

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 Vrtec Police Ajdovščina in izgradnja vrtca

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

št.: EE 01/2020

V Kopru, junija 2020

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





IZJAVA

Izdelovalca Elaborata ekonomike:

ELABORAT EKONOMIKE za izvedbo investicijskega projekta

komunalna ureditev območja OPPN Vrtec Police Ajdovščina in izgradnjo vrtca

(št. EE 001/2020)

je izdelan skladno z določili:

Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19)

Koper, junija 2020

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	7
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	10
2.3 Druga gospodarska javna infrastruktura na območju	11
2.3.1 Elektroenergetsko omrežje in transformatorska postaja	11
2.3.2 Telekomunikacijsko omrežje	11
2.3.3 Plinovodno omrežje	11
2.4 Družbena infrastruktura	13
3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	14
3.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo	14
3.1.1 Namenska raba prostora	14
3.1.2 Površine območja prostorske ureditve	16
3.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave	17
3.2 Ocena investicijskih stroškov	18
3.2.1 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah	19
4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST	21
4.1 Viri finančnih sredstev	21
4.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture	22
5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ	23

KAZALO TABEL

Tabela 1: vrednost investicije po stalnih cenah	19
Tabela 2: viri financiranja	21
Tabela 3: okvirni časovni načrt	22
Tabela 4: viri financiranja	23



KAZALO SLIK

Slika 1: Zbirna karta komunalnih vodov in načrtovanih priključkov (Vir: IB studio d.o.o.)	12
Slika 2: Izsek območja iz prostorskega plana (PP) Občine Ajdovščina	15
Slika 3: Prikaz meje območja.....	16

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod

V Občini Ajdovščina izvaja predšolsko dejavnost Otroški vrtec Ajdovščina, ki ima na območju občine Ajdovščina sedem vrtcev in sicer dve enoti v Ajdovščini (Ribnik, Ob Hublju) in pet dislociranih oddelkov vrtcev v Vipavskem Križu, Selu, Črničah, na Colu in v Budanjah. Prostori vrtca so zaradi povečanega vpisa urejeni tudi na osnovnih šolah Danila Lokarja (na podružnici v Lokavcu 1 oddelek) in Šturje (na podružnici v Budanjah 1 oddelek) ter na Srednji šoli Venca Pilon Ajdovščina (3 oddelki).

Občina Ajdovščina si je v Načrtu razvoja predšolske vzgoje za obdobje 2017-2023 zadala naslednje cilje:

- vsako leto zagotoviti dovolj prostorskih kapacitet za vključitev v vrtec vseh otrok iz občine Ajdovščina, katerih starši ali skrbniki bodo to želeli (brez odklonjenih otrok),
- povečati delež vključenosti predšolskih otrok drugega starostnega obdobja v vrtec in sicer na 85% vključenih otrok te starosti do leta 2023,
- uskladitev igralne površine skladno z normativi do leta 2023.

Predmet Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo vrtca Police v Ajdovščini (v nadaljevanju: OPPN Vrtec) je izgradnja novega vrtca Police Ajdovščina, katerega bodo obiskovali prvenstveno otroci staršev iz zahodnega dela mesta Ajdovščina in okoliških vasi v dolini. Poleg navedenega se bo v vrtec Police trajno selilo 5 oddelkov, ki so sedaj urejeni v vrtcu Ob Hublju in oddelek vrtca, ki je sedaj urejen na podružnični šoli Lokavec. Občina Ajdovščina je zaradi pomanjkanja prostora za predšolsko vzgojo otrok pristopila k izdelavi OPPN Vrtec, ki bo omogočal izvedbo investicijske namere.

Obravnavano območje obsega parcele št.: 239, 240, 241, 242, 243/3, 243/4, 1726 in 1727, vse k.o. 2392 Ajdovščina, in meri cca 1,42 ha. Na severu je omejeno z zelenimi površinami mesta in individualno stanovanjsko pozidavo Gradišče, na vzhodu z občinsko cesto in športno rekreacijskimi površinami (bazen in kamp), na jugu z občinsko cesto in vodotokom Lokavšček ter na zahodu z zelenimi površinami mesta.

1.2 Osnovna zakonska izhodišča

Pri pripravi elaborata so kot osnova uporabljene sledeče zakonske podlage:

- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 49/19).

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).

