

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

OPPN za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini

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

št.: EE 024/2025

V Ajdovščini, novembra 2025

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

IZJAVA

Izdelovalca Elaborata ekonomike:

ELABORAT EKONOMIKE

za izvedbo investicijskega projekta

OPPN za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini

(št. EE 024/2025)

je izdelan skladno z določili:

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

Koper, novembra 2025

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

KAZALO VSEBINE

1 UVODNO POJASNILO	5
1.1 Uvod s ključnimi ugotovitvami	5
1.2 Osnovna zakonska in strokovna izhodišča	6
2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	8
2.1 Kanalizacijsko omrežje (fekalni vodi)	8
2.2 Kanalizacijsko omrežje (fekalni vodi)	9
2.3 Vodovodno omrežje	10
2.4 Omrežje javne razsvetljave	10
2.5 Prometna ureditev in mirujoči promet.....	10
2.6 Ravnanje z odpadki.....	11
2.7 Elektroenergetsko omrežje	12
2.8 Elektronsko komunikacijsko omrežje	13
3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	17
3.1 Povzetek družbene infrastrukture in obstoječe zmogljivosti	17
3.2 Ocena potreb in opisna ocena investicij.....	17
4 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	18
4.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo.....	18
4.1.1 Namenska raba prostora.....	18
4.1.2 Površine območja prostorske ureditve	20
4.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave	23
4.2 Ocena investicijskih stroškov.....	27
5 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST	29
5.1 Viri finančnih sredstev	29
5.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture	30
6 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ.....	32

KAZALO TABEL

Tabela 1: vrednost investicije, po stalnih cenah, v EUR	28
Tabela 2: viri financiranja, v EUR	30
Tabela 3: okvirni časovni načrt	31

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (vir: Grafične priloge osnutka OPPN).....	15
Slika 4: Namenska raba območja sprejemanja OPPN	19
Slika 3: Prikaz parcel znotraj obravnavanega območja	21
Slika 4: Predlog parcelacije	25
Slika 5: Ureditvena situacija.....	26

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod s ključnimi ugotovitvami

Občina Ajdovščina pripravlja Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje stanovanjske soseske nad Bizjaki, katerega namen je ureditev nove stanovanjske pozidave z ustrezno komunalno infrastrukturo ter zagotovitev prostorskih pogojev za kakovostno bivalno okolje. OPPN se nahaja južno od obstoječega naselja Bizjaki, v območju stanovanjskih in z njimi povezanih namenskih rab, kot izhaja iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta. Prikazana zasnova predvideva novo stanovanjsko ureditev, ki se navezuje na obstoječo urbano strukturo mesta Ajdovščina.

Območje OPPN vključuje oblikovanje nove interne prometne ureditve ter izvedbo nove komunalne in energetske infrastrukture, ki se navezuje na obstoječe sisteme izven območja. Obstoječe komunalne naprave se nahajajo pretežno zunaj območja OPPN, znotraj območja pa so prisotni le posamezni obstoječi priključki pri obstoječih objektih.

Namen Elaborata ekonomike je podati strokovno podlago za izvedbo načrtovanih ureditev, vključno z opisom načrtovane komunalne opreme, oceno investicijskih stroškov, opredelitvijo možnih virov financiranja ter povzemanjem etapnosti izvedbe, ki je določena v 32. členu osnutka odloka. Etapnost omogoča fazno izvedbo ureditev, pri čemer mora vsaka faza predstavljati zaključen prostorski del z vsemi potrebnimi priključki, funkcionalnimi površinami in varstvenimi ukrepi.

OPPN ne predvideva nove družbene infrastrukture. Območje soseske se nahaja znotraj gravitacijskega območja mesta Ajdovščina, kjer so obstoječi javni programi (vzgojno-izobraževalni, zdravstveni in športni objekti) že zagotovljeni. Glede na obseg predvidene pozidave elaborat skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike ugotavlja, da dodatna družbena infrastruktura ni potrebna.

Elaborat ekonomike zajema:

- pregled obstoječe in predvidene komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture,
- opis potrebe po novi komunalni infrastrukturi za izvedbo OPPN,
- opisno oceno potreb po družbeni infrastrukturi,
- oceno stroškov izvedbe komunalne opreme (po potrditvi metodologije),
- opredelitev virov financiranja in etapnosti izvedbe skladno z določili Pravilnika.

S tem elaboratom Občina Ajdovščina pridobi celovito strokovno podlago za načrtovanje in izvedbo komunalnega opremljanja območja ter za nadaljnje prostorske in investicijske odločitve.

1.2 Osnovna zakonska in strokovna izhodišča

Priprava Elaborata ekonomike za izvedbo OPPN za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki temelji na naslednjih zakonskih in strokovnih podlagah:

1. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25):
 - ureja pripravo prostorskih aktov, načrtovanje prostorskih ureditev in pogoje za gradnjo objektov;
 - predpisuje postopke za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) ter njihovo usklajenost s strateškimi prostorskimi dokumenti.
2. Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3):
 - določa vsebino, obliko in način priprave elaborata ekonomike, vključno z oceno investicijskih stroškov, virov financiranja ter etapnosti izvedbe investicije.
3. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (OPN) (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.):
 - opredeljuje strateške in izvedbene prostorske ureditve na območju občine;
 - predvideva izvedbo OPPN kot podlago za nadaljnje načrtovanje in gradnjo.
4. Gradbeni zakon (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25):
 - ureja pogoje za gradnjo, vzdrževanje in odstranjevanje objektov ter tehnične zahteve za zagotavljanje varnosti in funkcionalnosti objektov.
5. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3):
 - opredeljuje vsebino in obliko OPPN, ki služi kot pravna podlaga za prostorsko načrtovanje območja.
6. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22):
 - razvršča objekte na območju OPPN in določa tehnične pogoje za njihovo umestitev v prostor.
7. Ostali veljavni predpisi:
 - Predpisi s področja komunalne infrastrukture, varstva okolja, urejanja voda, prometa in energetike, ki določajo tehnične smernice in pogoje za izvedbo projekta.

