadovoljiva telekomunikacijska in komunalna infrastruktura – izobražen in usposobljen kader	– tradicionalna struktura gospodarstva – neugodna dostopnost – degradirana in opuščena industrijska območja, ki so posledica propadlih podjetij – okolijska obremenjenost – razmeroma visoka stopnja brezposelnosti
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
– usklajen razvoj dejavnosti občine z razvojem tradicionalnega gospodarstva in hitrejšim razvojem terciarnega sektorja – možnosti razvoja terciarnega sektorja – izkoriščanje potenciala sofinanciranja projektov s sredstvi EU – odpiranje v okolje – izkoriščanje kulturno-zgodovinskih in naravnih danosti – ureditev degradiranih in opuščenih industrijskih območij	– nezmožnost okolja, da izkoristi dane možnosti – zamujanje s projekti gospodarskih subjektov in občine za koriščenje sredstev razvojnih spodbud resornih ministrstev – zastoji v regijskem povezovanju in skupnih projektih

2.4. Pregled splošnega stanja degradiranih območij v Mestni občini Slovenj Gradec

Sive cone oz. degradiranega območja je prof. Janez Koželj s Fakultete za arhitekturo in glavni urbanist mesta Ljubljana opredelil z naslednjo definicijo: »Sive cone so zapuščena, neuporabna in manj vredna območja, ki so razporejena po vsem mestu. Razvrstitev prostori različnih oblik in velikosti so stavbna zemljišča, na katerih bi lahko razvijali mesto znotraj že urbaniziranega prostora in na ta način zavrli širjenje poselitve na kmetijska zemljišča v predmestju. To so praviloma zaokrožena, enovita, v povprečju malo zazidana zemljišča, ki jih je mogoče gospodarno pripraviti in preurediti za poljubno novo rabo.« Ali z drugimi besedami, ti marginalni ali pozabljeni mestni prostori so prikriti razvojni potencial, iz katerega mora izvirati sodoben arhitekturni projekt. Pri tem je potrebno dodati, da se mestno površino označi za sivo cono na podlagi trenutnega stanja na terenu samem, na primer s kriteriji, ki govorijo o tem, kako je mestna površina ali stavba na njej ekonomsko, družbeno-socialno, funkcionalno, likovno in doživljajsko vpeta v celostni prostor mesta.

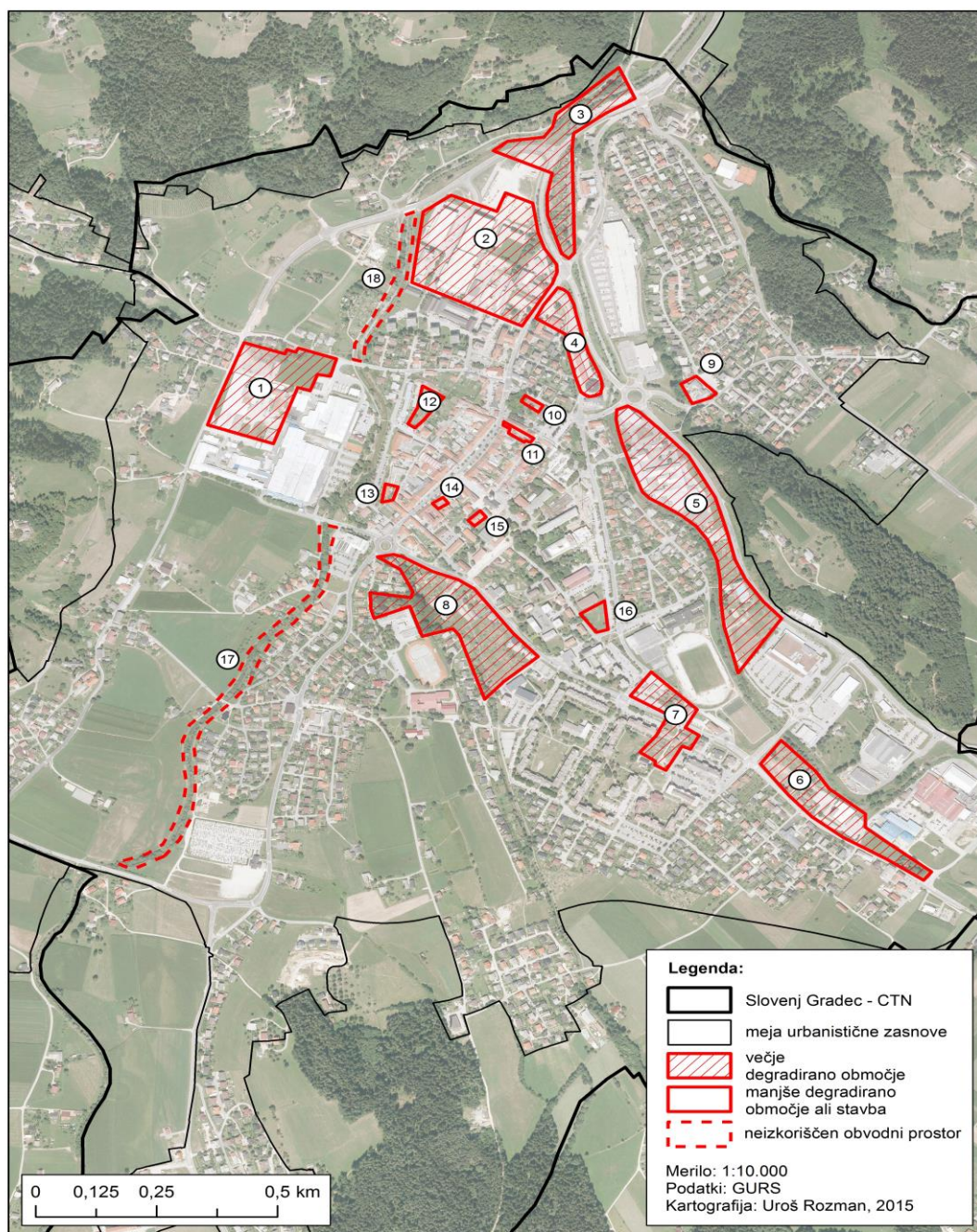
Analiza nezazidanih, zazidljivih ter degradiranih in ekstenzivno izrabljenih stavbnih zemljišč je bila opravljena že v Strokovni podlagi za poselitev v MOSG, ki jo je leta 2008 izdelalo podjetje ZUM d. o. o., vendar je bilo za pripravo TUS zaradi sprememb v prostoru potrebno pripraviti novelirano analizo. Pri novi analizi smo se osredotočili predvsem na neizkoriščena zazidljiva območja ter degradirana območja, ki predstavljajo potencialne lokacije za notranjo obnovo in zapolnitev strnjenege dela mesta.

Med pomembnejša degradirana območja v mestu spadajo območja gospodarskih in poslovnih objektov, stanovanjskih stavb ter neizkoriščene površine v mestu. Z degradiranimi območji je povezanih veliko težav predvsem v lastniških razmerjih (zasebna last) ter zastarele in pomanjkljive infrastrukture. MSG ima tako omejene možnosti vpliva na regeneracijo posameznih območij.

Ob večjih degradiranih površinah v mestu se v samem centru mesta nahaja večje število manjših stavb ali območij, ki so opredeljena kot degradirana. V večjem delu gre za prazne stavbe, slabo izkoriščena območja posameznih ulic oz. opuščene parkovne površine, ki so sedaj spremenjene v vrtičke.

Med degradirana območja spada tudi ohranjeno srednjeveško mestno obzidje v dolžini celotne meje med parcelami hiš Meškove ulice s parkom bolnišnice. Obzidje je ohranjeno v različnih višinah in ima ohranjen stolpič. Nadaljevati bi bilo potrebno dosedanje ureditev obzidja v tlaku, ki je del ureditve javnega prostora v parku med Gimnazijo Slovenj Gradec in obema cerkvama - nadaljevati ureditev v smeri mimo bolnice do parkirišča pred Upravno enoto.

Kot pomembnejše manj izkoriščene prostore ob mestu uvrščamo tudi območje vodotoka Suhodolnice. To območje zaradi bližine mestnega središča, stanovanjskega območja in poslovne cone spada med pomembnejše javne površine v mestu, vendar med sanacijo poplavne varnosti ni bilo poskrbljeno za ureditev tega območja.



Slika 1: Prikaz degradiranih območij in neizkoriščenih površin znotraj strnjene del mesta (Vir: TUS)

Na sliki zgoraj so prikazane lokacije obsežnejših degradiranih območij znotraj urbanega dela mesta:

1. širše območje opuščene tovarne Nove opreme,
2. širše območje opuščene tovarne Prevent,
3. območje sotočja reke Mislinje in Suhodolnice,
4. širše območje glavne avtobusne postaje,
5. širše območje letnega kopališča, tovarne Uteksol in opuščenega trgovskega objekta,
6. širše območje Zipo centra,
7. območje opuščene stavbe Komunale in stanovanjskih stavb ter vrtičkov v stanovanjski soseski S8,
8. območje med Celjsko cesto in šolskim centrom.