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina (v izdelavi).

1.4 Strokovne podlage

Geološko geomehanski elaborat:

Corus inženirji d.o.o., št. elaborata: 175/19-201, april 2020

Hidrološko hidravlični elaborat:

Corus inženirji d.o.o., št. elaborata: 175/19-203, april 2020

IZP za Vrtec Police:

Arhitekturni biro ACMA d.o.o., št. projekta: 2020-03, marec 2020

Okoljsko poročilo za OPPN za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina:

Matrika ZVO, Zdravje, Varnost, Okolje, d.o.o., št. projekta: OP_15.21, 6.4.2020

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi

Predvidena lokacija vrtca Ajdovščina je stavbno zemljišče, namenjeno športu in rekreaciji ter ni v območju kulturne dediščine, območju ohranjanja narave in območju varstva voda.

Ob robu območja potekata kategorizirani občinski cesti in javna kanalizacija, na severovzhodnem delu območja pa poteka javni vodovod. Obravnavano območje je trenutno v naravi travnik.

Ob zemljišču oziroma na zemljišču se nahaja obstoječa komunalna oprema:

- Ceste
- Fekalna kanalizacija
- Vodovod

2.2 Podatki o novi komunalni opremi

2.2.1 Cestno omrežje in druge prometne površine

V gradnji je nova povezovalna cesta Lokavska cesta – Ulica Quiliano v Ajdovščini, ki pa ni predmet OPPN - ja.

Na območju OPPN je načrtovana izgradnja naslednjih prometnih površin:

- dveh priključkov na javno cestno omrežje,
- zunanjih parkirnih površin,
- manipulativnih in intervencijskih površin.

Načrtovani objekt Vrtca Police ima predvidena dva priključka na javno pot. Južni uvoz na parkirišče se bo priklapljal na bodočo povezovalno cesto med ulico Quiliano in regionalno cesto R3-609/2117 Ajdovščina - Predmeja, ki je predmet ločenega projekta. Uvoz na severno parkirišče bo z lokalne poti LK 1101-1941 v Gradišče, ki se bo rekonstruirala. Južno parkirišče ima kapaciteto 40 PM, od tega 2 INV PM. Severno parkirišče ima kapaciteto 20 PM, od tega 1 PM za invalida ter eno namenjeno za potrebe družbe Elektro Primorska d.d..

Dodatna parkirna mesta za zaposlene so zagotovljena v okviru gospodarskega dvorišča, kjer je na voljo 13 PM. Gospodarsko dvorišče je dimenzionirano tako, da

omogoča manevriranje in obračanje relevantnih vrst dostavnih in komunalnih vozil. Pot za pešce je organizirana s ceste v Gradišče kot deviacija pločnika.

Vhod v stavbo je organiziran z južne in severne strani, v skladu s pravilnikom za gradnjo vrtcev. Površine za pešce so od cestišča ločene z zelenico in/ali kolesarsko stezo. Cesta v Gradišče bo v okviru ločenega projekta rekonstruirana. Predvidena je nova kolesarska steza. Na površinah vrtca je predvideno parkirišče za kolesa v bližini južnega vhoda.

2.2.2 Fekalna kanalizacija

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Načrtovana je izvedba novega priključka na obstoječe fekalno kanalizacijsko omrežje. Priključek v dolžini cca 30m je predviden na skrajnem JV delu parcele. Odpadne vode centralne kuhinje so vodene preko lovilca maščob.

2.2.3 Meteorna kanalizacija

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

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 $0,143\text{m}^3/\text{s}$ in skupnim volumnom minimalno 188m^3 .

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 omrežje

Vodno oskrbo območja se zagotavlja iz javnega vodovoda AC 125, ki poteka preko ceste na vzhodnem delu parcele. Za priključno cev je potrebno uporabiti pocinkano plastificirano cev. V priključek je potrebno vgraditi vodomer z nadgradnjo za daljinsko odčitavanje, skladno s programom upravljavca. Pri projektiranju mora projektant zagotoviti ustrezne odmike po pravilih stroke vodovoda od ostale infrastrukture. Pri utesnjenih situacijah je potrebno uporabiti pri križanjih zaščitne cevi za vodovod.

