

jaz

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

ELABORAT EKONOMIKE

za investicijo Komunalna ureditev območja OPPN Ribnik SB II

Izdelano v skladu z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19)

št.: EE 06/2021

V Kopru, maja 2021

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



IZJAVA

Izdelovalca 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)

Koper, maja 2021

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



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 Cestno omrežje in druge prometne površine.....	9
2.2.2 Fekalna kanalizacija	10
2.2.3 Meteorna kanalizacija.....	10
2.2.4 Vodovodno omrežje.....	11
2.3 Druga gospodarska javna infrastruktura na območju	12
2.3.1 Elektroenergetsko omrežje in transformatorska postaja.....	12
2.3.2 Telekomunikacijsko omrežje.....	12
2.3.3 Plinovodno omrežje	12
2.4 Družbena infrastruktura.....	15
3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	16
3.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo.....	16
3.1.1 Namenska raba prostora	16
3.1.2 Površine območja prostorske ureditve	18
3.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave	19
3.2 Ocena investicijskih stroškov.....	20
3.2.1 Očena vrednosti investicije po stalnih cenah	22
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 po stalnih cenah	22
Tabela 2: viri financiranja.....	24
Tabela 3: okvirni časovni načrt	25
Tabela 4: viri financiranja.....	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.).....	14
Slika 2: Namenska raba območja SD OPPN Ribnik SB II (vir: iObčina)	17
Slika 3: Prikaz meje območja.....	18

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod

Občina Ajdovščina spreminja in dopolnjuje Občinski podrobni prostorski načrt Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17; v nadaljevanju: OPPN) na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 168/20). OPPN se spreminja zaradi umestitve doma starejših občanov v enoto M, spreminjajo 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.

Predvidena lokacija pozidave 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).

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 spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04; v nadaljevanju: prostorski plan).
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17).
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (v izdelavi).

1.4 Strokovne podlage

- Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II:
Studio 3 d.o.o., Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina, št. 787/20, februar 2021
- Geološko geomehanski elaborat:
Corus inženirji d.o.o., št. elaborata: 066/18-101, marec 2018.
- Hidrološko hidravlični elaborat:
Corus inženirji d.o.o., št. elaborata: 034/17-102B, marec 2021.
- Okoljsko poročilo za SD OPPN Ribnik SB II:
Matrika ZVO, Zdravje, Varnost, Okolje, d.o.o., št. projekta: OP_15.21, 21. 4. 2021.

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi

Predvidena lokacija izgradnje novega doma starejših občanov, oskrbovanih stanovanj in stanovanj je stavbno zemljišče ter v manjšem delu območje kmetijskih zemljišč. Po veljavnem prostorskem planu občine in po urbanistični zasnovi mesta Ajdovščina je lokacija v območju za stanovanja - družbena gradnja. Gradnja objektov in drugi posegi v prostor se izvajajo na podlagi zazidalnega načrta oz. občinskega podrobnega prostorskega načrta.

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.

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.

Vsaj 10% parkirnih mest mora biti javno dostopnih in na voljo obiskovalcem. 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. Vzdlž državne ceste se kolesarska povezava uredi na površini ločeni od cestnega vozišča.

2.2.2 Odvajanje odpadnih komunalnih voda

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Načrtovana je zamenjava obstoječega fekalnega voda z novim, ki se ga izvede tako, da poteka izven območij načrtovanih stavb.

2.2.3 Odvajanje odpadnih padavinskih voda

Predviden je sistem odvodnje vključno z varnostnimi prelivni, 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. 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.

Sistem odvodnje odpadnih padavinskih voda se izvede tako, da bo mogoče na nov odvodnik priključiti vode iz širšega območja. 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 za potrebe zalivanja zelenih površin in območja vrtičkov. Obvezna je priključitev odvodnje odpadnih padavinskih voda na javni sistem odvodnje.

Meteorne vode se spelje v ponikovalnico, varnostni preliv ponikovalnice pa v Hubelj preko obstoječega iztoka, ki se nahaja izven ureditvenega območja. Potrebna je vgradnja meteorne cevi na JV delu parcele v dolžini ca 50 m.

Na območju se izvede ponikovalnica za zadrževanje in ponikanje padavinskega odtoka z utrjenih površin (koeficient odtoka $k > 0,80$) s skupno kapaciteto ponikanja v velikosti 0,143 m³/s in skupnim volumnom minimalno 188 m³.

Zadrževanje in ponikanje vseh ostalih zatravljenih in tlakovanih površin v podtalju (vse zatravljene in tlakovane površine morajo zagotavljati koeficient odtoka $k < 0,30$).