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).

Pri pripravi elaboratov ekonomike se upošteva tudi:

8. osnutek predmetnega OPPN, ki je v postopku sprejemanja,
9. projektno dokumentacijo, ki predvideva tehnične rešitve za načrtovanje in izvedbo komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture in vključuje projektne pogoje, tehnične specifikacije ter oceno stroškov investicije;
10. investicijsko dokumentacijo, ki navaja usmeritve za financiranje in izvajanje investicijskih projektov skladno s predpisi s področja javni financ;
11. drugo razpoložljivo dokumentacijo;

Pri pripravi predmetnega elaborata ekonomike podlage pod točkami 9., 10. in 11. niso še bile izdelane.

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Glavnina obstoječih komunalnih vodov se nahaja zunaj območja OPPN, predvsem vzdolž obstoječe cestne povezave severno in severovzhodno od območja. Znotraj območja OPPN se obstoječa infrastruktura nahaja v okolici obstoječih objektov. Slednja je namenjena zgolj oskrbi le-teh.

Zasnova nove stanovanjske soseske temelji na vzpostavitvi nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki se znotraj območja OPPN izvede na novo in se nato naveže na obstoječe omrežje izven območja.

Nova komunalna oprema:

- kanalizacijsko omrežje (fekalni vodi)
- kanalizacijski omrežje (meteorni vodi)
- vodovodno omrežje.
- omrežje javne razsvetljave,
- prometna ureditev in mirujoči promet,
- ravnanje z odpadki.

Druga gospodarska javna infrastruktura:

- elektroenergetsko omrežje,
- elektronsko komunikacijsko omrežje,

2.1 Kanalizacijsko omrežje (fekalni vodi)

Na območju OPPN je predviden ločen sistem odvajanja komunalnih in padavinskih voda.

Bizjaki 1

Komunalne odpadne vode se odvajajo v obstoječi fekalni kanal, na katerega se predvideni objekti navežejo preko jaška ob objektu Slejkoti 10, pod objektom Slejkoti 9 (v spremljajočem gradivu opisan kot jašek pri objektu Na Borštu 5 oziroma Bazoviške brigade 15).

Bizjaki 2

Predviden je nov sistem fekalne kanalizacije, ki je zasnovan kot dva ločena kanala. Oba kanala se združita na območju dostopne ceste 2, nato pa se fekalne vode vodijo po obstoječi poljski poti proti objektu Žapuže 5 in naprej do objekta Ivana Kosovela 15, kjer se kanalizacija naveže na obstoječi fekalni kanal.

Predvidena izgradnja nove fekalne kanalizacije mora biti načrtovana tako, da se prepreči onesnaževanje in spremembe kakovosti habitata prisotnih vrst rib in piškurja v območju potoka Prelog.

2.2 Kanalizacijsko omrežje (fekalni vodi)

Površine, s katerih se odvaja padavinska voda, so v študiji hidrotehničnih razmer razdeljene na pet gravitacijskih območij, ki sledijo morfologiji terena. Ponikanje meteornih voda ni priporočljivo, razen če bi kasnejše geomehanske raziskave posameznih lokacij dokazale ustreznost.

Bizjaki 1

Predviden je meteorni kanal, ki se vodi do zadrževalnika 1a, od koder je predviden iztok v potok Prelog.

Bizjaki 2

Predvideni so meteorni kanali do zadrževalnika 2, iz katerega se voda odvaja v vzhodni pritok potoka Prelog.

Za območje VB3 je zaradi nižje lege predviden ločen meteorni kanal, ki se vodi do zadrževalnika 1b z iztokom v potok Prelog.

Urejanje padavinskih voda s prometnih površin

Vse meteorne vode s parkirišč in prometnih površin se vodijo preko cestnih požiralnikov s peskolovi, nato preko lovilcev olj in maščob v meteorno kanalizacijo.

Priporočena je tudi ponovna uporaba meteorne vode (zalivanje, sanitarna voda), s čimer se zmanjšajo maksimalni hipni dotoki v sistem.

Zadrževalniki padavinskih voda

V sklopu meteorne kanalizacije so predvideni trije zadrževalniki padavinskih odpadnih voda:

- Zadrževalnik 1a – za območje Bizjaki 1: volumen $> 26 \text{ m}^3$,
- Zadrževalnik 1b – za območje VB3: volumen $> 6 \text{ m}^3$,
- Zadrževalnik 2 – za območje Bizjaki 2: volumen $> 113 \text{ m}^3$.

Izpusti iz zadrževalnikov so predvideni:

- v potok Prelog (1a, 1b),
- v pritok potoka Prelog (2).

2.3 Vodovodno omrežje

Na območju OPPN je predvidena izgradnja novega vodovodnega omrežja, ki poteka vzdolž interne dostopne ceste 1 in 2. Namen omrežja je zagotavljanje oskrbe s pitno vodo in požarne varnosti za vse predvidene objekte znotraj območja OPPN. Predvidi se priključitev novega vodovodnega omrežja na obstoječe javno vodovodno omrežje, kot je določeno v prostorski dokumentaciji.