2.3 Druga gospodarska javna infrastruktura na območju

2.3.1 Elektroenergetsko omrežje in transformatorska postaja

Napajanje z električno energijo bo izvedeno z novim nizko napetostnim kablenskim priključkom iz nove transformatorske postaje, ki se premesti in umesti na novo lokacijo v območju urejanja. Izvedba predstavitve je v teku. Investitor je Elektro Primorska. V območju urejana se nadzemni srednjenapetostni (20 kV) daljnovod pokabli, oziroma umakne vse objekte iz varovalnega pasu srednjenapetostnega (20 kV) daljnovoda.

Koridorji za elektroenergetsko infrastrukturo potekajo po javnih površinah. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

2.3.2 Telekomunikacijsko omrežje

V OPPN Vrtec je potrebno izvesti telekomunikacijsko infrastrukturo na način, da bodo do ureditvenih enot speljane TK cevi (kabelska kanalizacija) ustreznih dimenzij, ki bodo zaključene ob ali na fasadah predvidenih objektov.

Novo projektirano kanalizacijo je potrebno navezati na obstoječo kabelsko kanalizacijo, ki se nahaja na vzhodnem delu OPPN Vrtec ob občinski cesti LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče«.

Kabelske trase naj se v največji možni meri načrtuje po predvidenih servisnih ali pešpoteh do novih objektov, kjer se zaključijo s pomožnim kablenskim jaškom in priključno omarico ustrezne kapacitete. Stroške izvedbe TK vodov prevzame operater.

