



OBČINA KOMEN

---

# DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

---

NAZIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

## IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

Nosilec projekta - javni partner:

**OBČINA KOMEN**

Odgovorna oseba:

**mag. Erik MODIC, župan**

---

Komen, april 2021

---



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

## SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

| Naziv investicijskega projekta                                | IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN                               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Predmet investicijskega ukrepa                                | Investicija                                                                           |
| Lokacija                                                      | Območje nekdanega mejnega prehoda Gorjansko - Žekenc                                  |
| Vrednost                                                      | <i>Stalne cene (januar 2021)</i>                                                      |
|                                                               | Neto vrednost (EUR brez DDV) 1.790.803,00 EUR                                         |
|                                                               | Bruto vrednost (EUR z DDV) 2.178.973,00 EUR                                           |
|                                                               | <i>Tekoče cene</i>                                                                    |
|                                                               | Neto vrednost (EUR brez DDV) 1.852.086,26 EUR                                         |
|                                                               | <b>Bruto vrednost (EUR z DDV) 2.410.113,22 EUR</b>                                    |
| Terminski plan                                                | Začetek (DIIP): April 2021                                                            |
|                                                               | Zaključek del: September 2031                                                         |
|                                                               | Zaključek del (predaja namenu): September 2031                                        |
|                                                               | Zaključek financiranja: November 2031                                                 |
|                                                               | Zasebni viri<br>zasebni partner 2.379.978,22 EUR (98,8%)                              |
|                                                               | Javni viri<br>javni partner - Občina Komen 30.135,00 EUR (1,2%)                       |
|                                                               |                                                                                       |
| Investitor                                                    | <b>ZASEBNI PARTNER oziroma IZVAJALEC JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA</b><br>v fazi izbora |
| Odgovorna oseba                                               | /                                                                                     |
| Skrbnik - Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta | /                                                                                     |
| Upravljavec                                                   | v fazi izbora                                                                         |
| Odgovorna oseba                                               | /                                                                                     |
| Izdelovalec investicijske dokumentacije                       | Območna razvojna agencija Krasa in Brkinov d.o.o.<br>Partizanska cesta 4, 6210 Sežana |
| Odgovorna oseba                                               | Aleš Vodičar, mag. upravnih ved<br>Direktor                                           |
| Datum izdelave                                                | April 2021                                                                            |



## Kazalo vsebine

### UVOD 1

|          |                                                                                                                                                                                                              |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR .....</b>            | <b>2</b>  |
| 1.1      | PODATKI O JAVNEM PARTNERJU – NOSILCU PROJEKTA.....                                                                                                                                                           | 2         |
| 1.2      | PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....                                                                                                                                                       | 3         |
| 1.3      | PODATKI O IZDELOVALCU PROJEKTNO TEHNIČNE DOKUMENTACIJE .....                                                                                                                                                 | 3         |
| 1.4      | PODATKI O INVESTITORJU / PROMOTORJU .....                                                                                                                                                                    | 4         |
| 1.5      | STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR .....                                                                                                                                            | 4         |
| <b>2</b> | <b>ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>                                                                                                                              | <b>5</b>  |
| 2.1      | SPLOŠNI PODATKI O OBČINI KOMEN .....                                                                                                                                                                         | 5         |
| 2.2      | ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA .....                                                                                                                                                                             | 10        |
| 2.3      | RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....                                                                                                                                                                        | 15        |
| 2.3.1    | Trendi na področju vinskega turizma.....                                                                                                                                                                     | 15        |
| <b>3</b> | <b>OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....</b>                                                           | <b>16</b> |
| 3.1      | RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....                                                                                                                                                     | 16        |
| 3.2      | USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....                                                                                                                                                     | 17        |
| 3.2.1    | Usklajenost z občinskimi strategijami in razvojnimi dokumenti .....                                                                                                                                          | 17        |
| 3.2.2    | Usklajenost z regijskimi, državnimi in EU strategijami in razvojnimi dokumenti .....                                                                                                                         | 17        |
| <b>4</b> | <b>OPREDELITEV IN OPIS RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNE VARIANTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....</b>                                                                            | <b>19</b> |
| 4.1      | OPREDELITEV IN OPIS RAZLIČNIH VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....                                                                                                                                         | 19        |
| 4.1.1    | Varianta »brez investicije« .....                                                                                                                                                                            | 19        |
| 4.1.2    | Varianta »z investicijo« .....                                                                                                                                                                               | 20        |
| 4.2      | MERILA ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....                                                                                                                                            | 20        |
| 4.3      | IZBOR OPTIMALNE VARIANTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....                                                                                                                                                      | 21        |
| <b>5</b> | <b>OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, PRIKAZANA POSEBEJ ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI .....</b> | <b>22</b> |
| 5.1      | VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....                                                                                                                                                                          | 22        |
| 5.1.1    | Določitev vrste investicijskega ukrepa .....                                                                                                                                                                 | 22        |
| 5.1.2    | Določitev vrste in vsebine potrebne investicijske dokumentacije .....                                                                                                                                        | 22        |
| 5.2      | VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....                                                                                                                                                                      | 23        |
| 5.2.1    | Investicijski stroški.....                                                                                                                                                                                   | 23        |
| 5.2.2    | Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah.....                                                                                                                                                      | 24        |
| 5.2.3    | Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah.....                                                                                                                                                      | 25        |
| <b>6</b> | <b>OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJSKI PROJEKT.....</b>                                                                                                                                   | <b>26</b> |
| 6.1      | STROKOVNE PODLAGE TER PREDHODNO PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA, IDEJNE REŠITVE IN ŠTUDIJE .....                                                                                                                  | 26        |
| 6.2      | OPIS LOKACIJE.....                                                                                                                                                                                           | 26        |
| 6.2.1    | Makro lokacija.....                                                                                                                                                                                          | 26        |
| 6.2.2    | Mikro lokacija.....                                                                                                                                                                                          | 28        |
| 6.3      | OPIS POSEGOV .....                                                                                                                                                                                           | 30        |
| 6.3.1    | Splošni podatki o posegu .....                                                                                                                                                                               | 30        |
| 6.3.2    | Opis obstoječega stanja.....                                                                                                                                                                                 | 31        |



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

|              |                                                                                                                                                                                              |           |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.3.3</b> | <b>Opis predvidenih posegov .....</b>                                                                                                                                                        | <b>32</b> |
| 6.4          | VARSTVO OKOLJA IN VPLIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI .....                                                                                                     | 33        |
| <b>6.4.1</b> | <b>Varstvo okolja in vplivi investicijskega projekta na okolje .....</b>                                                                                                                     | <b>33</b> |
| <b>6.4.2</b> | <b>Prispevek investicijskega projekta k trajnostnemu razvoju oziroma upoštevana izhodišča varstva okolja .....</b>                                                                           | <b>38</b> |
| 6.5          | ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....                                                                                                                                         | 41        |
| 6.6          | KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO .....                                                                                                                              | 41        |
| 6.7          | PREDVIDENI VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....                                                                                                                         | 42        |
| <b>7</b>     | <b>OPREDELITEV MODELA JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....</b>                                                                                                                                  | <b>42</b> |
| 7.1.         | OPIS PRAVNIH PODLAG ZA IZVEDBO JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....                                                                                                                             | 42        |
| 7.2.         | MOŽNA MODELA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....                                                                                                                                               | 44        |
| 7.3.         | VPRAŠANJE RAZLIČNIH INVESTITORJEV .....                                                                                                                                                      | 45        |
| <b>8</b>     | <b>PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>                                                                                  | <b>46</b> |
| 8.1          | PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI .....                                                                                                                                                | 46        |
| 8.2          | FINANČNA IN EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....                                                                                                                             | 46        |
| <b>8.2.1</b> | <b>Projekcija prihodkov in odhodkov iz poslovanja ter družbeno ekonomskih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi investicijskega projekta (analiza stroškov in koristi) .....</b> | <b>46</b> |
| <b>8.2.2</b> | <b>Presoja upravičenosti izvedbe investicijskega projekta v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske analize.....</b>                                                                 | <b>48</b> |
| <b>9</b>     | <b>UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE .....</b>                                                                 | <b>53</b> |
| 9.1          | POTREBNA INVESTICIJSKA, PROJEKTNA IN DRUGA DOKUMENTACIJA.....                                                                                                                                | 53        |
| 9.2          | UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....                                                                                                                                | 55        |

## Kazalo tabel

|                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1: Statistični podatki o Občini Komen leta 2020.....                                                       | 6  |
| Tabela 2: Število prebivalcev po naseljih leta 2009.....                                                          | 8  |
| Tabela 3: Bruto domači proizvod na prebivalca v Obalno-kraški regiji (EUR, tekoči tečaj) do 2019.....             | 9  |
| Tabela 4: Gospodarski kazalci v Občini Komen med leti 2008 in 2019 .....                                          | 9  |
| Tabela 5: Prihodi in prenočitve turistov v Občini Komen .....                                                     | 13 |
| Tabela 6: Varstvena območja Občine Komen .....                                                                    | 14 |
| Tabela 7: Ocena ter izbor Optimalne variante investicijskega projekta .....                                       | 21 |
| Tabela 8: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, januar 2021, v EUR .....                            | 24 |
| Tabela 9: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR .....                                         | 25 |
| Tabela 10: Specifikacija investicijskih stroškov po letih v tekočih cenah .....                                   | 30 |
| Tabela 11: Podatki o stavbnih zemljiščih na območju Gorjansko Žekenc, ki so v lasti Občine Komen .....            | 31 |
| Tabela 12: Omilitveni ukrepi in ostali vplivi - učinki investicijskega projekta na okolje.....                    | 40 |
| Tabela 13: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.....                                                    | 41 |
| Tabela 14: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR .....                   | 42 |
| Tabela 15: Prihodki poslovanja.....                                                                               | 47 |
| Tabela 16: Projekcija operativnih odhodkov / stroškov .....                                                       | 48 |
| Tabela 17: Denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR z DDV .....  | 49 |
| Tabela 18: Denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR z DDV ..... | 51 |
| Tabela 19: Priloga 2 – Posebni prostorski izvedbeni pogoji in usmeritve za OPPN .....                             | 53 |



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

---

## Kazalo slik

---

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Slika 1: Lega Občine Komen na zahodu Slovenije .....                                                      | 5  |
| Slika 2: Območje Občine Komen .....                                                                       | 5  |
| Slika 3: Število kmetijskih gospodarstev v Občini Komen leta 2010 .....                                   | 10 |
| Slika 4: Odstotni delež površine trajnih nasadov glede na površino vseh kmetijskih zemljišč .....         | 10 |
| Slika 5: Regionalna bruto dodana vrednost v kmetijstvu leta 2010.....                                     | 11 |
| Slika 6: Vrednost prodaje industrijskih proizvodov in storitev v predelovalnih dejavnostih leta 2010..... | 11 |
| Slika 7: Regionalna bruto dodana vrednost v industriji leta 2010 .....                                    | 12 |
| Slika 8: Regionalna bruto dodana vrednost v storitvah leta 2010 .....                                     | 12 |
| Slika 9: Makrolokacija Občine Komen na zahodu Slovenije .....                                             | 26 |
| Slika 10: Mikrolokacija Občine Komen .....                                                                | 27 |
| Slika 11: Mikrolokacija – območje Žekenc.....                                                             | 28 |
| Slika 12: Namenska raba zemljišč.....                                                                     | 29 |
| Slika 13: Lastništvo po parcelah .....                                                                    | 32 |
| Slika 14: Prikaz infrastrukture .....                                                                     | 34 |
| Slika 15: Prikaz gospodarske infrastrukture .....                                                         | 35 |
| Slika 16: Prikaz stanja prostora .....                                                                    | 36 |



## UVOD

---

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): **»IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN«** obravnava ureditev objekta z dvajsetimi (20) apartmaji ter vključujočimi večnamenskimi prostori. Nastanitev s spremljajočo ponudbo je nadstandardna in je namenjena petičnim gostom ter predstavitvi vinarstva na tem območju.

**Glavni, specifični cilj investicijskega projekta** je urediti nastanitveno območje s petimi (5) sklopi s po štirimi (4) apartmaji, ki so centralno povezani s skupnim večnamenskim prostorom za preživljanje prostega časa - vinska klet (zajtrkovalnica, jedilnica ali prostor za sestanke). V večnamenskem prostoru se bodo izvajale tudi degustacije lokalnih vinarjev.

Nadalje bo objekt nudil:

- ribnik oz naravni bazen z vsaj 120 m<sup>2</sup> vodne površine in možnostjo manjšega spa-ja;
- vhodno zgradbo, ki bo imela vlogo recepcije, vinske trgovine, dnevnega bara in vinoteke;
- parkirišče z 12 urejenimi parkirnimi mesti za avtodome, ki bodo fizično ločeni od apartmajev in ga bo potrebno smiselno urediti glede na ciljne obiskovalce in turiste, da ne bo prihajalo do motenj med gosti;
- posaditev vsaj manjše količine trt v smislu zunanje ureditve apartmajev in pristnosti resorta.

Predvideva se, da bo investitor v turistično infrastrukturo zasebni partner oziroma izvajalec javno-zasebnega partnerstva, ki je po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006) ena ali več pravnih ali fizičnih oseb, ki sklene razmerje javno-zasebnega partnerstva, v katerem tudi pridobi pravico in obveznost izvajati javno-zasebno partnerstvo.

Izvedba investicijskega projekta bo prispevala k trajnostnemu turističnemu razvoju Občine Komen ter večji prepoznavnosti destinacije Kras s poudarkom na vinarstvu in kulinariki. Izvedba projekta bo vplivala na večje turistično povpraševanje zaradi nove butične turistične ponudbe – vinskega letovišča (turističnega območja), poleg česar bodo imeli turisti možnosti doživljanja edinstvene narave, rekreacije, počitka v mirnem okolju, spoznavanja čudovite naravne in kulturne dediščine, po drugi strani pa je območje tudi blizu morskih destinacij, kar privlačnost obravnavanega območja še povečuje.

Turizem je v Občini Komen ena od ključnih gospodarskih panog, ki bo posledično vplivala na trajnostni razvoj in na nova delovna mesta. Potenciali za razvoj turizma v Občini Komen in njeni okolici so veliki: bogata kraška gastronomija vključno s ponudbo vrhunskih vin (teran), ter športni turizem v povezavi z zdravim načinom preživljanja prostega časa s številnimi pohodniškimi, kolesarskimi in konjeniškimi potmi ter bogato športno infrastrukturo.

**Vrednost investicijskega projekta** znaša po stalnih cenah 1.790.803,00 EUR brez DDV oziroma 2.178.973,00 EUR z DDV. **Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah** znaša 1.852.086,26 EUR brez DDV oz. **2.410.113,22 EUR z DDV**. V DIIP-u je predvideno sofinanciranje investicijskega projekta s sredstvi zasebnega partnerja v višini 2.379.978,22 EUR in s sredstvi javnega partnerja Občine Komen v višini 30.135,00 EUR v okviru modela javno zasebnega partnerstva. Predviden čas izvedbe investicijskega projekta je do novembra 2031.

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. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

## 1 PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR

### 1.1 Podatki o javnem partnerju – nosilcu projekta

|                     |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Naziv               | OBČINA KOMEN                                                                        |
| Naslov              | Komen 86, 6223 Komen                                                                |
| Odgovorna oseba     | Mag. Erik Modic<br>Župan Občine Komen                                               |
| Žig in podpis       |  |
| Telefon             | 05 7310 450                                                                         |
| Telefax             | 05 7310 460                                                                         |
| E-mail              | <a href="mailto:obcina@komen.si">obcina@komen.si</a>                                |
| Spletna stran       | <a href="http://www.komen.si/">http://www.komen.si/</a>                             |
| Matična številka    | 5883091                                                                             |
| Davčna številka     | SI98324390                                                                          |
| Transakcijski račun | SI56 0124 9777 7000 033, odprt pri Banki Slovenije                                  |



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:

IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

## 1.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

|                     |                                                                                                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naziv               | <b>Območna razvojna agencija Krasa in Brkinov d.o.o.</b>                                                                                                                  |
| Naslov              | Partizanska cesta 4, 6210 Sežana                                                                                                                                          |
| Odgovorna oseba     | Aleš Vodičar, mag.upr.ved<br><i>Direktor</i>                                                                                                                              |
| Telefon             | +386 (0)5 73 44 362                                                                                                                                                       |
| E-mail              | <a href="mailto:info@ora.si">info@ora.si</a>                                                                                                                              |
| Spletna stran       | <a href="http://www.ora.si">www.ora.si</a>                                                                                                                                |
| Matična številka    | 2059649000                                                                                                                                                                |
| Davčna številka     | SI 28474066                                                                                                                                                               |
| Transakcijski račun | SI56 6100 0002 5122 280, odprt pri DH d.d.                                                                                                                                |
| Žig in podpis       | <br> |

## 1.3 Podatki o izdelovalcu projektno tehnične dokumentacije

Projektno tehnična dokumentacija še ni izdelana.





OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

## 1.4 Podatki o investitorju / promotorju

Promotor bo izbran skladno z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006), Zakonom o javnem naročanju ZJN-3 (Uradni list RS, št. 91/2015, 14/2018), Zakonom o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/2011 s spremembami in dopolnitvami ter pripadajočimi podzakonskimi akti.

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

**Odgovorne pravne osebe za izvajanje investicijskega projekta:**

**Investitor / promotor: ZASEBNI PARTNER**

Odgovorna oseba investitorja še ni znana.

**Nosilec projekta / javni partner: OBČINA KOMEN**

Odgovorna oseba javnega partnerja: mag. Erik Modic, župan

**Odgovorne osebe, izdelovalci projektne-tehnične in investicijske dokumentacije ter ostale osebe, ki sodelujejo pri izvedbi investicijskega projekta:**

|                                                         |                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Odgovorna oseba javnega partnerja                       | Mag. Erik Modic<br>Župan Občine Komen<br><i>Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen</i>                                           |
| Odgovorna oseba s strani investitorja / promotorja      | /                                                                                                                            |
| Odgovorna oseba s strani projektanta                    | /                                                                                                                            |
| Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije | ORA Krasa in Brkinov d.o.o.<br>Direktor Aleš Vodičar<br><i>ORA Krasa in Brkinov d.o.o., Partizanska cesta 4, 6210 Sežana</i> |



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

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

### 2.1 Splošni podatki o Občini Komen

Občina Komen je bila ustanovljena leta 1997. Je ena izmed osmih občin v Obalno-kraški regiji.

Slika 1: Lega Občine Komen na zahodu Slovenije



Vir: <https://www.kam.si/obcina-komen/>

Slika 2: Območje Občine Komen



Vir: <http://mestosezana.eu/krasbrkini/komen.html>



Občina Komen je kraška občina, ki se razteza na 103 km<sup>2</sup> površine od slovensko-italijanske meje, kjer meji z občino Devin-Nabrežina, do Braniške doline na severnem robu Krasa, kjer se območje nadaljuje v Vipavsko dolino in meji z občinami Miren-Kostanjevica, Nova Gorica, Ajdovščina in Vipava na slovenski strani in Doberdob na italijanski strani. Na južni strani meji na Občino Sežana ter na italijansko Občino Zgonik. V 20 vaških skupnostih, ki jih sestavlja 35 naselij, živi 3.549 prebivalcev<sup>1</sup>. Upravno središče občine je naselje Komen, kjer je sedež občine, Krajevni urad Komen, pošta, zdravstvena postaja, lekarna, poslovalnica Banke Koper in Deželne Banke. V Komnu je tudi Osnovna šola Antona Šibelja Stjenka, ki ima podružnico v Štanjelu in VVZ Vrtec Sežana z enotama v Komnu in Štanjelu.

**Tabela 1: Statistični podatki o Občini Komen leta 2020**

| Območje              | Prebivalci |         | Površina (km <sup>2</sup> ) |         | Gostota<br>(št.preb./km <sup>2</sup> ) |
|----------------------|------------|---------|-----------------------------|---------|----------------------------------------|
|                      | Število    | Delež   | km <sup>2</sup>             | Delež   |                                        |
| Slovenija            | 2.100.126  | 100,00% | 20.273,00                   | 100,00% | 103,6                                  |
| Obalno-kraška regija | 116.871    | 5,56%   | 1.043,00                    | 5,14%   | 112,1                                  |
| Občina Komen         | 3.549      | 0,17%   | 103,00                      | 0,51%   | 34,5                                   |

Vir: Statistični urad RS, Podatkovna baza SiStat, na dan 1.7.2020

Občina Komen je del Obalno-kraške razvojne regije. Meri 103 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 138. mesto.

#### Statistični podatki:

V juliju 2020 je imela občina 3.549 prebivalcev. Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 138. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 35 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).

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 0,3 (v Sloveniji -0,6). 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 -1,7. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -1,4 (v Sloveniji 7,2). Povprečna starost občanov je bila 45,5 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta). Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 159 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezersko in Loški Potok), 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 je bila slika enaka.

V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 135 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 83 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 300 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 120 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 39 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

<sup>1</sup> Statistični urad RS, SiStat, stanje na dan 1.7.2020.