2.2.4 Vodovodno in hidrantno omrežje

Območje OPPN se priključuje na obstoječe mestno vodovodno omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca. V območju OPPN 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.

2.3 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 kabelskim omrežjem, ki se priključuje na obstoječe kabelsko omrežje na robu območja OPPN. Omrežje mora obsegati ustrezne priključke do vseh načrtovanih objektov.

2.3.3 Plinovodno omrežje

Energetska oskrba novo načrtovanih objektov za potrebe ogrevanja se predvidi z zemeljskim plinom iz javnega distribucijskega omrežja v kombinaciji z obnovljivimi energetske viri. Za posamezen objekt se predvidi samostojen priključni plinovod, katerega lastniki bodo končni odjemalci. Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in gospodarske javne službe dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem v občini Ajdovščina (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).

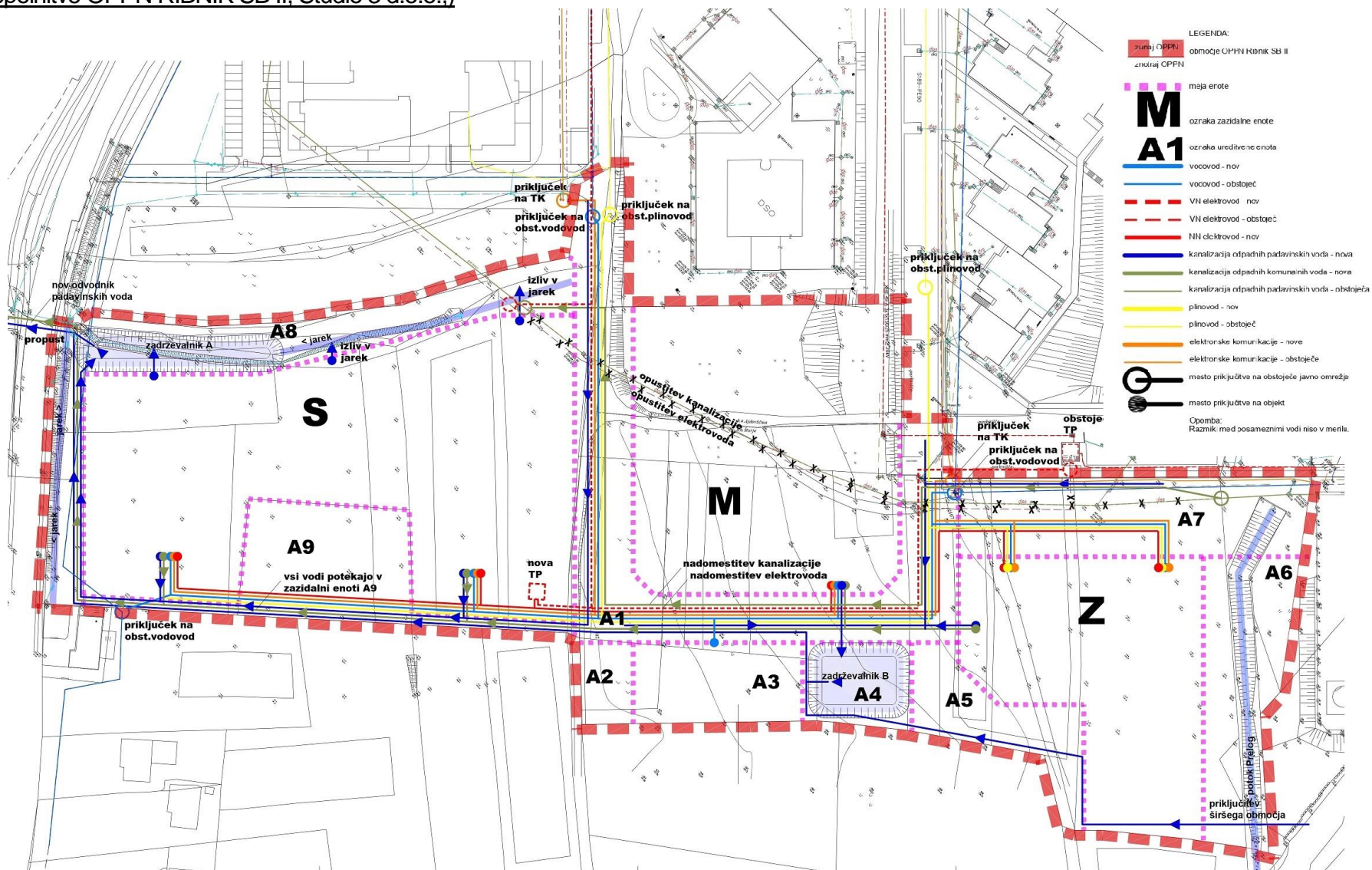
2.3.4 Javna razsvetljava

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.,)