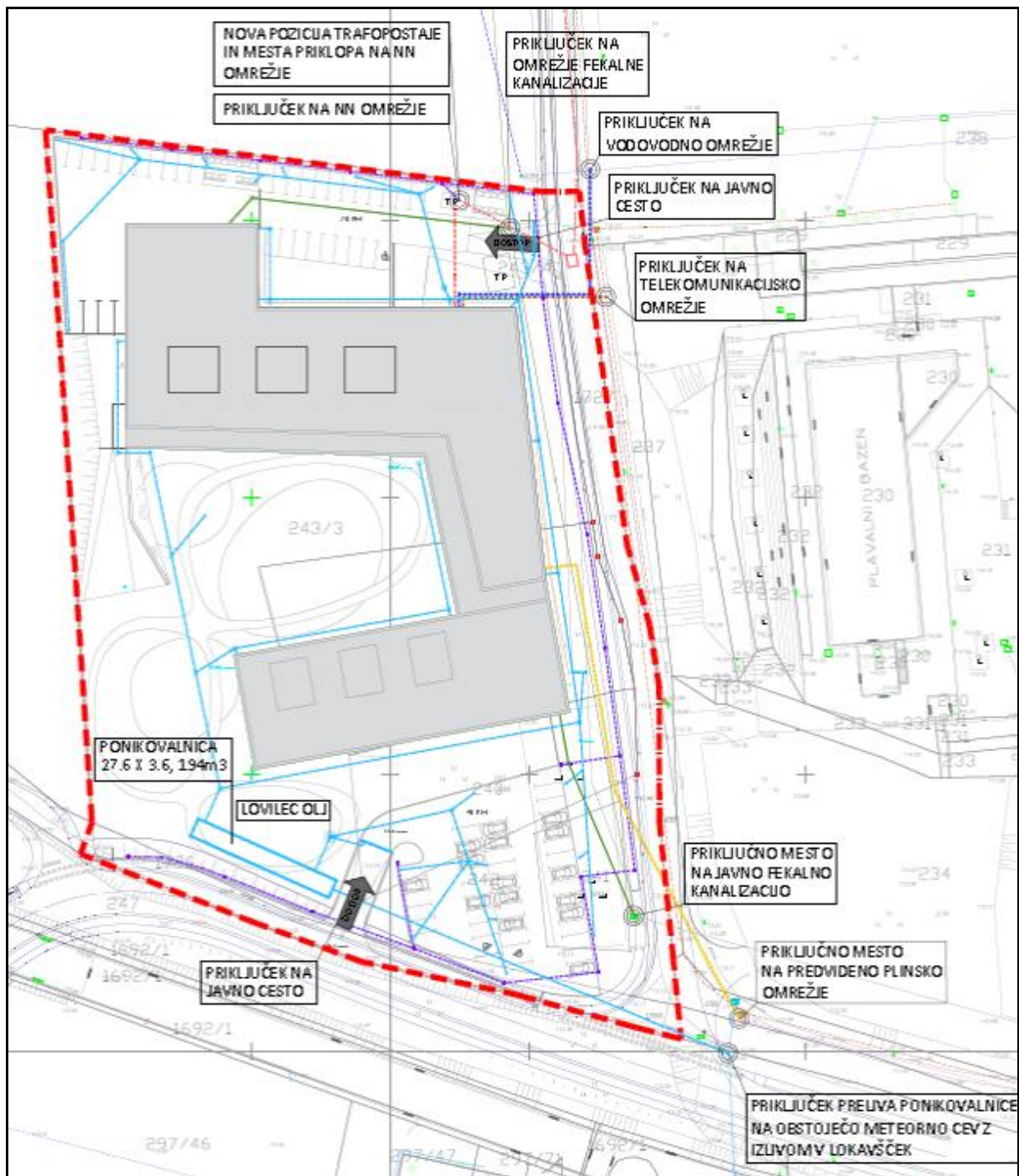
2.3.3 Plinovodno omrežje

V bližini območja OPPN Vrtec poteka obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 1 bar, odseka S36-PE90 in S35-PE110 ter puščen odcep odsek S35A-PE110 na Ulici Quiliano.

Predviden je nov plinovod dimenzije PE110, ki bo potekal od puščenega odcepa na obstoječem distribucijskem plinovodnem omrežju na Ulici Quiliano (odsek S35A-PE110) do območja OPPN Vrtec ter se nadaljuje proti naselju Gradišče. V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin.

Strošek izvedbe plinovoda nosi sistemski operater distribucijskega omrežja za zemeljski plin.

Slika 1: Zbima karta komunalnih vodov in načrtovanih priključkov (Vir: IB studio d.o.o.)



2.4 Družbena infrastruktura

Načrtovana družbena infrastruktura na območju obravnavanega OPPN Vrtec je nov 20 oddelčni vrtec. Igralni prostori in prostori za otroke bodo umeščeni predvidoma v pritličju. Poleg igralnic s pripadajočimi prostori so predvideni tudi drugi servisni in pisarniški prostori ter zunanja ureditev območja. Ocenjena neto tlorisna površina je 5.909 m².

Zunanja ureditev je sestavljena iz več sklopov: otroško igrišče, gospodarsko dvorišče z manipulativnimi površinami, parkirišče in zelenice v skupni izmeri 9.261 m².

Projektna rešitev bo pridobljena z javnim natečajem. Ocenjena vrednost investicije je 10.200.000 EUR + DDV. Od tega za objekt vrtca 8,8 mio EUR + DDV in 1,4 mio EUR za zunanjo ureditev.

Gradnja otroškega vrtca v mestu Ajdovščina je skladna s Strategijo razvoja občine Ajdovščina do leta 2030, sprejeto v letu 2017, kjer sta v prioriteti »3 Družbeno odgovorna« določena cilja »zagotovljena ustrezna infrastruktura na področju vzgoje in izobraževanja in »kakovostni programi in storitve na področju vzgoje in izobraževanja«. Predvidena ukrepa za realizacijo zastavljenih ciljev sta »večanje fleksibilnosti in dostopnosti programov predšolske vzgoje« in »izboljšanje infrastrukturnih pogojev za izvajanje dejavnosti«.

Poleg ciljev, zapisanih v Strategiji razvoja občine Ajdovščina do leta 2030, je občina posebej za področje predšolske vzgoje sprejela strateški dokument Načrt razvoja predšolske vzgoje za obdobje 2017-2023 (sprejet v juniju 2017 in noveliran v juniju 2019), v katerem si je zadala naslednje cilje:

- vsako leto zagotoviti dovolj prostorskih kapacitet za vključitev v vrtec vseh otrok iz občine Ajdovščina, katerih starši ali skrbniki bodo to želeli (brez odklonjenih otrok);
- povečati delež vključenosti predšolskih otrok drugega starostnega obdobja v vrtec in sicer na 85% vključenih otrok te starosti do leta 2023;
- uskladitev igralne površine skladno z normativi do leta 2023;

Med ukrepi za realizacijo navedenih ciljev je v Načrtu predvidena izgradnja novega 15 – 20 oddelčnega vrtca v mestu Ajdovščina do leta 2022.