## OBČINA KOMEN

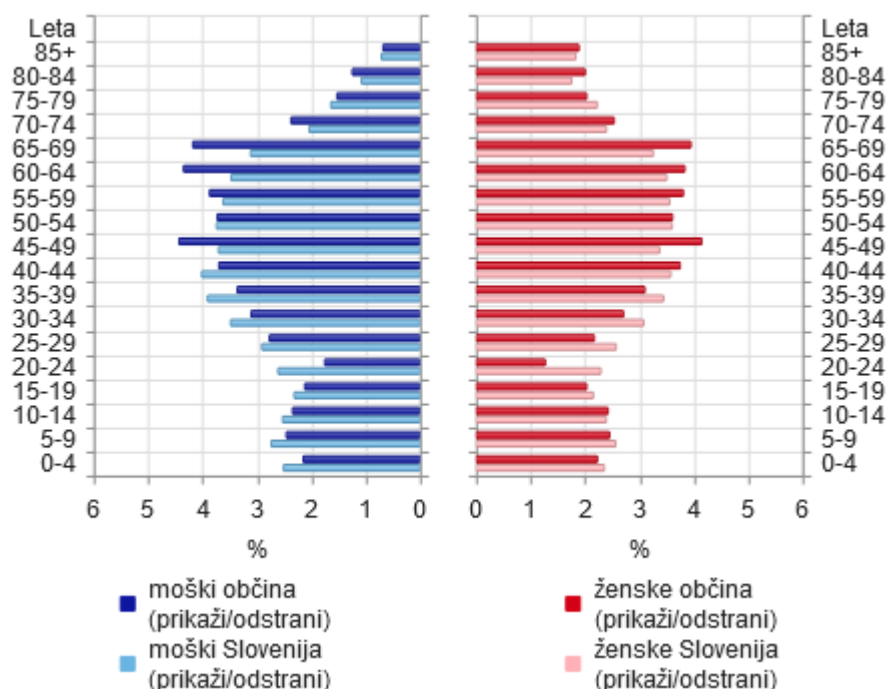
Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 62 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (66 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 21 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 18 % nižja. Med 100 prebivalci občine jih je 69 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 12 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 231 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 128 kg manj kot v celotni Sloveniji.

**Graf 1: Prebivalstvena piramida za leto 2019**



Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Občino zaradi nizke gostote prebivalcev (34 prebivalcev/km<sup>2</sup>) ter negativnih trendov v strukturi in številu prebivalcev uvrščamo med območja s posebnimi razvojnimi problemi. Starostna struktura v občini je zelo slaba, v občini je izrazito nizko število mladih prebivalcev. Kljub temu, da se je po letu 2006 trend padanja števila prebivalcev umiril, je še vedno opazen osip prebivalcev v večini naselij, posamezna naselja (Škofji, Koboli, Vale) pa se kritično praznijo.

Jedro občine predstavlja naselje Komen, kjer je tudi občinski sedež. V odnosu z ostalimi središči (Sežana, Nova Gorica, Ajdovščina, Trzin, Trst) je Komen, predvsem na račun velike delovne migracije v ta središča, prešibko in premalo privlačno središče, tako z vidika oskrbnih in storitvenih dejavnosti kot tudi z vidika zaposlitvenih možnosti in primernih stanovanj.

Poleg Komna (skupaj z naseljem Divči), ki presega prag 500 prebivalcev (660 prebivalcev) lahko kot urbano naselje opredelimo tudi Štanjel skupaj s Kobdiljem (527 prebivalcev). Naselje Gorjansko pa sodi med podeželska naselja, saj opravlja funkcijo lokalnega središča. Z izjemo Komna in delno Štanjela so naselja pretežno bivalnega značaja s šibkimi oskrbnimi dejavnostmi. Oskrbe in storitvene dejavnosti je potrebno izboljšati v celotnem omrežju centralnih naselij.



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

Med gospodarskimi družbami v Občini Komen izstopajo predelovalna dejavnost ter trgovina. V občini je pet gospodarskih con, od tega sta dve v Komnu ter po ena v Kobdilju, Tomačevici in Hruševici. Poleg gospodarskih con so v občini še tri območja proizvodnih dejavnosti namenjena kmetijski proizvodnji (Brje pri Komnu, Hruševica, Coljava). Večina prebivalstva je zaposlena v okoliških večjih naseljih izven občine (v Sežani, Novi Gorici in Ajdovščini), del pa tudi v manjših podjetjih v Komnu. V celotnem omrežju naselij bi bilo potrebno okrepiti zaposlitvene možnosti.

Občinsko cestno omrežje povezuje vsa naselja v občini. Občina ima v upravljanju približno 39,8 km lokalnih cest in 51,8 km javnih poti, precej pa je tudi gozdnih poti (24 km). Med njimi imajo zelo močno vlogo lokalne ceste, ki povezujejo občino s sosednjimi občinami in čezmejno.

Hrbtenico prometnega omrežja tvorijo regionalna cesta Dornberk – Štanjel – Sežana, regionalna cesta Štanjel – Komen – Opatje selo – Miren z navezavo na regionalno cesto Štanjel – Manče (HC) ter regionalna cesta Komen – Gorjansko – Italija (AC). Na hrbtenico se navezujejo pomembnejše prometne osi: regionalna cesta Branik – Komen – Krajna vas – Dutovlje, regionalna cesta Gorjansko – Brestovica – Italija ter regionalna cesta Štanjel – Štorje – Senožeče (AC).

**Tabela 2: Število prebivalcev po naseljih leta 2009**

Število prebivalcev po naseljih Občine Komen na dan 31.12.2009

| Zap. št. | Naselje              | Št. prebiv. | Zap. št. | Naselje             | Št. prebiv. |
|----------|----------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|
| 1.       | Škofi                | 8           | 19.      | Coljava             | 58          |
| 2.       | Štanjel              | 350         | 20.      | Dolanci             | 24          |
| 3.       | Zagrajec             | 26          | 21.      | Koboli              | 18          |
| 4.       | Hruševica            | 130         | 22.      | Lukovec             | 44          |
| 5.       | Kodreti              | 46          | 23.      | Sveto               | 215         |
| 6.       | Lisjaki              | 47          | 24.      | Volčji Grad         | 95          |
| 7.       | Čehovini             | 67          | 25.      | Brje pri Komnu      | 111         |
| 8.       | Gorjansko            | 265         | 26.      | Čipnje              | 15          |
| 9.       | Kobdilj              | 182         | 27.      | Gabrovica pri Komnu | 122         |
| 10.      | Komen                | 633         | 28.      | Trebižani           | 12          |
| 11.      | Škrbina              | 145         | 29.      | Vale                | 13          |
| 12.      | Tupelče              | 57          | 30.      | Divči               | 42          |
| 13.      | Ivanji Grad          | 90          | 31.      | Nadrožica           | 4           |
| 14.      | Klanec pri Komnu     | 44          | 32.      | Preserje pri Komnu  | 56          |
| 15.      | Kobjeglava           | 186         | 33.      | Večkoti             | 4           |
| 16.      | Mali Dol             | 42          | 34.      | Rubije              | 39          |
| 17.      | Šibelji              | 10          | 35.      | Tomačevica          | 167         |
| 18.      | Brestovica pri Komnu | 200         |          |                     |             |
| SKUPAJ   |                      |             |          |                     | 3567        |

Vir: Ocena ogroženosti občine Komen - november 2011



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

Tabela 3: Bruto domači proizvod na prebivalca v Obalno-kraški regiji (EUR, tekoči tečaj) do 2019

| 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 20086 | 19176 | 19274 | 19139 | 17840 | 17381 | 17813 | 18795 | 19542 | 21293 | 22670 | 22894 |

Vir: <http://qis.stat.si/>

Tabela 4: Gospodarski kazalci v Občini Komen med leti 2008 in 2019

|                                                          | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Skupni prirast                                           | -4      | 22      | 11      | 26      | -16     | 13      | 2       | -42     | 7       | 13      | -3      | -5      |
| Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)                   | 2,3     | -1,7    | 6,2     | 1,1     | 6,2     | 4,5     | 0,6     | -3,1    | -1,7    | -0,6    | -3,1    | 0,3     |
| Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)                    | -1,2    | 6,3     | 3,1     | 7,3     | -4,5    | 3,6     | 0,6     | -11,9   | 2,0     | 3,7     | -0,9    | -1,4    |
| Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)   | 1475    | 1450    | 1438    | 1437    | 1386    | 1324    | 1321    | 1326    | 1328    | 1376    | 1404    | 1401    |
| Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu) | 790     | 740     | 702     | 720     | 684     | 671     | 650     | 670     | 641     | 686     | 729     | 750     |
| Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)              | 614     | 562     | 541     | 544     | 524     | 501     | 480     | 506     | 482     | 518     | 556     | 584     |
| Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)          | 177     | 177     | 161     | 177     | 160     | 170     | 170     | 164     | 159     | 168     | 172     | 166     |
| Stopnja delovne aktivnosti (%)                           | 61,6    | 60,6    | 59,3    | 59,1    | 57,5    | 55,5    | 55,9    | 56,5    | 57,1    | 59,6    | 61,8    | 62,4    |
| Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)   | 1266,29 | 1276,71 | 1314,58 | 1322,61 | 1314,72 | 1235,13 | 1221,96 | 1236,68 | 1260,28 | 1285,84 | 1328,98 | 1380,44 |
| Število podjetij                                         | 218     | 223     | 218     | 236     | 244     | 267     | 280     | 298     | 312     | 315     | 317     | 327     |
| Prihodek podjetij (1.000 EUR)                            | 52863   | 46311   | 40792   | 41408   | 39126   | 36278   | 37204   | 39181   | 39825   | 49053   | 60708   | 62992   |

Vir: <http://qis.stat.si/>



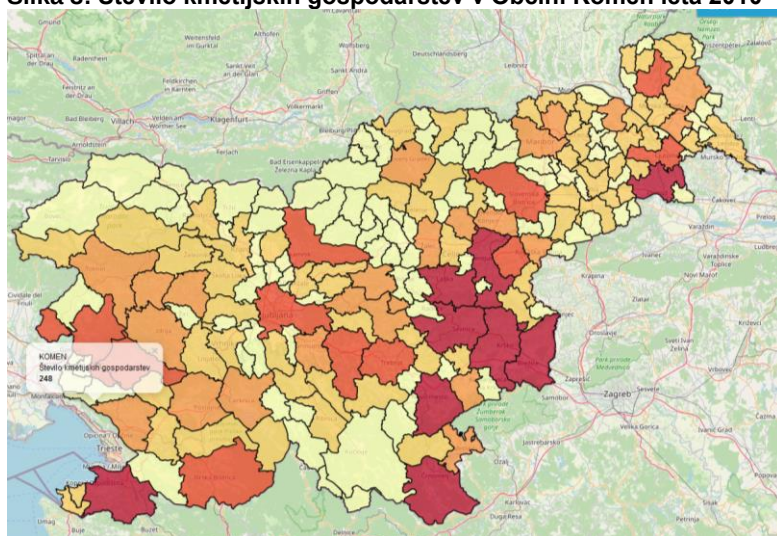


OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

## 2.2 Analiza obstoječega stanja

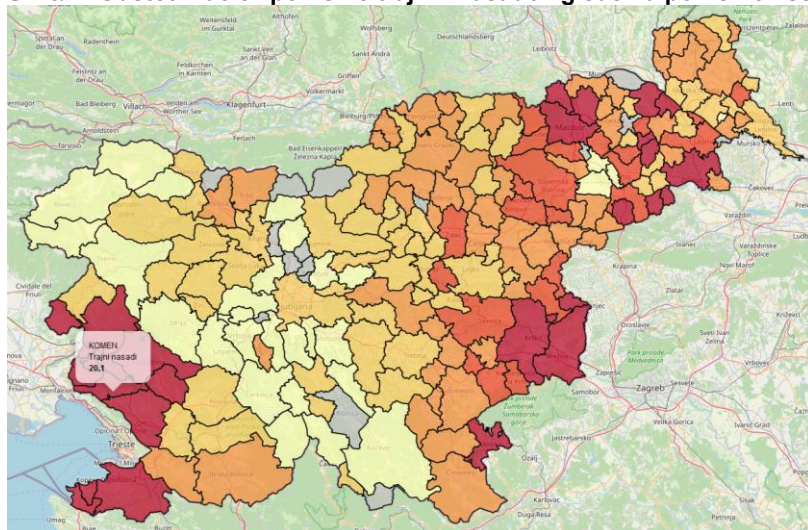
**Slika 3: Število kmetijskih gospodarstev v Občini Komen leta 2010**



Vir: <http://qis.stat.si/>

V letu 2010 je bilo v Občini Komen 248 kmetijskih gospodarstev (slika 1) kar uvršča občino med tiste, kjer je število teh gospodarstev nizko. Ta gospodarstva so po površini med manjšimi – pod 5 ha ter ravno tako med manjšimi po deležu površine, ki jih zavzemajo glede na slovensko povprečje.

**Slika 4: Odstotni delež površine trajnih nasadov glede na površino vseh kmetijskih zemljišč**



Vir: <http://qis.stat.si>

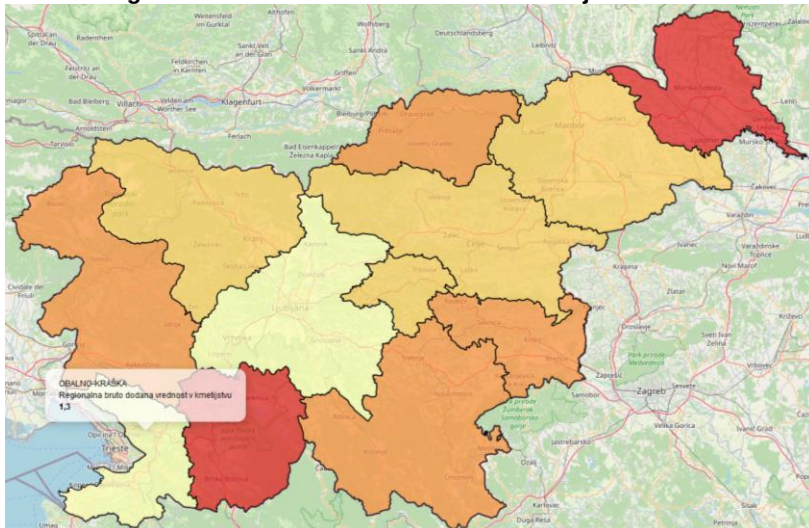
Gledena na vrsto uporabe kmetijskih zemljišč na področju Občine Komen kakor tudi sosednjih občin prevladujejo trajni nasadi. Pri tem na vinorodnih območjih prednjači trta.



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

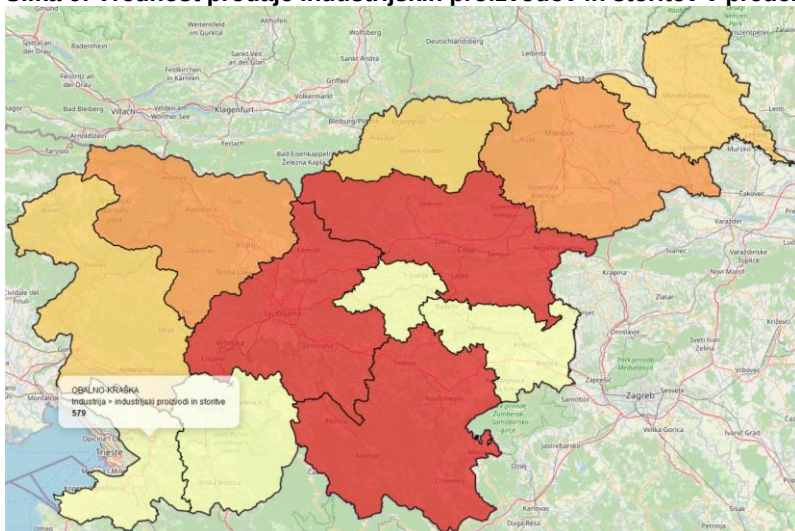
**Slika 5: Regionalna bruto dodana vrednost v kmetijstvu leta 2010**



Vir: <http://gis.stat.si/>

Regionalna dodana vrednost v kmetijstvu (slika 5) s faktorjem 1,3 je med najnižjimi v Sloveniji.

**Slika 6: Vrednost prodaje industrijskih proizvodov in storitev v predelovalnih dejavnostih leta 2010**



Vir: <http://gis.stat.si/>

Na sliki 6 je prikazana vrednost prodaje industrijskih proizvodov in storitev v predelovalnih dejavnostih, izražena v milijonih EUR. Tudi po tem kazalcu sodi Občina Komen med manj industrijsko razvite občine.

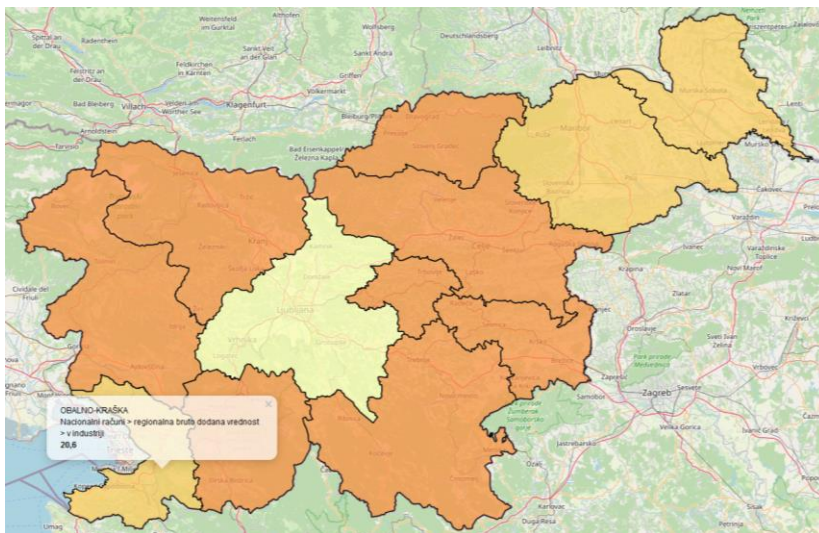




OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

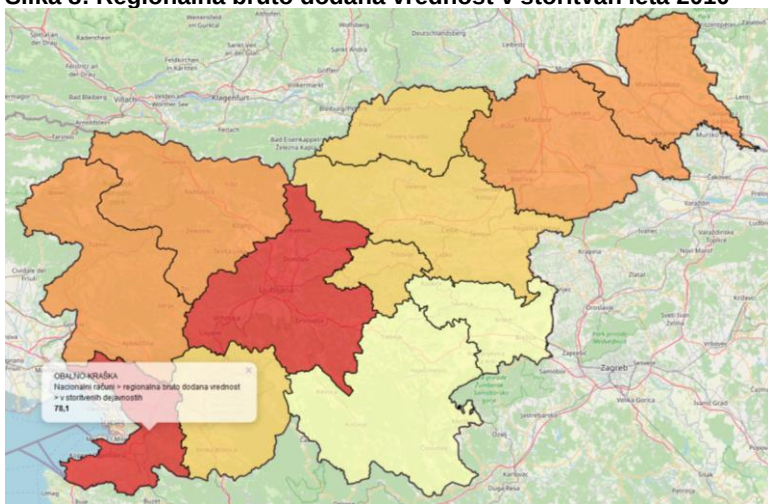
### Slika 7: Regionalna bruto dodana vrednost v industriji leta 2010



Vir: <http://qis.stat.si/>

Regionalna dodana vrednost v industriji (slika 7) s faktorjem 20,6 je med nižjimi v Sloveniji.

### Slika 8: Regionalna bruto dodana vrednost v storitvah leta 2010



Vir: <http://qis.stat.si/>

Regionalna dodana vrednost na področju storitev (slika 8) je s faktorjem 78,1 na vrhu takoj za Osrednjeslovensko regijo.

Primerjava po regijah (slike 5 do 8: podatki za leto 2010) nam le delno prikaže realno situacijo po posameznih občinah, saj je že med njimi ogromno razlik predvsem na račun lege. Vsekakor je za obalne občine turizem zelo pomembna gospodarska dejavnost, medtem, ko to za krašne občine ne velja v tolikšni meri.

Na osnovi primerjave regij in občin lahko trdimo, da Obalno-kraška regija kakor tudi Občina Komen svojega potenciala ne izkoriščajo popolnoma.



OBČINA KOMEN

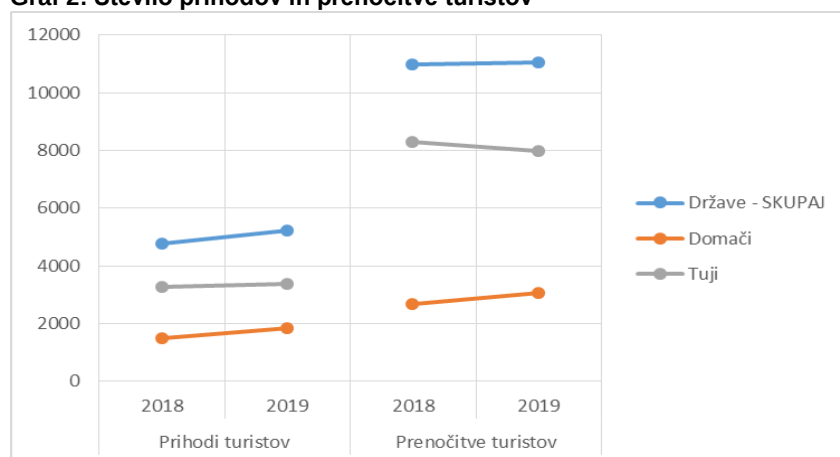
Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

**Tabela 5: Prihodi in prenočitve turistov v Občini Komen**

|                        | Prihodi turistov |             | Prenočitve turistov |              |
|------------------------|------------------|-------------|---------------------|--------------|
|                        | 2018             | 2019        | 2018                | 2019         |
| <b>Države - SKUPAJ</b> | <b>4787</b>      | <b>5220</b> | <b>10968</b>        | <b>11051</b> |
| Domači                 | 1502             | 1842        | 2673                | 3068         |
| Tuji                   | 3285             | 3378        | 8295                | 7983         |

Vir: SURS (01.01.2008-2019; 2008-2019H1)

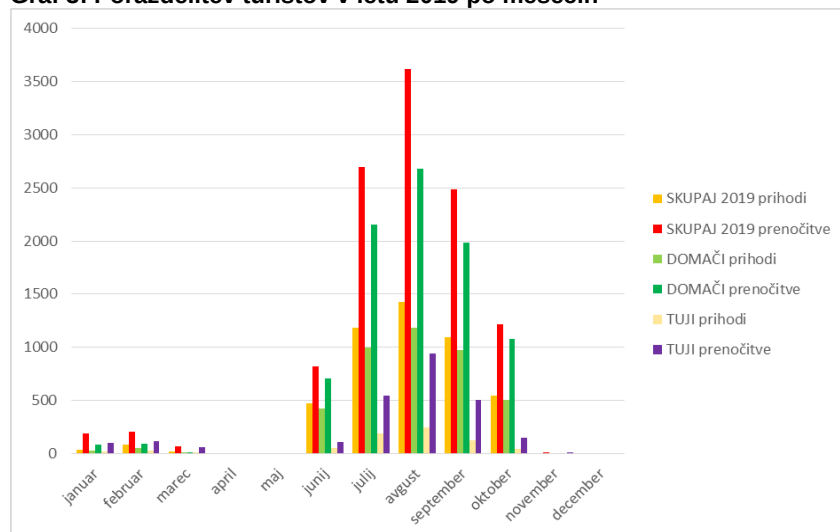
**Graf 2: Število prihodov in prenočitve turistov**



Vir: <http://gis.stat.si/>

Število turistov se je v letu 2019 povečalo glede na prejšnje leto (graf 2). Pri tem se je pozitiven trend prenočitve povečal na račun domačih gostov.

