



Investitor: OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a

5270 Ajdovščina

Izdelovalec: ELMARKT, ekonomski, finančni
in investitorski inženiring, d.o.o.,
Sončna pot 42

6320 Portorož – Portorose

 OBČINA AJDOVŠČINA 			
Prejeto: 16 -05- 2024			
Org. enota	Stev.	Pril.	Vred.



ELABORAT EKONOMIKE

za investicijo Komunalna ureditev območja OPPN Ribnik SB II (dopolnitev 1)

Izdelano v skladu z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike
(Uradni list RS, št. 45/19, in 199/21 – ZureP-3)

št.: EE 08/2024

V Kopru, april 2024

ELMARKT d.o.o.,
Direktor:
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.



IZJAVA

Izdelaovalca Elaborata ekonomike:

ELABORAT EKONOMIKE

za izvedbo investicijskega projekta

komunalna ureditev območja Ribnik SB II

(št. EE 06/2021)

je izdelan skladno z določili:

Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19, in 199/21 – ZureP-3)

Koper, aprila 2024

ELMARKT d.o.o.,

Direktor:

Andraž Eller, univ. dipl. ekon.



Ekonomski, finančni in
investitorski inženiring

Elmarkt d.o.o.
Sančna pot 42, SI-6320 Portorož



KAZALO VSEBINE

1 UVODNO POJASNILO.....	6
1.1 Uvod	6
1.2 Osnovna zakonska izhodišča	6
1.3 Prostorski izvedbeni akti.....	7
1.4 Strokovne podlage.....	8
2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	9
2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi	9
2.2 Podatki o novi komunalni opremi.....	9
2.2.1 Prometna ureditev.....	9
2.2.2 Vodovod in hidrantno omrežje	10
2.2.3 Odvajanje odpadnih komunalnih voda	11
2.2.4 Odvajanje odpadnih padavinskih voda	11
2.3 Druga gospodarska javna infrastruktura na območju	12
2.3.1 Elektroenergetsko omrežje in transformatorske postaje	12
2.3.2 Elektronske komunikacije.....	13
2.3.3 Plinovodno omrežje	13
2.3.4 Javna razsvetljava	13
2.3.5 Komunalni odpadki	13
2.4 Družbena infrastruktura.....	16
3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	17
3.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo	17
3.1.1 Namenska raba prostora.....	17
3.1.2 Površine območja prostorske ureditve	19
3.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave.....	20
3.2 Ocena investicijskih stroškov	21
3.2.1 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah – 1. faza	22
3.2.2 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah – 2. faza	23
4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST	24
4.1 Viri finančnih sredstev.....	24
4.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture.....	25
5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ.....	26

KAZALO TABEL

Tabela 1: vrednost investicije v 1. fazo, po stalnih cenah, v EUR	22
Tabela 1: vrednost investicije v 2. fazo, po stalnih cenah, v EUR	23
Tabela 2: viri financiranja, v EUR.....	24
Tabela 3: okvirni časovni načrt.....	25
Tabela 4: viri financiranja, v EUR.....	26

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajene javno (vir: spremembe in dopolnitve OPPN RIBNIK SB II, Studio 3 d.o.o.)	15
Slika 2: Namenska raba območja SD OPPN Ribnik SB II (vir: gis.iobcina.si)	18
Slika 3: Prikaz meje območja	19

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod

Občina Ajdovščina drugič spreminja in dopolnjuje Občinski podrobni prostorski načrt Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17, 94/21; v nadaljevanju: OPPN) na podlagi sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev št. 2 občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 124/23). OPPN se je spreminjal zaradi umestitve doma starejših občanov v enoto M, spreminjali se tudi pogoji glede mirujočega prometa in pogoji za umestitev objekta z oskrbovanimi stanovanji. Zaradi umestitve doma starejših občanov je bilo treba razširiti območje OPPN. Druga sprememba obsega določene tehnične dopolnitve.

Lokacija obravnave se nahaja na vzhodnem delu mesta Ajdovščina, na lokaciji Ribnik, na travnikih ob obstoječih večstanovanjskih naseljih Ribnik in Kresnice. Teren se tu nahaja v vznožju pobočja in je že skoraj izravnani. Nadmorska višina lokacije je med 97 in 110 m.n.v..

Na zahodni strani je območje omejeno z obstoječo stanovanjsko poselitvijo, severno od obravnavanega območja poteka potok Prelog v odprti strugi. Na južnem delu poteka regionalna cesta Vipava – Ajdovščina. Še južneje poteka hitra cesta (HC Razdrto – Nova Gorica). Na zahodni strani se nadaljujejo obstoječi travniki in kmetijske površine. Nakloni pobočja se gibljejo med 1 in 5°.