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

Skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 49/19) 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

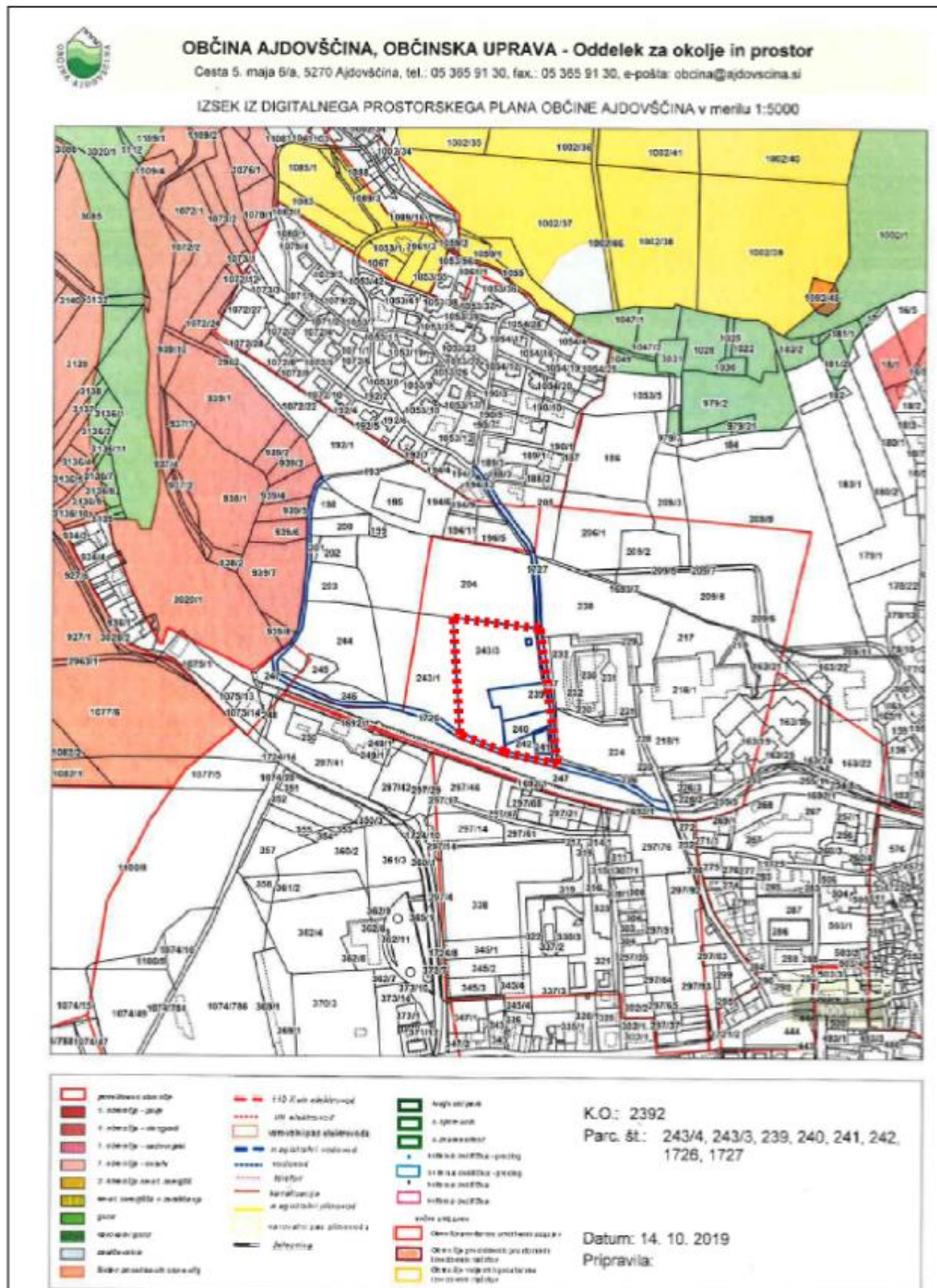
Območje OPPN Vrtec se nahaja znotraj površin za oddih, rekreacijo in šport. V sklopu izdelave OPPN Vrtec je predvidena sprememba namenske rabe prostora, in sicer iz površin za oddih, rekreacijo in šport v površine za vzgojo in izobraževanje.