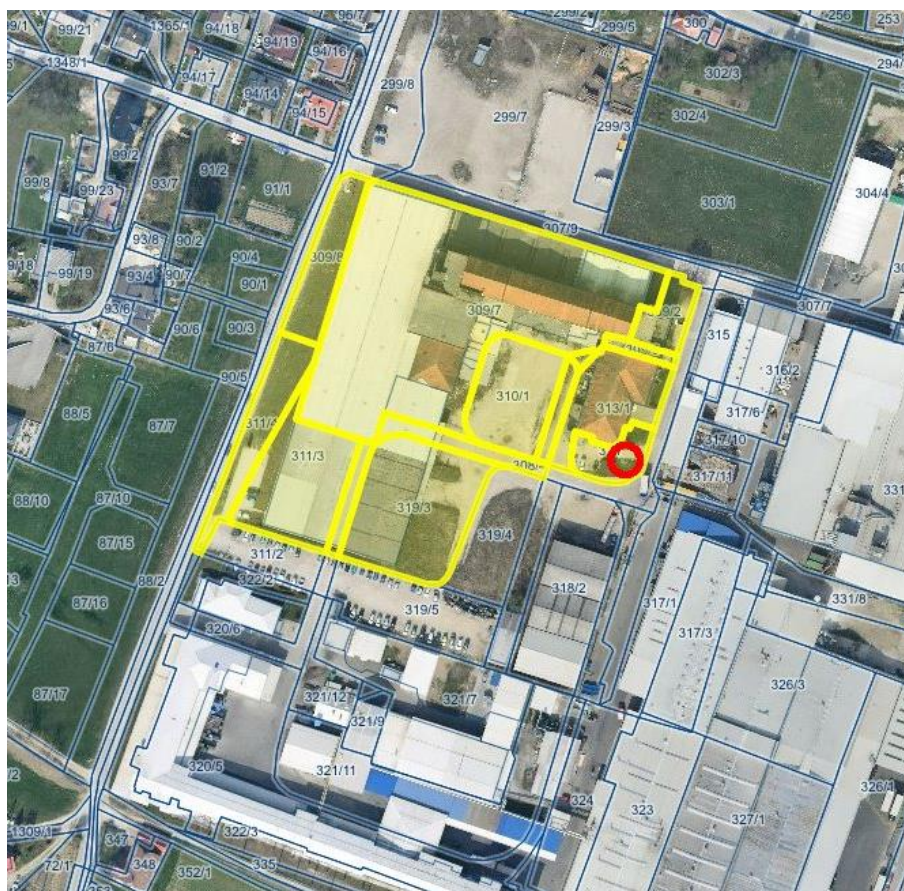
Ob obsežnejših degradiranih območjih smo analizirali lokacije manjših degradiranih območij ali stavb, znotraj urbanega dela mesta, prikazanih na sliki:

9. Bellevue,
10. stavba na Pohorski cesti 2,
11. Poštna ulica,
12. območje opuščenega parka graščine Rotenturn,
13. vrtec Cankarjeva,
14. Mersijeva hiša,
15. Ubožna hiša.

Ob degradiranih območjih potencial za mesto predstavlja tudi ureditev obvodnih prostorov, prikazanih na sliki:

16. območje reke Suhodolnice južno od Kuharjevega parka,
17. območje reke Suhodolnice severno od Kuharjevega parka.

V tem dokumentu se bomo osredotočili samo na območje opuščene tovarne Nova oprema, saj se le ta nahaja najbližje centru mesta in je v celoti zapuščena. Z sanacijo tega degradiranega območja bi se dosegli največji učinki ne samo z vidika sanacije, temveč bi se tudi dosegli posredni učinki na področju zvišanja konkurenčnosti in ustvarjanja pogojev za razvoj podjetništva in gospodarstva.



Slika 2: Prikaz degradiranega industrijskega območja Nova oprema (Vir: PISO)

2.5. Temeljni razlogi za investicijsko namero

2.5.1. Prostorski vidik

V zadnjih letih so se na določenih področjih pojavile potrebe po revidiranju, prilagoditvi in dopolnitvi zasnov prostorskega razvoja nekaterih še vedno veljavnih odločitev o nekaterih prostorskih rešitvah in ureditvah, kot jih opredeljujejo veljavni prostorski akti za območje občine, zato je občina pristopila k izdelavi občinskega prostorskega načrta, ki je v fazi sprejemanja.

Temeljno izhodišče integralnega družbenega razvoja občine predstavlja trajnostni razvoj. Ta zajema tako uravnotežen prostorski kot okoljsko upravičen in smotrni gospodarski razvoj, ki mora ohranjati sedanje vire tudi za prihodnje generacije.

Cilji skladnega prostorskega razvoja MOSG :

uravnotežena namenska raba prostora, funkcionalno omrežje naselij z optimalno poseljenostjo ter odgovarjajoča gospodarska infrastruktura so osnovni cilji prostorskega razvoja. K njim sodijo tudi prostorski vidiki varovanja okolja. Trajnosten prostorski razvoj je dosegljiv skozi usklajena prostorska razmerja in zagotovitev kakovostnih bivalnih in delovnih pogojev. Glede uresničevanja ciljev se tem lahko določijo prioritete.

Za doseganje skladnega prostorskega razvoja občine je potrebno:

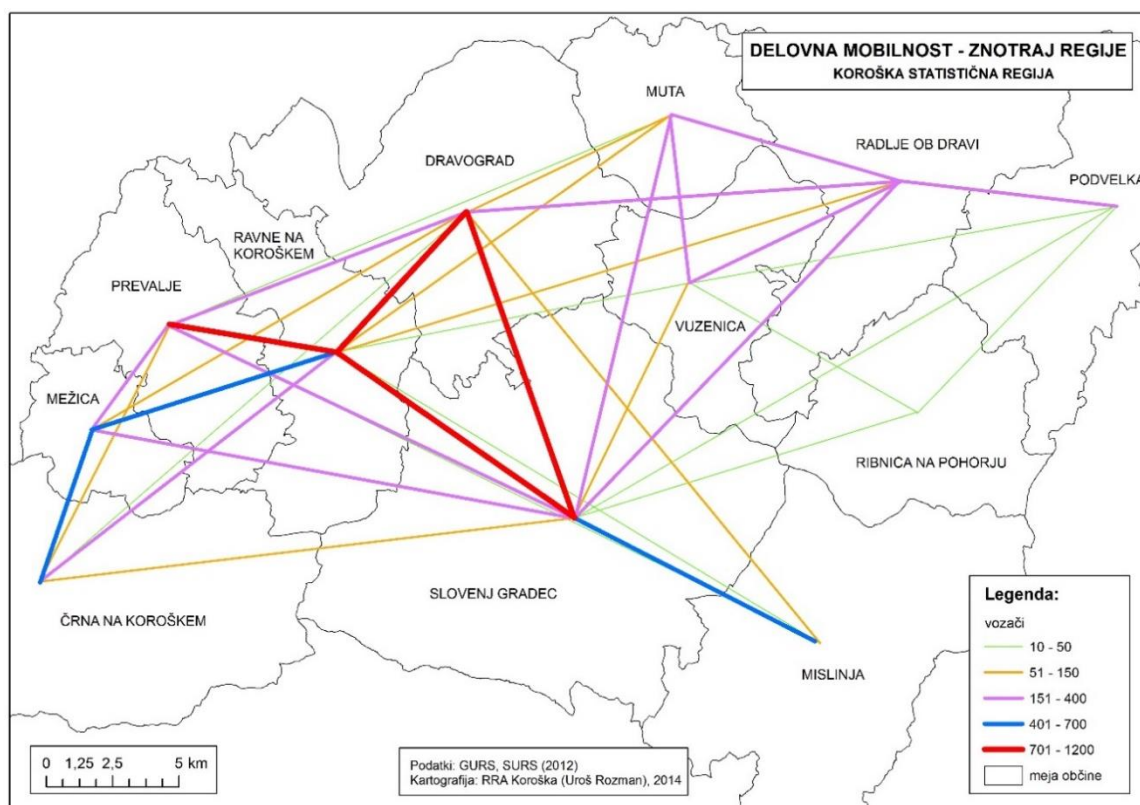
- zagotavljanje večje gospodarske konkurenčnosti občine v širšem prostoru,
- izkoriščanje prostorskega potenciala podeželja za razvoj različnih dejavnosti,
- podpiranje kvalitetnega razvoja in ustvarjanje privlačnih naselij,
- razmeščanje dejavnosti v naseljih z upoštevanjem lokacijskih možnosti in omejitev,
- zagotavljanje zadostnih količin različnih stanovanj v urbanih naseljih,
- zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z vključevanjem kulturne dediščine v urejanje, prenovo in oživljanje naselij, z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture.