Vsaka stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomernikom. Pri načrtovanju vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave in zagotoviti, da se z izvedbo novih ureditev ne poslabšajo razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike območja.

Priključitev na obstoječe javno vodovodno omrežje je prikazana tudi v grafičnem delu GJI, kjer je označena točka priključitve na javno vodovodno omrežje.

2.4 Omrežje javne razsvetljave

Na območju OPPN je predvidena ureditev novega omrežja javne razsvetljave (JR). V spremljajočem gradivu je določeno, da se predvidi javna razsvetljava z LED svetili, nameščenimi na stebrih, z možnostjo regulacije po korakih. V neposredni bližini transformatorske postaje se predvidi prižigališče javne razsvetljave.

V grafičnih podlagah GJI so prikazani:

- predvideni vodi javne razsvetljave,
- lokacija prižigališča JR,
- poteki predvidenih tras JR znotraj območja.

Javna razsvetljava se načrtuje skladno s pogoji upravljavca ter v usklajenosti z ostalimi vrstami komunalne in energetske infrastrukture, pri čemer se upoštevajo trase, prikazane v grafičnih podlagah.

2.5 Prometna ureditev in mirujoči promet

Prometna ureditev območja OPPN je zasnovana na obstoječih ter predvidenih dostopnih povezavah z regionalno cesto R1-207 (odsek 1413 Col–Ajdovščina). Območje OPPN je razdeljeno na dve enoti, za kateri se dostopi uredijo ločeno.

Dostop na območje Bizjaki 1

Dostop na območje Bizjaki 1 je predviden preko obstoječega priključka na regionalno cesto (RC). Obstoječi priključek se rekonstruira v štirikrako križišče, skladno s projektom »Ureditev hodnikov za pešce na delu regionalne ceste R1-207« (PZI, CITY STUDIO d.o.o., julij 2025). Rekonstrukcija vključuje tudi ureditev pločnikov ob regionalni cesti.

Dostop na območje Bizjaki 2

Za območje Bizjaki 2 je predvidena ureditev novega skupinskega priključka na regionalno cesto. Nova dostopna cesta zagotavlja prometno povezavo za območje na vzhodni strani grape potoka Prelog.

Peš povezave in notranje povezave

V območju so predvidene interne dostopne ceste 1 in 2, ki služijo razpršenemu dostopu do predvidenih stavbnih parcel obeh območij. V grafičnih podlagah je prikazana tudi predvidena peš povezava preko grape potoka Prelog, ki vzpostavlja notranjo povezavo med območjema Bizjaki 1 in Bizjaki 2.

Mirujoči promet

Minimalno število parkirnih mest se zagotovi v skladu s določili veljavnega OPN. Podlaga za dimenzioniranje parkirnih površin navedeni členi 39., 44., 97. in 100. OPN, ki določajo število parkirnih mest glede na tip objekta in program.

Varovalni pas regionalne ceste

V grafični prilogi GJI je prikazan 15-metrski varovalni pas regionalne ceste, znotraj katerega veljajo omejitve za umeščanje objektov in naprav, skladno s področnimi predpisi.

2.6 Ravnanje z odpadki

Na območju OPPN se ravnanje z odpadki uredi z vzpostavitvijo treh zbiralnic ločenih frakcij komunalnih odpadkov, skladno s spremljajočim gradivom. Predvidene so naslednje zbiralnice:

- Bizjaki 1: ena zbiralnica, okvirnih zunanjih mer 4,80 m (dolžina) × 4,30 m (širina),
- Bizjaki 2: dve zbiralnici, vsaka okvirnih zunanjih mer 7,80 m (dolžina) × 4,30 m (širina).

Zbiralnice morajo biti umeščene tako, da so dostopne vozilu za odvoz odpadkov, pri čemer mora biti izpolnjenih več tehničnih zahtev:

- prevzemno mesto mora biti od mesta praznjenja zabojnikov oddaljeno največ 5 m,

- med prevzemnim mestom in mestom praznjenja ne sme biti stopnic, robnikov ali drugih ovir,
- površina prevzemnega mesta mora biti ravna in tlakovana,
- transportna pot vozila za odvoz odpadkov mora biti široka najmanj 3 m in imeti minimalno 4 m svetle višine,
- zagotoviti je treba obračališče za vozila za odvoz odpadkov.

Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objektov, je treba ravnati v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

2.7 Elektroenergetsko omrežje

Za potrebe električnega napajanja novih predvidenih objektov se na območju OPPN zgradi nova transformatorska postaja TP Bizjaki (1×1000 kVA). Poleg tega je predvidena izgradnja SN–NN elektro kableske kanalizacije med obstoječima transformatorskima postajama TP Slejkoti 1 in TP Slejkoti 2, ki se nahajata severno od območja OPPN.

Nova TP Bizjaki se bo prek novih kabelov vznakala na obstoječe SN omrežje. Vzankanje se izvede tako, da se v novo elektro kabelsko kanalizacijo namestita dva sistema SN kablovodov:

- Prvi kablovod (kbv TP Slejkoti – TP Bizjaki) se preko SN stikalnih blokov zaključi v TP Bizjaki.
- Drugi kablovod (kbv TP Bizjaki – TP Slejkoti II) se preko SN stikalnih blokov zaključi v TP Bizjaki.