Območje OPPN se trenutno ureja na podlagi določil 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 Vrtec Police Ajdovščina 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).

S sprejetjem Odloka o OPPN Vrtec Police Ajdovščina se bo namenska raba prostora predvidela za površine za vzgojo in izobraževanje.

Slika 2: Izsek območja iz prostorskega plana (PP) Občine Ajdovščina



3.1.2 Površine območja prostorske ureditve

Območje predvidene ureditve občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) se nahaja v Ajdovščini in obsega trenutno neurejen travnik. Ureditveno območje obsega parcele št. 239, 240, 241, 242, 243/3, 243/4, 1726 in 1727, vse k.o. 2392 Ajdovščina, in meri cca 1,42 ha. Na severu je omejeno z zelenimi površinami mesta in individualno stanovanjsko pozidavo Gradišče, na vzhodu z občinsko cesto in športno rekreacijskimi površinami (bazen in kamp), na jugu z občinsko cesto in vodotokom Lokavšček ter na zahodu z zelenimi površinami mesta.

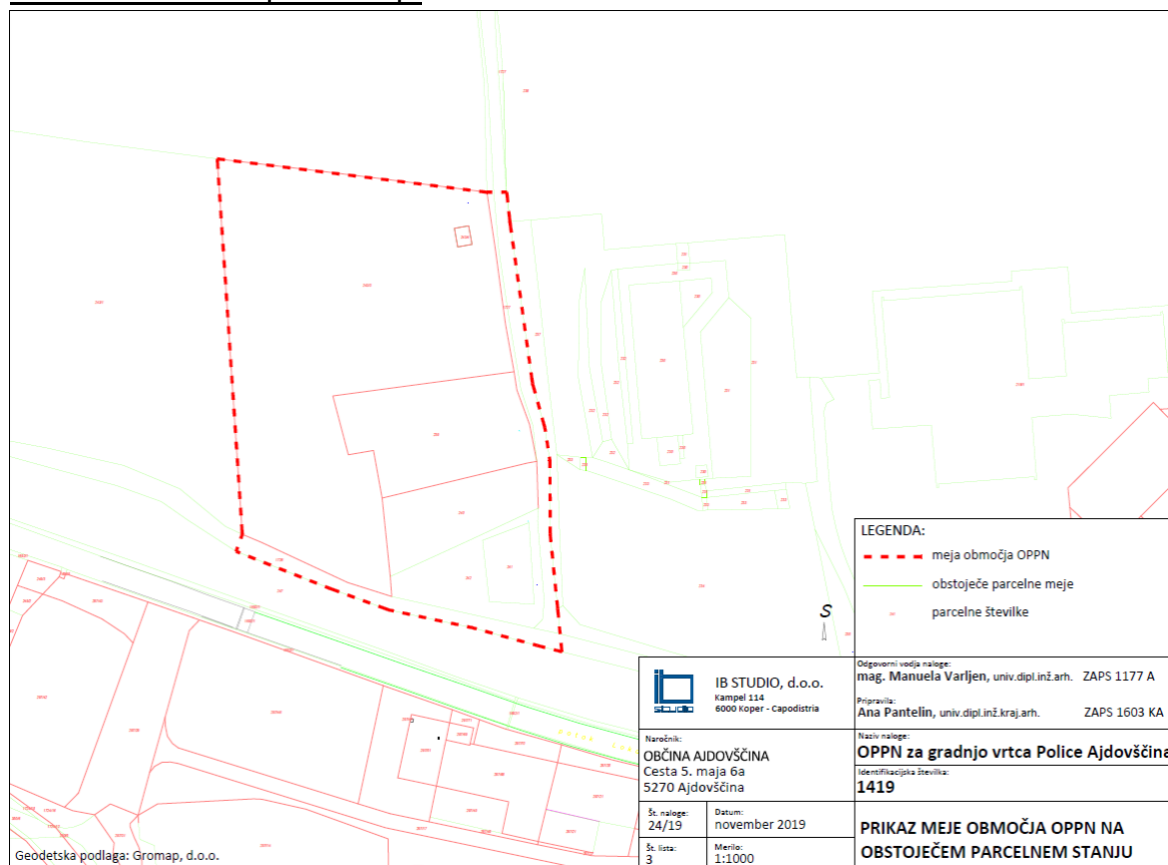
Teren je zatravljen in porasel s posameznimi drevesi in grmovjem, na JV je manjši zelenjavni vrt.