LEGENDA:

- zunanji OPPN
- območje OPPN Ribnik SB II
- zunanji CPFN
- meja erote
- M
- A1
- vovod - nov
- vovod - obstoječ
- VNI elektrovod - nov
- VNI elektrovod - obstoječ
- NN elektrovod - nov
- kanalizacija odpadnih padavinskih voda - nova
- kanalizacija odpadnih komunalnih voda - nova
- kanalizacija odpadnih padavinskih voda - obstoječa
- plinovod - nov
- plinovod - obstoječ
- elektorske komunikacije - nove
- elektorske komunikacije - obstoječe
- mesto priključitve na obstoječe javno omrežje
- mesto priključitve na objekt

Opomba:
Razmik: med posameznimi vodi niso v merilo.



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 opuščeni stanovanjskih enot« in »izgradnja varovanih stanovanj in vzpostavitvev 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

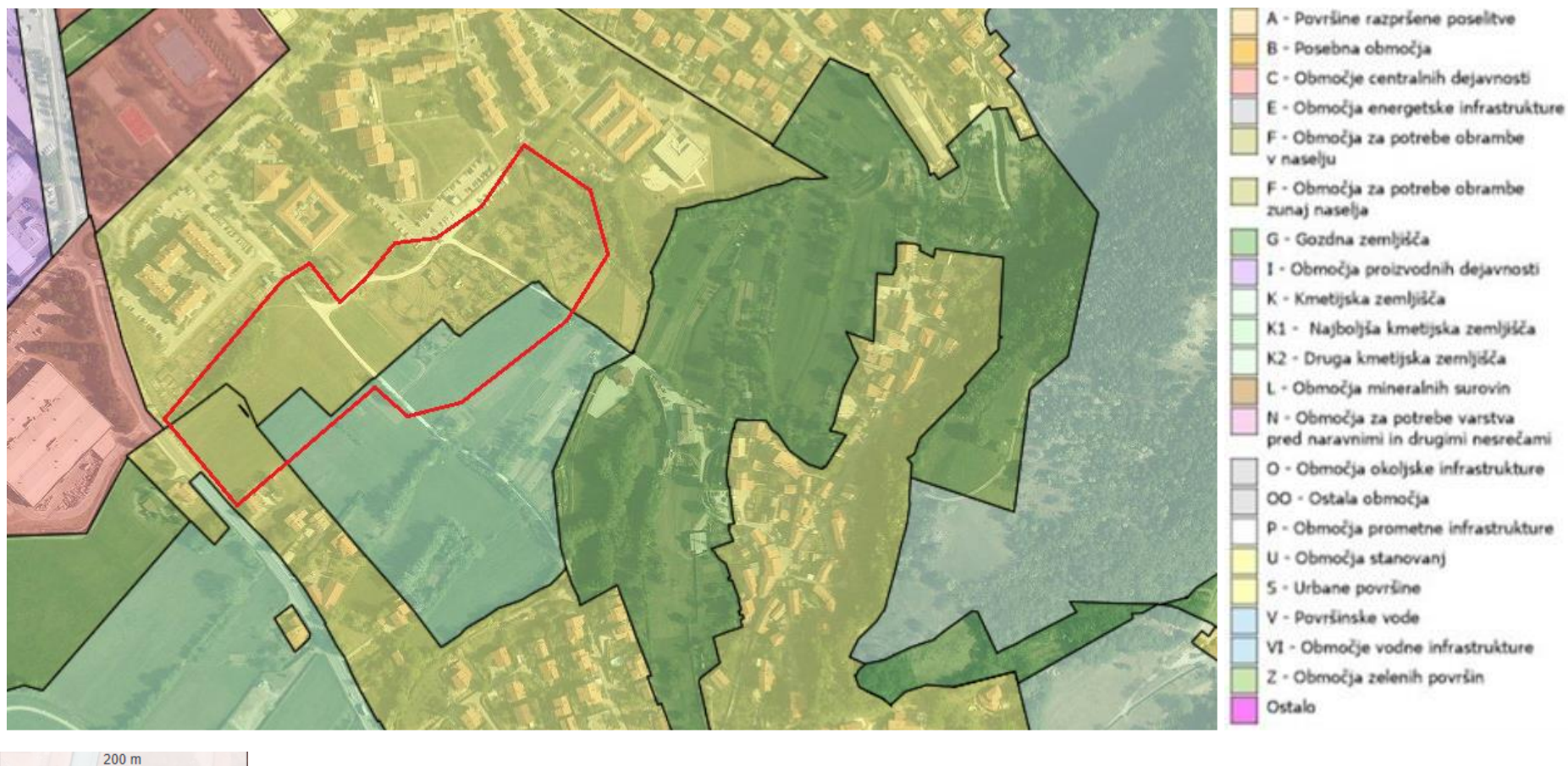
Območje OPPN je po veljavnem planu opredeljeno kot območje urbanih površin, v manjšem delu pa območje obsega kmetijska zemljišča. Načrtovano je, da območje ohrani stanovanjsko namensko rabo – stanovanjske površine.