**Graf 3: Porazdelitev turistov v letu 2019 po mesecih**



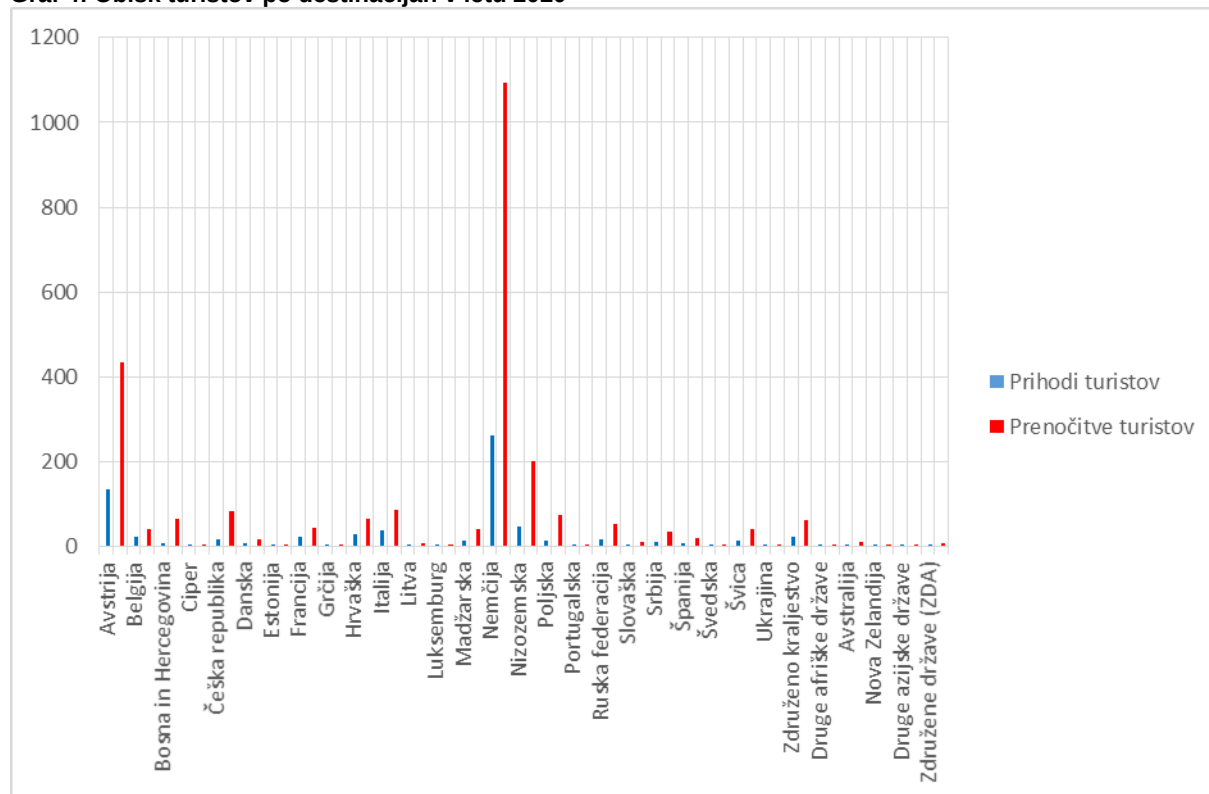
Vir: <http://gis.stat.si/>



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

**Graf 4: Obisk turistov po destinacijah v letu 2020**



Vir: <http://gis.stat.si/>

Graf 4 prikazuje število turistov po državah. Prednjačijo Nemčija in Avstrija. Sledijo države, ki so severno od nas. Italijanski gostov je bilo glede na bližino relativno malo. Pri načrtovanju ponudbe je smiselno uporabiti statistične podatke, saj se v njih kažejo določeni kazalci, ki so pomembni z vidika ponudbe saj lahko imajo turisti določenih držav svojstvene želje in zahteve. Znanje jezika je predpogoj.

Občina Komen je imela v letu 2014 naslednja pomembnejša varstvena območja (tabela 6):

**Tabela 6: Varstvena območja Občine Komen**

| Varstveno območje              | Površina (ha) | Delež (%) |
|--------------------------------|---------------|-----------|
| kulturna dediščina             | 232,66        | 2,27      |
| ekološko pomembna              | 10102,57      | 98,44     |
| naravne vrednote               | 2313,61       | 22,54     |
| zavarovana območja narave      | 82,01         | 0,80      |
| območja natura                 | 10043,17      | 97,86     |
| varstveno območje vodnih virov | 9631,52       | 93,85     |
| gozd posebnega pomena          | 130,51        | 1,27      |

Vir: Občina Komen

Glede na navedena varstvena območja (tabela 6) je zavezanost zelenemu turizmu za Občino Komen nujna. Pri tem naj ta območja ne predstavljajo oviro pri razvoju ampak prednost. Turist se mora zavedati potenciala določene destinacije.



## 2.3 Razlogi za investicijsko namero

### 2.3.1 Trendi na področju vinskega turizma

V letu 2016 se je v Gruziji odvila prva mednarodna globalna konferenca o vinskem turizmu pod okriljem Svetovne turistične organizacije (UNWTO). Na dogodku je sodelovalo več kot 200 udeležencev – predstavnikov vlad ter strokovnjakov iz področja turizma iz skoraj 50 držav.

Vinski turizem je v zadnjem desetletju postal ključni deležnik gastronomskega turizma, mnoge države pa okoli vinske zgodbe tvorijo celotno podobo turistične destinacije. Dogodek je bil enkratna priložnost spoznati zahodnemu svetu manj poznano vinarsko tradicijo države gostiteljice ter hkrati priložnost izmenjave inovativnih idej promocije vinskega turizma s strani turističnih destinacij z bogatimi izkušnjami in destinacij z visokim potencialom vinskega turizma.

Končni rezultat konference, **Gruzijska deklaracija o vinskem turizmu**, podaja mnogo smernic za pospešitev vinskega turizma in ki bodo pomagale turističnim destinacijam implementirati ključne ukrepe. Trendi, ki se neposredno vežejo na vinski turizem, so:

- **Emocionalna doživetja:** Sodoben turist se ne zadovolji več samo z ogledi (»videti« in »spoznati«), ampak si želi »doživeti« in »začutiti«.
- **Doživetje lokalnih posebnosti, kot so zgodbe, jedi, ljudje, navade, običaji,** je za turista na njegovem potovanju ključno. O tem nato lahko izčrpno poroča družini in prijateljem.
- **Skrb za telo,** ki obsega nudenje storitev za dobro počutje, npr. rekreacija, aktivno preživljanje prostega časa, zdrava prehrana, wellness, spa in podobno.
- **Gastronomija,** ki vključuje tako gastronomske ture, obisk vinskih kleti, tematske kulinarične večere, kulinarične delavnice in podobno.
- **Potrošniška doba,** ki smo ji priča, se odraža tudi na področju turizma. Tako je tudi nakupovanje eden ključnih trendov, saj je za turista pomembna dobra ponudba trgovin, tako luksuznih in butičnih kot tudi manjših, kjer turist lahko kupi tipične lokalne izdelke in pridelke.
- **Beg iz vsakdanjika:** Turistu pomeni dopust beg iz vsakdanjega, doživeti želi nekaj novega, drugačnega od rutine. Zmeraj več turistov se odloča za beg iz gneče v mirnejše okolje.

**Za vinski turizem obstaja veliko definicij :**

- Obisk vinogradov, vinarjev, vinskih festivalov in drugih tovrstnih prireditev, pri čemer je glavni motiv degustacija vina in doživljanje posebnosti vinske regije;
- Trženje znamenitosti, vezanih na vino in obenem trženjska priložnost za vinarje, da turiste izobražujejo in jim neposredno prodajo izdelke;
- Potovanje, ki je usmerjeno k celovitemu doživetju kulture vina tako v ruralnih kot urbanih okoljih, z namenom prodaje vina skozi avtentične ali sodobne vinske zgodbe, zaradi celostnega doživetja vinsko-kulturno identitete destinacije kot kulturološkega področja.

Ena od pomembnih ugotovitev skozi zgodovino je, da vino povezuje ljudi in da je vino sestavni del vsakdanjega ter prazničnega življenja. Tako postajata gastronomija oziroma kulinarični turizem in vinski turizem kot del le-tega pomembna dejavnika razvoja in prepoznavnosti. Ocenjujemo, da ima vinski turizem po vsem svetu velik potencial za uspeh, saj je del trenda "izkustvenega oziroma doživljajskega turizma". Družbeni (socialni) mediji pri tem igrajo veliko vlogo, ne samo da so informacije dostopnejše, ampak tudi posameznim podjetjem ponujajo možnost, da sporočajo svoje zgodbe, kar znova prispeva k pristnosti.

Številni trendi v vinskem turizmu se, tako kot v hotelirstvu, nanašajo na individualno percepcijo in personalizacijo:

- Vinogradništvo ni izkušnja o učenju nastajanja vina, temveč tudi zaznava o sposobnosti ustvarjanja in pridelave vina;
- Edinstvene, prilagojene ture z ogledom vinograda, mogoče celo s traktorjem ali z dodajanjem drugih »eko« zgodb, kot so pohodništvo ali ribolov;
- Potencialna možnost povezovanja vinogradov z golfom, spa, umetnostjo, arhitekturo, kulinariko, drugimi tradicionalnimi elementi, šegami in navadami.



Med dejavnike uspeha štejemo še:

- Osredotočenje na ekoturizmu in prijaznosti do okolja, ne glede na to, ali gre za izobraževalni program o ekološki pridelavi vina ali o okoljskih certifikatih;
- Razvoj vinskih vasi prispeva k uspehu vinskih regij, oblikuje območje okoli vina in temu primerno omogoča odpiranje restavracije, trgovine, butičnega hotela in podobno;
- Vinski dogodki in festivali, ki ponujajo dobre možnosti za trženje, posebne izkušnje za turiste (z vključitvijo elementov, ki sicer niso del "vinske izkušnje", npr. koncerti), in povezujejo lokalno skupnost;
- Povezava do regionalnega turizma – koristi vsem lokalnim turističnim krajem in vinogradom, saj je mogoče dejavnosti in zanimivosti oglaševati skupaj, kar ustvarja večjo ozaveščenost in dviguje prepoznavnost destinacije.
- Navezava na širše turistično okolje in turistični potenciali: edinstvenost Krasa, hiter dostop do morske destinacije, bogata kraška kulinarična ponudba, raznolike športne aktivnosti (jahalne poti, pohodniške poti, kolesarske poti, planinske poti, urejena športna infrastruktura).

### 3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

---

#### 3.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta

##### 3.1.1 Nosilna ideja

Kjer se Mediteran najbolj približa kraškemu svetu, sta narava in ljudje izoblikovali edinstveno vinsko zgodbo. Burja in kraški kamen oplemenitita tako avtohtone kot znane vinske sorte. Doživetje vinskih zgodb, lokalne gastronomije in danosti bližnje okolice na poseben-kraško pristen način je poslanstvo destinacije. Zgodba, ki jo pišemo, je namenjena tistim gostom, ki se bodo pustili zapeljati in uživali v neprestanih presenečenjih in priporočilih gostiteljev ter tako doživeli 365 dni na leto destinacijo na najbolj »kraški« način - preko vinske zgodbe.

Večje turistično povpraševanje se pričakuje zaradi nove butične turistične ponudbe – vinskega letovišča (turističnega območja), poleg česar bodo imeli turisti tudi številne možnosti doživljanja edinstvene narave, rekreacije, počitka v mirnem okolju, spoznavanja čudovite naravne in kulturne dediščine, po drugi strani pa je območje tudi blizu morskih destinacij, kar privlačnost obravnavanega območja še povečuje.

Turizem je v Občini Komen ena od ključnih gospodarskih panog, ki bo posledično vplivala na trajnostni razvoj in na nova delovna mesta. Potenciali za razvoj turizma v Občini Komen in njeni okolici so veliki: bogata kraška gastronomija vključno s ponudbo vrhunskih vin (teran), izjemna kulturna dediščina ter športni turizem v povezavi z zdravim načinom preživljanja prostega časa s številnimi pohodniškimi, kolesarskimi in konjeniški potmi ter razvejano športno infrastrukturo.

Številni trendi v vinskem turizmu se, tako kot v hotelirstvu, nanašajo na individualno percepcijo in personalizacijo:

- Vinogradništvo ni izkušnja o učenju nastajanja vina, temveč tudi zaznava o sposobnosti ustvarjanja in pridelave vina;
- Edinstvene, prilagojene ture z ogledom vinograda, mogoče celo s traktorjem ali z dodajanjem drugih »eko« zgodb, kot so pohodništvo ali ribolov;
- Potencialna možnost povezovanja vinogradov z golfom, spa-ji, umetnostjo, arhitekturo, kulinariko, drugimi tradicionalnimi elementi, šegami in navadami.

Med dejavnike uspeha štejemo še:

- Osredotočenje na ekoturizem in prijaznost do okolja, ne glede na to, ali gre za izobraževalni program o ekološki pridelavi vina ali okoljskih certifikatih;



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

- Razvoj vinskih vasi prispeva k uspehu vinskih regij, oblikuje območje okoli vina in temu primerno omogoča odpiranje restavracije, trgovine, butičnega hotela in podobno;
- Vinski dogodki in festivali, ki ponujajo dobre možnosti za trženje, posebne izkušnje za turiste (z vključitvijo elementov, ki sicer niso del "vinske izkušnje", npr. koncerti), in povezujejo lokalno skupnost;
- Povezava do regionalnega turizma pomeni koristi vsem lokalnim turističnim krajem in vinogradom, saj je mogoče dejavnosti in zanimivosti oglaševati skupaj, kar ustvarja večjo ozaveščenost in dviguje prepoznavnost destinacije;
- Potenciali v bližini obravnavanega »vinskega resorta«: izjemna kulturna dediščina na edinstvenem Krasu, bogata gastronomija, raznolike športne dejavnosti, številne naravne znamenitosti, številni turistični dogodki, ki privabijo obiskovalce in turiste.

## 3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt **»Vinsko butični produkt«** je usklajen/skladen z občinskimi, regijskimi, državnimi in evropskimi razvojnimi strategijami in politikami ter uresničuje javni interes na občinski, regionalni, državni in EU ravni. V nadaljevanju je predstavljena usklajenost projekta z razvojnimi strategijami in politikami.

### 3.2.1 Usklajenost z občinskimi strategijami in razvojnimi dokumenti

#### **Občinski prostorski načrt Občine Komen, dopolnjen osnutek**

Projekt je usklajen z Občinskim prostorskim načrtom Občine Komen, predvsem z vidika spodbujanja turizma. Glede na naravne ter kulturne danosti predstavlja celotna Občina Komen velik potencial za razvoj turizma. Občina v zadnjem obdobju aktivno deluje v smeri razvoja široke in kvalitetne ponudbe tudi z medobčinskim in čezmejn timer povezovanjem. Turistična in rekreacijska ponudba Krasa ima nacionalni pomen, saj temelji na izjemnih naravnih in kulturnih danostih prostora ter dediščini prve svetovne vojne. Posebno mesto v razvoju turizma na območju Občine Komen predstavlja Štanjel, ki je nacionalno prepoznavna naselbinska dediščina ter simbolno predstavlja Kras in Slovenijo v širšem prostoru. Posebno vlogo imata tudi enogastronomski in kmečki turizem. Eden od ciljev z vidika povečanje konkurenčnosti občine v slovenskem in čezmejn timer prostoru je tudi *»Razvoj turizma s poudarkom na programih kulturnega, izobraževalnega, enogastronomskega in sonaravnega turizma ter športa in rekreacije na podlagi bogatih naravnih in kulturnih danosti občine«*, kar je skladno s cilji obravnavanega projekta.

### 3.2.2 Usklajenost z regijskimi, državnimi in EU strategijami in razvojnimi dokumenti

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

Predlagani projekt je usklajen z Regionalnim razvojn timer programom regije Istra, Brkini, Kras za obdobje 2021-2027, in sicer s prioriteto 1 *»Gospodarsko močno in pametno«* in ukrepom 3 *»Trajnostni turizem«*. Ukrep je usmerjen v trajnostni turizem, ki bo omogočal izkoriščanje naravnih in kulturnih danosti ob spoštovanju okolja in lokalnega prebivalstva. Na področju trajnostnega turizma se bodo spodbujala vlaganja v nove turistične produkte in trajnostno infrastrukturo. Podpora bo dana dvigu kakovosti, zelenim proizvodom in proizvodom višjega cenovnega razreda, kar je skladno s cilji in aktivnostmi predlaganega projekta.

#### **Celovit strateški načrt za prostorski razvoj slovenskega dela Krasa – strateški projekt Kras-Carso: Trajnostno upravljanje naravn timer virov in teritorialna kohezija**

Strateški projekt Kras-Carso vključno s celovitim strateškim načrtom je bil sofinanciran v okviru Programa čezmejneg timer sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013 iz sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj in nacionalnih sredstev. Predlagani projekt je usklajen s *strateškim ciljem 2 »Ohranjanje identitete Krasa z uravnoteženim razvojem«* ter s *prioriteto 2 celovitega strateškega načrta: »Oživljanje krajine, ohranjanje in promocija kulturne dediščine, varovanje narave in razvoj turizma«*, ter s pripadajočimi cilji:

- ohranjati kraško krajino kot nosilko identitete Krasa in prepoznati njen potencial za razvoj;
- ohranjati kulturno dediščino in jo prepoznati kot razvojno priložnost Krasa;





OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

- usmerjati turizem in rekreacijo v mehke, vzdržne oblike turizma in rekreacije, ga uskladiti z značilnostmi prostora kot so kraška krajina, izjemne naravne vrednote, kulturna dediščina inkulinarika;
- nadgraditi in povezati obstoječo turistično ponudbo in vzpostaviti pogoje za celoletni turizem;
- izvajati trženje Krasa kot enotne blagovne znamke.

### **Strategija razvoja Slovenije (SRS) 2030**

Predlagani projekt je usklajen s ciljem 4 »Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete«, opredeljenim v Strategiji razvoja Slovenije 2030. Za Slovenijo je značilna kulturnozgodovinska pestrost. Bogata kulturna dediščina je odsev vrednot, prepričanj, znanja in tradicij in kot taka je pomembna razvojna zmožnost družbe. Skupen slovenski kulturni prostor mora biti dovolj povezan, da bo omogočal izkoriščanje vseh kulturnih, političnih in gospodarskih zmogljivosti. Kulturo je potrebno razvijati kot dejavnik identitete, prepoznavnosti ter družbenega in gospodarskega napredka, kar je tudi predmet predlaganega projekta z vidika spodbujanja gastronomije in vinskega turizma kot kulturne identitete.

### **Izhodišča za Strategijo razvoja Kohezijske regije Zahodna Slovenija 2030**

Kohezijska regija Zahodna Slovenija, kamor sodi tudi Občina Komen, sodi med bolj razvite evropske regije, vendar so znotraj regije prisotne velike razlike v stopnji razvitosti. Predlagani projekt je skladen z razvojno prioriteto 4 »Pametna regija«, predvsem z vidika krepitve povezovanja in dviga kakovosti zelene turistične ponudbe. Slovenija namreč želi postati globalna zelena butična destinacija za zahtevnega obiskovalca ter zasledovati dolgoročne trajnostne cilje, kot so vpliv na gospodarsko rast in zaposlovanje, vključevanje v turistični trg vse zainteresirane gospodarske subjekte ter povečanje prepoznavnosti v svetu. Vse navedeno je skladno s cilji predlaganega projekta, ki želi vzpostaviti butično vinsko destinacijo.

### **Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021**

Ena izmed šestih ključnih politik razvoja slovenskega turizma je njegova nova organiziranost, ki deli Slovenijo na tržno logične »turistične izkustveno – produktne grozde oziroma makro destinacije:

- **Mediterska Slovenija** (kamor se umešča tudi Občina Komen),
- Alpska Slovenija,
- Termalna Panonska Slovenija,
- Osrednja Slovenija & Ljubljana.

Strategija razvoja makroregije Mediteranska Slovenija temelji na štirih nosilnih produktih:

- Poslovna srečanja & dogodki;
- Zdravje & dobro počutje;
- Sonce & morje;
- **Gastronomija** v kombinaciji kulinarične dediščine in sodobnih rešitev, ki odražajo sredozemsko prehrano, prepleteno z alpsko in mednarodno kulinariko v kombinaciji z vrhunskimi vini in vinsko proizvodnjo.

Ena od vodilnih destinacij v okviru makroregije Mediteranska Slovenija je tudi Lipica, Škocjanske jame (Kras), kamor se umešča tudi Občina Komen.