2.5.2. Gospodarski vidik

Ohranjanje poselitve v občini je pogojeno z zagotavljanjem zazidljivih zemljišč v naseljih, razporejenih po celotnem ozemlju občine. Občinsko središče raste predvsem navznoter z zgoščevanjem grajene strukture ter sanacijami degradiranih površin. Razvoj gospodarskih dejavnosti je predviden na obstoječih, temu namenjenih površinah in v razširjeni industrijski coni, razvoj mirnih storitvenih dejavnosti pa je dovoljen tudi v stanovanjskih objektih v odprtem prostoru. Razvoj kmetijstva se podpira izven naselij v odprtem prostoru z varovanjem kmetijskih zemljišč, podporo dodatnim dejavnostim na kmetijah ter ureditvijo občinskega centra intenzivnega kmetijstva, ki bo vzorčni primer za manjše tovrstne posege v odprtem prostoru. Rast turizma je podpirana v vseh oblikah trajnostnega razvoja po celotnem območju občine tako v korporativni kot zasebni iniciativi.

Koroška kljub strukturnim spremembam zadnjih let za razliko od drugih regij ohranja značaj tipično predelovalno usmerjene regije. Predelovalne dejavnosti ustvarijo tri četrtine prihodkov regije, njihov delež pa je vseskozi med največjimi v državi. Gospodarsko podobo regije v največji meri kroji nekaj velikih družb, ki sicer številčno predstavljajo le slaba 2 % vseh podjetij, ustvarijo pa več kot četrtno prihodkov in zaposlujejo nekaj manj kot 40 % vseh zaposlenih. Pomembna značilnost koroškega gospodarstva je tudi izrazita izvozna usmerjenost; k slovenskemu izvozu regija prispeva preko 6 %.

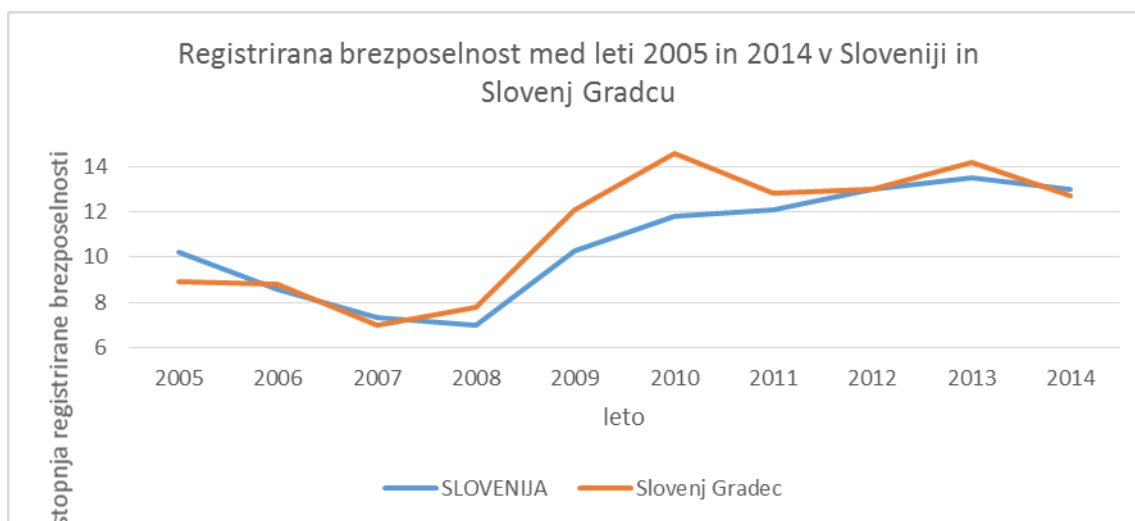
MOSG spada med izrazito »delovne občine«, saj je delovnih mest več, kot je delovno aktivnih prebivalcev (leta 2012 je bilo v Sloveniji zgolj 16 »delovnih občin«, v Koroški regiji zgolj MOSG). Tako lahko rečemo, da je Slovenj Gradec najmočnejše zaposlitveno središče na Koroškem, kljub temu pa vedno več prebivalcev dela izven občine. Od 6415 delovno aktivnih prebivalcev (brez kmetov) jih je leta 2014 v MOSG delalo 4080, kar predstavlja 63 % vseh (77 % leta 2000). Najmočnejša delovna mobilnost znotraj regije je med mesti Slovenj Gradec–Dravograd–Ravne na Koroškem–Prevalje. Dnevna mobilnost prebivalcev MOSG izven regije je bila leta 2014 največja v Velenje (402 vozača), Ljubljano (306 vozačev), Celje (158 vozačev) in Maribor (139 vozačev). Še leta 2000 se je na delo v Ljubljano vozilo zgolj 132 ter v Celje 21 vozačev. V zadnjih letih se izrazito povečuje delovna mobilnost v sosednjo Avstrijo.



Slika 3: Delovna mobilnost znotraj Koroške regije (Vir: TUS)

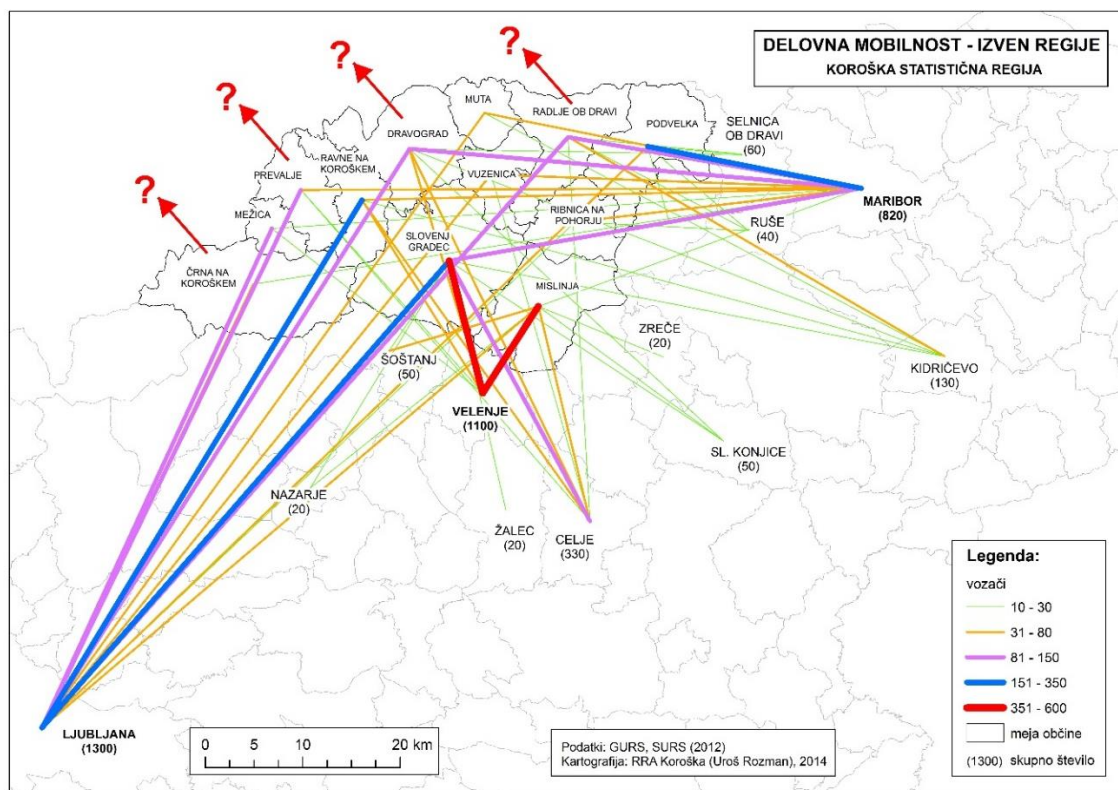
Slovenj Gradec ima ob Ravnah na Koroškem status drugega največjega gospodarskega središča regije. Primat gospodarskega središča regije je izgubil po začetku gospodarske krize, ko je propadlo večje število podjetij. Med njimi tudi največje podjetje Prevent d.d., ki je zaposlovalo več kot 1000 delavcev. Po številu zaposlenih sta bili leta 2014 največji podjetji v MOSG Johnson Controls d.o.o. (613) in Grammer automotive Slovenija d.o.o. (293). Kljub temu se število podjetij v MOSG iz leta v leto povečuje s 1323 leta 2008 na 1560 v letu 2013, ob tem pa se je povprečno število zaposlenih na podjetje zmanjšalo s 7,3 (2008) na 4,6 (2013). Zaskrbljujoč je podatek, da se je prihodek podjetij v tem obdobju zmanjšal za 31 % oz. s 798 mio € (2008) na 551 mio € (2013). Število oseb, ki delajo v teh podjetjih, se je po letu 2008 zmanjšalo z 9369 na 6657 leta 2015, kar predstavlja 29% upad.