Obravnavano območje obsega parcele št. 1387/3, 1387/5, 1387/6, 1387/7, 1387/8, 1387/9, 1390/3, 1390/4, 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1393/2, 1393/4, 1393/5, 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1405/1, 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9, 1428/10, 1428/11, 1428/12, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1443/1, 1443/2, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 1655/11, 1656/10, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13 vse k.o. 2380 Šturje in dele parc. št. 1266/13, 1266/14, 1655/1, 1656/3, 1657/5, 2114/7, 2114/8 1266/13, 1655/12, 1656/5, 1656/10, 1657/5 vse k.o. 2380 Šturje ter dele parc. št. 1275/38, 1275/40, 1275/42 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

Območje OPPN meri 3,7 ha.

1.2 Osnovna zakonska izhodišča

Pri pripravi elaborata so kot osnova uporabljene sledeče zakonske podlage:

- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19, in 199/21 – ZureP-3).

Elaborat ekonomike je namenjen oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Podlage za izdelavo elaborata ekonomike so:

- 1 prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- 2 strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- 3 podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- 4 dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- 5 investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- 6 druga razpoložljiva dokumentacija.

Od naštetih podlag v času izdelave elaborata ekonomike razpolagamo s podlagami pod točko 1, 2 in 3.

1.3 Prostorski izvedbeni akti

Prostorski izvedbeni akti, ki so bili upoštevani kot prostorska podlaga za izdelavo elaborata ekonomike, so:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.; v nadaljevanju: OPN).
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17) in Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 94/21).

1.4 Strokovne podlage

- Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II – osnutek.
- Osnutek sprememb in dopolnitev št. 2 Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II –februar 2024.

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi

Območje OPPN je na severovzhodu omejeno z otroškim vrtcem, na severozahodu s stanovanjskimi bloki Ribnika in Kresnic ter domom za starejše osebe, na jugozahodu z Vipavsko cesto oziroma regionalno cesto Vipava – Ajdovščina (RII, 444-1473), na jugovzhodu z zelenimi površinami, ki segajo do Žapuž. Po veljavnem OPN območje sodi v enoto urejanja prostora AJ – 161, enoto urejanja prostora »b« bloki, ki se ureja z OPPN.

Na severnem delu območja potekata dve vzporedni povezavi na Bevkovo ulico, kjer se nahajajo tudi navezave na obstoječo komunalno infrastrukturo. Obravnavano območje predstavlja trenutno v naravi travnik in zelenjavne vrtičke okoliških prebivalcev.

Ob zemljišču oziroma na zemljišču se nahaja obstoječa komunalna oprema:

- vodovod,
- elektrovod VN,
- transformatorska postaja,
- kanalizacija odpadnih padavinskih voda,
- plinovod,
- elektronske komunikacije,
- ceste, parkirišča.

2.2 Podatki o novi komunalni opremi

2.2.1 Prometna ureditev

Glavni cestni priključek poteka preko Ulice Milana Klemenčiča proti Bevkovi ulici. Stranski cestni priključek je preko ulice Ribnik – spodnja cesta. Obe ulici se povežeta z vmesno stransko ulico. Predvideno je izgradnja vozišča širine 5,5 m, obojestranski drevored širine 3 m, pločnik širine 2,5 m. Dovožne ulice k stavbam so predvidene kot slepe ulice namenjene samo stanovalcem in njihovim obiskovalcem. V območju se dovoli motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovorna vozila so dovoljena samo za intervencijo in dostavo. Najvišja dovoljena hitrost v območju OPPN je 30km/h. Predvidene so rešitve za preprečevanje višjih hitrosti.

Parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN. Na odprtih površinah zazidalne enote S je dovoljenih največ 70% predvidenih parkirnih mest. Na območju zazidalne enote Z se parkirna mesta lahko v celoti zagotavljajo na odprtih površinah, pri čemer so lahko nadkrita z nadstrešnico..

Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti parkirna mesta za osebna vozila in sicer:

- 1,5 parkirnega mesta na stanovanje do 50m² neto tlorisne površine,
- 2 parkirni mesti na stanovanje od 50m² do 100 m² neto tlorisne površine,
- 3 parkirna mesta na stanovanje nad 100m² neto tlorisne površine,
- 1 parkirno mesto na oskrbovano stanovanje.

Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji na območju zazidalne enote Z je treba zagotoviti parkirna mesta skladno s pravilnikom, ki ureja minimalne zahteve za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter način zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, lahko investitor v dogovoru z Občino manjkajoča parkirna mesta zagotovi na javnih parkirnih površinah v območju OPPN.«. Parkirno mesto mora biti najmanj velikosti 2,5 x 5,0m.