Usmeritev Slovenije je postati zelena, aktivna in zdrava destinacija za pet-zvezdična doživetja. V okviru nosilnega produkta Gastronomija je vizija 2021, da Slovenija postane prepoznavna destinacija z visokokakovostno, inovativno, avtentično ponudbo hrane in vina, ki jo ustvarjajo številni manjši butični ponudniki kakovostne hrane z veliko bero najprestižnejših nagrad in tradicionalne gostilne, ki s svojo kuhinjo temeljijo na lokalnem in srčnosti. Gastronomija je motiv prihoda vse leto. Ključni ukrepi so v podpori mednarodni prepoznavnosti slovenske gastronomije, v podpori majhnim vrhunskim proizvajalcem vina in gastronomskih produktov ter specializiranim nastanitvenim ponudnikom (vinski, vinski spa hoteli, interpretacijski centri), v podpori ekološkim lokalnim proizvodom in ponudbi ekoloških turističnih kmetij oziroma turističnih kmetij s ponudbo lokalnih živil ter v izpostavljanju slovenskih zaščitene kmetijskih pridelkov in živil, vin in žganih pijač, predvsem v povezavi z regionalnimi in lokalnimi znamkami. Vse navedeno je tudi namen predlaganega projekta Vinsko butičnega produkta v Občini Komen.



### **Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007-2023**

V okviru projekta »Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov Krasa« se izpostavlja cilj »z izgradnjo Evropskega parka Krasa kot turistično-informacijsko-izobraževalnega središča in z razvojem z njim povezanih najpomembnejših turističnih točk na Krasu doseči pomembno dopolnitev obstoječe turistične pobude v Sloveniji, izkoriščanje razvojnih potencialov območja, ki so edinstveni in hkrati predstavljajo primerjalno prednost Slovenije na področju turizma«. Namen je povezati obstoječe javne institucije na širšem območju slovenskega Krasa, kar bi pomenilo pozitiven premik k celovitemu varstvu in razvoju Krasa ter k aktivnejšemu čezmejnemu sodelovanju z Italijo in z zamejskimi Slovenci v Italiji. Z investicijskimi vložki v aktivno varstvo naravne in kulturne dediščine Krasa je potrebno razvojno aktivirati povezane turistične točke. Z vlaganji v izobraževanje za ohranjanje naravne in kulturne dediščine je potrebno tudi razvojno aktivirati lastnike, ki nastopajo kot investitorji in ponudniki, javne in zasebne institucije pa kot izvajalce programov in projektov. Vse navedeno je skladno z aktivnostmi predlaganega projekta Vinsko butičnega produkta v Občini Komen.

Glede na zgoraj zapisano je razvidno, da je investicijski projekt »Idejni koncept vinsko butičnega produkta v Občini Komen« usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes na področju javne okoljske infrastrukture 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 in na dolgi rok v Občini Komen ni sprejemljiva, saj ohranjanje obstoječega stanja na področju turizma ni sprejemljivo. V tem primeru bi bili investicijski stroški enaki nič, saj se ne bi izvedlo nobenih ukrepov, predvidenih v okviru tega projekta. Obstoječe stanje pa ne odgovarja potrebam Občine Komen, saj ne predstavlja prepotrebne razvoja. Območje bo ostalo z neizkoriščenim potencialom, kar ni v skladu z načeli trajnostnega razvoja in zagotavljanja enakih možnosti za vse prebivalce, obiskovalce in turiste Občine Komen. Varianta »brez investicije« ni v skladu z državnimi, regijskimi, občinskimi in EU strategijami in politikami ter ne uresničuje ciljev investicijskega projekta. Negativne učinke variante »brez investicije« gre iskati zlasti v nedoseganju zastavljenih ciljev – turističnega razvoja občine in posledično življenjskega standarda občanov. Varianta »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški investicijskega projekta.



#### 4.1.2 Varianta »z investicijo«

Varianta »z investicijo« predvideva izvedbo investicijskega projekta »Idejni koncept vinsko butičnega produkta v Občini Komen«. Smo v času, ko se ustvarja nova realnost vsled soočanja s korona virusom COVID-19 in vse, kar je posledica le-tega. Še posebej to vpliva na turistično povpraševanje. Ključno je, da so se navade potrošnikov spremenile v prid razmišljanju glede razvoja in uveljavljanja novih turističnih produktov. Ta produkt je zasnovan v COVID obdobju in bo prilagojen po COVID standardih.

Lokalne značilnosti, vtakane v turistični produkt, so dobile še pomembnejšo vlogo tako na strani turistične ponudbe kot tudi na strani turističnega povpraševanja. Digitalizacija v turističnem sektorju se je začela uveljavljati še hitreje na zahtevi brezstičnosti in trajnostnega razvoja. Nadgradila se je odgovornost do vseh udeležencev (pravična razdelitev koristi), ki se je v krizi izoblikovala iz solidarnosti.

Povezanost in sodelovanje deležnikov v turizmu se je pokazala kot ključna aktivnost pri premagovanju izzivov COVID krize. Razumevanje gastronomije in koncepta »kilometer nič« se je še dodatno utrdilo kot dojemanje celovitosti »gastronomskih skupin« kot na primer vinarstva, ki se ga ne dojema več samo kot degustacija vina, ampak celovito kot turistični produkt, ki povezuje ponudnike, celoten izbor produktov (vse jedi iz grozdja, vinske izpeljave,...) in širši izbor aktivnosti v vinogradih.

Ena največjih pomanjkljivosti slovenskega turizma je ponujanje storitev vsem segmentom sočasno, omejena specializacija ponudbe, ki je preveč široko zastavljena, ter premalo ciljana osredotočenost tako v trženju kot v samem turističnem produktu.

Ključni rezultat take strategije je dolgoročno nižje dosežena cena in manjša zasedenost turističnih kapacitet.

**Osnovni namen** investicijskega projekta je poiskati ključno diferenciacijo - razločevalno dolgoročno konkurenčno prednost, ki bo omogočila ustvarjanje pozicijske prednosti predlaganega vinsko butičnega produkta v Občini Komen.

Investicija v vinski butični produkt vključuje:

- nastanitveno območje s 5-sklopi po 4 apartmaje, ki so centralno povezani s skupnim prostorom za preživljanje časa - vinska klet (zajtrkovalnica, jedilnica ali prostor za sestanke). V tem večnamenskem prostoru se bodo izvajale tudi degustacije lokalnih vinarjev. Skupaj to predstavlja dvajset (20) apartmajev;
- ribnik oz naravni bazen z vsaj 120 m<sup>2</sup> vodne površine in možnostjo manjšega »spa«-ja (vodna in toplotna terapija);
- vhodna zgradba, ki bo imela vlogo recepcije, vinske trgovine in dnevnega bara ter vinoteke;
- 12 urejenih parkirišč za avtodome, ki bodo fizično ločeni od apartmajev in jih bo potrebno smiselno urediti glede na ciljne skupine, da ne bo prihajalo do motenj med gosti;
- posaditev vsaj manjše količine trt z vidika privlačne zunanje ureditve apartmajev in pristnosti resorta.

Glede na območje bivšega mejnega prehoda v Občini Komen, konkurenčnosti ponudbe občine in Krasa, razgibanost zemljišča in možno pozidanost ter ponudno kampov, glampingov in hotelov v krogu 50-100 km je predlagana ideja, ki bo pokrivala kot NOSILNI, vendar ne edini segment »užitkarjev – hedonistov, to je večinoma parov z večjo kupno močjo« s poudarkom na vinski zgodbi. Seveda to ne pomeni, da se produkt ne bo tržil tudi na segmentu družin, manjših dogodkov, v poslovni javnosti ter za izbrane krožne skupine, ki iščejo manj tipične nastanitve in niso tako cenovno občutljivi. Jasno od začetka pa bo, kaj je naša dolgoročna konkurenčna prednost in poglavitni segment.

## 4.2 Merila za izbor optimalne variante investicijskega projekta

Merila za izbor Optimalne variante in njihove uteži so bila naslednja:

- ustreznost prostorskih in arhitekturnih rešitev,
- usklajenost projekta z občinskimi, regionalnimi, državnimi in evropskimi strategijami,
- ustreznost projekta z veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi, usklajenost z normativi,



- tehnična izvedljivost in racionalnost izvedbe (funkcionalna organiziranost),
- skrb za trajnostni razvoj ter
- kakovost življenjskega standarda in bivanjskega okolja prebivalcev.

Vsa merila so med seboj enakovredna, zato lahko pri sami oceni boljše variante izvedemo enostavno točkovanje, in sicer boljša varianta pri posameznem merilu dobi 2 točki, slabša pa 0 točk. V primeru enakovrednega rezultata kazalnika, si varianti/e delita/delijo skupne točke. Na koncu se sešteje število točk posamezne variante. Varianta z večjim številom točk je po izbranih (opisnih) kriterijih boljša.

#### 4.3 Izbor optimalne variante investicijskega projekta

Tabela 7: Ocena ter izbor Optimalne variante investicijskega projekta

| Merila za izbor variante                                                     | Varianta "brez investicije" |          | Varianta "z investicijo" |          |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                                                              | Vrednost                    | Št. točk | Vrednost                 | Št. točk |
| Ustreznost prostorskih in arhitekturnih rešitev                              | NE                          | 0,0      | DA                       | 2,0      |
| Ustreznost projekta z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami | NE                          | 0,0      | DA                       | 2,0      |
| Ustreznost projekta z veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi, normativi  | NE                          | 0,0      | DA                       | 2,0      |
| Tehnična izvedljivost in racionalnost izvedbe                                | NE                          | 0,0      | DA                       | 2,0      |
| Skrb za trajnostni razvoj                                                    | NE                          | 0,0      | DA                       | 2,0      |
| Kakovost življenjskega standarda in bivanjskega okolja prebivalcev           | NE                          | 0,0      | VISOKA                   | 2,0      |
| <b>SKUPAJ ocena variant (skupaj število točk)</b>                            | <b>0,0</b>                  |          | <b>12,0</b>              |          |

Ker so ocene opisne, je bila v primeru, da sta obe alternativni ustrezali merilom oziroma rešitvam, upoštevana boljša varianta in je prejela oceno 2 (kljub temu, da je primerna tudi druga varianta).

Iz navedenega vidimo, da je varianta »z investicijo« boljša od variante »brez investicije«, saj je glede na trende in glede na potrebe Občine Komen kot investitorja veliko bolj sprejemljiva. Z izvedbo variante »z investicijo« se bo izboljšala skrb za trajnostni razvoj turizma ter kakovost življenja občanov Občine Komen. Že s teh vidikov je veliko boljša varianta »z investicijo«. Varianta »z investicijo« je tudi usklajena z veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi ter ustrezna z vidika prostorskih in arhitekturnih rešitev ter uresničuje cilje občinskih, regionalnih, državnih in EU razvojnih strategij in politik. Iz navedenega vidimo, da je varianta »z investicijo« veliko bolj usklajena z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in politikami kot varianta »brez investicije«. Iz navedenega sladi, da je varianta »z investicijo« optimalna varianta izvedbe projekta.

**Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta obravnavano in podrobneje predstavljamo varianto »z investicijo«, saj je optimalnejša z družbenega in ekonomskega vidika kot varianta »brez investicije«.**



## **5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, PRIKAZANA POSEBEJ ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI**

---

### **5.1 Vrsta investicijskega projekta**

#### **5.1.1 Določitev vrste investicijskega ukrepa**

Vrsta posega: Novogradnja  
Zahtevnost objekta: Enostavni objekt  
Klasifikacija objekta: 11.110 Enostanovanjske stavbe: samostojne hiše, vile, kmečke hiše in druge podeželske hiše, počitniške hišice in podobne enostanovanjske stavbe; vrstne hiše ali dvojčki, v katerih se nahaja eno stanovanje, kjer ima vsako stanovanje svojo streho in lasten vhod iz pritličja.

Po izvedbi del bo izveden tehnični pregled in pridobljeno uporabno dovoljenje.

#### **5.1.2 Določitev vrste in vsebine potrebne investicijske dokumentacije**

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 60/2006, 54/2010 in 27/2016) 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 od 500.000,00 EUR z DDV do 2.500.000,00 EUR je potrebno zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP).

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost investicijskega projekta je potrebno pripraviti:

- **DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP);**
- **INVESTICIJSKI PROGRAM (IP).**



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

---

## 5.2 Vrednost investicijskega projekta

### 5.2.1 Investicijski stroški

V izračunu vrednosti investicijskih stroškov (izdatkov) smo upoštevali naslednje postavke stroškov (izdatkov):

- stroške projektne dokumentacije skladno z oceno za podobne investicije;
- stroške upravnih postopkov;
- stroške inženiringa;
- stroške gradnje nepremičnin;
- stroške opreme in drobnega inventarja (hotelska, gostinska oprema, oprema spa, konferenčne dejavnosti, varnost in informacijska oprema, pisarniška oprema);
- stroške celostne grafične podobe;
- nepredvidene stroške.

Osnove za izračun vrednosti investicijskega projekta so bile naslednje:

- Ocena vrednosti poslovnega načrta »Ureditev območja ŽEKENC za trajnostni razvoj vinskega turizma«: januar 2021.





OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

## 5.2.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 1.790.803,00 EUR brez DDV in 2.178.973,00 EUR z vključenim DDV.

Tabela 8: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, januar 2021, v EUR

| Vrsta del (stalne cene)                           | Leto                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | SKUPAJ              |
|---------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|---------------------|
|                                                   | 2022                | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031        |                     |
|                                                   | Leto 0              | Leto 1           | Leto 2           | Leto 3           | Leto 4           | Leto 5           | Leto 6           | Leto 7           | Leto 8           | Leto 9      |                     |
| <b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>                         | <b>1.625.000,00</b> | <b>13.600,00</b> | <b>13.600,00</b> | <b>13.600,00</b> | <b>17.500,00</b> | <b>17.503,00</b> | <b>30.000,00</b> | <b>30.000,00</b> | <b>30.000,00</b> | <b>0,00</b> | <b>1.790.803,00</b> |
| <b>Zgradbe</b>                                    | <b>1.295.000,00</b> | <b>12.500,00</b> | <b>12.500,00</b> | <b>12.500,00</b> | <b>12.500,00</b> | <b>12.503,00</b> | <b>25.000,00</b> | <b>25.000,00</b> | <b>25.000,00</b> | <b>0,00</b> | <b>1.432.503,00</b> |
| Projektna dokumentacija                           | 20.000,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 20.000,00           |
| Upravni postopek                                  | 5.000,00            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 5.000,00            |
| Inženiring                                        | 10.000,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 10.000,00           |
| GOI dela                                          | 1.250.000,00        | 12.500,00        | 12.500,00        | 12.500,00        | 12.500,00        | 12.503,00        | 25.000,00        | 25.000,00        | 25.000,00        |             | 1.387.503,00        |
| Celostna grafična podoba                          | 10.000,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 10.000,00           |
| <b>Hotelska oprema</b>                            | <b>150.000,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>3.000,00</b>  | <b>3.000,00</b>  | <b>3.000,00</b>  | <b>3.000,00</b>  | <b>3.000,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>165.000,00</b>   |
| Oprema hotelskih sob                              | 100.000,00          |                  |                  |                  | 3.000,00         | 3.000,00         | 3.000,00         | 3.000,00         | 3.000,00         |             | 115.000,00          |
| Hotelski drobni inventar                          | 50.000,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 50.000,00           |
| <b>Gostinska oprema</b>                           | <b>95.000,00</b>    | <b>1.100,00</b>  | <b>1.100,00</b>  | <b>1.100,00</b>  | <b>1.600,00</b>  | <b>1.600,00</b>  | <b>1.600,00</b>  | <b>1.600,00</b>  | <b>1.600,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>106.300,00</b>   |
| Gostinska oprema - kuhinja                        | 50.000,00           | 500,00           | 500,00           | 500,00           | 1.000,00         | 1.000,00         | 1.000,00         | 1.000,00         | 1.000,00         |             | 56.500,00           |
| Gostinska oprema - točilni pulti                  | 30.000,00           | 600,00           | 600,00           | 600,00           | 600,00           | 600,00           | 600,00           | 600,00           | 600,00           |             | 34.800,00           |
| Gostinska oprema - blagajne                       | 5.000,00            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 5.000,00            |
| Gostinski drobni inventar                         | 10.000,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 10.000,00           |
| <b>Oprema konferenčne dejavnosti</b>              | <b>20.000,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>400,00</b>    | <b>400,00</b>    | <b>400,00</b>    | <b>400,00</b>    | <b>400,00</b>    | <b>0,00</b> | <b>22.000,00</b>    |
| Oprema - konferenčna dejavnost                    | 20.000,00           |                  |                  |                  | 400,00           | 400,00           | 400,00           | 400,00           | 400,00           |             | 22.000,00           |
| <b>Varnost in informacijska oprema</b>            | <b>10.000,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>10.000,00</b>    |
| Varnost in oprema                                 | 5.000,00            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 5.000,00            |
| Informacijska oprema                              | 5.000,00            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 5.000,00            |
| <b>Ostalo</b>                                     | <b>25.000,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>25.000,00</b>    |
| Pisarniška oprema                                 | 5.000,00            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 5.000,00            |
| Ostalo - nepredvideni stroški                     | 20.000,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 20.000,00           |
| <b>Denarna sredstva</b>                           | <b>30.000,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>30.000,00</b>    |
| Denarna sredstva                                  | 30.000,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             |                     |
| <b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>                       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>         |
|                                                   | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00                |
| <b>VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA BREZ DDV</b> | <b>1.625.000,00</b> | <b>13.600,00</b> | <b>13.600,00</b> | <b>13.600,00</b> | <b>17.500,00</b> | <b>17.503,00</b> | <b>30.000,00</b> | <b>30.000,00</b> | <b>30.000,00</b> | <b>0,00</b> | <b>1.790.803,00</b> |
| DDV                                               | 350.900,00          | 3.053,00         | 3.053,00         | 3.053,00         | 3.972,00         | 3.973,00         | 6.722,00         | 6.722,00         | 6.722,00         | 0,00        | 388.170,00          |
| <b>VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DDV</b>    | <b>1.975.900,00</b> | <b>16.653,00</b> | <b>16.653,00</b> | <b>16.653,00</b> | <b>21.472,00</b> | <b>21.476,00</b> | <b>36.722,00</b> | <b>36.722,00</b> | <b>36.722,00</b> | <b>0,00</b> | <b>2.178.973,00</b> |

Vir: Ocena vrednosti



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

### 5.2.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta znaša po **tekočih cenah** 1.852.086,26 EUR brez DDV in 2.410.113,22 EUR z vključenim DDV.

Tabela 9: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR

| Vrsta del                                         | Leto                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | SKUPAJ              |
|---------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|---------------------|
|                                                   | 2022                | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031        |                     |
|                                                   | Leto 0              | Leto 1           | Leto 2           | Leto 3           | Leto 4           | Leto 5           | Leto 6           | Leto 7           | Leto 8           | Leto 9      |                     |
| <b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>                         | <b>1.665.625,00</b> | <b>14.198,40</b> | <b>14.456,80</b> | <b>14.715,20</b> | <b>19.267,50</b> | <b>19.603,36</b> | <b>34.170,00</b> | <b>34.740,00</b> | <b>35.310,00</b> | <b>0,00</b> | <b>1.852.086,26</b> |
| Zgradbe                                           | 1.327.375,00        | 13.050,00        | 13.287,50        | 13.525,00        | 13.762,50        | 14.003,36        | 28.475,00        | 28.950,00        | 29.425,00        | 0,00        | 1.481.853,36        |
| Projektna dokumentacija                           | 20.500,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 20.500,00           |
| Upravni postopek                                  | 5.125,00            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 5.125,00            |
| Inženiring                                        | 10.250,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 10.250,00           |
| GOI dela                                          | 1.281.250,00        | 13.050,00        | 13.287,50        | 13.525,00        | 13.762,50        | 14.003,36        | 28.475,00        | 28.950,00        | 29.425,00        | 0,00        | 1.435.728,36        |
| Celostna grafična podoba                          | 10.250,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 10.250,00           |
| <b>Hotelska oprema</b>                            | <b>153.750,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>3.303,00</b>  | <b>3.360,00</b>  | <b>3.417,00</b>  | <b>3.474,00</b>  | <b>3.531,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>170.835,00</b>   |
| Oprema hotelskih sob                              | 102.500,00          |                  |                  |                  | 3.303,00         | 3.360,00         | 3.417,00         | 3.474,00         | 3.531,00         |             | 119.585,00          |
| Hotelski drobni inventar                          | 51.250,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 51.250,00           |
| <b>Gostinska oprema</b>                           | <b>97.375,00</b>    | <b>1.148,40</b>  | <b>1.169,30</b>  | <b>1.190,20</b>  | <b>1.761,60</b>  | <b>1.792,00</b>  | <b>1.822,40</b>  | <b>1.852,80</b>  | <b>1.883,20</b>  | <b>0,00</b> | <b>109.994,90</b>   |
| Gostinska oprema - kuhinja                        | 51.250,00           | 522,00           | 531,50           | 541,00           | 1.101,00         | 1.120,00         | 1.139,00         | 1.158,00         | 1.177,00         |             | 58.539,50           |
| Gostinska oprema - točilni pulti                  | 30.750,00           | 626,40           | 637,80           | 649,20           | 660,60           | 672,00           | 683,40           | 694,80           | 706,20           |             | 36.080,40           |
| Gostinska oprema - blagajne                       | 5.125,00            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 5.125,00            |
| Gostinski drobni inventar                         | 10.250,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 10.250,00           |
| <b>Oprema konferenčne dejavnosti</b>              | <b>20.500,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>440,40</b>    | <b>448,00</b>    | <b>455,60</b>    | <b>463,20</b>    | <b>470,80</b>    | <b>0,00</b> | <b>22.778,00</b>    |
| Oprema - konferenčna dejavnost                    | 20.500,00           |                  |                  |                  | 440,40           | 448,00           | 455,60           | 463,20           | 470,80           |             | 22.778,00           |
| <b>Varnost in informacijska oprema</b>            | <b>10.250,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>10.250,00</b>    |
| Varnost in oprema                                 | 5.125,00            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 5.125,00            |
| Informacijska oprema                              | 5.125,00            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 5.125,00            |
| <b>Ostalo</b>                                     | <b>25.625,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>25.625,00</b>    |
| Pisarniška oprema                                 | 5.125,00            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 5.125,00            |
| Ostalo - nepredvideni stroški                     | 20.500,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | 20.500,00           |
| <b>Denarna sredstva</b>                           | <b>30.750,00</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>30.750,00</b>    |
| Denarna sredstva                                  | 30.750,00           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             |                     |
| <b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>                       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>         |
|                                                   | 0,00                | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 0,00                |
| <b>VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA BREZ DDV</b> | <b>1.665.625,00</b> | <b>14.198,40</b> | <b>14.456,80</b> | <b>14.715,20</b> | <b>19.267,50</b> | <b>19.603,36</b> | <b>34.170,00</b> | <b>34.740,00</b> | <b>35.310,00</b> | <b>0,00</b> | <b>1.852.086,26</b> |
| DDV                                               | 359.672,50          | 3.187,33         | 15.367,58        | 15.921,85        | 21.213,52        | 21.955,76        | 38.919,63        | 40.228,92        | 41.559,87        | 0,00        | 558.026,96          |
| <b>VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DDV</b>    | <b>2.025.297,50</b> | <b>17.385,73</b> | <b>29.824,38</b> | <b>30.637,05</b> | <b>40.481,02</b> | <b>41.559,12</b> | <b>73.089,63</b> | <b>74.968,92</b> | <b>76.869,87</b> | <b>0,00</b> | <b>2.410.113,22</b> |