S tem se zagotovi obratovalna zanesljivost in dvosmerna napajanja nove transformatorske postaje.

Predvidena TP Bizjaki je tipskega tipa SAVA 2 z nameščenim 1×1000 kVA transformatorjem. Lokacija transformatorske postaje mora omogočiti stalen in nemoten dostop do obravnavanih elektroenergetskih objektov.

Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitve sistemov za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov na strehah objektov, skladno s predpisi, ki urejajo to področje.

V grafičnih podlagah GJI so poleg nove TP Bizjaki prikazani tudi:

- poteki predvidenih NN podzemnih vodov,
- obstoječi NN nadzemni in podzemni vodi,
- lokaciji obstoječih TP Slejkoti 1 in TP Slejkoti 2,
- predvidene trase kableske kanalizacije.

2.8 Elektronsko komunikacijsko omrežje

Za potrebe priključevanja predvidene stanovanjske pozidave na elektronsko komunikacijsko omrežje je predvidena izvedba elektronsko komunikacijske kabelske kanalizacije, ki se priključi na obstoječi telekomunikacijski jašek ob obstoječem elektronskem komunikacijskem omrežju. Takšna rešitev je določena v spremljajočem gradivu.

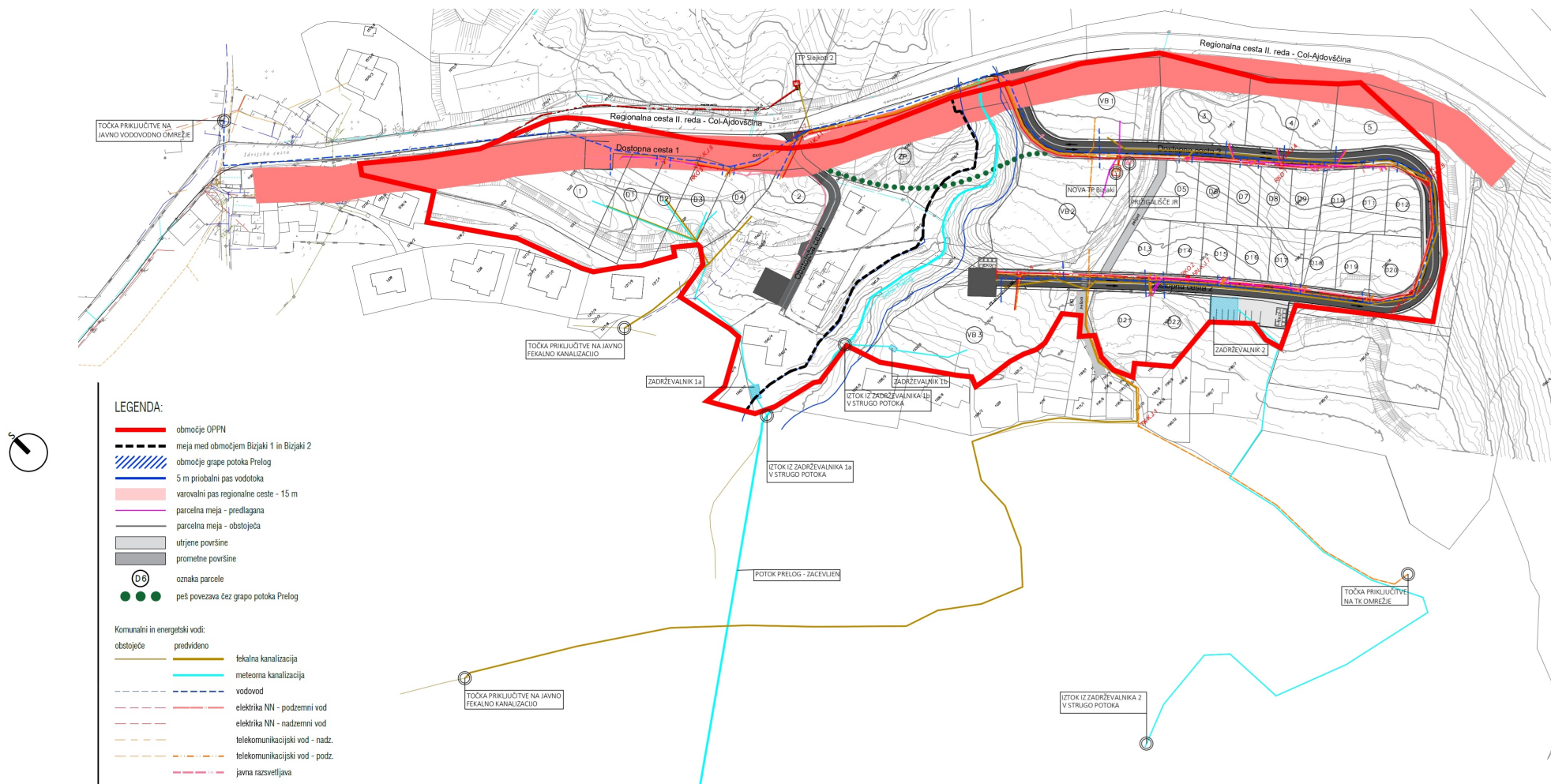
V grafičnih podlagah GJI so prikazani tako obstoječi kot predvideni telekomunikacijski vodi, in sicer ločeno kot:

- nadzemni vodi,
- podzemni vodi,

ter označena je točka priključitve na TK omrežje.

Elektronsko komunikacijsko omrežje se načrtuje tako, da omogoča ustrezno priključitev vseh predvidenih objektov na območju OPPN, skladno z določili spremljajočega gradiva.