Grafikon 1: Registrirana brezposelnost med leti 2005 in 2014 v Sloveniji in Slovenj Gradcu (Vir: SURS)



Delovno aktivno prebivalstvo v MOSG se je med letom 2007 in 2013 zmanjšalo s 7402 na 6657. Brezposelnost prebivalstva, ki je bila leta 2008 7,8 % (7% SLO), se je do leta 2010 povišala na 14,6 % (11,8 SLO). Leta 2012 se je brezposelnost izenačila s slovenskim povprečjem in je znašala 13 %. Konec leta 2014 pa je bilo zaznati pozitiven

trend, saj je bila stopnja brezposelnosti v MOSG prvič nižja od slovenskega povprečja in je znašala 12,7 % (13 % SLO). Stopnja delovne aktivnosti prebivalstva znaša 47,3 % (2014).



Slika 4: Delovna mobilnost izven Koroške regije (Vir: TUS)

Glede na starostno strukturo brezposelnih prednjačijo mladi v starosti od 15 do 29 let (več kot 20 % brezposelnost) ter starejši po 50. letu. Glede na izobrazbo med brezposelnimi osebami prednjačijo osebe s 3., 4., in 5. stopnjo izobrazbe. Sledijo jim osebe z osnovnošolsko izobrazbo ali manj. Najmanjšo skupino brezposelnih sestavljajo osebe s 6. stopnjo ali več. Med leti 2013 in 2015 se je v največji meri zmanjšal delež brezposelnih oseb z osnovnošolsko izobrazbo ali manj. Povprečna mesečna bruto plača se je leta 2014 gibala okrog 1.400 evrov, kar je 9 % manj od slovenskega povprečja, ki je leta 2014 znašalo 1.540 evrov.

V preteklem obdobju sta bili v MOSG zgrajeni industrijska cona Pameče in poslovna cona Ozare. Cona Pameče je leta 2015 skoraj v celoti zapolnjena s proizvodno – storitvenimi dejavnostmi, medtem ko so zemljišča v coni Ozare skoraj v celoti v lasti potencialnih investorjev (v coni sta trenutno objekta Mrežnega podjetniškega inkubatorja Slovenj Gradec in Hostla Slovenj Gradec z Mladinskim kulturnim centrom). Možnost za nakup oz. najem zemljišč za namene proizvodno-storitvenih dejavnosti v MOSG so tako majhne. Mesto potrebuje novo industrijsko cono (razširitev cone Pameče). Obstaja povpraševanje po najemu proizvodnih prostorov, ki bi ga lahko reševali z revitalizacijo obstoječih degradiranih območij v mestu (npr. v obliki proizvodnega inkubatorja).

Razlogi za investicijo :

- ureditev degradiranega industrijskega območja Nova oprema v obsegu 14.400m²;
- povečano povpraševanje po najemu manjših oz. modularnih proizvodnih prostorov;
- vzpostavitev novih površin za proizvodne dejavnosti;
- koncentracija proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za sinergijske učinke;

Z investicijo bo investitor zasledoval sledeče **namene** v smeri:

- izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega urbanega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva,
- uresničevanja razvojnih ciljev Mestne občine Slovenj Gradec na področju trajnostnega urbanega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Projekt Sanacija degradiranega industrijskega območja Nova oprema upošteva družbene, gospodarske in okoljske dejavnike v prostoru, ki so skladni z strokovnimi podlagami v finančni perspektivi 2014 do 2020.

3.1. Predmet projekta z opredelitvijo vpliva na razvojne možnosti regije

Predmet projekta je ureditev degradiranega industrijskega območja Nova oprema. Z izvedbo projekta se bo vplivalo na oblikovanje prostora v smeri posodabljanja in prilagajanja zahtevam ožjega in širšega družbenega prostora. Namen investicije je revitalizacija degradiranega industrijskega območja ter vzpostavitev proizvodnih prostorov, ki bi pozitivno vplivali na razvoj celotne regije.

3.2. Ugotovitev ciljev investicije

Temeljni razlog za investicijsko namero je **pomanjkanje prostora za umestitev gospodarskih dejavnosti znotraj občine in obstoj degradiranih industrijskih območij** znotraj mesta Slovenj Gradec. Obstoječa opuščena industrijska območja ne zagotavljajo primernih prostorov za izvajanje gospodarske dejavnosti in hkrati zelo negativno vplivajo na okolje ter podobo mesta. Mestna občina Slovenj Gradec si prizadeva, da se obstoječa opuščena in degradirana območja znotraj mesta uredijo na način, ki bo imel sinergijske učinke na okolje, gospodarstvo ter tudi samo podobo mesta.

Temeljni cilji, ki jim sledi mestna občina v prizadevanjih na družbenem, gospodarskem in okoljskem področju so **urediti opuščeno in degradirano industrijsko območje** na način, ki bo imel učinke na vsa naštetá področja.

GLAVNI CILJ PROJEKTA

Ureditev degradiranega industrijskega območja Nova oprema in vzpostavitev revitaliziranih površin namenjenih izboljšanju konkurenčnosti in atraktivnosti proizvodnih lokacij.

3.3. Ugotovitev usklajenosti z evropskimi in državnimi strategijami

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 je strateški dokument za črpanje sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), Evropskega socialnega sklada (ESS) in Kohezijskega sklada (KS). V dokumentu so opredeljena prednostna področja, v katera bo Slovenija vlagala sredstva v naslednjih sedmih letih. Skladen je s **Partnerskim sporazumom med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014-2020**, sledi strategiji EU 2020 ter ustreza zahtevam posameznega sklada EU, tako da bo zagotovljena ekonomska, socialna in teritorialna kohezija. Operativni program vključuje 11 tematskih ciljev. Program je osredotočen v največji meri na uresničevanje **Strategije EU 2020**. Za doseganje ciljev projekta bodo sredstva Kohezijske politike za obdobje 2014 -2020 namenjena sledeči prioriteta:

- vlaganja v raziskave, razvoj in inovacije (RRI), konkurenčnost, zaposlovanje in usposabljanje (ESRR in ESS),

- infrastruktura za doseganje boljšega stanja okolja, trajnostno rabo energije in trajnostno mobilnost ter učinkovito upravljanje z viri (KS, ESRR).

Politika urejanja prostora Slovenije je skupaj z Oceno stanja in teženj v prostoru Slovenije prvi prostorski dokument, s katerim Vlada Republike Slovenije v novem sistemu demokratične ureditve in tržnega gospodarstva določa smeri nadaljnjega urejanja prostora, te za prebivalce Slovenije izredno pomembne dejavnosti. Dokument navaja posamezne cilje politike prostora, med katerimi so opredeljeni naslednji cilji, ki jih zasleduje izvajanje projekta (Hladnik, 2002):

- z učinkovito prometno in drugo infrastrukturo omogočiti dostopnost do dobrin skupnega pomena, sprejeti izzive novih tehnologij, pospešiti prostorsko-lokacijsko učinkovitost, okolijsko sprejemljivost naložb ter preudarno rabo virov in s tem pripomoči k večji dolgoročni ekonomski učinkovitosti dejavnosti v prostoru,
- zagotoviti učinkovito upravljanje prostora in okolja ter naravnih vrednot in kulturne dediščine Slovenije, omogočiti enake možnosti dostopa do fizičnih struktur v prostoru ter do informacij in pravnih sredstev v zvezi z urejanjem prostora.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS) je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. SPRS skladno s cilji prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje zasnovo bodočega prostorskega razvoja in prioritete ter usmeritve za njegovo doseganje. Prioritete v zasnovi so: enakovredna vključenost Slovenije v evropski prostor, policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj, vitalna in urejena mesta, usklajen razvoj širših mestnih območij, povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture, vitalnost in privlačnost podeželja, krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine ter prostorski razvoj v območjih s posebnimi potenciali in problemi (Bartol, 2004).

SPRS opredeljuje, da se za skladen in uravnotežen gospodarski ter družbeni razvoj Slovenije in za razvoj vsakega njenega posameznega območja razvija urbani sistem, ki temelji na povezanem omrežju urbanih naselij. »Na nacionalni, regionalni in lokalni ravni se spodbuja usklajeno načrtovanje in uresničevanje projektov s področja organizacije in delovanja gospodarstva, javnih služb in drugih dejavnosti v omrežju urbanih naselij. Slovenj Gradec je skupaj s somestjem opredeljen kot središče nacionalnega pomena regionalnih območij.«

Regionalni razvojni program za Koroško razvojno regijo 2014 – 2020 (RRP) je temeljni programski dokument Koroške regije in hkrati povezovalni dokument s programi na nacionalni ravni. Na podlagi ocene stanja opredeljuje razvojne prednosti in priložnosti regije, razvojno vizijo in strateške cilje, razvojne prioritete ter finančni okvir za izvedbo programa.