Vir: Ocena vrednosti



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

---

## 6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJSKI PROJEKT

---

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

### 6.2 Opis lokacije

#### 6.2.1 Makro lokacija

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Regija:         | Obalno-kraška regija            |
| Občina:         | Občina Komen                    |
| Krajevni odbor: | Krajevni odbor za območje Komna |
| Naselje:        | Komen                           |

**Slika 9: Makrolokacija Občine Komen na zahodu Slovenije**



Vir: <https://www.kam.si/obcina-komen/>

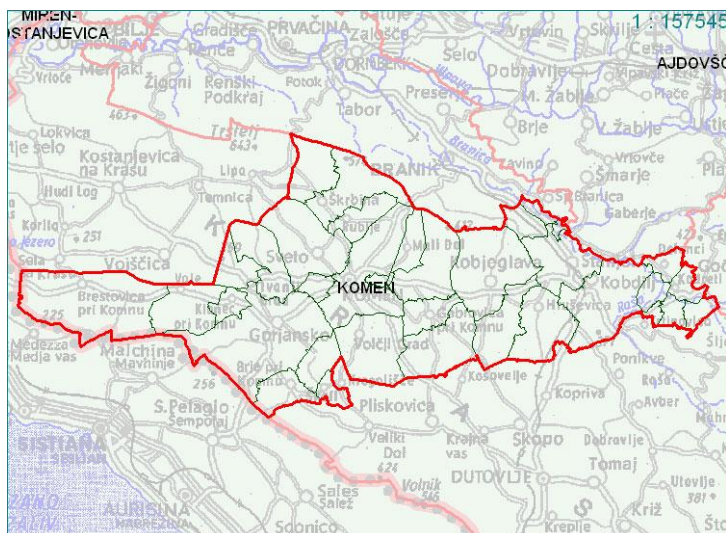


OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

---

**Slika 10: Mikrolokacija Občine Komen**



Vir: <https://www.kam.si/obcina-komen/>



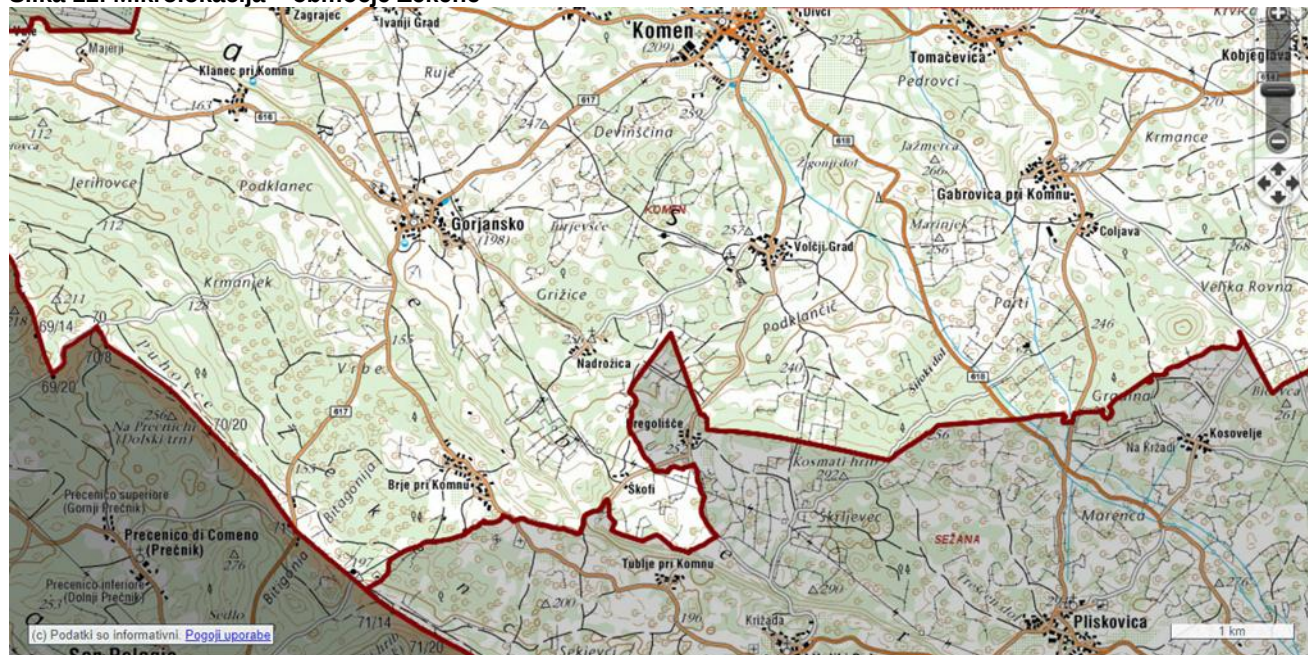
OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

## 6.2.2 Mikro lokacija

Investicijski projekt se bo izvajal na območju Žekenc, Občina Komen.

Slika 11: Mikrolokacija – območje Žekenc



Vir: GIS

### Območje stavbnih zemljišč pri nekdanjem mejnem prehodu Gorjansko-Žekenc

Skupno 2,5 hektarja stavbnega zemljišča v lasti občine Komen leži neposredno ob nekdanjem mejnem prehodu Gorjansko-Žekenc. Območje je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (OPN) opredeljeno kot območje gospodarske cone, s spremljajočo gostinsko dejavnostjo. V skladu z veljavnim OPN pa je potrebno za to območje sprejeti še Občinski podroben prostorski načrt (OPPN), ki pa lahko predvideva tudi izključno gostinsko in turistično dejavnost.

Trenutno je edini obstoječi objekt bivša mejna stavba policije in carine, ki jo je Občina Komen pred nekaj meseci prodala lokalnemu podjetju, ki želi zgradbo uporabiti v turistične namene. Občina Komen je sicer imetnik zlate značke Green Destination in je na seznamu TOP 100 trajnostnih destinacij 2018, zato išče trajnostne in ekološko združljive možnosti za ureditev turističnih nastanitev na območju občine.

Lokacija je strateško ugodna, saj leži le 10 km oziroma 10 minut od Sesljskega zaliva z veliko kopalno plažo, Portopiccola, Devina in od avtocestnega priključka pri Gabrovcu (avtocesta Trst-Benetke). Do Štanjela je dobrih 15 km oziroma 15 minut, 25 km oziroma 25 min pa do mednarodnega letališča v Ronkah pri Trstu. Do letališča Marco Polo Benetke in Benetke Treviso je 140 km ali 90 minut. Zemljišče je priključeno na javno vodovodno, električno in širokopasovno omrežje.

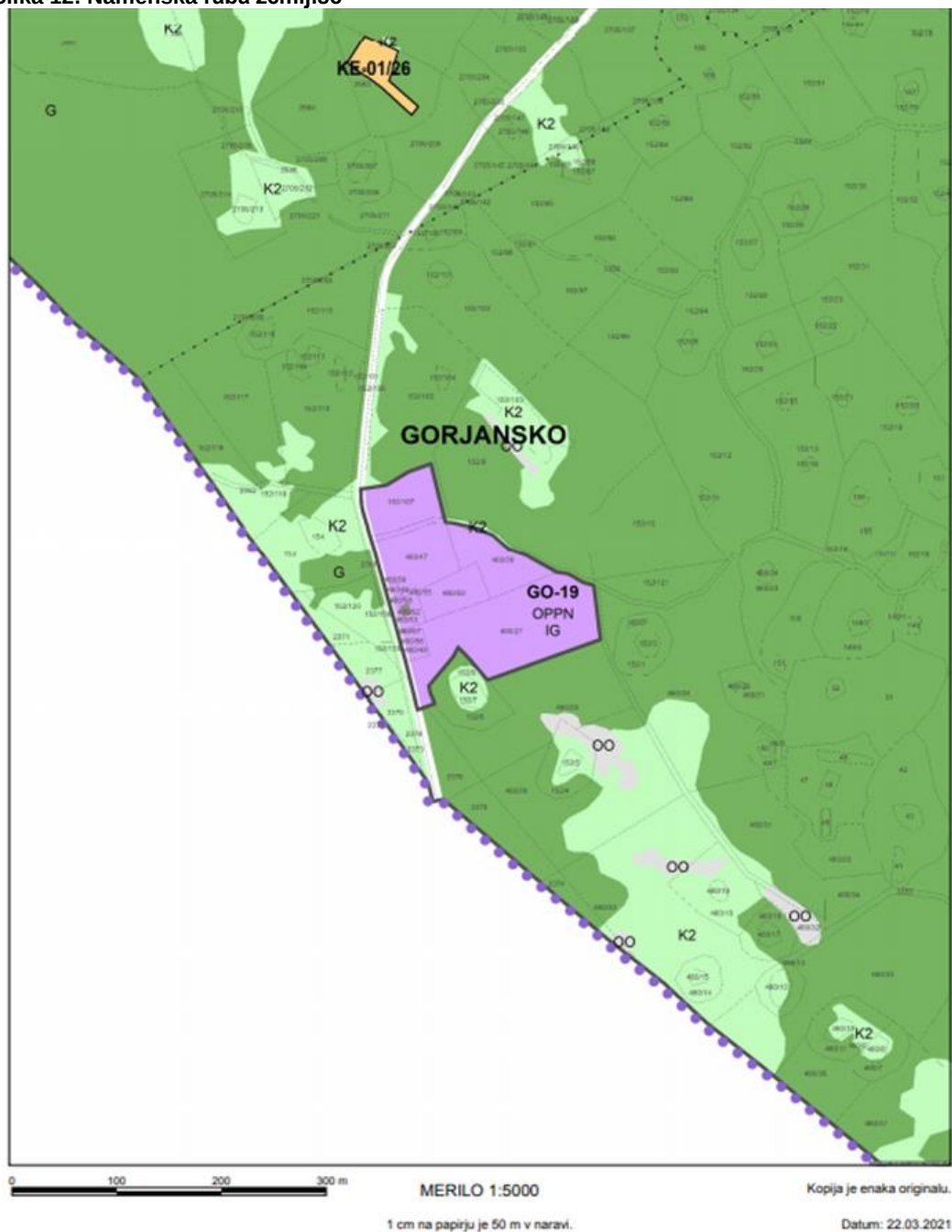




OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

**Slika 12: Namenska raba zemljišč**









OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

**Klasifikacija posega/objekta kot celote po CC-SI:** 11.110 Enostanovanjske stavbe

**Predvidene etape/faze izvedbe:** Enofazna izvedba

### 6.3.2 Opis obstoječega stanja

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| objekt                          | Idejni koncept vinsko butičnega produkta v Občini Komen                                                                                                                                                                                                                           |
| predmet posega/objekta          | Novogradnja                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| zahtevnost objekta              | Enostavni objekt                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| klasifikacija celotnega objekta | 11.110 Enostanovanjske stavbe: samostojne hiše, vile, kmečke hiše in druge podeželske hiše, počitniške hišice in podobne enostanovanjske stavbe; vrstne hiše ali dvojčki, v katerih se nahaja eno stanovanje, kjer ima vsako stanovanje svojo streho in lasten vhod iz pritličja. |
| lokacija                        | parc. št. 460/46, 460/26, 460/27, 460/47, 460/49, 460/50, 152/107, k.o. 2426 Brje pri Komnu                                                                                                                                                                                       |

**Tabela 11: Podatki o stavbnih zemljiščih na območju Gorjansko Žekenc, ki so v lasti Občine Komen**

| Št. k.o.      | Katastrska občina | Parc. št. | Površina v m <sup>2</sup> | Boniteta |
|---------------|-------------------|-----------|---------------------------|----------|
| 2426          | BRJE              | 460/46    | 134                       | 7        |
| 2426          | BRJE              | 460/26    | 3.513                     | 6        |
| 2426          | BRJE              | 460/27    | 11.726                    | 6        |
| 2426          | BRJE              | 460/47    | 3.922                     | 21       |
| 2426          | BRJE              | 460/49    | 577                       | 6        |
| 2426          | BRJE              | 460/50    | 1.825                     | 12       |
| 2426          | BRJE              | 152/107   | 3.310                     | 15       |
| <b>SKUPAJ</b> |                   |           | <b>25.007</b>             |          |

Vir: Občina Komen



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

**Slika 13: Lastništvo po parcelah**



Vir: Občina Komen

### 6.3.3 Opis predvidenih posegov

Investicija v vinski butični produkt vključuje:

- nastanitveno območje s 5-sklopi po 4 apartmaje, ki so centralno povezani s skupnim prostorom za preživljanje časa - vinska klet (zajtrkovalnica, jedilnica ali prostor za sestanke). V tem večnamenskem prostoru se bodo izvajale tudi degustacije lokalnih vinarjev. Skupaj to predstavlja dvajset (20) apartmajev;
- ribnik oz. naravni bazen z samoočiščevalno funkcijo z vsaj 120 m<sup>2</sup> vodne površine in možnostjo manjšega »spa«-ja (vodna in toplotna terapija);
- vhodna zgradba, ki bo imela vlogo recepcije, vinske trgovine in dnevnega bara ter vinoteke;
- 12 urejenih parkirišč za avtodome, ki bodo fizično ločeni od apartmajev in jih bo potrebno smiselno urediti glede na ciljne skupine, da ne bo prihajalo do motenj med gosti;
- posaditev vsaj manjše količine trt z vidika privlačne zunanje ureditve apartmajev in pristnosti resorta.

Ključna predpostavka je ekonomska upravičenost in poslovanje v okviru celega leta (365 dni), kar predstavlja delno zapiranje in odpiranje posameznih enot (po 4 apartmaji in skupni prostor).

Ekonomska upravičenost glede na mejne stroške prinaša možnost nastanitve za 40 ali več oseb. Poslovanje 365 dni v letu pa omogoča produkt, ki se nanaša na koncept 5 sklopov po 4 apartmaje (kot možnost), povezanih v celoto s skupnim multifunkcionalnim prostorom v duhu vinske kleti. To predstavlja posebnost, ki je ni v bližnji okolici (»chalet«-i). Ta prostor dejansko iz apartmajev naredi moderne »hiške«, ki jih poznamo iz zimskega turizma (Švica, Francija) in lahko tvorijo posamezne celote, namenjene zaprtim skupinam, ki si lahko ali same kuhajo ali pa naročajo storitve, izvajajo sestanke in podobno.



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

Idejno se vsak sklop »vinskih chalet-ov« imenuje po kraškem vinarju in je tako tudi slikovna in v drugače opremljenem dekorju (detajli v sobah iz specifik posameznega vinarstva). Predlaga se grajenje apartmaje v sklopu replik - stila kraških hiš in ne glampinga, saj ekonomika zahteva 365 dni poslovanja in ga je lažje doseči s konceptom »calet-ov«. Seveda pa ima vsak apartma v sklopu skupne enote individualiziran vhod in je enakega standarda. Posamezni apartmaji se tudi ločeno prodajajo, kot samostojne enote.

Recepcija - glavna zgradba je tudi mišljena v sklopu stila kraških hiš, z večjim dvoriščem in parkirnimi mesti, s trgovino - vinoteko, s seminarsko sobo za 50 oseb (ki ima sočasno lahko tudi vlogo jedilnice) in manjšo kuhinjo.

Celotna kulinarika je zamišljena na konceptu »kilometer 0« oziroma »fair km«, da se natančno ve, od kod in kdo je dobavitelj. Koncept zajtrkov (nočitev z zajtrkom bo osnovna ponudba) je mišljen kot »zajtrk kraških dobrot« in v ustrezni obliki (cula, na primer) prinešen v apartmaje.

Ribnik oz naravni bazen s samoočiščevalno funkcijo v obliki in delno funkciji ribnika je namenjen tako podaljševanju bivanja gostov, kot tudi prireditvena kulisa, vsekakor pa je del zgodbe sonaravne usmeritve, obdan s trtami in ostalo kuliso, ki je povezana z vinarstvom. Ob ribniku se skuša umestiti tudi vinsko savno in v kolikor je sprejemljivo, tudi možnost manjšega vinskega »spa«-ja. Poglavitna je celovita kulisa, povezana z vinogradništvom.

Prostor za avtodome z osnovno storitvijo (recepcija, ki nudi toaletne prostore s stranišči in tuši) je namenjena segmentu gostov, ki se na dolgi rok lahko prelevijo v redne goste apartmajev. To pomeni dodatni vir zaslužka in komplementarni segment vinske zgodbe.

## 6.4 Varstvo okolja in vpliv investicijskega projekta z vidika okoljske sprejemljivosti

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost in zmanjševanje vplivov na okolje).

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

Izvedba investicijskega projekta bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe. Vplivno območje po določbah Zakona o gradnji objektov (ZGO-1) je trodimenzionalen prostor ob, nad in pod načrtovanim objektom, v katerem je ob upoštevanju gradbenih predpisov in pogojev za gradnjo predvidena dopustna emisija snovi ali energije iz objekta v okolje in drugi vplivi objekta na okolico. Med gradnjo in obratovanjem bodo upoštevani vsi zaščitni ukrepi v zvezi z/s:

- vodo in tlemi;
- zrakom;
- zaščito pred hrupom;
- odpadki;
- mehansko odpornostjo in stabilnostjo;
- varnostjo pred požari;
- higieno in zdravstveno zaščito;
- varnostjo pri uporabi;
- energijo in ohranjanjem toplote;
- naravo in vizualnim učinkom.

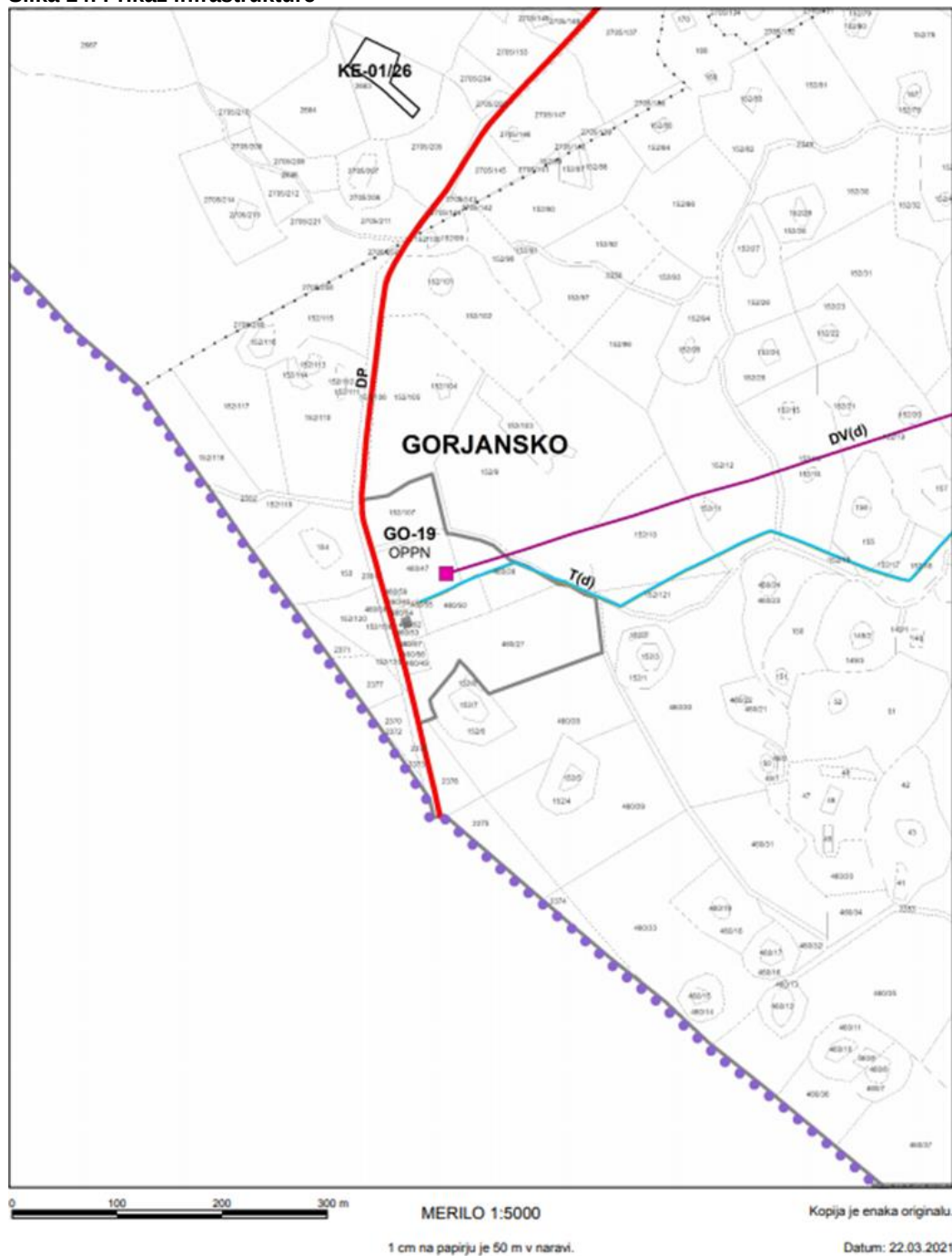
V izogib oziroma zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolico bodo v načrtih upoštevana vsa priporočila in normativi vseh veljavnih zakonskih določil.