Slika 1: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (vir: Grafične priloge osnutka OPPN)



3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

3.1 Povzetek družbene infrastrukture in obstoječe zmogljivosti

V dokumentaciji OPPN ni predvidena izgradnja družbene infrastrukture, kot so objekti vzgoje in izobraževanja, zdravstveni objekti, objekti socialnega varstva ali športni objekti. V grafičnih in besedilnih delih OPPN so obravnavane le ureditve stanovanjske pozidave in komunalne opreme, družbena infrastruktura pa ni predmet načrtovanih ureditev območja.

Območje OPPN se nahaja znotraj gravitacijskega območja mesta Ajdovščina, kjer je zagotovljena obstoječa družbena infrastruktura na ravni občine, vključno z:

- vrtci in osnovnimi šolami,
- zdravstvenimi storitvami primarne ravni,
- športno infrastrukturo,
- kulturnimi in drugimi javnimi storitvami.

Ker dokumentacija OPPN ne navaja posebnih potreb po dodatnih javnih objektih, se presoja opravi skladno s 9. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike.

3.2 Ocena potreb in opisna ocena investicij

Na podlagi dokumentacije OPPN ter upoštevajoč obseg predvidene stanovanjske gradnje je mogoče ugotoviti, da načrtovane ureditve ne ustvarjajo potreb po dodatni družbeni infrastrukturi. Pravilnik v 11. členu določa, da se v takšnih primerih pripravi *opisna ocena*, kadar podlage za določitev investicij niso izdelane ali kadar dokumentacija ne predvideva novih objektov.

V dokumentaciji OPPN ni podatkov o natančnem številu novih stanovanjskih enot, na podlagi zasnove območja in predvidene parcelacije pa se ocenjuje, da bo območje omogočalo približno 100 stanovanjskih enot. Ob uporabi standardnega kazalnika povprečne velikosti gospodinjstva (2,4 prebivalca na stanovanjsko enoto, SURS) to pomeni okvirno 240 prebivalcev po polni izgradnji.

Gre za srednje velik obseg stanovanjske pozidave, ki se umešča v obstoječe urbano območje Ajdovščine. Stanovanjske enote bodo predvidoma nastajale v daljšem časovnem obdobju, kar pomeni, da se bo tudi število prebivalcev povečevalo postopoma.

Ob upoštevanju obstoječih zmogljivosti javnih storitev v mestu Ajdovščina ter ob odsotnosti posebnih navedb v OPPN se ocenjuje, da ni potrebno zagotavljati dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.

4 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.

4.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

4.1.1 Namenska raba prostora

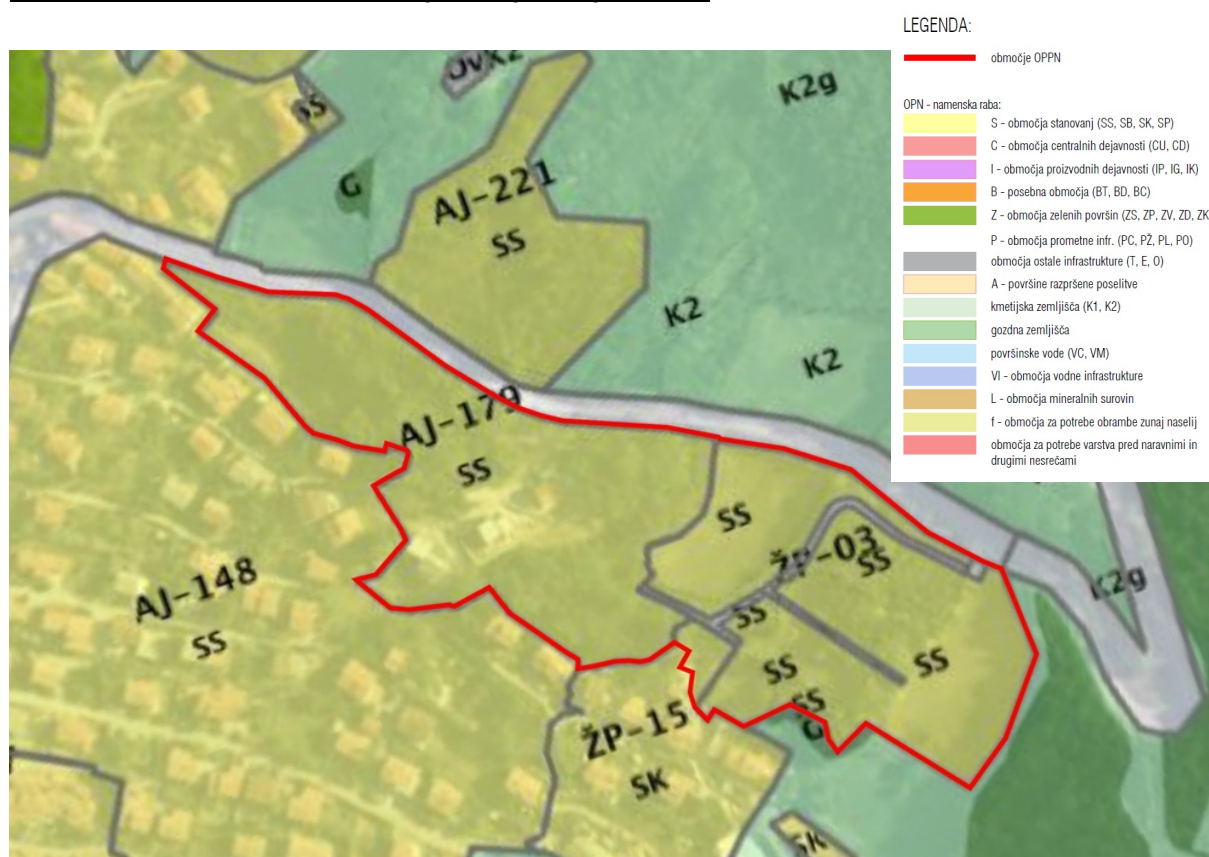
Območje, za katero se pripravlja OPPN za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki, se nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč v okviru občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina. Iz slike na naslednji strani je razvidno, da območje OPPN zajema površine stanovanjskih namenskih rab ter z njimi povezane ureditve, ki so opredeljene kot območja za stanovanjsko gradnjo in druge z njo povezane rabe.