Razvojni dokument temelji na viziji regije, po kateri bi bila Koroška leta 2020 gospodarsko uspešna, socialno in prostorsko povezana skupnost. Spodbujala bi ustvarjalnost, podjetnost, odprtost in vključenost za vse. Ljudem bi omogočala kakovostno življenje in delo v zdravem in čistem okolju. Regija bi trajnostno upravlja z naravnimi viri. Za sledenje viziji dokument opredeljuje naslednjo razvojno prioriteto regije:

- konkurenčnost in znanje (razvoj konkurenčnega gospodarstva in kakovostnih delovnih mest temelječih na znanju, inovativnosti, podjetnosti, naravnih danostih in krepitvi prepoznavnosti regije);
- kakovost življenja in dostopnost regije (izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev in prebivalcev Koroške s celovitejšimi ukrepi varovanja okolja, izboljšanja dostopnosti in upravljanja s prostorom in viri ter z razvojem zdrave, ustvarjalne in vključujoče skupnosti).

Trajnostna urbana strategija mesta Slovenj Gradec (TUS) je dolgoročni dokument za razvoj mesta tudi v naslednjih finančnih perspektivah. Služi kot podlaga mestni oblasti za sestavo proračunov prihodnjih let. Izvajanje ukrepov TUS bo prispevalo k ustvarjanju pogojev za nova delovna mesta v gospodarstvu, prenovi javnih površin, javnih površin za oddih, rekreacijo in medgeneracijsko povezovanje; zagotavljanju zadostnega števila javnih najemnih stanovanj; spodbujanju trajnostne mobilnosti in zagotavljanju dostopnosti; prenovi energetske neučinkovitega in nefunkcionalnega stanovanjskega fonda (zmanjševanje energetske revščine); večji dostopnosti do kulturnih vsebin; večji zmogljivosti in usposobljenosti lokalnih skupnosti za izvajanje celovitih projektov za urbani razvoj in urbane prenovne. Strategija opredeljuje strateški cilj »zeleno mesto« s prednostno usmeritvijo »izboljšanje pogojev za razvoj trajnostne mobilnosti in povečanje učinkovitosti upravljanja prometa«.

V sklopu TUS so opredeljeni strateški cilji in prednostne usmeritve, katere zasleduje tudi ta dokument, in sicer:

Strateški cilj 2: Slovenj Gradec – konkurenčno mesto, prednostna usmeritev 2.1: izboljšanje konkurenčnosti in atraktivnosti proizvodnih lokacij: Slovenj Gradec mora, če želi izboljšati gospodarske kazalnike, zagotoviti optimalne pogoje za prihod potencialnih investorjev oz. zagotavljanje možnosti za rast obstoječih podjetij. Pri tem je potrebno v prvi vrsti zapolniti obstoječo komunalno opremljeno cono Ozare ter sanirati degradirana območja opuščenih industrijskih objektov. Ukrepa: sanacija degradiranih območij in ureditev proizvodnih prostorov, reaktivacija neizkoriščenih površin in prostorov znotraj urbanega dela mesta.

4 PREDSTAVITEV VARIANT "Z" INVESTICIJO V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO VARIANTO

Varianta »brez« investicije pomeni :

Varianta »brez investicije« predstavlja sedanje stanje in na dolgi rok v občini ni sprejemljiva, saj se občina že dolgo časa spopada z industrijskimi območji znotraj mesta Slovenj Gradec, ki so opuščena in degradirana. Največje degradirano območje v mestu Slovenj Gradec je industrijsko območje Nove opreme, ki ga je povzročila povsem opuščena dejavnost bivše tovarne oblazinjenega pohištva Nova oprema. Industrijsko območje je povsem opuščeno in je prepuščeno propadanju infrastrukture, kar negativno vpliva na mesto v prostorskem, gospodarskem in družbenem smislu. Ta varianta je z vidika urbanizma in gospodarstva neustrezna in je zato investicija tudi nujna.

V primeru, da Mestna občina Slovenj Gradec ne bi izvedla predmetne investicije – varianta »brez investicije«:

1. opuščeno industrijsko območje Nova oprema bo še naprej propadalo in imelo negativni vpliv na ožje in širše območje mesta Slovenj Gradec,
2. v mestu bo še naprej primanjkovalo manjših in srednje velikih proizvodnih prostorov, ki so ključni za zagon gospodarstva,

Varianta »z« investicijo pomeni :

Varianta »z investicijo« bo glede na obstoječe stanje in predvidene potrebe, ki izhajajo iz stanja in statističnih podatkov primerna, saj bo znatno pripomogla k izboljšanju stanja na prostorskem, gospodarskem in družbenem smislu..

Izvedba investicije omogoča:

1. revitalizacijo degradiranega industrijskega območja Nova oprema,
2. vzpostavitev novih proizvodnih prostorov na območju mesta za majhna in srednja podjetja ter obrtnike, ki začenjajo s samostojno poslovno potjo,
3. krepitev sinergijskih učinkov med gospodarstvom in visokošolskim izobraževanjem,
4. dober vpliv na okolje in ureditev kraja.

S temi utemeljitvami se Mestna občina Slovenj Gradec odloči za varianta »z« investicijo.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1. Opredelitev vrste investicije in dinamike izvajanja

Namen projekta je vzpostaviti revitalizirano območje Nove opreme, kjer se trenutno nahajajo opuščene zgradbe in degradirano industrijsko območje, ki je prepuščeno propadanju. Neposredno bi se z investicijo vzpostavili novi proizvodni prostori, ki bi bili namenjeni proizvodni dejavnosti malih in srednjih podjetij ter obrtnikov, ki začenjajo s samostojno poslovno potjo. Gre za vzpostavitev revitaliziranega gospodarskega območja, ki bi imel učinke tako z vidika prostorskega urejanja kot tudi gospodarskega razvoja. Na ta način se pospešuje revitalizacija degradiranega urbanega območja kot neizkoriščene notranje prostorske možnosti v mestu. Z izvedbo investicije se bo ponovno oživela in prestrukturirala gospodarska dejavnost na starem industrijskem območju.

Cilj projekta je revitalizacija območja Nove opreme v obsegu 14.400m² in vzpostavitev novih proizvodnih površin za proizvodne dejavnosti v obsegu okrog 8.000m².

Aktivnosti investicije

1. faza:

- ustanovitev delovne skupine za izdelavo projektne naloge, investicijske dokumentacije ter vodenje postopkov izvajanja projekta, v katero bodo imenovani predstavniki investitorja (s področja urbanizma, gradbeništva,...) ter zunanji strokovnjaki;

2. faza:

- nakup zemljišč;

3. faza:

- izdelava projektne dokumentacije IDZ, PGD, PZI in pridobitev GD;

4. faza:

- izbira izvajalca – JN;

5. faza:

- izvedba:
 - a) rušitev
 - b) novogradnja in rekonstrukcija objektov
 - c) ureditev okolice;

6. faza:

- pridobitev uporabnega dovoljenja

7. faza:

- pričetek delovanja proizvodnih prostorov.

5.2. Izvajalci in način izvedbe

Izvajalec za izdelavo projektne dokumentacije ter za izvedbo investicije bo izbran s postopkom javnega naročanja na podlagi predhodno določenih meril.

5.3. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah za upravičene in preostale (neupravičene) stroške

Tabela 1: Investicijska vrednost projekta v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

ŠT.	OPIS	STALNE CENE	TEKOČE CENE
1	nakup zemljišč	610.000,00 €	610.000,00 €
2	projektna dokumentacija	60.000,00 €	60.000,00 €
3	rušitev	90.000,00 €	90.000,00 €
4	rekonstrukcija + zunanja ureditev	1.480.000,00 €	1.500.720,00 €
5	nadzor	23.550,00 €	23.879,70 €
	SKUPAJ	2.263.550,00 €	2.284.599,70 €
	DDV	497.981,00 €	502.611,93 €
	SKUPAJ Z DDV	2.761.531,00 €	2.787.211,63 €

Predvideva se, da se bo investicija izvajala med januarjem 2016 in oktobrom 2018.

Skupna vrednost predvidene investicije tako znaša:

- po stalnih cenah z DDV-jem: 2.761.531,00 EUR, od tega znašajo upravičeni stroški 1.879.905,00 EUR, preostali (neupravičeni) stroški pa 881.626,00 EUR;
- po tekočih cenah z DDV-jem: 2.787.211,63 EUR, od tega znašajo upravičeni stroški 1.903.059,67 EUR, preostali (neupravičeni) stroški pa 884.151,96 EUR.