Pretežni del območja OPPN se trenutno ureja na podlagi določil Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17).

Manjši del območja OPPN pa se ureja na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Ur. glasilo, št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del Ur.l.RS, št. 96/04).

Pravni podlagi za pripravo OPPN sta Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2).

Slika 2: Namenska raba območja SD OPPN Ribnik SB II (vir: iObčina)



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°.

Obravnava območja 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:

- 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),
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: za potrebe območja OPPN (24122),
- Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (24205),
- Drugi gradbeni posegi: razen 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji (3).

Zazidalna enota **S** je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb. Faktor odprtih bivalnih površin je najmanj 35%, od tega najmanj 50% zelenih površin na raščnem 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),
- Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN (12420),
- Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skupna bruto tlorisna površina vseh tovrstnih stavb do 100 m² (12520),
- Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice (12740).

Zazidalna enota **Z** je namenjena gradnji stavb z oskrbovanimi stanovanji. Faktor odprtih bivalnih površin je najmanj 35%, od tega najmanj 50% zelenih površin na raščnem 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.

Ocena stroškov investicije je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- Strošek urbanistične dokumentacije je povzet na podlagi podatkov investitorja:
 - izdelave OPPN (18.000,00 EUR z DDV),
 - izdelava Okoljskega poročila (6.710,00 EUR z DDV),
 - izdelava Hidrološko hidravličnega elaborata (3.538,00 EUR z DDV),
 - izdelava Elaborata ekonomike (1.525,00 z DDV EUR),

- Strošek projektne dokumentacije za novo komunalno opremo je ocenjen na 4% vrednosti gradnje gospodarske javne infrastrukture.
- Ocena stroškov gradnje nove komunalne opreme (brez plinovodnega omrežja) je podana na podlagi projektantske ocene vrednosti iz Dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II: Studio 3 d.o.o., Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina, št. 787/20, februar 2021.
- Strošek izgradnje plinovodnega omrežja je ocenjen na podlagi povprečnih tržnih cen.
- Pri oceni stroškov je bil upoštevan 22 % DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z veljavnim ZDDV-1.
- V sklopu izvedbe komunalnega urejanja je načrtovana in je potrebna tudi izgradnja gospodarske javne infrastrukture državnega pomena: električnega omrežja s transformatorsko postajo in telekomunikacijskega omrežja ter plinovoda. Stroški izgradnje električnega omrežja in telekomunikacijskega omrežja ter plinovoda so prikazani, toda niso osnova za oceno investicije. Izgradnjo in financiranje izgradnje elektro omrežja, TP in TK omrežja 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.

V skladu z informacijami in usmeritvami pridobljenimi s strani naročnika v finančni konstrukciji za oceno stroškov investicije nismo predvideli drugih potencialnih stroškov za izvedbo predmetne investicije. V nadaljevanju je podana ocena investicijskih stroškov za izvedbo predmetne investicije po stalnih cenah, ne glede na obdobje izvajanja investicije in posamezno kategorijo stroška. V nadaljevanju je podana ocena vrednosti investicije, ki temelji na predhodno navedenih izhodiščih.