Pešpoti se uredijo kot notranje povezave med stavbami in ulicami ter povezave z obstoječimi potmi. V sistemu pešpoti se uredijo tudi površine za zadrževanje na prostem. Uredijo se pešpoti v povezavi z vsemi obstoječimi pešpotmi, ki potekajo do območja OPPN. Predvidi se nova peš povezava preko regionalne ceste proti trgovskemu središču. Vse površine, ki so namenjene pešcem, morajo biti brez višinskih ovir oziroma morajo zagotavljati varno uporabo tudi funkcionalno oviranim osebam. Pločnik se ob prehodu čez cesto izvede brez stopnje.

Promet s kolesi je dovoljen na površinah namenjenim motornemu prometu. Pogojno je dopustno kolesarjenje tudi na pešpoteh vendar ob upoštevanju prednosti pešcev in z omejitvijo hitrosti na 10km/h. Vz dolž državne ceste se kolesarska povezava uredi na površini ločeni od cestnega vozišča.

2.2.2 Vodovod in hidrantno omrežje

Območje se priključuje na obstoječe mestno vodovodno omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca. V območju se izvede novo vodovodno in hidrantno omrežje, tako da je zagotovljeno dvostransko napajanje osnovnega vodovodnega omrežja. Zasnova hidrantnega omrežja v območju OPPN mora zadoščati za potrebe v območju OPPN.

2.2.3 Odvajanje odpadnih komunalnih voda

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Stavbe se priključi na kanalizacijsko omrežje, ki se priključi na obstoječe mestno kanalizacijsko omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca. Križanje kanalizacije z drugimi infrastrukturnimi vodi se izvede z najmanj 0,5 m odmika. Skozi območje OPPN poteka obstoječi kanalizacijski vod. Ta vod se nadomesti z novim vodom, ki se ga izvede tako, da poteka izven območij stavb. Kanalizacija odpadnih voda prečka državno cesto preko parc. št. 2114/2 k.o. 2380 Šturje oziroma 1901/9 k.o. 2392 Ajdovščina.

2.2.4 Odvajanje odpadnih padavinskih voda

Predviden je sistem odvodnje vključno z varnostnimi prelivmi, ki mora omogočati odvajanje stoletnih voda, da se prepreči poplavna ogroženost stanovanjskih stavb. Odpadne padavinske vode iz vodonepropustnih površin se vodi v zadrževalnike in od tu v nov odvodnik. Odpadne padavinske vode iz vodoprepustnih površin se preko drenaž vodi v nov odvodnik in preko njega v reko Hubelj.

Pred izvedbo gradenj v območju OPPN je potrebno izvesti nov odvodnik padavinskih voda v reko Hubelj ter zadrževalnika A (vsaj 370 m³) in B (vsaj 391 m³). Padavinske vode z vodonepropustnih površin se zadržujejo v zadrževalnikih, ki imata skupni dušeni stoletni pretok največ 0,09 m³/s. Kot vodonepropustne površine (npr. strehe in asfaltne površine) se štejejo površine s koeficientom odtoka $k > 0,80$.

Padavinske vode z vodopropustnih površin se zadržuje v podtalju. Kot vodopropustne površine (npr. travnate površine) se štejejo preostale površine, vključno s tlakovanimi površinami pešpoti, ki se odvodnjavajo preko razpršene odvodnje na okoliške zatravljene površine. Vodopropustne travnate površine morajo zagotavljati infiltracijo in zadrževanje padavin v podtalju. Koeficient odtoka teh površin je $k < 0,30$. Izvesti je potrebno prepustni sloj debeline vsaj 0,5 m s koeficientom prepustnosti med 1,0 in $5,0 \times 10^{-4}$ m/s. Zagotoviti je potrebno čas koncentracije vsaj 1,5 ure. Precedne vode iz teh zemljin se preko drenaž vodi v nov odvodnik padavinskih voda.

Pri načrtovanju gradenj v območjih posameznih faz odvodnje padavinskih voda je potrebno upoštevati velikosti posameznih prispevnih površin (velikost utrjenih površin) kot je predvideno v Hidravlično hidrološkem elaboratu.

Zadrževalniki se lahko izvedejo kot suhi, mokri ali vkopani bazeni. Če se izvede mokri zadrževalnik, se kot zadrževalna prostornina upošteva samo prostornina nad

stalno prisotno vodo. Dušenje pretokov iz zadrževalnikov se izvede z ustreznimi dušilkami. Zadrževalniki se izvedejo tako, da ne pride do vdora talnih voda vanje in da je preprečeno izcejanje zadržane vode v tla. Zadrževalniki se morajo vzdrževati tako, da se trajno ohranja njihova namembnost.

Najnižja kota prve etaže stavbe, ki se gradi v območju 20 m širokega pasu od osi potoka Prelog, je najmanj 110,1 m nadmorske višine. V preostalem delu zazidalne enote Z je najnižja kota prve etaže stavbe najmanj 106,5 m nadmorske višine.