5.4. Navedba osnov za oceno vrednosti

Podlaga za oceno investicijske vrednosti so:

- Predpogodba za nakup nepremičnine,
- Ocena tržnih vrednosti za primerljive objekte.

6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1. Predhodna dokumentacija

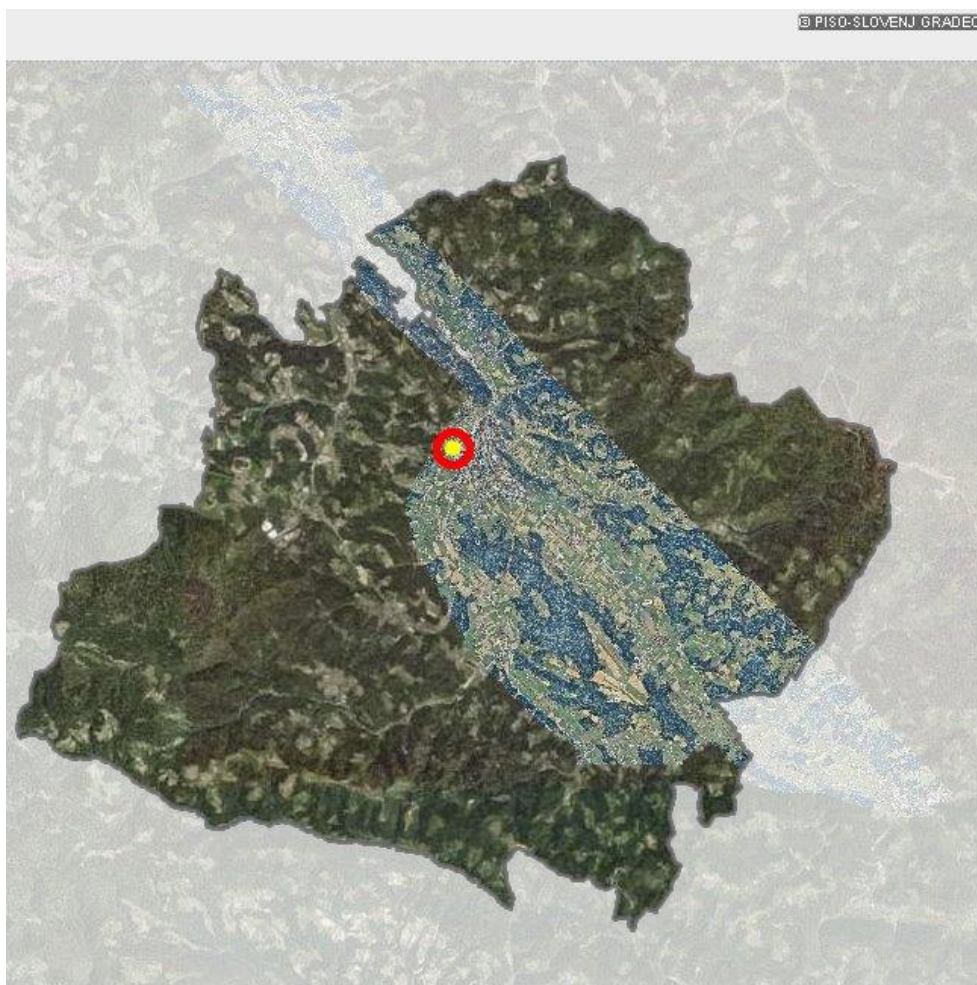
Dokument identifikacije investicijskega projekta je pripravljen na osnovi naslednje predhodne dokumentacije :

Naziv	Pripravi
Informacije občine	Mestna občina Slovenj Gradec
Izhodišča za projektno nalogo	Vloga o zainteresiranosti (SNNIG d.o.o.)
Primerljivi podatki	Ocena izdelovalca DIIP

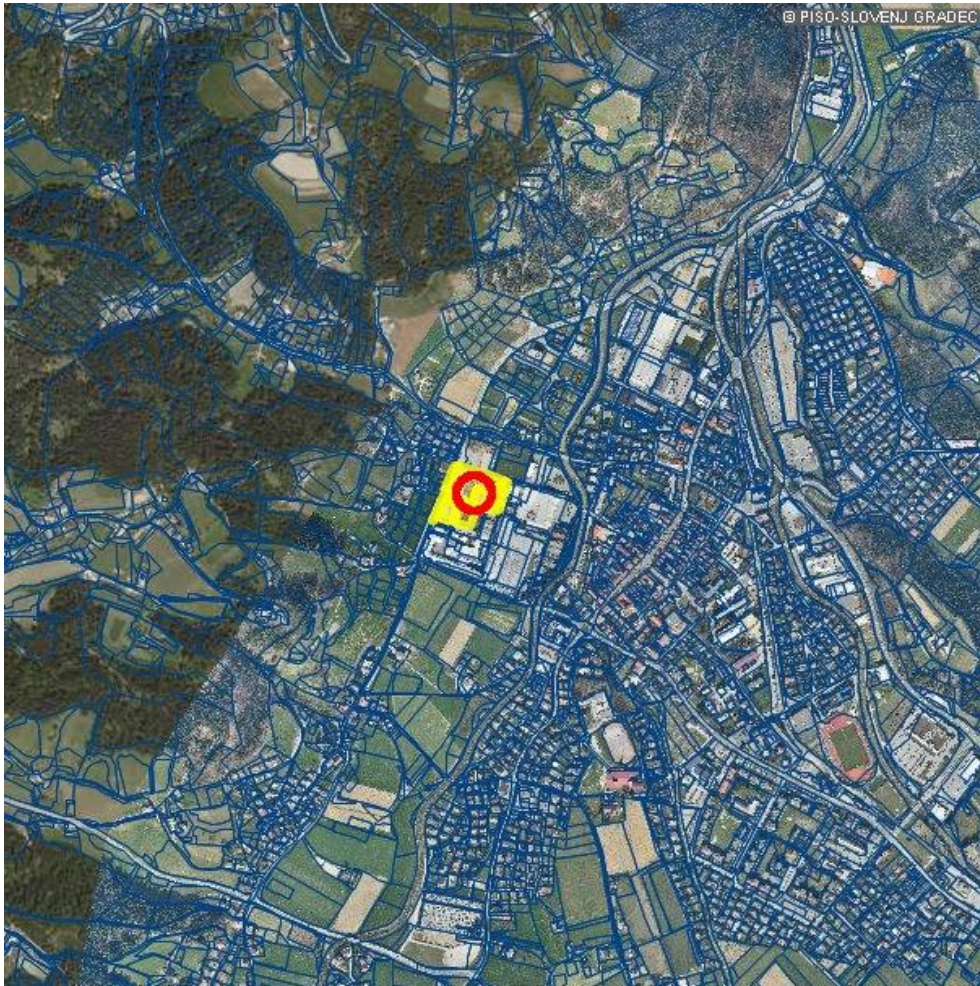
6.2. Lokacija

Lokacija območja se nahaja na severozahodnem delu mesta Slovenj Gradec in se nahaja v četrti skupnosti Stari trg – mesto. Območje leži ob lokalni cesti, za katero se predvideva, da se bo v prihodnosti izvedla rekonstrukcija, kot nadaljevanje Severozahodne obvoznice. Območje je že pri obstoječem cestnem omrežju dobro dostopno in omogoča nemoten dostop s tovornimi in dostavnimi vozili. Ob vzpostavitvi nadaljevanja obvoznice za bo dostopnost še boljša.

Območje zajema naslednje parc. št. 308/4, 314, 313/1, 310/2, 309/4, 309/6, 309/2, 310/1, 319/3, 311/3, 311/4, 309/8 in 309/7, vse k.o. 850-Slovenj Gradec.



Slika 5: Lokacija znotraj občine (Vir: PISO)



Slika 6: Lokacija znotraj mesta (Vir: PISO)



Slika 7: Mikrolokacija (Vir: PISO)

Prostorski akti, ki veljajo na projektnem območju

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Slovenj Gradec za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega v letih od 1990 do 1998 ter družbenega plana občine Slovenj Gradec za obdobje od leta 1986 do leta 1990, dopolnjenega v letih 1990 do 1998 za območje Mestne občine slovenj Gradec (UL RS 93/1999), Sklep o sprejemu in pričetku uporabe usklajene digitalne kartografske dokumentacije k prostorskim sestavinam veljavnih planskih aktov za območje Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 72/2012), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Slovenj Gradec za območje mestne občine Slovenj Gradec v letu 2009 (Uradni list RS, št. 52/15), Ugotovitveni sklep o prenehanju uporabe prostorskih aktov v delu, ki se nanašajo na nadomeščanje kmetijskih zemljišč Uradni list RS, št. 81/15).