Ob robu območja potekata kategorizirani občinski cesti in javna kanalizacija, na severovzhodnem delu območja pa potekata javni vodovod in projektiran srednjepetostni električni vod.

Dostop na območje poteka po neasfaltirani makadamski cesti na južnem delu. Na zemljišču stojijo naslednji objekti;

- Ekološki otok zaselka Gradišče na parceli št. 243/3.
- Nekaj enostavnih objektov za spravilo orodja ob vzhodni parcelni meji.

Slika 3: Prikaz meje območja



3.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave

S spremembo OPPN bo na obravnavanem območju mogoča izgradnja do 20 - oddelčnega vrtca.

Po podatkih iz načrta IZP (idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev), Vrtec Police, Arhitekturni biro ACMA d.o.o., št. projekta 2020/03 je na območju predvidena naslednja pozidava:

novogradnja 20-oddelčnega vrtca na obrobju mesta Ajdovščina, ki bo prostorsko in funkcionalno ustrezal veljavnim pravilnikom ter bo zgrajen po sodobnih principih sonaravne gradnje, z naravi prijaznimi materiali, materiali boljše kvalitete, z uporabo obnovljivih virov energije in bo zagotavljal ustrezne prostore za otroško varstvo, namenjene sodobni predšolski pedagogiki, z vsemi spremljajočimi, pomožnimi prostori, na parcelah št. 243/3, 243/4, 239, 240, 241 in 242, vse k. o. 2392 Ajdovščina, ter izvedbo ustrezne zunanje ureditve (izvedbo otroškega igrišča, gospodarskega dvorišča, dostopov in parkirišča). Skupna površina gradbene parcele za gradnjo vrtca znaša 12.623,4 m², ostale površine so namenjene izgradnji gospodarske javne infrastrukture (kolesarska steza, hodnik za pešce, TP, ekološki otok).

Osnovna izhodišča za načrtovanje vrtca:

- število oddelkov: 20
- število otrok na oddelek=22 (normativ za načrtovanje), skupaj otrok: 440;
- neto površine objekta: cca 165m²/oddelek, skupaj cca 3.300 m²;
- igralne površine: najmanj 3m²/otroka, igralnice 60m²;
- zunanje igrišče: 15m²/otroka, skupaj 6.600m².

Objekt je dvoetažen. Sestavljen je iz dveh volumnov, ki ležita en na drugem in tvorita narobe obrnjeno črko C. Oblika objekta ščiti zunanje igralne površine pred močno burjo, ki piha s SV, hkrati pa omogoča igralnicam kar najboljšo osončenost. Kota pritličja je na 112,85 m.n.v., višina objekta pa maksimalno 11,60 m.

Objekt vrtca se načrtuje s skupno bruto tlorisno površino ca 5.909 m² ter 9.261 m² urejenih zunanjih površin. Upoštevati je potrebno tudi potrebne ostale zunanje površine - gospodarsko dvorišče, parkirišča, dovoze in dostope.

Načrtovano novogradnjo sestavljajo naslednji objekti:

- glavni objekt – vrtec Police, CC-SI-12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo;

- pripadajoč objekt 1– podporni zid, CC-SI-24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje;
- pripadajoč objekt 2 – podporni zid, CC-SI-24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

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 namestitve 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 predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo zazidavo smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih s strani občine,
- stroške izdelave OPPN Vrtec, IZP, PVO smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih s strani občine,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v oceno stroškov,
- strošek gradnje nove komunalne opreme smo privzeli 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, priloga 1),
- Strošek izgradnje nove družbene infrastrukture – vrtca – je povzet po IZP Arhitekturni biro ACMA d.o.o., št. projekta 2020/03,
- 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 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 prej 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	276.930
	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	12.000
	Stroški dokumentacije za novo družbeno infrastrukturo	241.330
	Stroški urbanistične dokumentacije	23.600
2	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	55.000
3	Stroški gradnje nove komunalne opreme	233.525
	Cestno omrežje in JR	189.345
	Fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija	25.246
	Vodovodno omrežje	18.934
4	Stroški gradnje druge komunalne opreme	260.000
	VN in NN omrežje, trafo postaja - gradbena dela	200.000
	TK omrežje - gradbena dela	15.000
	Plinovodno omrežje - gradbena dela	45.000
5	Gradnja družbene infrastrukture - vrtec in ZU	10.200.000
	SKUPAJ 1+2+3+4+5	11.025.455
	SKUPAJ - samo KO, ki bo predmet komunalnega prispevka	0
	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH Z DDV	13.451.055