Okrog temeljev in kleti stavb se izvedejo globoke drenaže, ki se jih priključi na nov odvodnik odpadnih padavinskih voda. Sistem odvodnje odpadnih padavinskih voda se izvede tako, da bo mogoče na nov odvodnik priključiti vode iz širšega območja. V primeru uporabe novega odvodnika za vode iz širšega območja je potrebno izdelati novo hidrološko hidravlično analizo.

Padavinske vode iz območja gradbene parcele je potrebno prestrezati tako, da ne prehajajo po površini na sosednja zemljišča. Novogradnje stavb morajo imeti urejeno delno zadrževanje padavinskih voda na lastni parceli ali v javnih zadrževalnikih. Ta voda se lahko uporabi tudi za potrebe zalivanja zelenih površin in območja vrtičkov.

Obvezna je priključitev odvodnje odpadnih padavinskih voda na javni sistem odvodnje. Individualno odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda ni dovoljeno. Ureditve zunanjih površin okrog stavbe je treba načrtovati na način, da se padavinske odpadne vode odvodnjujejo stran od stavb in da se prepreči vdor padavinskih vod v stavbo.

2.3 Druga gospodarska javna infrastruktura na območju

2.3.1 Elektroenergetsko omrežje in transformatorske postaje

V območju OPPN se zgradi transformatorska postaja (ena ali več). Moč nove transformacije se določi na osnovi pričakovanih obremenitev z električno energijo. Izvede se vzkanjanje nove transformatorske postaje v cevni kanalizaciji. Cevna kanalizacija mora omogočati tudi razvod za napajalne nizkonapetostne kable. Za izvedbo priključkov do posameznih objektov se predvidi ustrezno število razdelilnih omar. Obstoječi visokonapetostni in nizkonapetostni kabli se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

2.3.2 Elektronske komunikacije

Območje OPPN se opremi z elektronskim komunikacijskim kablenskim omrežjem, ki se priključuje na obstoječe kablensko omrežje na robu območja OPPN. Omrežje mora obsegati ustrezne priključke do vseh načrtovanih objektov.

2.3.3 Plinovodno omrežje

Na območju OPPN v ureditveni enoti A4 je kotlovnica na sekance z lokalnim toplovodom, ki nudi možnost ogrevanja z obnovljivimi viri energije.

Energetska oskrba novo načrtovanih objektov za potrebe ogrevanja se predvidi z zemeljskim plinom iz javnega distribucijskega omrežja v kombinaciji z obnovljivimi energetske viri. Objekti se lahko ogrevajo tudi z obnovljivimi energetske viri v celoti. Za posamezen objekt se predvidi samostojen priključni plinovod, katerega lastniki bodo končni odjemalci. Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina v občini Ajdovščina določata Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in gospodarske javne službe dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem (Uradni list RS, št. 34/07) in systemska obratovalna navodila.

Pri umeščanju plinovodnega omrežja v prostor in določitvi odmikov od ostale komunalne infrastrukture je potrebno, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim tlakom do vključno 16 bar (Ur. list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1 in nadaljnje dopolnitve). Ne na predhodno dolo prvega odstavka tega člena se objekti lahko ogrevajo z obnovljivimi energetske viri v celoti.«