Prostorski ureditveni pogoj:

Odlok o prostorsko ureditveni pogojih za območja urejanja, ki jih določa meja urbanistične zasnove Mestne občine Slovenj Gradec (UL RS 55/2002 in UL RS 91/2002), Spremembe in dopolnitve odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območja urejanja, ki jih določa meja urbanistične zasnove Mestne občine Slovenj Gradec (UL RS št. 68/2005), Tehnični popravek (Ur. list RS št. 101/08), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja, ki jih določa meja urbanistične zasnove Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 72/2009, 21/14), Odlok o razveljavitvi popravkov (Uradni list RS, št. 87/11)

6.3. Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Tabela 2: Specifikacija investicijskih stroškov

ŠT.	OPIS	STALNE CENE	TEKOČE CENE
1	nakup zemljišč	610.000,00 €	610.000,00 €
2	projektna dokumentacija	60.000,00 €	60.000,00 €
3	rušitev	90.000,00 €	90.000,00 €
4	rekonstrukcija + zunanja ureditev	1.480.000,00 €	1.500.720,00 €
5	nadzor	23.550,00 €	23.879,70 €
	SKUPAJ	2.263.550,00 €	2.284.599,70 €
	DDV	497.981,00 €	502.611,93 €
	SKUPAJ Z DDV	2.761.531,00 €	2.787.211,63 €

Tabela 3: Okvirni terminski plan izvedbe projekta

LETO	2016						2017						2018					
AKTIVNOSTI	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12
Delovanje delovne skupine																		
Nakup zemljišč																		
Izdelava projektna dokumentacije																		
Izbira izvajalca - JN																		
Rušitev starih zgradb																		
Rekonstrukcija zgradb in ureditev okolice																		
Pridobitev uporabnega dovoljenja																		
Delovanje																		

6.4. Opis pomembnejših vplivov investicije na okolje

Investicija je usklajena s splošnimi predpisi o varstvu okolja, skladno z določili Zakona o varstvu okolja in podzakonskih aktov. Pri načrtovanju in izvedbi investicije so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost in zmanjševanje vplivov na okolje).

Glede na predvidene posege bodo v času gradnje določeni negativni vplivi na okolje, dolgoročno pa bo imela investicija pozitivne vplive na okolje, saj se bo zmanjšala poraba energije za ogrevanje. V vseh fazah izdelave dokumentacije so upoštevana naslednja izhodišča in preverjeni tudi vplivi na okolje. Glede na naravo gradnje se ne predvideva, da bi bila potrebna celovita presoja vplivov na okolje. Prav tako se ne predvidevajo negativni vplivi, zaradi katerih bi bila potrebna izdelava potrebnih poročil.

Tla in voda

Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del, ko lahko na območju gradbišča pričakujemo povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. V tem času obstaja sicer nevarnost, da zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije, pride do onesnaženja. Za preprečitev tega tveganja bodo sprejeti ustrezni ukrepi pri organizaciji gradbišča in zahtevah po ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne opreme, zato je to tveganje relativno nizko.

Zrak

Vpliv na zrak bodo v času gradbenih del predstavljale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme, stroji za odkop, planiranje in temeljenje ...). Ocenjujemo, da vpliv ne bo velik in je tako zanemarljiv.

Hrup

Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času zemeljskih in gradbenih del, ko bodo viri hrupa gradbena mehanizacija in tovorni promet. Vir hrupa bo zgolj občasen ter bo najbolj moteč za najbližje stanovanjske objekte, medtem ko za širše območje ne bo občuten.

Odpadki

Predpisi o ravnanju z odpadki določajo, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, z namenom preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec del bo ta pravila tudi upošteval. V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji. Investitor oz. njegovi pogodbeniki bodo uporabljal tipske posode – smetnjake za zbiranje komunalnih odpadkov. Odpadke za reciklažo bo izvajalec oddajal sam v ustrezne kontejnerje na mestih za zbiranje teh odpadkov. Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov.

Energija

Za ravnanje z energijo bo pri projektiranju upoštevan Pravilnik o učinkoviti rabi energije.

Hrup/zrak

Tehnološke naprave so zasnovane tako, da bo ne bodo povzročale hrupa višjega od 25 dB.

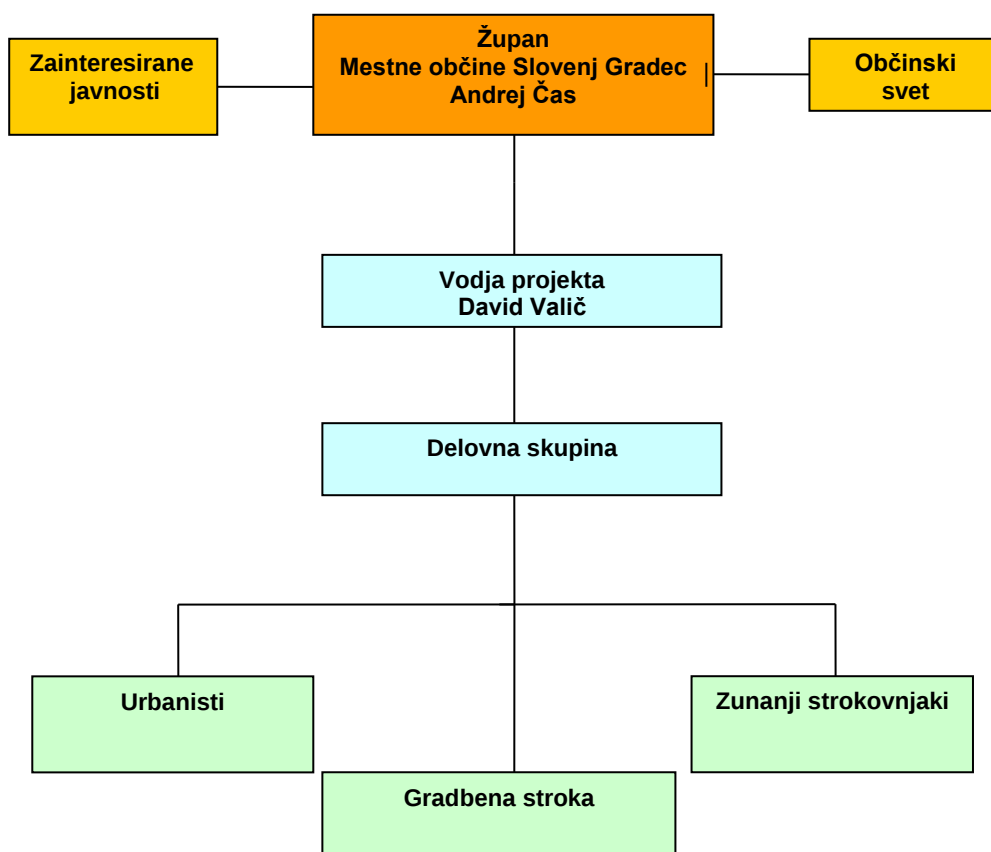
Ravnanje z odpadki

- vzpostavljeno bo vodenje evidenc o ravnanju z odpadki - mesta nastajanja, mesta in načini zbiranja ter odvoza (načrtovanje, izvedba, preverjanje, ukrepanje),
- organski odpadki – določitev posebnih prostorov oz. posod za njihovo začasno shranjevanje,

- papir - posebni zbiralniki za papir na dostopnih mestih, v prostorih bo ločen koš za papir,
- steklo – ločeni zbiralniki za steklo na dostopnih mestih,
- plastenke in ostala plastika – ločeni zbiralniki za steklo na dostopnih mestih,
- pločevinke – ločeni zbiralniki za steklo na dostopnih mestih.

Investicija je zasnovana tako, da bo novogradnja omogočala neoviran dostop brez arhitektonskih ovir, vstop in uporabo objekta, ki bo dejansko v javni rabi. Dostop invalidov bo omogočen.