3.2.1 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah

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

Tabela 1: vrednost investicije po stalnih cenah

VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	
1 Stroški dokumentacije	64.546
Stroški urbanistične dokumentacije	24.650
Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	39.896
2 Stroški gradnje nove komunalne opreme	997.401
Kanalizacija odpadnih komunalnih vod	157.640
Kanalizacija odpadnih padavinskih vod	250.995
Zadrževalniki	43.000
Vodovodno omrežje	42.750
Cestno omrežje (ceste, pločniki, kolesarske steze, parkirišča)	323.120
Javna razsvetljava	49.800
Druga dela - investicijska rezerva (15%)	130.096
3 Stroški gradnje druge komunalne opreme	149.540
VN in NN omrežje, trafo postaja - gradbena dela	73.545
TK omrežje - gradbena dela	13.740
Plinovodno omrežje - gradbena dela	42.750
Druga dela - investicijska rezerva (15%)	19.505
SKUPAJ 1+2+3	1.211.487
SKUPAJ samo KO, ki bo predmet komunalnega prispevka z DDV	1.061.947
VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH Z DDV	1.478.014

Ker projektna dokumentacija za izgradnjo komunalne opreme še ni na razpolago, smo oceno stroška gradnje nove komunalne opreme (brez plinovodnega omrežja), podali na podlagi projektantske ocene vrednosti iz Dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II: Studio 3 d.o.o., Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina, št. 787/20, februar 2021. Strošek izgradnje plinovodnega omrežja je ocenjen na podlagi povprečnih tržnih cen. Zaradi navedenega, gre te vrednosti smatrati samo kot informativne.

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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) in Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/21), se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva

in viri financiranja za izvedbo opremljanja. Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja.

4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

4.1 Viri finančnih sredstev

V skladu z ZUreP-2 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. Občina Ajdovščina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja.

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 TP, telekomunikacijsko omrežje in plinovodno omrežje).

Predvideni viri financiranja izvedbe investicije v stalnih cenah:

Tabela 2: viri financiranja

	VIRI FINANCIRANJA	Strošek brez DDV	Strošek z DDV
1	Sredstva proračuna občine Ajdovščina	1.061.947	1.295.575
2	Sredstva EU - nepovratna	0	0
3	Sredstva RS - nepovratna	0	0
4	Ostali viri - sredstva upravljalcev	149.540	182.439
	SKUPAJ 1+2+3+4	1.211.487	1.478.014

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 to optimalno zastavljeni terminski plan in se lahko med izvajanjem določene aktivnosti glede časovne izvedbe tudi usklajujejo in spreminjajo, v kolikor bi to imelo pozitivni doprinos k izvedbi projekta. Zastavljeni terminski plan, ki predvideva izvedbo komunalne infrastrukture v celotnem obsegu naenkrat, je podan v spodnji preglednici.

Tabela 3: okvirni časovni načrt

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE
Projektna dokumentacija KI	2021
Izvedba javnega naročila za pridobitev izvajalca del	2021-2022
Gradnja komunalne infrastrukture	2022

V terminskem načrtu so zajeti samo osnovni mejniki. Terminski načrt se lahko spreminja, glede na dejanski potek izvedbe opremljanja in gradnjo posamezne komunalne opreme oziroma na območju ter glede na proračunske zmožnosti Občine Ajdovščina.

5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Predmet tega Elaborata ekonomike je investicija v komunalno ureditev območja OPPN. Elaborat je izdelan v skladu z določili Pravilnika 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 4: viri financiranja

	VIRI FINANCIRANJA	Strošek brez DDV	Strošek z DDV
1	Sredstva proračuna občine Ajdovščina	1.061.947	1.295.575
2	Sredstva EU - nepovratna	0	0
3	Sredstva RS - nepovratna	0	0
4	Ostali viri - sredstva upravljavcev	149.540	182.439
	SKUPAJ 1+2+3+4	1.211.487	1.478.014

Ocenjena skupna vrednost investicije po stalnih cenah je ocenjena na 1.211.487EUR brez DDV. V tem znesku so vključeni tudi stroški izgradnje električnega omrežja s TP, telekomunikacijskega omrežja in plinovodnega omrežja. 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.

Ocenjena skupna vrednost investicije, ki jo bo prevzela občina je po stalnih cenah je ocenjena na znesek v višini 1.061.947 EUR brez DDV. Izvedba gradnje komunalne infrastrukture je predvidena leta 2022.

Oceno stroška gradnje nove komunalne opreme (brez plinovodnega omrežja) smo podali na podlagi projektantske ocene vrednosti iz Dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II: Studio 3 d.o.o., Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina, št. 787/20, februar 2021. Strošek izgradnje plinovodnega omrežja je ocenjen na podlagi povprečnih tržnih cen. Zaradi navedenega, gre te vrednosti smatrati samo kot informativne.

Za izvedbo investicije je potrebno predvideti namenska sredstva iz občinskega proračuna in sredstva, ki jih bodo zagotovili upravljavci druge infrastrukture. Finančna konstrukcija izvedbe investicije skladno z zasnovo, predvideva izvedbo komunalnega urejana v eni fazi.

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.