Ocenjena vrednost stroškov gradnje komunalne opreme je povzeta po povprečnih stroških gradnje iz Pravilnika o elaboratu ekonomike, Priloga 1 (Uradni list RS, št. 45/19), saj projektna dokumentacija za komunalno opremo še ni na razpolago. Zaradi navedenega gre te vrednosti smatrati samo kot informativne.

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ajdovščina, 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.

Ker gradnja občinskega vrtca ni predmet plačila komunalnega prispevka, bodo viri za izgradnjo komunalne infrastrukture in družbene infrastrukture v celoti zagotovljeni iz občinskega proračuna.

Ker bo občina zgrajeno infrastrukturo uporabljala za opravljanje neobdavčene dejavnosti, ne bo imela pravice do odbitka DDV, zato DDV zanjo predstavlja strošek in ga vključi v obračunske stroške komunalne opreme.

4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

4.1 Viri finančnih sredstev

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (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 Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ajdovščina 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.

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije je prikazana v spodnji preglednici. Pri tem so pod postavko "Sredstva proračuna Občine Ajdovščina" zajeta samo namenska proračunska sredstva občine, saj virov iz naslova plačila komunalnega prispevka ne načrtujemo.

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	11.025.455	13.451.055
2	Sredstva EU - nepovratna	0	0
3	Sredstva RS - nepovratna	0	0
4	Ostali viri - sredstva upravljalcev	260.000	317.200
	SKUPAJ 1+2+3+4	11.285.455	13.768.255
	SKUPAJ 1+2+3	11.025.455	13.451.055

4.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture

Občina ne predvideva etapnega izvajanja opremljanja območja s komunalno opremo. Gradnja vrtca pa je predvidena v 2-eh fazah.

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 z roki za izvedbo je podan v spodnji preglednici.

Tabela 3: okvirni časovni načrt

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE
Projektna dokumentacija KI	2020
Javni natečaj in izbor rešitve	2020
Projektna dokumentacija vrtec in ZU	2021
Gradnja komunalne infrastrukture	2022
Gradnja vrtca I. faza	2022/2023
Gradnja vrtca II. faza	po potrebi

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

5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Predmet tega Elaborata ekonomike investicija v družbeno infrastrukturo – izgradnja novega Vrtca Police Ajdovščina ter komunalno opremljanje gradbene parcele. Elaborat je izdelan v skladu z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 49/19).

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	11.025.455	13.451.055
2	Sredstva EU - nepovratna	0	0
3	Sredstva RS - nepovratna	0	0
4	Ostali viri - sredstva upravljavcev	260.000	317.200
	SKUPAJ 1+2+3+4	11.285.455	13.768.255
	SKUPAJ 1+2+3	11.025.455	13.451.055

Ocenjena skupna vrednost investicije po stalnih cenah je ocenjena na 11.285.455 EUR 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 in to ni predmet proračuna občine.

Ocenjena skupna vrednost investicije, ki jo bo prevzela občina je po stalnih cenah je ocenjena na znesek v višini 11.025.455 brez DDV. Od tega je komunalno urejanje predvideno za izvedbo v letu 2021, s predvidenim zaključkom v letu 2021. Začetek gradnje I. faze vrtca pa v letu 2022/2023 z zaključkom v 2023.

Pri oceni vrednosti GOI del smo izhajali iz podatkov izdelovalca IZP: Arhitekturni biro ACMA d.o.o., št. projekta 2020/03.

Ocena vrednosti GOI del in opreme za vrtec je 1.500 EUR/m² + DDV

Ocena vrednosti izvedbe zunanje ureditve je 150 EUR/m² + DDV.

Ocena izgradnje komunalne in druge javne gospodarske infrastrukture je povzeta po povprečnih stroških gradnje komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča (Pravilnik o elaboratu ekonomike).

Gradnja II. faze vrtca bo izvedena skladno z demografskimi potrebami občine v bodoče.

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 v družbeno infrastrukturo, ki 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.