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

**Slika 14: Prikaz infrastrukture**







OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

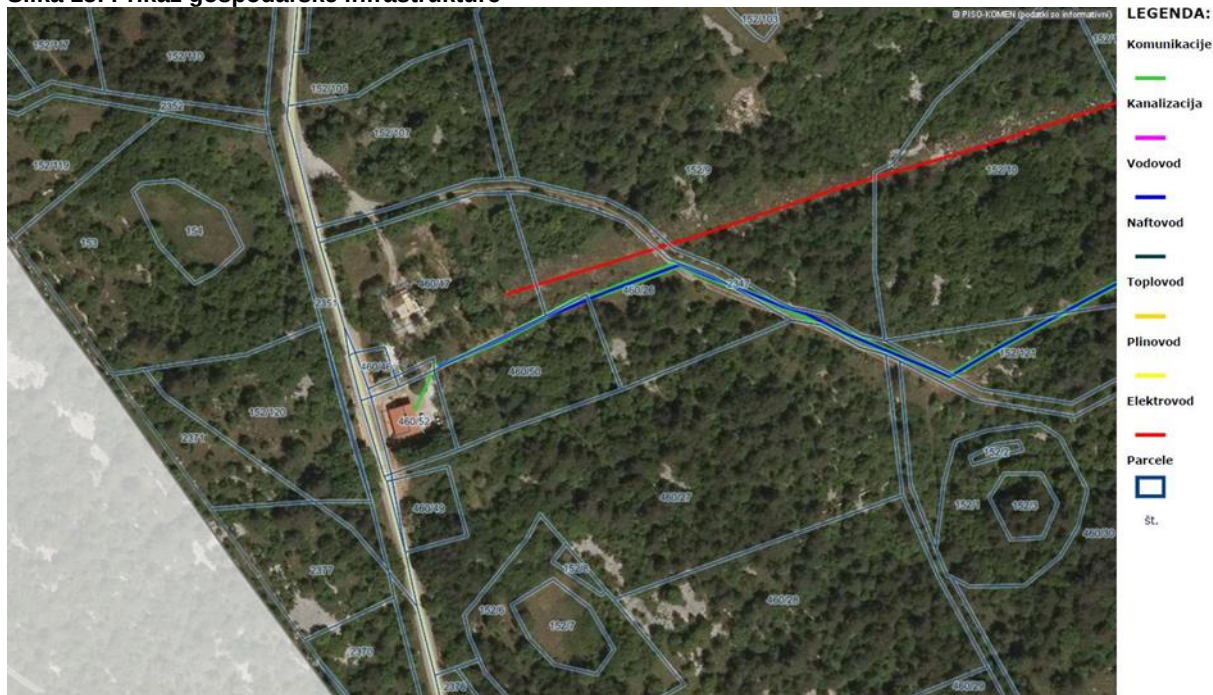
### Legenda

Številka: -----, list: 2/2

|  |                                                       |  |           |  |            |                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------|--|-----------|--|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Meja območja enote urejanja prostora                  |  | OBSTOJEČE |  | PREDLOŽENO | Komunikacijski vodi in energetski vodi, vodi okoljske infrastrukture ter drugi gradbeno inženirski objekti (pod = prenosnodistribucijski) |
|  | Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora |  | VPJARI    |  | VPJARI     | Cevovodi za pitno vodo (pit)                                                                                                              |
|  | Meja občine                                           |  | VODAR     |  | VODAR      | Cevovodi za odpadno vodo (pod)                                                                                                            |
|  |                                                       |  | OVJARI    |  | OVJARI     | Elektroenergetski vodi - daljnovodi (pod)                                                                                                 |
|  |                                                       |  | KVJARI    |  | KVJARI     | Elektroenergetski vodi - kablovodi (pod)                                                                                                  |
|  |                                                       |  | TPJARI    |  | TPJARI     | Komunikacijski vodi (pod)                                                                                                                 |
|  |                                                       |  |           |  |            | Objekti elektroenergetskega omrežja - razdelilna postaja                                                                                  |
|  |                                                       |  |           |  |            | Objekti elektroenergetskega omrežja - transformatorska postaja                                                                            |
|  |                                                       |  |           |  |            | Objekti omrežja za pitno vodo                                                                                                             |
|  |                                                       |  |           |  |            | Objekti omrežja za odpadno vodo - čistilna naprava                                                                                        |

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18)

Slika 15: Prikaz gospodarske infrastrukture



Vir: Občina Komen

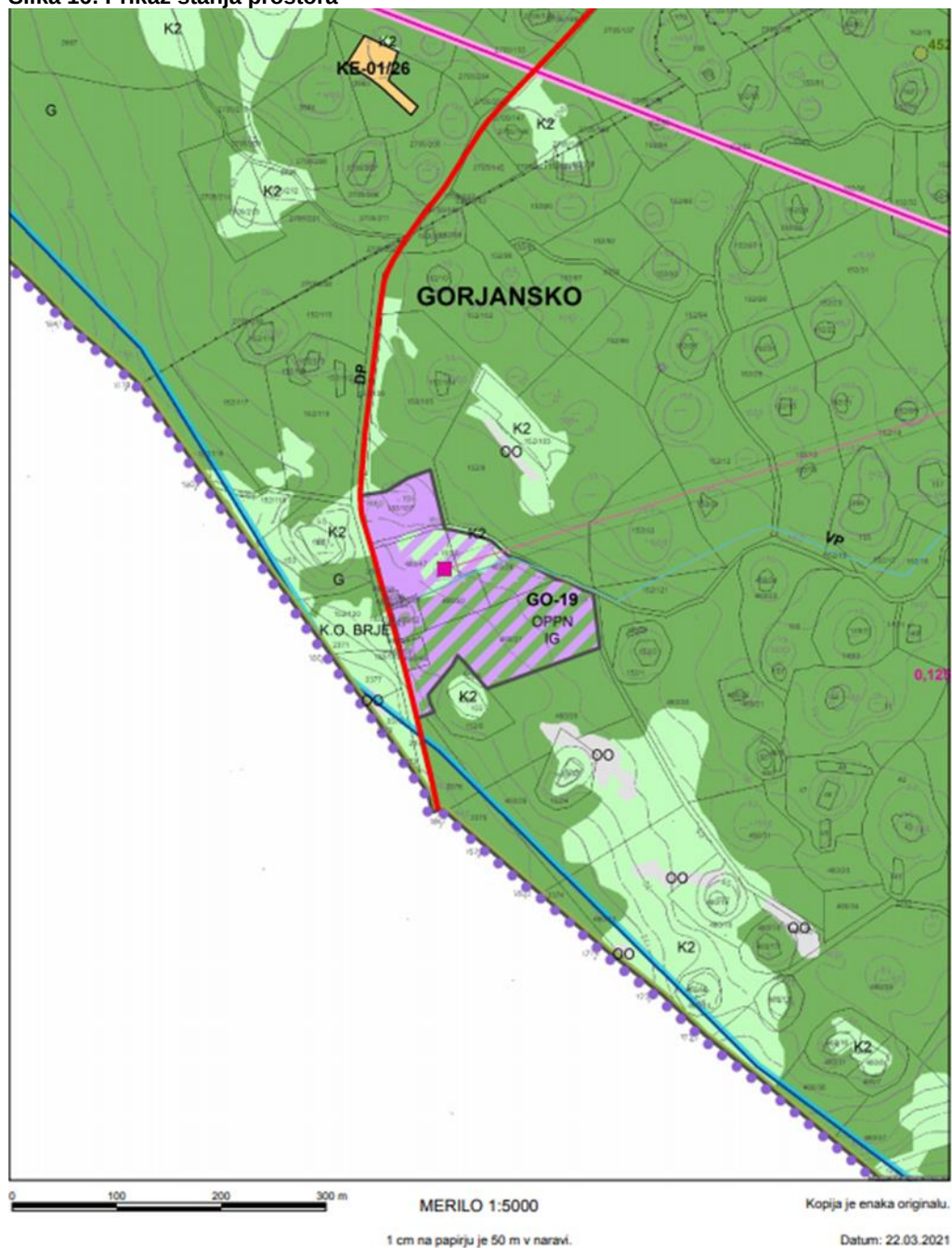




OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

**Slika 16: Prikaz stanja prostora**





OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN



Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18)

**Prostorski akti, ki veljajo na območju obravnavanih parcel:**

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/2018);



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

- Obvezna razlaga posebnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIIP) Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18), ki se nanašajo na členjeno linijo objektov v nizu ter odmike od gradbenih linij (Uradni list RS, št. 28/2019);
- Obvezna razlaga posebnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIIP) Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18), ki se nanašajo na gradnjo na območju NS Komen – gozd Cirje, v enoti urejanja prostora KO-17 (Uradni list RS, št. 65/2020).

**Oznaka enote urejanja prostora (EUP):**

GO-19 (IG);

**Načrtovan izvedbeni prostorski akt:**

predviden OPPN;

#### 6.4.2 Prispevek investicijskega projekta k trajnostnemu razvoju oziroma upoštevana izhodišča varstva okolja

Presoja vplivov posameznega investicijskega projekta na okolje je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega investicijskega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja in izvedbe in obratovanja, in sicer:

- *učinkovitost izrabe naravnih virov (učinkovitost rabe vode in surovin),*
- *okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov, zmanjšanje izpustov odpadnih vod v okolje, zmanjšanje porabe vode ipd.),*
- *trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),*
- *izboljšanje kakovosti bivalnega okolja ter*
- *zmanjšanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vpliv na okolje za posege, kjer je potrebno).*

#### Podatki o območjih varovanj in omejitev

**Gospodarska infrastruktura:**

Varovalni pasovi cest znašajo, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran:

- obstoječa regionalna cesta (RC) – 15m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta

Varovalni pas elektroenergetskega voda:

- obstoječ nadzemni večsistemski daljnovod nazivnih napetosti 20 kV: 10m, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda

Varovalni pas vodovoda:

- obstoječe vodovodno omrežje: 3m, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda

Telekomunikacijski vod:

- vod elektronskih komunikacij poteka ob vodovodu: 3m, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda

Možni so varovalni pasovi ostalih infrastrukturnih objektov in naprav, kar je potrebno preveriti na terenu. (varovalni pas za vodovod, kanalizacijo, telekomunikacijski vod, drugi vod lokalne gospodarske javne infrastrukture, znaša 3 m merjeno od osi skrajnega voda).

**Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:**



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

---

Območje ohranjanja narave:

- Natura 2000: SPA - Kras; pSCI, SAC - Kras
- Naravna vrednota: državni pomen (Brestoviški dol)
- Ekološko pomembno območje: Kras

Območje varstva vodnih virov:

- 3. vodovarstveno območje

Zdravje:

Varstvo pred hrupom: IV. stopnja (za območje IG in K).

#### **Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov**

Investicijski projekt ne povzroča stroškov, ki bi terjali posebna vlaganja v odpravo negativnih okoljskih vplivov. Dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje; kratkoročne stroške negativnih vplivov na okolje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbenih del. Vsi spodaj opisani omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje, kot je predstavljeno v DIIPu.



Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

Tabela 12: Omilitveni ukrepi in ostali vplivi - učinki investicijskega projekta na okolje

|                                               | v času NAČRTOVANJA                                                                                                                                                                                                      | v času IZVAJANJA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | v času OBRATOVANJA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV</b>     | *učinkovitost rabe naravnih virov in energije mora biti osnovno vodilo projektantov;<br>*načrtuje se uporabo materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom;                                                  | *energetska učinkovitost: infrastrukturo se bo gradilo v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen;<br>*ostalo: izvedba v vseh delih bo skladna z novimi tehnologijami;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | *energetska učinkovitost: z izvedbo investicijskega projekta se bo energetska učinkovitost izboljšala, saj bo infrastruktura, zgrajena v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen;                                                                                                                                                                                  |
| <b>OKOLJSKA UČINKOVITOST</b>                  | *tehnološke rešitve bodo projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi;                                                                                                    | *uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov: 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 novogradnja bo potekala v skladu z največjimi možnimi okoljskimi standardi, kar pomeni, da se bodo dela opravljala na okolju kar se da najbolj prijazen način;<br>*nadzor nad emisijami in tveganja: emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti (upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke);<br>*zmanjšanje količine odpadkov: 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 investicijskega projekta se bo na gradbišču z odpadnim materialom ravnalo v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. | *izvedba investicijskega projekta ne bo imela negativnih vplivov na okolje v času svojega obratovanja; z izvedbo inv. projekta se bo v bistvu izboljšala okoljska učinkovitost v primerjavi s predhodnim/obstoječim stanjem, saj se bo uredila turistična infrastruktura, ki bo posledično pospeševala tudi trajnostno mobilnost ter s tem omogočala manjše izpuste emisij zaradi povečanega obsega kolesarjenja in pešačenja. |
| <b>TRAJNOSTNA DOSTOPNOST</b>                  | *v fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom in stanovalcem obravnavanega območja v času obratovanja, pa tudi v času izvajanja del; | *izvedbena dela v največji možni meri ne bodo povzročala motenj;<br>*varovanje prometa med gradnjo: prometna ureditev med samo gradnjo bo rešena tako, da bo promet potekal nemoteno in da varnost delavcev in uporabnikov območja ne bo ogrožena;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | *izvedba inv. projekta bo omogočila večje možnosti dostopa za rizične prometne udeležence (kolesarji, invalidi);<br>*z izvedbo inv. projekta se bo zagotovila boljša trajnostna dostopnost vsem uporabnikom območja projekta;                                                                                                                                                                                                  |
| <b>IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI BIVALNEGA OKOLJA</b> | *investicijski projekt bo načrtovan tako, da bo njegova izvedba pozitivno vplivala na kakovost bivalnega okolja (na boljšo urejenost, na širšo turistično ponudbo);                                                     | *zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem inv. projekta in s tem tudi nad načrtovanimi in revidiranimi tehnološkimi rešitvami; tako da uporabniki in lokalni prebivalci ne bodo preveč obremenjeni v času izvajanja inv. projekta s hrupom, odpadki, pralnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | *izvedba inv. projekta bo omogočila boljšo dostopnost zaradi nove turistične infrastrukture;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE</b>           | *investicijski projekt bo načrtovan tako, da bo vpliv inv. projekta na okolje minimalen oz. ga ne bo;                                                                                                                   | *zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem inv. projekta in s tem tudi nad načrtovanimi in                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | *strokovno rokovanje in upravljanje z novozgrajeno infrastrukturo bo zagotovljeno;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

|  |  |                         |            |                                                                                                 |
|--|--|-------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | revidiranimi rešitvami; | tehnoškimi | *negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali zaradi že prej v tem dokumentu navedenih dejstev; |
|--|--|-------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 6.5 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

V nadaljevanju je predstavljen časovni načrt izvedbe projekta. Investicijski projekt se je pričel z izdelavo DIIP-a marca 2021. Pri optimalnih pogojih se bo sama izvedba projekta zaključila septembra 2031. Finančni zaključek je predviden v novembru 2031.

**Tabela 13: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta**

| AKTIVNOSTI OPERACIJE<br>(investicijskega projekta)                                   | Meseci<br>(od _ do _)    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Projektno tehnična dokumentacija</b>                                              | <b>01/2022 – 06/2022</b> |
| Projektna dokumentacija (PGD, PZI)                                                   | 01/2022 - 06/2022        |
| <b>Investicijska dokumentacija</b>                                                   | <b>02/2021 – 07/2021</b> |
| Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)                              | 02/2021 - 04/2021        |
| Investicijski program IP                                                             | 05/2021 - 07/2021        |
| <b>Izvedba projekta</b>                                                              | <b>06/2021 – 10/2031</b> |
| Izvedba postopkov za izbor promotorja skladno z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu | 06/2021 – 09/2022        |
| Izvedba gradbeno obrtniških in instalacijskih del in postavitev opreme               | 09/2022 – 09/2031        |
| Strokovni nadzor gradnje                                                             | 09/2022 – 09/2031        |
| Tehnični prevzem                                                                     | 10/2031 – 10/2031        |
| <b>Zaključek investicijskega projekta / Zaključek financiranja</b>                   | <b>11/2031</b>           |

## 6.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

### Vodja in skrbnik projekta

Projekt obravnava javno financiranje zasebnih projektov, ki so v javnem interesu. Nosilec projekta oziroma javni partner je Občina Komen, ki bo skladno z Zakonom o javno zasebnem partnerstvu izbrala zasebnega partnerja, to je izvajalca javno zasebnega partnerstva in v tem primeru investitorja projekta. Za izvedbo investicijskega projekta bo ustanovljena strokovna skupina, v katero bodo vključeni predstavniki investitorja – zasebnega partnerja, javnega partnerja in zunanji strokovni sodelavci. Koordinator projekta s strani javnega partnerja bo zaposleni z Občine Komen.

**Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidena posebna organizacija.** Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije bo vodil javni partner. Za pripravo študij, analiz in pripravo projektne dokumentacije ter za izvedbo strokovnega tehničnega nadzora gradnje bodo najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Finančna realizacija investicijskega projekta bo potekala v skladu z Zakonom o javno zasebnem partnerstvu, Zakonom o javnih financah ter Zakonom o izvrševanju proračuna.

Po izvedbi investicije se bo izvedel tehnični prevzem.

**Po izvedbi investicijskega projekta se bo kadrovska organizacijska shema upravljanja spremenila.**





Zaradi izvedbe investicijskega projekta se bodo pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile pri investitorju.

## 6.7 Predvideni viri in načrt financiranja investicijskega projekta

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo.

**Tabela 14: Dinamika in viri financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR**

| Viri financiranja / leto                  | 2022                | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031        | Skupaj              |                |
|-------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|---------------------|----------------|
|                                           |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |             | v EUR               | %              |
| Sredstva zasebnega partnerja              | 1.995.162,50        | 17.385,73        | 29.824,38        | 30.637,05        | 40.481,02        | 41.559,12        | 73.089,63        | 74.968,92        | 76.869,87        | 0,00        | 2.379.978,22        | 98,75%         |
| Sredstva javnega partnerja - Občina Komen | 30.135,00           | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00        | 30.135,00           | 1,25%          |
| <b>SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA</b>           | <b>2.025.297,50</b> | <b>17.385,73</b> | <b>29.824,38</b> | <b>30.637,05</b> | <b>40.481,02</b> | <b>41.559,12</b> | <b>73.089,63</b> | <b>74.968,92</b> | <b>76.869,87</b> | <b>0,00</b> | <b>2.410.113,22</b> | <b>100,00%</b> |

## 7 OPREDELITEV MODELA JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA<sup>2</sup>

### 7.1. Opis pravnih podlag za izvedbo javno zasebnega partnerstva

V tem poglavju je namen predstaviti:

- Opis pravnih podlag za izvedbo javno zasebnega partnerstva;
- Opis postopka za lastnika zemljišča v javni lasti, kakšne so možnosti (stavbna pravica, najem, odkup,...);
- Opis postopka za zasebnega partnerja – investitorja v vsaj del objekta.

Vzpostavitev javno zasebnega partnerstva (JZP) mora slediti pravilom, ki jih določa nacionalna zakonodaja v Republiki Sloveniji. Krovni zakon, ki ureja to področje, je Zakon o javno zasebnem partnerstvu (ZJZP) s podzakonskimi akti, predvsem Zakon o javnem naročanju, Zakon o javnem naročanju na vodnem, energetskem, transportnem, Zakon o gospodarskih javnih službah, Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva, Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 s spremembami in dopolnitvami).

Proces vzpostavitve JZP je moč vsebinsko razdeliti v naslednje faze:

- opredelitev projekta,
- predhodni postopek in izbor modela,
- priprava javnega razpisa,
- izvedba postopka javnega razpisa,
- izbor izvajalca,
- izvajanje projekta oz. razmerja JZP.