2.3.4 Javna razsvetljava

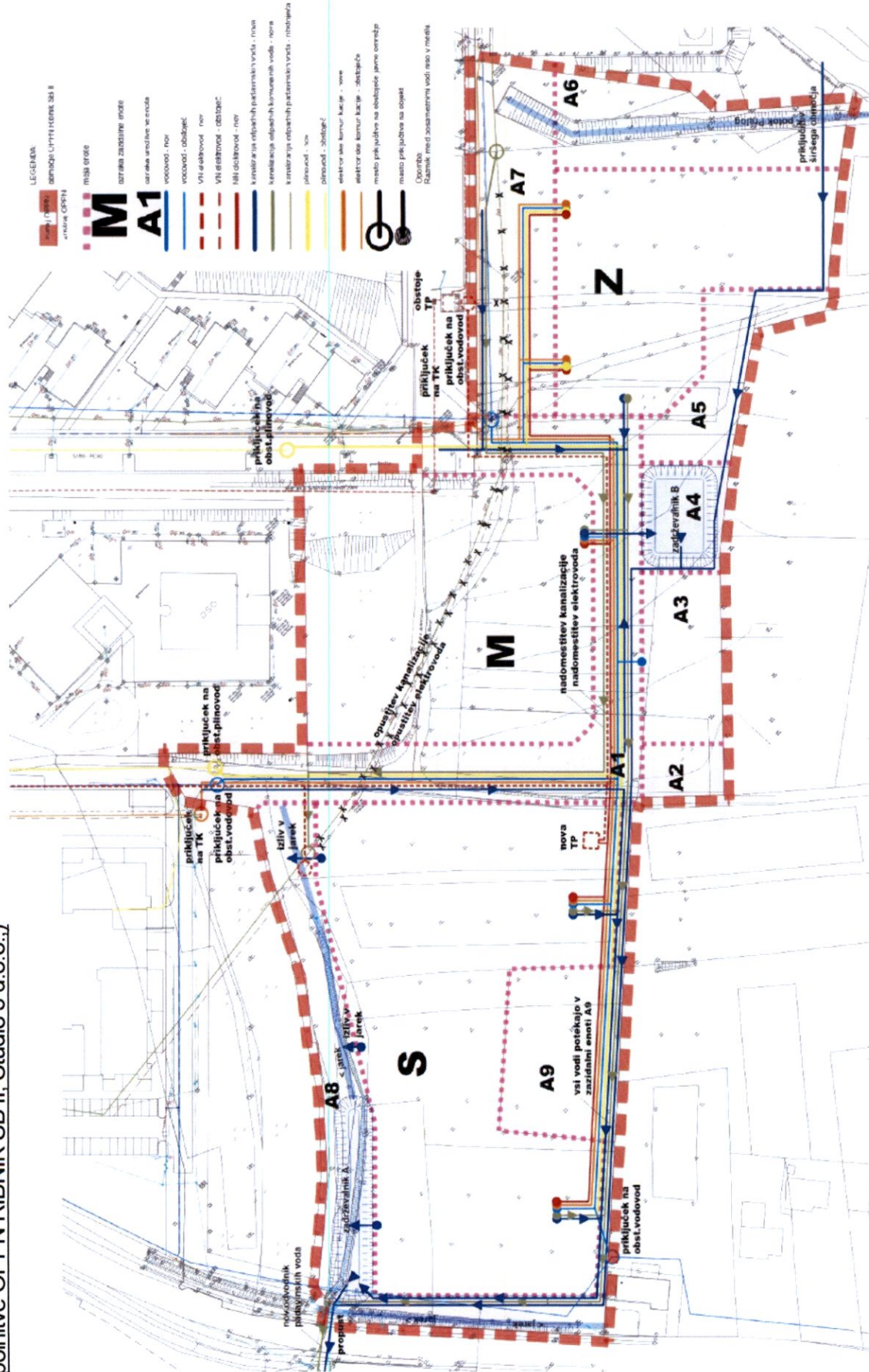
Vse prometne površine in pločniki se osvetlujejo z javno razsvetljavo. Osvetlitev mora biti omejena na prometne in peš površine.

2.3.5 Komunalni odpadki

Komunalne odpadke se zbira na ekoloških otokih za ločeno zbiranje odpadkov. Ob enem ekološkem otoku se uredi površina za zbirno mesto občasnih zbiranj posebnih odpadkov. Število, velikost in lokacije ekoloških otokov se prilagodi dejanskim potrebam v skladu s predpisanim načinom zbiranja komunalnih odpadkov. Če v ureditveni enoti S število uporabnikov na ekološki otok preseže 200, je treba umestiti

še dodaten ekološki otok. Za potrebe doma starejših občanov se poleg ekološkega otoka umesti betonski plato velikosti 5,2 x 2,5 m. Ekološki otoki morajo biti postavljeni na mestu, ki je dostopno vozilom za odvoz odpadkov, brez robnikov in drugih ovir ter z zagotovljenim obračališčem.

Slika 1: Prikaz poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajene javno (vir: spremembe in dopolnitve OPPN RIBNIK SB II, Studio 3 d.o.o.)



2.4 Družbena infrastruktura

Skladno z OPPN je na območju predvidena gradnja novega objekta doma starejših občanov DSO, tri in večstanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

Predvidena gradnja je skladna s Strategijo razvoja občine Ajdovščina do leta 2030, sprejeto v letu 2017, kjer je v prioriteti »3 Družbeno odgovorna« določen cilj »Povečanje števila stanovanjskih enot«. Predvidena ukrepa za realizacijo zastavljenih ciljev sta »Povečanje števila neprofitnih in namenskih stanovanj z izgradnjo novih in revitalizacijo opuščenih stanovanjskih enot« in »izgradnja varovanih stanovanj in vzpostavitev stanovanjskih skupin«.

3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike se ocena stroškov za komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne ter družbene infrastrukture. Za oceno stroškov se izdelava ocena stroškov z upoštevanjem naslednjih podatkov (7. člen, Pravilnika o elaboratu ekonomike):

- podrobne namenske rabe prostora na območju načrtovane prostorske ureditve;
- površine območja načrtovane prostorske ureditve;
- prostorskih izvedbenih pogojev ali usmeritev za izdelavo OPPN, iz katerih je mogoče opredeliti vrsto in kapaciteto pozidave območja načrtovane prostorske ureditve;
- posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve.