6.5. Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo



6.5. Predvideni viri financiranj in časovna dinamika

Tabela 4: Časovna dinamika po stalnih cenah

št.	opis	cena v €	2016	2017	2018
1	nakup zemljišč	610.000,00 €	610.000,00 €	- €	- €
2	projektna dokumentacija	60.000,00 €	60.000,00 €	- €	- €
3	rušitev	90.000,00 €	- €	90.000,00 €	- €
4	rekonstrukcija + zunanja ureditev	1.480.000,00 €	- €	740.000,00 €	740.000,00 €
5	nadzor	23.550,00 €	- €	11.775,00 €	11.775,00 €
	SKUPAJ	2.263.550,00 €	670.000,00 €	841.775,00 €	751.775,00 €
	DDV	497.981,00 €	147.400,00 €	185.190,50 €	165.390,50 €
	SKUPAJ Z DDV	2.761.531,00 €	817.400,00 €	1.026.965,50 €	917.165,50 €

Tabela 5: Časovna dinamika po tekočih cenah

št.	opis	cena v €	2016	2017	2018
1	nakup zemljišč	610.000,00 €	610.000,00 €	- €	- €
2	projektna dokumentacija	60.000,00 €	60.000,00 €	- €	- €
3	rušitev	90.000,00 €	- €	90.000,00 €	- €
4	rekonstrukcija + zunanja ureditev	1.500.720,00 €	- €	748.880,00 €	751.840,00 €
5	nadzor	23.879,70 €	- €	11.916,30 €	11.963,40 €
	SKUPAJ	2.284.599,70 €	670.000,00 €	850.796,30 €	763.803,40 €
	DDV	502.611,93 €	147.400,00 €	187.175,19 €	168.036,75 €
	SKUPAJ Z DDV	2.787.211,63 €	817.400,00 €	1.037.971,49 €	931.840,15 €

Tabela 6: Viri financiranja po letih v stalnih cenah - brez DDV

Viri financiranja	Skupaj	2016	2017	2018	Delež
ESRR	1.186.922,83 €	201.730,82 €	520.416,68 €	464.775,33 €	52,44%
RS	209.456,97 €	35.599,56 €	91.838,24 €	82.019,18 €	9,25%
MOSG	867.170,20 €	539.025,12 €	173.338,97 €	154.806,10 €	38,31%
SKUPAJ	2.263.550,00 €	776.355,50 €	785.593,89 €	701.600,60 €	100,00%

Tabela 7: Viri financiranja po letih v stalnih cenah - z DDV

Viri financiranja	Skupaj	2016	2017	2018	Delež
ESRR	1.186.922,83 €	201.730,82 €	520.416,68 €	464.775,33 €	42,90%
RS	209.456,97 €	35.599,56 €	91.838,24 €	82.019,18 €	7,57%
MOSG	1.370.019,73 €	686.425,12 €	360.751,76 €	322.842,85 €	49,52%
SKUPAJ	2.766.399,53 €	923.755,50 €	973.006,68 €	869.637,35 €	100,00%

Tabela 8: Viri financiranja po letih v tekočih cenah - brez DDV

Viri financiranja	Skupaj	2016	2017	2018	Delež
ESRR	1.404.961,36 €	237.632,77 €	615.480,63 €	551.847,96 €	61,47%
RS	247.934,36 €	41.935,20 €	108.614,23 €	97.384,93 €	10,85%
MOSG	632.783,99 €	390.432,03 €	127.781,45 €	114.570,51 €	27,68%
SKUPAJ	2.285.679,70 €	670.000,00 €	851.876,30 €	763.803,40 €	100,00%

Tabela 9: Viri financiranja po letih v tekočih cenah - z DDV

Viri financiranja	Skupaj	2016	2017	2018	Delež
ESRR	1.404.961,36 €	237.632,77 €	615.480,63 €	551.847,96 €	50,38%
RS	247.934,36 €	41.935,20 €	108.614,23 €	97.384,93 €	8,89%
MOSG	1.135.633,52 €	537.832,03 €	315.194,23 €	282.607,26 €	40,73%
SKUPAJ	2.788.529,23 €	817.400,00 €	1.039.289,09 €	931.840,15 €	100,00%

6.6. Ekonomska upravičenost projekta

Ekonomske upravičenosti na tej stopnji priprave dokumenta identifikacije investicijskega projekta ni možno predstaviti vrednostno, saj podatki o stroških in prihodkih ne obstajajo. Predvideno je, da bodo proizvodni v roku osmih let polno izkoriščeni.

Nadalje se lahko opredeli upravičenost z kvalitativnega vidika glede na dva segmenta analize, iz širšega družbenega in socialnega vidika.

Načrtovan projekt je ekonomsko upravičen na osnovi naslednjih kriterijev in meril:

- revitalizacija degradiranega industrijskega območja Nova oprema,
- vzpostavitev novih proizvodnih prostorov na območju mesta za majhna in srednja podjetja ter obrtnike, ki začnejo s samostojno poslovno potjo,
- krepitev sinergijskih učinkov med gospodarstvom in visokošolskim izobraževanjem,
- dober vpliv na okolje in ureditev kraja,
- dodatne zaposlitve v Mestni občini Slovenj Gradec,
- gospodarska rast občine in s tem regije.

Razvojni učinki:

- znotraj vizije Mestne občine Slovenj Gradec bo investicija ukrep k izrabljanju lokalnih delovnih potencialov in izboljšanju pogojev za razvoj gospodarstva,
- razvojni indikatorji se bodo odražali na:
 - ohranjanje števila prebivalcev,
 - zagotavljanju infrastrukturnih pogojev za razvoj gospodarstva,

Ekonomske učinki:

- znotraj vizije Mestne občine Slovenj Gradec bo investicija ukrep k izrabljanju lokalnih delovnih potencialov in izboljšanju pogojev za razvoj gospodarstva,
- razvojni indikatorji se bodo odražali na povečanju števila zaposlenih.

Družbeni učinki:

Družbeni učinki bodo imeli naslednje pozitivne učinke na življenje občanov :

- z izboljšanjem pogojev za razvoj gospodarstva se poveča možnost za dvig življenjskega standarda občanov,
- posredno se z razvojem gospodarstva razvijajo tudi druge dejavnosti, kot so npr. kultura, šport ipd.,
- izboljšali se bodo pogoji dela zaposlenih.

Učinki na podobo kraja:

Učinki investicije na podobo vasi bodo naslednji:

- revitaliziralo se bo degradirano območje, ki je kazilo podobo kraja,
- ohranile se bodo tipične značilnosti kraja,
- investicija v nobenem segmentu ne vpliva na rušenje sestavin kulturne dediščine kraja,
- po izgradnji bo prostor pridobil na celovitosti in atraktivnosti.

Podrobneje bomo ekonomsko upravičenost prikazali v Analizi stroškov in koristi v predinvesticijski zasnovi in investicijskem programu.

7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

7.1. Potrebna investicijska dokumentacija

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

1. za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 eurov najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
2. za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 eurov dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
3. za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 eurov dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;

Za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 eurov je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:

- a. pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
- b. pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
- c. kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Pri projektih z ocenjeno vrednostjo pod 100.000 eurov se vsebina investicijske dokumentacije lahko ustrezno prilagodi (poenostavi), vendar mora vsebovati vse ključne prvine, potrebne za odločanje o investiciji in zagotavljanje spremljanja učinkov.

Če gre za več podobnih investicij ali druge smiselno povezane posamične ukrepe manjših vrednosti, se lahko skupina projektov združi v program (načrt investicijskega vzdrževanja, načrt nabav z obrazložitvami, in podobno), za katerega veljajo isti postopki in merila kot za posamičen investicijski projekt.

Celotna ocenjena vrednost po stalnih cenah vključno z davkom na dodano vrednost za projekt je 2.761.531,00 EUR .

Glede na to, da je ocenjena vrednost celotne vrednosti projekta po stalnih cenah nad 2.500.000 €, je potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ za omenjen projekt izdelati:

- 1. Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP),**
- 2. Predinvesticijsko zasnovo,**
- 3. Investicijski program.**

7.2. Terminski plan priprave potrebne investicijske dokumentacije

Tabela 10: Terminski plan priprave investicijske dokumentacije

LETO	2015				2016										
AKTIVNOSTI	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Priprava DIIP															
Obravnava DIIP na OS															
Priprava PIZ															
Obravnava PIZ na OS															
Priprava IP															
Obravnava IP na OS															

Oznake :

DIIP – dokumenta identifikacije investicijskega projekta

PIZ – predinvesticijska zasnova

IP – investicijski program

OS – občinski svet

Glede na vsebino posameznega dokumenta investicijske dokumentacije se opredeli terminski plan za pripravo le te. PIZ in IP se izdelujeta sočasno s projektno dokumentacijo, saj je ključnega pomena, da so vsi podatki v zvezi z investicijo znani pred sprejetjem IP-ja. To pomeni, da je v fazi zaključevanja IP-ja potrebno imeti izdelan projekt za izvedbo (PZI) z vsemi potrebnimi količinami in projektantsko oceno stroškov.

8 ZAKLJUČEK

Glede na :

- **pomanjkanje prostora** za umestitev gospodarskih dejavnosti znotraj občine in **obstoj degradiranih industrijskih območij** znotraj mesta Slovenj Gradec,
- potrebo po ureditvi **opuščenega in degradiranega industrijskega območja**,
- težnjo občine po družbenem, gospodarskem in okolijskem napredku
- dejstvo, da je revitalizacija okolja in vzpostavitev pogojev za gospodarski razvoj eden izmed **temeljnih gradnikov sodobne družbe in**;
- dejstvo, da je obstoj gospodarskega razvoja **v korelaciji z danimi kapacitetami okolja**

menimo, da je investicija utemeljena.