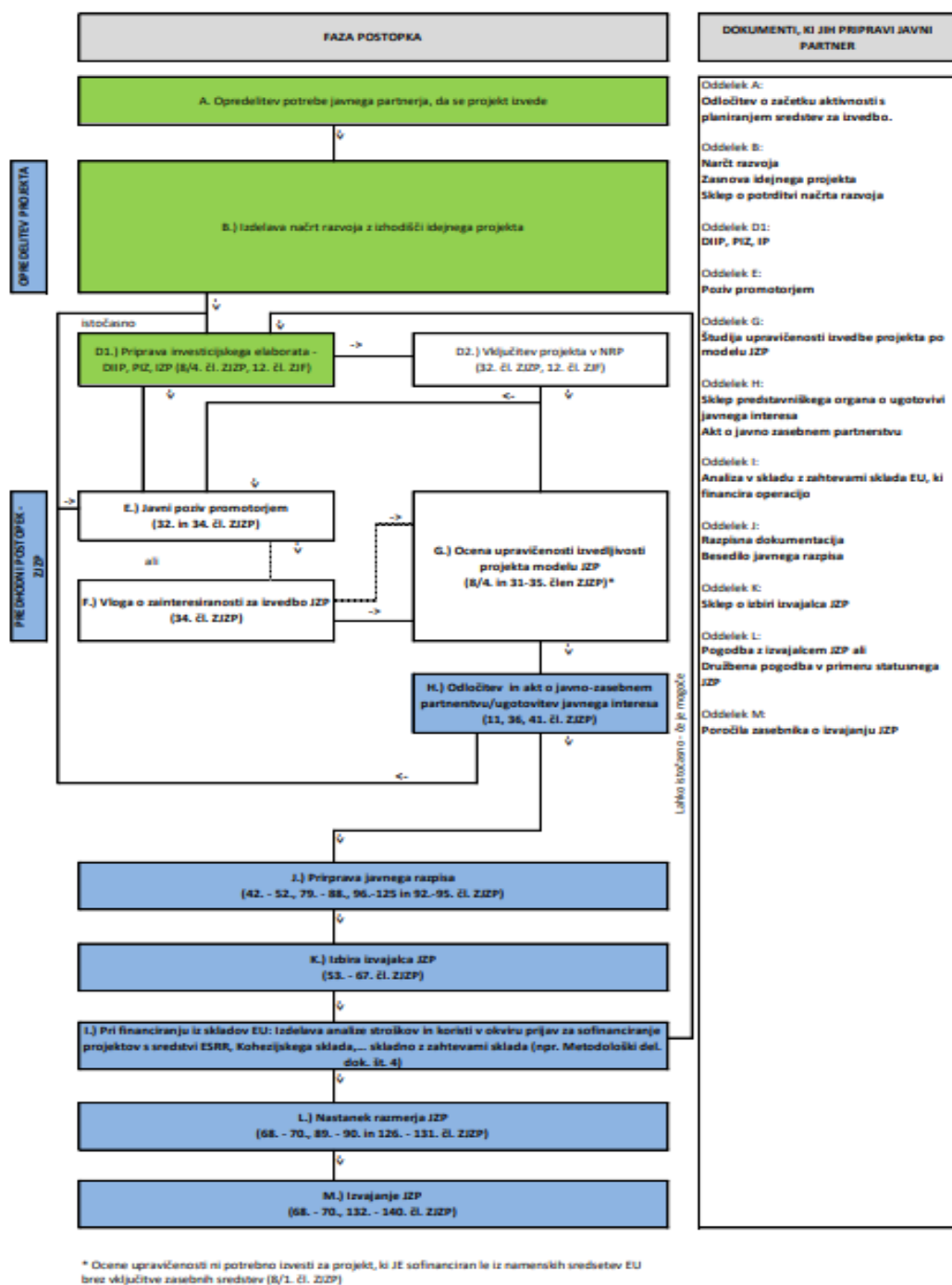
V vsaki od navedenih faz je dolžan javni partner zagotoviti, da se izdela in obravnava zakonsko zahtevana dokumentacija.

V nadaljevanju podajamo shematski prikaz predlaganega postopka vzpostavitve JZP z navedbo dokumentacije, ki se v posamezni fazi zahteva. Shematski prikaz predstavlja predlog, zato mora javni partner v konkretnem primeru presoditi, ali je zaradi specifik posameznega projekta zanj primeren. V predlaganem prikazu je predvidena vključitev interesov zasebnih partnerjev, prek javnega poziva promotorjem že v začetni fazi obravnave projekta (skladu z 32. in 34. členom ZJZP lahko javni partner izvede poziv promotorjem tudi v kasnejših fazah obravnave, kar v prikazu ni podrobneje obravnavano).

<sup>2</sup> Vir: Odvetniška družba Pirc, o.p., d.o.o., Pregled izpostavljenih vidikov izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva



Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN



Vir: Pregled izpostavljenih vidikov izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva, Odvetniška družba Pirc, o.p., d.o.o., 2021.

Oblika javno zasebnega partnerstva skladno z zakonodajo opredeljuje objavo poziva promotorjem (32. - 34. člen ZJZP), v okviru katerega mora javni partner, to je Občina Komen, pred sprejemom odločitve o morebitni izvedbi



javno-zasebnega partnerstva in izvedbi ustreznih postopkov odločanja, preveriti dejansko zainteresiranost in sposobnost potencialnih promotorjev za realizacijo projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva. Zasebni partner v okviru svoje vloge poda predloge ali rešitve glede predstavljenih izhodišč projekta, kot tudi glede modela javno-zasebnega partnerstva, obdobja trajanja, delitve tveganj in drugih elementov.

Promotor, ki odda vlogo o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, ima v morebitnem nadaljnjem postopku javnega razpisa enake pravice kot drugi kandidati. S podajo vloge o zainteresiranosti se ne šteje, da je vlagatelj tudi kandidat v nadaljnjem postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva, stroške priprave in oddaje vloge v celoti nosi promotor.

Praviloma velja, da tam kjer ni zasebnega interesa (ki se ga preverja s pozivom promotorjem), tudi ni pogojev za izvedbo projekta v obliki javno zasebnega partnerstva.

## 7.2. Možna modela javno-zasebnega partnerstva

V osnovi se oblike javno-zasebnega partnerstva delijo v dve obliki, in sicer:

- **Javno-zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega (pogodbenega) razmerja:**  
Javno zasebno partnerstvo v obliki javnonaročniškega razmerja jasno razdelitev razmerij med javnim in zasebnim partnerjem. Poleg tega nudi visok nivo zaščite javnega interesa in je glede ureditve pravnih razmerij po končanem projektu relativno enostaven model. Razmerje, ki nastane med javnim in zasebnim partnerjem je kratkotrajno, saj se projekt razdeli po prevzemu objektov, s čimer tudi preneha razmerje javno-zasebnega partnerstva. S prevzemom javnega dela projekta prične javni partner tudi ekonomsko izkoriščati celoten javni del projekta brez omejitev. Slabost javnonaročniškega razmerja je, da bistven del tveganja nosi javni partner. Na drugi strani je ekonomsko gledano projekt z vidika potencialnih zasebnih partnerjev manj zanimiv, kot koncesijske oblike, saj ustvarja manjši denarni tok s katerim se lahko financira celotna investicija in dosega za zasebnega partnerja zahtevane donose (navedeno bo potrebno nadomestiti z višjim vložkom javnega partnerja). Stroške upravljanja in vzdrževanja za javni del projekta ob prevzemu objekta prevzame javni partner, ki je popolnoma samostojen pri oblikovanju cenovne politike in drugih vidikov upravljanja. Poleg tega je na strani javnega partnerja potreben relativno visok vložek (zemljišče, obstoječ objekt), ki mora biti vrednostno ekvivalenten vrednosti javnega dela projekta, v nasprotnem primeru bo bodisi potrebno zmanjšati predviden (izhodiščni) obseg javnega dela projekta ali zagotoviti dodatne javne vire financiranja projekta.
- **Javno-zasebno partnerstvo - koncesija gradnje BTO (zgradi, prenesi v last, upravljaj):**  
Prednost takega modela je, da večino tveganja nosi zasebni partner (obvezen pogoj), kar se na drugi strani kaže kot slabost, saj se tveganje lahko odraža pri finančnih parametrih, še posebej pri določitvi cenovne politike uporabe objekta. Pomeni tudi, da je potrebno za določeno obdobje prenesti tudi upravljanje vsaj z delom javnega dela projekta na koncesionarja - za dogovorjeno obdobje (običajno 20-30 let) se prenese celoten ali del javnega dela projekta v ekonomsko izkoriščanje koncesionarju. Z vidika potencialnih zasebnih partnerjev je projekt ekonomsko bolj zanimiv, kar ugodno vpliva na konkurenco. Po izteku koncesijske dobe bo objekt relativno star, zato bi lahko njegov prevzem, iz tega vidika predstavljal strošek (višina preostanka vrednosti infrastrukture ob prenehanju partnerstva). Nevarnost predstavlja tudi dejstvo, da so pravna razmerja pri koncesijskem javno-zasebnem partnerstvu bolj kompleksna in dolgoročna, zato terjajo več usklajevanja v fazi priprave koncesijske pogodbe in nato tudi skozi celotno koncesijsko obdobje.

**Možna načina sodelovanja javnega in zasebnega partnerja v okviru predlaganega investicijskega projekta:**

- **»Model DFBOT«** (projektiraj-financiraj-gradni-upravljaljaj-prenesi v last javnemu partnerju). Tak model predvideva, da zasebni partner projektira, financira, zgradi in do poplčila svoje investicije oziroma izteka obdobja, ki upravičuje njegovo investicijo upravlja, v nadaljevanju pa prenese zgrajeni objekt v last javnemu partnerju. Tak model je primernejši takrat, ko so iz naslova upravljanja objekta pričakovani donosi, na podlagi katerih je pričakovati, da bo zasebni partner poplačan v razumnem obdobju. Za primere javno zasebnega partnerstva, ki se uporabljajo po modelu DFBOT, se uporabljajo določbe 79. člena ZJZP, ki urejajo koncesije gradenj, saj bi šlo v konkretnem primeru projekta lahko za primer, ko:



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

- je namen koncesije izgradnja objekta, katerega ima koncesionar v času trajanja razmerja pravico do njegove uporabe, upravljanja oziroma izkoriščanja ali
  - bi se pravica do uporabe, upravljanja oziroma izkoriščanja objekta lahko kombinirala s plačilom za izvedbo gradnje.
- **»Model DFBOO«** (projektiraj-financiraj-gradí-upravljaj-ohrani v lasti zasebnega partnerja). Pri navedenem modelu se projekt razdeli na javni del projekta - model DFBOT in zasebni del projekta – model DFBOO. V takem primeru bi po zaključenih gradnji in pridobljenem uporabnem dovoljenju bil sprejet načrt delitve etažne lastnine, v okviru katerega bi prišlo do delitve projekta na javni in zasebni del in nadaljnji prenos etažne lastnine. Podrobnosti v zvezi s tem se opredeli s koncesijsko pogodbo. Skladno s tem bi zasebni partner postal lastnik zasebnega dela projekta, javni partner pa lastnik javnega dela projekta po izteku koncesijskega obdobja. Za čas koncesije običajno v takem modelu zasebni partner prevzame obveznost upravljanja tudi z javnim delom projekta. Vsebina in obseg upravljanja se dogovorita s koncesijsko pogodbo.

V obeh od navedenih modelov lahko vložek javnega partnerja ob zemljiščih ali stavbni pravici predstavlja tudi projektna dokumentacija ali pridobljena gradbena dovoljenja, pri čemer nadaljnja tveganja, vezana na projektiranje in gradnjo (npr. tveganje v zvezi s financiranjem, preseganje načrtovanih stroškov gradnje, itd.), prevzema zasebni partner.

### 7.3. Vprašanje različnih investitorjev

Zakon o javno zasebnem partnerstvu izrecno ureja primere, ko na javni ali zasebni strani projekta nastopa več partnerjev.

Primer, ko v projektu nastopa več javnih partnerjev, ureja 37. člen ZJZP, ko na strani javnega partnerja v razmerju javno-zasebnega partnerstva nastopa več oseb. V takem primeru te sprejmejo skupen akt o javno-zasebnem partnerstvu.

Medsebojna razmerja javno-zasebnega partnerstva uredijo javni partnerji s pogodbo, ki jo sklenejo s sprejemom omenjenega akta. V skupnem aktu o javno-zasebnem partnerstvu določijo javni partnerji enega od njih, da vodi postopek izbire zasebnega partnerja, izda akt o izboru ter druge akte v zvezi z javno-zasebnim partnerstvom.

Primer, ko v projektu nastopa več zasebnih partnerjev, ureja 38. člen ZJZP, ki določa da lahko javno-zasebno partnerstvo na strani zasebnega partnerja sklene v istem razmerju več pravnih ali fizičnih oseb. Medsebojna razmerja kandidati uredijo s pogodbo, ki jo sklenejo pred vložitvijo skupne ponudbe (tako imenovana konzorcijska pogodba).

Če je to potrebno glede na naravo, obseg in predmet javno-zasebnega partnerstva, se lahko v javnem razpisu določi, da se morajo v primeru, da je skupna vloga več oseb izbrana kot najugodnejša, te osebe pred sklenitvijo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu povezati v določeno pravnoorganizacijsko obliko, s katero bo javni partner sklenil pogodbo o javno- zasebnem partnerstvu (v nadaljnjem besedilu: projektno podjetje).

Vsa podana mnenja predstavljajo ravne možnosti in ne prejudicirajo oblike javno zasebnega partnerstva, ki jo bo izbral javni partner.



## 8 PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

---

### 8.1 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti

Predvidevamo, da bo pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti, izvedenih v okviru tega investicijskega projekta 100,0% ob njegovem zaključku in predaji izvedenih del namenu, se pravi v uporabo.

### 8.2 Finančna in ekonomska upravičenost investicijskega projekta

#### 8.2.1 Projekcija prihodkov in odhodkov iz poslovanja ter družbeno ekonomskih koristi investicijskega projekta v ekonomski dobi investicijskega projekta (analiza stroškov in koristi)

**Ekonomska doba** za tovrstne projekte na področju »industrija« znaša po direktivah Evropske unije 10 let. V izračunih je upoštevana ekonomska doba 10 let, to pomeni od leta 2022 do leta 2031. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2022, ko bodo pričeli nastajati investicijski stroški.

**Prihodki poslovanja investicijskega projekta:** Investicijski projekt prinaša sledeče poslovne prihodke: prihodki iz naslova nočitev turistov z avtodomi, prihodki iz naslova nočitev v glamping / hiškah na vodi, prihodki iz naslova ponudba hrane in pijače, prihodki iz naslova koriščenja SPA storitev in prihodki iz naslova organizacije kongresov, poslovnih srečanj in drugih dogodkov.

**Odhodki poslovanja investicijskega projekta:** Pri projekciji odhodkov so upoštevani predvideni odhodki / stroški, ki jih bo moral pokriti investitor – zasebni partner. Investicijski projekt bo pri svojem poslovanju povzročil enkratne odhodke – investicijske stroške in odhodke iz poslovanja investicijskega projekta.

V izračunih so upoštevani direktni odhodki investicijskega projekta, ki bodo dodatno nastali zaradi izvedbe investicijskega projekta. V izračunih niso upoštevani odhodki, ki bi prav tako nastajali, če ne bi izvedli investicijskega projekta.

Enkratni odhodki so investicijski stroški, to so stroški začetnih investicijskih vlaganj, ki nastajajo v času izvajanja investicijskega projekta. Podrobnejši opis investicijskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljena v poglavjih 5.2, 6.6 in 6.7. tega dokumenta.

Investicijski projekt bo povzročil pri svojem obratovanju naslednje vrste odhodkov / stroškov poslovanja:

1. Operativne odhodke:
  - a. stroški dela: načrtuje se šest zaposlenih, stroški dela vključujejo stroške plač (II bruto), regresa, materialnih stroškov (prevoz na delo, prehrana), stroške najema štirih oseb v okviru študentskega dela.
  - b. materialni stroški: upoštevani so stroški potrošnega materiala in stroški delovnih oblek.
  - c. stroški blaga: upoštevani so stroški nabave surovin – hrane in pijače.
  - d. stroški storitev: upoštevani so stroški storitev rednega in investicijskega vzdrževanja, stroški porabe energije, stroški promocije, stroški upravljanja, stroški najemnin za zemljišče, stroški bančnih storitev, stroški izobraževanja, stroški telekomunikacij in stroški drugih storitev (računovodski servis, svetovalne storitve, zavarovanje,...).
  - e. drugi poslovni odhodki: drugi poslovni odhodki znašajo 4.500,00 EUR na leto.
2. Stroške amortizacije: Stroški amortizacije so izračunani glede na nabavno vrednost osnovnih sredstev za investicijski projekt. Za izračun amortizacije smo upoštevali amortizacijske stopnje skladno z zakonodajo: za informacijsko opremo 25%, za opremo 20%, za avtomobil ter pisarniško opremo 12,5% in za zgradbe 10%. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Ekonomska



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

doba projekta je 10 let. Preostanek vrednosti investicijskega projekta po koncu ekonomske dobe je 2.499.497,00 EUR.

Tabela 15: Prihodki poslovanja

| Bruto prihodki v €                               | Leto 0  | Leto 1  | Leto 2  | Leto 3  | Leto 4  | Leto 5  | Leto 6  | Leto 7  | Leto 8  | Leto 9  | Leto 10 |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nočitve avtomati                                 | 12.000  | 12.974  | 13.896  | 14.599  | 15.040  | 15.040  | 15.040  | 15.040  | 15.040  | 15.040  | 15.040  |
| Rast (%)                                         |         | 8,1%    | 7,1%    | 5,1%    | 3,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| Fizično število sob                              | 12      | 12      | 12      | 12      | 12      | 12      | 12      | 12      | 12      | 12      | 12      |
| Število prodanih sob                             | 1.000   | 1.060   | 1.113   | 1.146   | 1.169   | 1.169   | 1.169   | 1.169   | 1.169   | 1.169   | 1.169   |
| Zasedenost sob                                   | 23%     | 24%     | 25%     | 26%     | 27%     | 27%     | 27%     | 27%     | 27%     | 27%     | 27%     |
| Prodajna cena sobe z DDV v €                     | 12      | 12      | 12      | 13      | 13      | 13      | 13      | 13      | 13      | 13      | 13      |
| Bruto prihodek od nočitev (BB)                   | 12.000  | 12.974  | 13.896  | 14.599  | 15.040  | 15.040  | 15.040  | 15.040  | 15.040  | 15.040  | 15.040  |
| Rast (%)                                         |         | 8,1%    | 7,1%    | 5,1%    | 3,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| Glamping /hiške                                  | 330.000 | 356.796 | 382.129 | 401.464 | 413.588 | 413.588 | 413.588 | 413.588 | 413.588 | 413.588 | 413.588 |
| Rast (%)                                         |         | 8,1%    | 7,1%    | 5,1%    | 3,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| Fizično število sob                              | 20      | 20      | 20      | 20      | 20      | 20      | 20      | 20      | 20      | 20      | 20      |
| Število prodanih sob                             | 3.300   | 3.498   | 3.673   | 3.783   | 3.859   | 3.859   | 3.859   | 3.859   | 3.859   | 3.859   | 3.859   |
| Zasedenost sob                                   | 45%     | 48%     | 50%     | 52%     | 53%     | 53%     | 53%     | 53%     | 53%     | 53%     | 53%     |
| Prodajna cena sobe z DDV v €                     | 100     | 102     | 104     | 106     | 107     | 107     | 107     | 107     | 107     | 107     | 107     |
| Bruto prihodek od nočitev (BB)                   | 330.000 | 356.796 | 382.129 | 401.464 | 413.588 | 413.588 | 413.588 | 413.588 | 413.588 | 413.588 | 413.588 |
| Rast (%)                                         |         | 8,1%    | 7,1%    | 5,1%    | 3,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| F&B                                              | 51.600  | 55.243  | 58.585  | 60.946  | 62.787  | 62.787  | 62.787  | 62.787  | 62.787  | 62.787  | 62.787  |
| Rast (%)                                         |         | 7,1%    | 6,1%    | 4,0%    | 3,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| Poraba za hrano na sobo na dan v €               | 7,0     | 7,1     | 7,1     | 7,2     | 7,3     | 7,3     | 7,3     | 7,3     | 7,3     | 7,3     | 7,3     |
| Bruto prihodek hrane v €                         | 30.100  | 32.225  | 34.175  | 35.552  | 36.626  | 36.626  | 36.626  | 36.626  | 36.626  | 36.626  | 36.626  |
| Rast (%)                                         |         | 7,1%    | 6,1%    | 4,0%    | 3,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| Poraba za pijačo na sobo na dan v €              | 5,0     | 5,1     | 5,1     | 5,2     | 5,2     | 5,2     | 5,2     | 5,2     | 5,2     | 5,2     | 5,2     |
| Bruto prihodek pijače v €                        | 21.500  | 23.018  | 24.410  | 25.394  | 26.161  | 26.161  | 26.161  | 26.161  | 26.161  | 26.161  | 26.161  |
| Rast (%)                                         |         | 7,1%    | 6,1%    | 4,0%    | 3,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| SPA                                              | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Rast (%)                                         |         | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| Povprečno število prodanih SPA storitev na dan   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Povprečna prodajna cena SPA storitev z DDV v €   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Bruto prihodek SPA (BB)                          | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Rast (%)                                         |         | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| Kongresna dejavnost, poslovna srečanja in ostalo | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Rast (%)                                         |         | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| Število dogodkov letno                           | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Povprečni čas trajanja dogodka / dni             | 2       | 2       | 2       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Povprečno število udeležencev na dogodek         | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Skupno število prodanih sob                      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Prodajna cena sobe z DDV v €                     | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Bruto prihodek nočitev (BB)                      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Rast (%)                                         |         | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| Poraba za hrano po udeležencu z DDV na dan v €   | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     |
| Bruto prihodek hrane v €                         | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Rast (%)                                         |         | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| Poraba za pijačo po udeležencu z DDV na dan v €  | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     |
| Bruto prihodek pijače v €                        | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Rast (%)                                         |         | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    |
| TOTAL Bruto prihodek (GGR)                       | 393.600 | 425.013 | 454.609 | 477.009 | 491.415 | 491.415 | 491.415 | 491.415 | 491.415 | 491.415 | 491.415 |

Vir: Diogenes d.o.o., Poslovni načrt Ureditev območja Žekenc za trajnostni razvoj vinskega turizma, januar 2021





Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

**Tabela 16: Projekcija operativnih odhodkov / stroškov**

|    | Leto | Stroški dela | Stroški storitev | Stroški materiala | Drugi poslovni odhodki | Stroški blaga | Skupaj     |
|----|------|--------------|------------------|-------------------|------------------------|---------------|------------|
| 0  | 2022 | 0,00         | 20.000,00        | 0,00              | 0,00                   | 0,00          | 20.000,00  |
| 1  | 2023 | 131.698,00   | 104.488,00       | 34.408,00         | 4.500,00               | 36.159,00     | 311.253,00 |
| 2  | 2024 | 134.164,00   | 106.768,00       | 35.555,00         | 4.500,00               | 15.192,00     | 296.179,00 |
| 3  | 2025 | 136.679,00   | 108.442,00       | 36.616,00         | 4.500,00               | 20.108,00     | 306.345,00 |
| 4  | 2026 | 139.245,00   | 109.888,00       | 37.395,00         | 4.500,00               | 23.626,00     | 314.654,00 |
| 5  | 2027 | 141.862,00   | 111.133,00       | 38.023,00         | 4.500,00               | 25.937,00     | 321.455,00 |
| 6  | 2028 | 141.862,00   | 111.944,00       | 38.023,00         | 4.500,00               | 35.589,00     | 331.918,00 |
| 7  | 2029 | 141.862,00   | 112.462,00       | 38.023,00         | 4.500,00               | 35.197,00     | 332.044,00 |
| 8  | 2030 | 141.862,00   | 113.493,00       | 38.023,00         | 4.500,00               | 34.706,00     | 332.584,00 |
| 9  | 2031 | 141.862,00   | 114.286,00       | 38.023,00         | 4.500,00               | 34.856,00     | 333.527,00 |
| 10 | 2032 | 141.862,00   | 115.091,00       | 38.023,00         | 4.500,00               | 34.898,00     | 334.374,00 |

## 8.2.2 Presoja upravičenosti izvedbe investicijskega projekta v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske analize

Upravičenost investicijskega projekta smo izmerili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Iz analize je razvidno, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt.

### Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov investicijskega projekta s ciljem izračunati kazalnike finančne upravičenosti izvedbe projekta, namen ekonomske analize pa je opredeliti in ovrednotiti prispevek investicijskega projekta na širše družbeno ekonomsko okolje. Predpostavke:

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 10 letno ekonomsko dobo, in sicer od prvega leta obratovanja (2023) do leta 2032.
- Ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 10 letno referenčne ekonomske dobe, zato je na koncu ekonomske dobe izračunan ostanek vrednosti investicijskega projekta.
- Investicijski projekt je namenjen profitni dejavnosti investitorja / upravljavca / vzdrževalca
- Vsi stroški in prihodki so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah, v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki.
- Diskontna stopnja, s katero so diskontirani denarni tokovi investicijskega projekta pri finančni analizi, je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) in znaša 4,0%.
- Diskontna stopnja, s katero so diskontirani denarni tokovi investicijskega projekta pri ekonomski analizi, znaša 5,0%, to je socialna diskontna stopnja v kohezijskih državah članicah in je določena z Delegirano uredbo Komisije (480/2014) in Izvedbeno uredbo Komisije 2015/207 EU.

### Finančna analiza

V finančni analizi so upoštevani denarni tokovi, povezani z investicijskimi stroški in z obratovanjem investicijskega projekta ter ostanek vrednosti.



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

**Tabela 17: Denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR z DDV**

| VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR) |                |                       |                    |              |                  |                  |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|--------------|------------------|------------------|
| Leto (zap.št.)                    | Leto (letnica) | Investicijski stroški | Operativni stroški | Prihodki     | Ostane vrednosti | Neto denarni tok |
| 0                                 | 2022           | 1.625.000,00          | 20.000,00          | 0,00         |                  | 1.645.000,00     |
| 1                                 | 2023           | 13.600,00             | 311.253,00         | 393.600,00   |                  | 68.747,00        |
| 2                                 | 2024           | 13.600,00             | 296.179,00         | 425.013,00   |                  | 115.234,00       |
| 3                                 | 2025           | 13.600,00             | 306.345,00         | 454.609,00   |                  | 134.664,00       |
| 4                                 | 2026           | 17.500,00             | 314.654,00         | 477.009,00   |                  | 144.855,00       |
| 5                                 | 2027           | 17.503,00             | 321.455,00         | 491.415,00   |                  | 152.457,00       |
| 6                                 | 2028           | 30.000,00             | 331.918,00         | 491.415,00   |                  | 129.497,00       |
| 7                                 | 2029           | 30.000,00             | 332.044,00         | 491.415,00   |                  | 129.371,00       |
| 8                                 | 2030           | 30.000,00             | 332.584,00         | 491.415,00   |                  | 128.831,00       |
| 9                                 | 2031           | 0,00                  | 333.527,00         | 491.415,00   |                  | 157.888,00       |
| 10                                | 2032           | 0,00                  | 334.374,00         | 491.415,00   | 2.499.497,00     | 2.656.538,00     |
|                                   | Skupaj         | 1.790.803,00          | 3.234.333,00       | 4.698.721,00 |                  | 2.173.082,00     |

| DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR) |                |                       |                    |              |                  | 4%               |
|--------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|--------------|------------------|------------------|
| Leto (zap.št.)                 | Leto (letnica) | Investicijski stroški | Operativni stroški | Prihodki     | Ostane vrednosti | Neto denarni tok |
| 0                              | 2022           | 1.625.000,00          | 20.000,00          | 0,00         | 0,00             | 1.645.000,00     |
| 1                              | 2023           | 13.076,92             | 299.281,73         | 378.461,54   | 0,00             | 66.102,88        |
| 2                              | 2024           | 12.573,96             | 273.834,13         | 392.948,41   | 0,00             | 106.540,31       |
| 3                              | 2025           | 12.090,35             | 272.339,59         | 404.145,75   | 0,00             | 119.715,81       |
| 4                              | 2026           | 14.959,07             | 268.967,56         | 407.749,29   | 0,00             | 123.822,66       |
| 5                              | 2027           | 14.386,19             | 264.212,58         | 403.907,31   | 0,00             | 125.308,54       |
| 6                              | 2028           | 23.709,44             | 262.319,62         | 388.372,41   | 0,00             | 102.343,36       |
| 7                              | 2029           | 22.797,53             | 252.326,15         | 373.435,01   | 0,00             | 98.311,33        |
| 8                              | 2030           | 21.920,71             | 243.015,87         | 359.072,13   | 0,00             | 94.135,55        |
| 9                              | 2031           | 0,00                  | 234.331,65         | 345.261,66   | 0,00             | 110.930,01       |
| 10                             | 2032           | 0,00                  | 225.891,09         | 331.982,37   | 1.688.570,61     | 1.794.661,89     |
|                                | Skupaj         | 1.760.514,18          | 2.616.519,97       | 3.785.335,87 | 1.688.570,61     | 1.096.872,34     |

#### Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Finančna neto sedanja vrednost je pri 4% diskontni stopnji pozitivna in znaša 1.096.872,34 EUR. To pomeni, da investicijski projekt prinaša donos.

Finančna interna stopnja donosa je 10,82 %, finančna modificirana interna stopnja donosa pa 9,45%.

Navadna doba vračanja vloženih sredstev po finančni analizi je 9,2 let, diskontirana doba vračanja pa 9,5 let, kar pomeni, da se vložena sredstva povrnejo v ekonomski dobi, saj investicija prinaša prihodke.



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

Izračunana finančna relativna neto sedanja vrednost projekta je pozitivna in znaša 0,61 EUR, kar pomeni, da nam vsak vložen EUR prinaša dobiček v višini 0,61 EUR.

Finančni koeficient K/S (razmerje med koristmi in stroški) kaže, da so koristi višje od stroškov, ki jih povzroča investicijski projekt, saj znaša več kot 1, in sicer 1,432. To pomeni, da na vsako enoto stroškov investicijski projekt prinaša 1,432 koristi.

Rezultati finančne analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano s finančnega vidika rentabilen in s tem tudi upravičen za izvedbo, saj finančni kazalniki dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov upravičen za izvedbo, vendar ga posledično upravičujemo tudi na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize.

### **Ekonomska analiza**

Osnovo za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne kot posredne koristi, kot tudi neposredne in posredne stroške. Namen ekonomske analize je ocena vplivov projekta na širše družbeno in ekonomsko okolje.

Družbeno ekonomska upravičenost investicijskega projekta se presoja predvsem z vidika vplivov projekta na izboljšanje pogojev bivanja in kakovosti življenja prebivalcev občine ter ohranitev poseljenosti in naravnega okolja.

*Davčni popravki:* Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem, ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV, se vseeno lahko določijo nekateri približki, ki odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi je izveden davčni popravek stroškov obratovanja in investicijskih stroškov, tako da je v navedeni postavki ovrednoteno zmanjšanje investicijskih stroškov in stroškov obratovanja za DDV ter to upoštevano pri izračunu kot družbeno ekonomska korist.

*Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene):* Cilj popravka cen je določitev davčnih popravkov. Pri analizi smo izhajali iz predpostavke, da se slovenske tržne cene tako dela kot proizvodov od računovodskih ali mejnih cen minimalno razlikujejo. Zato večino cen pri izračunu ekonomskih sodil nismo korigirali s konverzijskimi faktorji, temveč smo upoštevali konverzijski faktor 1.

*Popravek zaradi eksternalij:* Namen je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi – na primer stroški in koristi, ki izhajajo iz povečane povprečne porabe, dviga življenjske ravni prebivalcev, višje kakovosti bivanja prebivalcev in podobno. Te koristi ali stroške je težko ovrednotiti. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika, kot je to prikazano v nadaljevanju tega dokumenta.

#### Denarno ovrednotene družbeno ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta:

- Povečana povprečna poraba na obiskovalca oziroma turista. Ocenjujemo, da je povprečna poraba 40,00€ na dan. Indeks letne rasti števila nočitev v letu 2019 glede na predhodno leto je bil 101. Ocenjujemo, da bo zaradi dodatne turistične ponudbe v naslednjih letih indeks letne rasti števila nočitev znašal v povprečju 103, kar predstavlja cca 332 nočitev. Koristi iz naslova povečane porabe bodo torej znašale 13.280,00€ na letni ravni.
- Dvig življenjske ravni občanov: zaradi novega turističnega kompleksa se predvideva višji življenjski standard občanov. Ocenjena korist na prebivalca je 1,00 EUR na letni ravni, torej je za vse prebivalce predviden prihranek 3.549,00€ na letni ravni (3.549 prebivalcev v letu 2020).

#### Družbeno ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta, ki jih denarno ni moč ovrednotiti:

- boljša urejenost okolja;
- dvig kakovosti bivanja prebivalcev.



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

**Tabela 18: Denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR z DDV**

| VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR) |                |                       |                    |              |                  |                  |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|--------------|------------------|------------------|
| Leto (zap.št.)                    | Leto (letnica) | Investicijski stroški | Operativni stroški | Prihodki     | Ostane vrednosti | Neto denarni tok |
| 0                                 | 2022           | 1.625.000,00          | 20.000,00          | 0,00         |                  | 1.645.000,00     |
| 1                                 | 2023           | 13.600,00             | 311.253,00         | 410.429,00   |                  | 85.576,00        |
| 2                                 | 2024           | 13.600,00             | 296.179,00         | 441.842,00   |                  | 132.063,00       |
| 3                                 | 2025           | 13.600,00             | 306.345,00         | 471.438,00   |                  | 151.493,00       |
| 4                                 | 2026           | 17.500,00             | 314.654,00         | 493.838,00   |                  | 161.684,00       |
| 5                                 | 2027           | 17.503,00             | 321.455,00         | 508.244,00   |                  | 169.286,00       |
| 6                                 | 2028           | 30.000,00             | 331.918,00         | 508.244,00   |                  | 146.326,00       |
| 7                                 | 2029           | 30.000,00             | 332.044,00         | 508.244,00   |                  | 146.200,00       |
| 8                                 | 2030           | 30.000,00             | 332.584,00         | 508.244,00   |                  | 145.660,00       |
| 9                                 | 2031           | 0,00                  | 333.527,00         | 508.244,00   |                  | 174.717,00       |
| 10                                | 2032           | 0,00                  | 334.374,00         | 508.244,00   | 2.499.497,00     | 2.673.367,00     |
|                                   | Skupaj         | 1.790.803,00          | 2.899.959,00       | 4.867.011,00 |                  | 2.341.372,00     |

| DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR) |                |                       |                    |              |                  | 5%               |
|--------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|--------------|------------------|------------------|
| Leto (zap.št.)                 | Leto (letnica) | Investicijski stroški | Operativni stroški | Prihodki     | Ostane vrednosti | Neto denarni tok |
| 0                              | 2022           | 1.625.000,00          | 20.000,00          | 0,00         | 0,00             | 1.645.000,00     |
| 1                              | 2023           | 12.952,38             | 296.431,43         | 390.884,76   | 0,00             | 81.500,95        |
| 2                              | 2024           | 12.335,60             | 268.643,08         | 400.763,72   | 0,00             | 119.785,03       |
| 3                              | 2025           | 11.748,19             | 264.632,33         | 407.245,87   | 0,00             | 130.865,35       |
| 4                              | 2026           | 14.397,29             | 258.866,62         | 406.281,74   | 0,00             | 133.017,83       |
| 5                              | 2027           | 13.714,06             | 251.868,40         | 398.222,47   | 0,00             | 132.640,01       |
| 6                              | 2028           | 22.386,46             | 247.682,32         | 379.259,50   | 0,00             | 109.190,71       |
| 7                              | 2029           | 21.320,44             | 235.977,47         | 361.199,52   | 0,00             | 103.901,61       |
| 8                              | 2030           | 20.305,18             | 225.105,94         | 343.999,54   | 0,00             | 98.588,42        |
| 9                              | 2031           | 0,00                  | 214.994,48         | 327.618,61   | 0,00             | 112.624,14       |
| 10                             | 2032           | 0,00                  | 205.276,63         | 312.017,73   | 2.499.497,00     | 2.606.238,10     |
|                                | Skupaj         | 1.754.159,61          | 2.489.478,71       | 3.727.493,47 | 2.499.497,00     | 1.983.352,15     |

#### **Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta**

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri 5% diskontni stopnji pozitivna in znaša 1.983.352,15 EUR. To pomeni, da je investicijski projekt donosen s širšega družbeno ekonomskega vidika.

Ekonomska interna stopnja donosa je pozitivna in znaša 16,51%. Pozitivna in višja od 5,00% diskontne stopnje je tudi modificirana interna stopnja donosa, ki znaša 10,18%, kar potrjuje upravičenost izvedbe projekta, saj je tudi s širšega družbeno ekonomskega vidika donosen.

Navadna doba vračanja vloženih sredstev po ekonomski analizi znaša 9 let, diskontirana doba vračanja vloženih sredstev po ekonomski analizi pa 9,5 let, kar pomeni, da se vložena sredstva povrnejo v opazovani ekonomski dobi projekta.



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

---

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je pozitivna in znaša 1,11 EUR, kar pomeni, da na vsak vložen EUR projekt prinaša 1,11 EUR donosa.

Po ekonomski analizi so vse koristi, ki jih prinaša investicijski projekt, višje od vseh stroškov. To kaže ekonomski koeficient K/S, ki je višji od 1, in sicer znaša 1,04. To pomeni, da na vsako enoto stroškov investicijski projekt prinaša 1,04 enot koristi.

Investicijski projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, saj je le-ta družbeno ekonomsko koristna.



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

### 9.1 Potrebna investicijska, projektna in druga dokumentacija

Vrsta in vsebina potrebne investicijske dokumentacije v postopku investiranja je v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) odvisna od mejne vrednosti investicije po stalnih cenah z DDV v času njene priprave. Za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo nad 500.000,00 EUR po stalnih cenah z DDV je potrebno zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP). S tem se bo zadostilo zakonskim zahtevam, ki jih narekuje Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

#### Predviden terminski plan izdelave še potrebne investicijske dokumentacije:

Investicijski program: maj 2021 – julij 2021

#### Predvideni terminski plan izdelave še potrebne projektne dokumentacije:

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD, Projekt za izvedbo del PZI: januar 2022 – junij 2022

#### Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov:

Program priprave prostorskega akta:

- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev št. 1 občinskega prostorskega načrta Občine Komen - SD OPN 01 (skrajšani postopek) (Uradni list RS, št. 36/18);
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev št. 2 občinskega prostorskega načrta Občine Komen – SD OPN 02 (Uradni list RS, št. 36/18);
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Gospodarska cona Gorjansko (Uradni list RS, št. 36/18) – OPPN GO-19.

Na območju predvidenega OPPN veljajo naslednje usmeritve:

**Tabela 19: Priloga 2 – Posebni prostorski izvedbeni pogoji in usmeritve za OPPN**

| NASELJA     |                  |               |                |                                     |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|------------------|---------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IME NASELJA | UREJEVALNA ENOTA | NAMENSKA RABA | NAČIN UREJANJA | POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI | USMERITVE ZA OPPN / VELJAVNI OPPN                                                                                                                                                                                                     |
| GORJANSKO   |                  |               |                |                                     |                                                                                                                                                                                                                                       |
| GORJANSKO   | GO-19            | IG            | OPPN           |                                     | Predviden OPPN.<br>Na območju IG naj se načrtujejo le manj hrupne dejavnosti. Območje naj se osvetljuje samo po potrebi. Če je zunanje osvetljevanje potrebno zaradi varnostnih razlogov, naj se uporabi senzorsko prižiganje svetil. |





Na območju IG naj se načrtujejo le manj hrupne dejavnosti. Območje naj se osvetljuje samo po potrebi. Če je zunanje osvetljevanje potrebno zaradi varnostnih razlogov, naj se uporabi senzorsko prižiganje svetil.

**Dodatno pojasnilo v zvezi z možnostjo spremembe namenske rabe območja za namene turizma in gostinstva:**

Parcele se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) GO-19 (IG), na katerem je predviden občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

Podrobnejša namenska raba EUP je območje proizvodnih dejavnosti (I), in sicer IG – gospodarske cone (gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim).

Sklep o pričetku priprave OPPN je bil sprejet in objavljen v Uradnem listu RS (Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Gospodarska cona Gorjansko (Uradni list RS, št. 36/18).

Spremembo namenske rabe OPPN lahko občina spremeni skladno z določili 117. in 282. člena ZUreP-2: **117. člen** (vsebina OPPN):

(5) Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:

- potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom,
- skladna s cilji prostorskega razvoja občine,
- skladna s pravnimi režimi in
- gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora.

(6) Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka.

(7) Občina po sprejetju OPPN, na podlagi katerega so nastale spremembe namenske rabe, te spremembe vnese v OPN po postopku, kot je določen za njegovo revizijo.

(8) Minister s podzakonskim aktom iz 48. člena tega zakona podrobneje predpiše možnosti spreminjanja podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN.

**282. člen** (spreminjanje podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN):

Do uveljavitve pravilnika iz osmega odstavka 117. člena tega zakona so brez predhodne spremembe OPN dopustne naslednje spremembe podrobnejše namenske rabe z OPPN:

- iz območij proizvodnih dejavnosti v območja centralnih dejavnosti, območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz območij stanovanj v območja centralnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz posebnih območij v območja zelenih površin;
- znotraj območij in površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v občinskem prostorskem načrtu te določene podrobneje od predpisanih.

Možna bi bila sprememba namenske rabe v posebna območja (B).

BT – so površine, namenjene turizmu in gostinstvu (gostinski objekti, hoteli, bungalovi, apartmaji, in drugi objekti za nastanitev ter objekti za potrebe turizma v povezavi s športom in rekreacijo (kamp, planinski, lovski, gozdarski dom idr.).



OBČINA KOMEN

Investicijski projekt:  
IDEJNI KONCEPT VINSKO BUTIČNEGA PRODUKTA V OBČINI KOMEN

## 9.2 Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta

Strokovne službe Občine Komen so nujnost in pomembnost izvedbe ukrepov za spodbujanje trajnostnega turizma jasno spoznale in to nalogo uvrstile med prioritete cilje občine.

Izvedba projekta bo vplivala na večje turistično povpraševanje zaradi nove butične turistične ponudbe – vinskega letovišča (turističnega območja), poleg česar bodo imeli turisti možnosti doživljanja edinstvene narave, rekreacije, počitka v mirnem okolju, spoznavanja čudovite naravne in kulturne dediščine, po drugi strani pa je območje tudi blizu morskih destinacij, kar privlačnost obravnavanega območja še povečuje.

Turizem je v Občini Komen ena od ključnih gospodarskih panog, ki bo posledično vplivala na trajnostni razvoj in na nova delovna mesta. Potenciali za razvoj turizma v Občini Komen in njeni okolici so veliki: bogata kraška gastronomija vključno s ponudbo vrhunskih vin (teran), ter športni turizem v povezavi z zdravim načinom preživljanja prostega časa s številnimi pohodniškimi, kolesarskimi in konjeniški potmi ter bogato športno infrastrukturo.

Glede na vse ugotovitve iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) lahko trdimo, da je investicijski projekt upravičen za izvedbo, saj s svojimi cilji omogoča doseganje ciljev projekta, mesta, občine, regije, države in EU ter uresničuje javno-zasebno partnerstvo / interes. Vrednost celovitega projekta znaša po tekočih cenah 2.410.113,22 EUR z DDV. V DIIPu je predvideno financiranje investicijskega projekta iz zasebnih virov zasebnega partnerja ter iz lastnih virov javnega partnerja Občine Komen v obdobju 2022-2032.

Projekt se bo izvajal enofazno. Zaključek projekta in njegovega financiranja je predviden do konca novembra 2031.

Finančna neto sedanja vrednost je pri 4% diskontni stopnji pozitivna in znaša 1.096.872,34 EUR. To pomeni, da investicijski projekt prinaša donos. Finančna interna stopnja donosa je 10,28 % in je pozitivna. Izračunana finančna relativna neto sedanja vrednost projekta je pozitivna (0,61), kar pomeni, da nam vsak vložen EUR prinaša dobiček.

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri 5% diskontni stopnji pozitivna in znaša 1.983.352,15 EUR. To pomeni, da je investicijski projekt donosen tudi s širšega družbeno ekonomskega vidika. Ekonomska interna stopnja donosa je pozitivna in znaša 16,51%. Doba vračanja vloženih sredstev po ekonomski analizi znaša 9 let, kar pomeni, da se vložena sredstva povrnejo v opazovani ekonomski dobi projekta. Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je pozitivna in znaša 1,11.

Rezultati finančne analize so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt gledano samo s finančnega vidika rentabilen in s tem upravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta.

Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je investicijski projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, saj je le-ta družbeno ekonomsko koristna.

**Iz vsega navedenega lahko sklepamo, da je izvedba investicijskega projekta smiselna in družbeno-ekonomsko upravičena.**