Območje vključuje tudi posamezne dele zemljišč, ki so po veljavnem OPN opredeljeni kot kmetijska zemljišča oziroma kot zelene površine, vendar v obsegu, ki ne vpliva na pretežno stanovanjsko namembnost območja. Namenska raba prostora v OPN že omogoča pripravo in izvedbo OPPN za namen ureditve stanovanjske soseske, zato sprememba namenske rabe prostora ni potrebna.

OPPN določa podrobnejšo prostorsko ureditev območja, pri čemer se prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za pozidavo, prometno ureditev ter komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo določijo v okviru samega OPPN, skladno s podlago, ki jo predstavlja veljavni OPN.

Grafični prikaz namenske rabe prostora iz veljavnega OPN je prikazan na naslednji sliki.

Slika 2: Namenska raba območja sprejemanja OPPN



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN)

S prostorskimi prvinami Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina je predmetno območje OPPN opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, z oznako EUP AJ-179 in ŽP-03 ter določeno podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine.

4.1.2 Površine območja prostorske ureditve

Območje OPPN za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki obsega skupno **4,02 ha**, kot izhaja iz besedilnega in grafičnega dela OPPN. Območje je sestavljeno iz dveh prostorskih enot:

- Bizjaki 1, ki leži severozahodno od grape potoka Prelog, ter
- Bizjaki 2, ki leži jugovzhodno od grape potoka skupaj z območjem potoka Prelog.

V skladu z OPN Občine Ajdovščina je območje opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, znotraj enot urejanja prostora AJ-179 in ŽP-03, z določeno podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine.

Parcelni obseg območja vključuje so naslednje parcele oziroma deli parcel:

Območje Bizjaki 1

- 1219/1, 1221/1, 1224, 1225/1, 1222, 1223, 1220, 1221/2, 1219/2, 1218/1, 1218/2, vse k. o. 2392 Ajdovščina
- 1662/5, 1542/7, 1542/8, 1538/6, 1542/10, 1542/9, 1538/5, 1538/7, 1541/5, 1541/6, 1541/7, 1542/4, 1542/11, 1542/12, 1541/4, 1538/2, 1538/4, 1538/1, vse k. o. 2380 Šturje