3.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

3.1.1 Namenska raba prostora

Območje OPPN je po veljavnem planu opredeljeno kot Območje sodi v enoto urejanja prostora AJ – 161, enoto urejanja prostora »b« bloki. Območje je razdeljeno na zazidalne enote, ki so namenjene gradnji stavb in ureditvene enote, namenjene gradnji gospodarske javne infrastrukture in zunanjim ureditvam.

Območje OPPN se ureja na podlagi določil Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17) in Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 94/21).

Pravni podlagi za pripravo dopolnitve OPPN sta Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17, 199/21).

Slika 2: Namenska raba območja SD OPPN Ribnik SB II (vir: gis.iobcina.si)



Območje sodi v enoto urejanja prostora AJ – 161, enoto urejanja prostora »b« bloki.

3.1.2 Površine območja prostorske ureditve

Predvidena lokacija pozidave se nahaja na vzhodnem delu mesta Ajdovščina, na lokaciji Ribnik, na travnikih ob obstoječih stanovanjskih naseljih Ribnik in Kresnice. Teren se tu nahaja v vznožju pobočja in je že skoraj izravnani. Nadmorska višina lokacije je med 97 in 110 m.n.v..

Območje OPPN je na SV omejeno z otroškim vrtcem, na SZ s stanovanjskimi bloki Ribnika in Kresnic ter domom za starejše osebe, na JZ z Vipavsko cesto oziroma regionalno cesto Vipava – Ajdovščina (R11, 444-1473), na JV z zelenimi površinami, ki segajo do Žapuž. Na zahodni strani se nadaljujejo obstoječi travniki in kmetijske površine. Nakloni pobočja se gibljejo med 1 in 5°.

Obravnavano območje obsega parcele št. 1387/3, 1387/5, 1387/6, 1387/7, 1387/8, 1387/9, 1390/3, 1390/4, 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1393/2, 1393/4, 1393/5, 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1405/1, 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9, 1428/10, 1428/11, 1428/12, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1443/1, 1443/2, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 1655/11, 1656/10, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13, vse k.o. 2380 Šturje, in dele parc. št. 1266/13, 1266/14, 1655/1, 1656/3, 1657/5, 2114/7, 2114/8 1266/13, 1655/12, 1656/5, 1656/10, 1657/5, vse k.o. 2380 Šturje, ter dele parc. št. 1275/38, 1275/40, 1275/42, vse k.o. 2392 Ajdovščina.

Območje v naravi trenutno predstavlja travnik in zelenjavni vrtički okoliških prebivalcev. Območje OPPN meri 3,7 ha.

Slika 3: Prikaz meje območja



3.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave

Območje je razdeljeno na 3 zazidalne in 9 ureditvenih enot. Zazidalne enote so označene z oznakami **S**, **M** in **Z**. Ureditvene enote so označene z oznakami **A1**, **A2**, **A3**, **A4**, **A5**, **A6**, **A7**, **A8** in **A9**. Zazidalne enote so namenjene gradnji stavb. Ureditvene enote so namenjene gradnji gospodarske javne infrastrukture in zunanjim ureditvam. Navedena je klasifikacijska raven dopustnih objektov, ki vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

V celotnem območju OPPN so dovoljeni objekti, kot so:

- Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnice na površinah za mirujoči promet za namestitev sončnih celic (12745),
- Objekti prometne infrastrukture: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico (21),
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico (22),
- Elektrarne in drugi energetski objekti: samo na strehah (23021),
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: za potrebe območja OPPN (24122),
- Objekti za preprečitev zdrs in ograditev (24205),
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok,
- urbana oprema in spominska obeležja.

Zazidalna enota **S** je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb. Faktor odprtih bivalnih površin je najmanj 35%, od tega najmanj 50% zelenih površin na raščenem terenu. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- Tri - in večstanovanjske stavbe (11220),
- Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (11301),
- Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN (12420),
- Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice (12740).

Zazidalna enota **M** je namenjena gradnji doma za starejše osebe. Faktor zelenih površin najmanj 30%. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (11301),
- Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: domovi za starejše osebe (11302),
- Gostilne, restavracije in točilnice (12112),
- Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN (12420),
- Stavbe za raziskovanje in znanstveno-izobraževalno delo: otroški vrtec v večstanovanjskem objektu (12630),
- Zaklonišča (12743),
- Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnice (12745).

Zazidalna enota **Z** je namenjena gradnji stavb z oskrbovanimi stanovanji. Faktor odprtih bivalnih površin je najmanj 35%, od tega najmanj 50% zelenih površin na raščenem terenu. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- Tri- in večstanovanjske stavbe (11220),
- Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (11301),
- Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN (12420),
- Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice (12740).