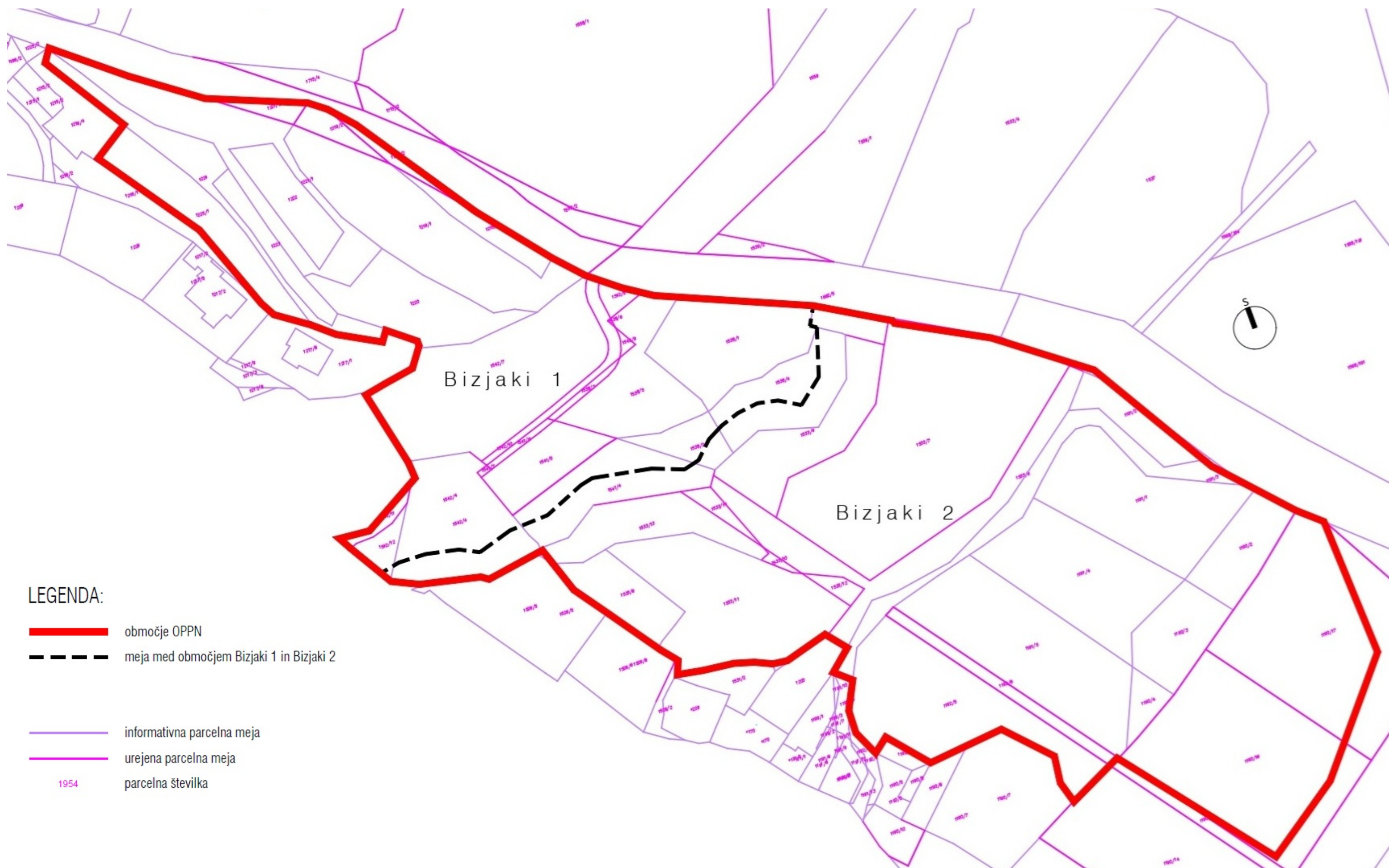
Območje Bizjaki 2

- 1662/1, 1662/5, 1533/6, 1533/7, 1533/8, 1533/10, 1533/11, 1533/12, 1533/13, 1533/14, 1191/2, 1191/3, 1191/14, 1190/2, 1191/1, 1191/4, 1190/3, 1191/5, 1190/4, 1192/4, 1192/6, 1192/5, 1190/16, 1190/17, 1538/4, 1538/2, 1533/9, 1541/4, 1542/12, 1542/4, vse k. o. 2380 Šturje

Območje OPPN za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki se nahaja na vzhodnem robu mesta Ajdovščina, južno od obstoječega naselja Bizjaki in v neposredni bližini regionalne ceste R1–207 Ajdovščina–Col, ki poteka severno in severovzhodno od območja. Območje je razdeljeno na dva dela, ki ju ločuje grapa potoka Prelog, pri čemer se severozahodni del navezuje na obstoječo pozidavo naselja Bizjaki, jugovzhodni del pa se razteza proti zaraščenim površinam in zelenim območjem ob potoku. Severni rob območja poteka vzdolž lokalne cestne povezave, ki omogoča navezavo na regionalno cesto, medtem ko se v osrednjem delu nahajajo posamezni obstoječi stanovanjski objekti z lastnimi priključnimi vodi. Območje obsega pretežno nepozidana stavbna zemljišča z blagim nagibom terena proti potoku Prelog, obkroženo z manjšimi kmetijskimi in zelenimi površinami ter obstoječim cestnim omrežjem, ki predstavlja glavno prometno navezavo na širše mestno območje Ajdovščine.

Slika v nadaljevanju prikazuje območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

Slika 3: Prikaz parcel znotraj obravnavanega območja



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN)

4.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti (Bizjaki 1 in Bizjaki 2), vsaka pa je v nadaljevanju razdeljena na gradbene parcele, ki so prikazane v grafičnem delu OPPN. Na posameznih gradbenih parcelah so dopustne samo tiste vrste objektov, ki jih določa odlok. Kapaciteta pozidave in prostorski izvedbeni pogoji so opredeljeni ter veljajo ločeno za stanovanjsko gradnjo, prometne površine in komunalno infrastrukturo.

Vrste dopustnih objektov

V skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI), se na območju Bizjaki 1 in Bizjaki 2 dopušča gradnja naslednjih glavnih stavb in objektov:

- 11100 enostanovanjske stavbe,
- 11210 dvostanovanjske stavbe,
- 11220 tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12304 stavbe za storitvene dejavnosti (osebna nega, mirna obrt...),
- 12420 garažne stavbe (razen javnih garaž),
- 12745 stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- 21121 lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 21122 parkirišča izven vozišča,
- 21520 jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (samo vkopani zadrževalniki vode),
- 222 lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- 2302 elektrarne in drugi energetske objekti (samo na strehi stavbe),
- 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo otroška in druga javna igrišča, bazen za kopanje),
- 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

V skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI), se na območju zelenih površin s potokom Prelog dopušča gradnja naslednjih objektov:

- 21121 lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste (samo gozdne ceste, pešpoti, kolesarske poti in jahalne steze).
- 21520 jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- 222 lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- 241410 mostovi, viadukti, nadvozi, nadhod (samo brvi in mostovi),
- 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

Zasnova gradenj

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja gospodarske javne infrastrukture za potrebe opremljanja zemljišč za gradnjo.

V območju Bizjaki 1 se načrtuje:

- na parcelah 1 in 2 gradnja eno ali dvostanovanjske stavbe,
- na parcelah D1-D4 gradnja enostanovanjskih dvojčkov,
- na parceli ZP ureditev zelenih rekreativnih površin z otroškim igriščem in fitnesom na prostem,
- na ostalih parcelah so dopustne eno in dvostanovanjske hiše oziroma dvojčki s spremljajočimi dejavnostmi, v skladu z določili odloka.