Ureditvene enote:

- **A1** je namenjena ureditvi javnih prometnih površin, drevoredov zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.
- **A2 in A5** sta namenjeni ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Ti dve enoti sta rezervirani za ureditev bodoče cestne in infrastrukturne povezave jugovzhodno od območja OPPN.
- **A3** je namenjena ureditvi vrtičkov za stanovalce v območju OPPN. Stavbe oziroma drugi objekti in oprema, v katero je mogoče vstopiti, niso dovoljeni.
- **A4** je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda.
- **A5** je namenjena ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. V tej enoti se ohranja peš povezava jugovzhodno od območja OPPN.
- **A6** je namenjena obvodni ureditvi potoka, zadrževalnika padavinskih voda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.
- **A7** je namenjena ureditvi parkirišča, zelenih površin, drevoreda, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.
- **A8** je namenjena obvodni ureditvi odvodnega jarka, zadrževalnika padavinskih voda, drevoreda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.
- **A9** je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda, parkirnih površin, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

Parkirnih oziroma garažnih mest ni dovoljeno ograjevati ali obzidovati.

3.2 Ocena investicijskih stroškov

Investicijski stroški so vsi izdatki in vložki v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitvev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt.

3.2.1 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah – 1. faza

1. faza investicije v komunalno infrastrukturo obsega enote: M, Z, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 in A8 v skupni površini cca 2,5 ha. Ocena stroškov investicije je podana skladno z izvedenim stanjem oziroma glede na znesek iz pogodb z izbranimi izvajalci.

V sklopu izvedbe komunalnega urejanja je načrtovana in je potrebna tudi izgradnja gospodarske javne infrastrukture. Izgradnjo in financiranje izgradnje elektro omrežja, transformatorske postaje, TK omrežja in plinovodnega bodo izvedli neposredno upravljavci teh omrežij, zato to ni predmet proračuna občine ter tudi ni predmet operacije, saj bodo to gradili neposredno upravljavci. Ta infrastruktura ne bo financirana s strani Občine Ajdovščina in tudi ne bo v upravljanju občine. Strošek izgradnje druge komunalne opreme je ocenjen na podlagi povprečnih tržnih cen. Zaradi navedenega, gre te vrednosti smatrati samo kot informativne.

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah po posameznih postavkah je razvidna v spodnji tabeli.

Tabela 1: vrednost investicije v 1. fazo, po stalnih cenah, v EUR

VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	
1 Stroški dokumentacije	72.566
Stroški urbanistične dokumentacije	25.275
Stroški projektne dokumentacije za novo komunalno opremo	47.291
2 Stroški gradnje nove komunalne opreme	1.557.197
Preddela	25.263
Kanalizacija odpadnih komunalnih vod	104.897
Kanalizacija odpadnih padavinskih vod	181.005
Zadrževalniki in meteorni odvodnik	552.433
Vodovodno omrežje	110.518
Cestno omrežje (ceste, pločniki, kolesarske steze, parkirišča)	423.571
Ekološki otoki	15.255
Javna razsvetljava	129.741
Tuje storitve	14.513
Gradbena dela za SN, NN, TK omrežje	108.120
3 Stroški gradnje druge komunalne opreme	100.000
SKUPAJ 1+2+3	1.729.763
SKUPAJ samo KO, ki bo predmet komunalnega prispevka z DDV	1.629.763
VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH Z DDV	2.110.311

3.2.2 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah – 2. faza

2. faza investicije komunalno infrastrukturo obsega enoti S (9.256 m²) in A9 (1.912 m²) v skupni površini 11.168 m².

Ocena stroškov za:

- javne prometne površine (javne ceste, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo),
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo,
- plinovodno omrežje

je povzeta na podlagi povprečnih stroškov gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča (6. člen Pravilnika o elaboratu ekonomike, Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3, priloga 1), povečana za inflacijo od izdaje pravilnika (julij 2019) do marca 2024, ki znaša 18,9% (vir: SURS).

Ocena stroškov izgradnje elektro omrežja in transformatorske postaje je podana na podlagi povprečnih tržnih cen. Zaradi navedenega, gre te vrednosti smatrati samo kot informativne. Strošek izgradnje infrastrukture v okviru 2. faze bo strošek investitorja v 2. fazo.

Tabela 2: vrednost investicije v 2. fazo, po stalnih cenah, v EUR

VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	
Javne prometne površine (trgi, parkirišča, odvodnjavanje, JR)	200.000
Vodovodno omrežje	30.000
Kanalizacijsko omrežje ta komunalno odpadno vodo	40.000
Plinovodno omrežje	30.000
Elektro omrežje, trafo postaja, TK omrežje	200.000
SKUPAJ brez DDV	500.000
DDV 22%	110.000
SKUPAJ z DDV	610.000

4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

4.1 Viri finančnih sredstev

V skladu z ZUreP-3 občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka in Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Ajdovščina se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja. Dejstvo je, da je investicija v zaključnih fazah izvedbe. Potrebna finančna sredstva in viri financiranja so bili zagotovljeni

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije je prikazana v spodnji preglednici. Pri tem so pod postavko "Sredstva proračuna Občine Ajdovščina" zajeta namenska proračunska sredstva Občine Ajdovščina, za katera je načrtovan poračun preko obračuna komunalnega prispevka investitorjem pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Drugi viri so sredstva upravljalcev javne gospodarske infrastrukture (elektro omrežje in telekomunikacijsko omrežje) ter sredstva investitorja v urejanje enot S in A9.

Predvideni viri financiranja izvedbe investicije v stalnih cenah:

Tabela 3: viri financiranja, v EUR

VIRI FINANCIRANJA	Strošek brez DDV	Strošek z DDV
1 Sredstva proračuna občine Ajdovščina (1. faza)	1.629.763	1.988.311
2 Ostali viri - sredstva upravljalcev (1. faza)	100.000	122.000
3 Ostali viri - investitor v enoti S in A9 (2. faza)	500.000	610.000
SKUPAJ	2.229.763	2.720.311

4.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture

Komunalna infrastruktura se lahko načrtuje in izvede v celotnem obsegu naenkrat oziroma delno, glede na obseg načrtovane pozidave v danem trenutku. V primeru delne izvedbe gospodarske javne infrastrukture mora biti le-ta usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

V nadaljevanju je predstavljen časovni (terminski) plan izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo. Pri tem velja opomniti, da je plan že delno realiziran in je gradnja komunalne infrastrukture v zaključnem letu izvedbe.

Tabela 4: okvirni časovni načrt

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE
Projektna dokumentacija KI	2021
Izvedba javnega naročila za pridobitev izvajalca del	2022
Gradnja komunalne infrastrukture - 1. faza	2022, 2023, 2024
Gradnja komunalne infrastrukture - 2. faza	2025

5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Predmet tega Elaborata ekonomike je investicija v komunalno ureditev območja OPPN. Elaborat je izdelan v skladu z določili Pravidnika o elaboratu ekonomike.

Elaborat ekonomike je namenjen oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme, družbene infrastrukture in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Tabela 5: viri financiranja, v EUR

VIRI FINANCIRANJA	Strošek brez DDV	Strošek z DDV
1 Sredstva proračuna občine Ajdovščina (1. faza)	1.629.763	1.988.311
2 Ostali viri - sredstva upravljavcev (1. faza)	100.000	122.000
3 Ostali viri - investitor v enoti S in A9 (2. faza)	500.000	610.000
SKUPAJ	2.229.763	2.720.311

Ocenjena skupna vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah je ocenjena na 2.229.763,00 EUR brez DDV. V tem znesku so vključeni tudi stroški izgradnje električnega omrežja s TP, telekomunikacijskega omrežja in plinovodnega omrežja za 1. fazo. Ta infrastruktura ne bo financirana s strani občine in tudi ne bo v upravljanju občine. Izgradnjo in financiranje izgradnje elektro omrežja, TP, TK omrežja in plinovodnega omrežja bodo izvedli neposredno upravljavci teh omrežij, zaradi česar to ni predmet proračuna občine. Infrastrukturo 2. faze bo financiral investitor v enoti S in A9.

Ocenjena skupna vrednost investicije, ki jo bo prevzela občina je po stalnih cenah je ocenjena na znesek v višini **2.29.763,00 EUR brez DDV**. Gradnja infrastrukture 1. faze je v teku, zaključek je predviden v letu 2024. Gradnja 2. faze je predvidena leta 2025.

Za izvedbo investicije so bila predvidena namenska sredstva iz občinskega proračuna in sredstva, ki jih bodo zagotovili upravljavci druge infrastrukture ter investitor v enoti S in A9.

Preverjanje ekonomskih in finančnih kazalnikov investicije ni smiselno, saj gre za investicijo, ki bo v prihodnosti refundirana preko obračuna komunalnega prispevka. Investicija, za Občino Ajdovščina, ne generira neposrednih finančnih učinkov oziroma je neprofitno naravnana. Investicija je upravičena zaradi širših družbenih koristi.

Pričakuje se pozitiven ekonomski denarni tok v referenčnem obdobju, kar pomeni, da se investicija v proučevanem referenčnem obdobju povrne na račun učinka širših družbenih koristi. Če se upošteva tudi vse koristi, ki se jih ne da direktno denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, se lahko privzame, da je smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti obravnavano investicijo. Kot taka lahko prinaša več sinergijskih učinkov na nadaljnji razvoj tega področja in izboljšuje zatečeno stanje. Širši razmislek tudi pokaže, da je varianta z investicijo razvojno dobrodošla, saj v okolje prinese potencial za pomembne družbeno - ekonomske koristi, ki upravičujejo vlaganje javnih sredstev.

Ob upoštevanju tega dejstva je ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta gotovo pozitivna.