V območju Bizjaki 2 se načrtuje:

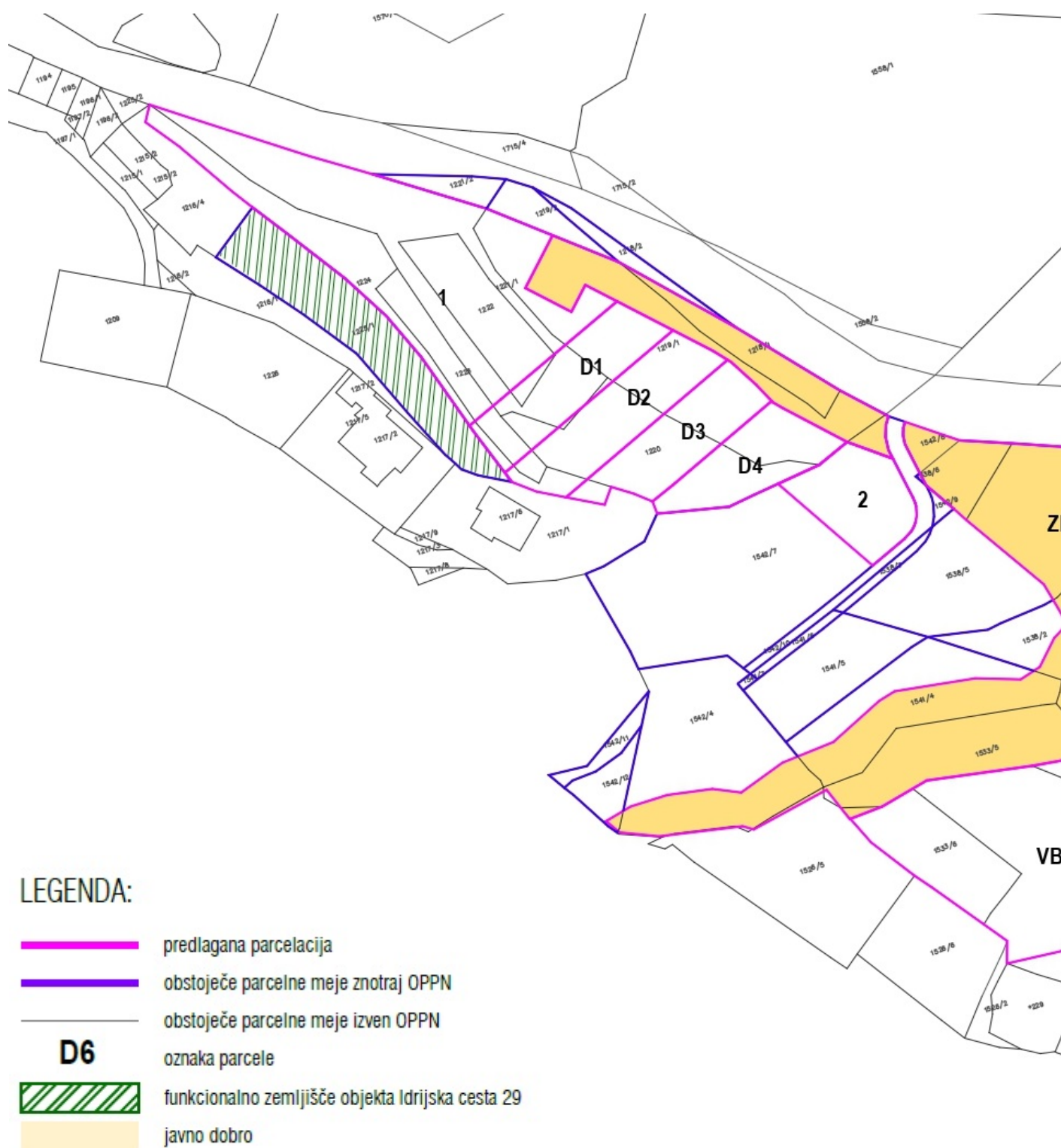
- na parcelah 3-5 gradnja eno ali dvostanovanjskih stavb,
- na parcelah D5-D22 gradnja enostanovanjskih dvojčkov,
- na parcelah VB1, VB2 in VB3 gradnja vila blokov in
- na območju grape potoka Prelog so zelene površine s potokom.

Členi 12 do 16 OPPN določajo tipologijo objektov, način umeščanja v prostor, oblikovne pogoje, dovoljene pomožne objekte ter posebne omejitve. Skupaj predstavljajo temeljne prostorske izvedbene pogoje za gradnjo na območju soseske.

V območju OPPN se pridobi okvirno 37 gradbenih parcel. Od teh je 30 parcel namenjenih stanovanjski gradnji, dve parceli zajemata novi interni dostopni cesti 1 in 2, dve sta namenjeni peš povezavi z obstoječim naseljem, ena parkirišču z eko otokom, ena namenjena ureditvi zelenih rekreacijskih površin in ena, ki obsega grapo potoka Prelog.

V nadaljevanju je predstavljen predlog parcelacije območja.

Slika 4: Predlog parcelacije



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN)

Slika 5: Ureditvena situacija



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN)

4.2 Ocena investicijskih stroškov

Investicijski stroški vključujejo vse izdatke, ki so neposredno vezani na izvedbo načrtovanih ureditev v območju OPPN. Med te stroške sodijo izdatki za pripravljalne postopke, strokovne podlage, prostorsko in tehnično dokumentacijo, pridobivanje soglasij in dovoljenj, zakupi ali odkupi zemljišč, pripravljalna dela, zemeljska dela ter izvedba gradbenih, obrtniških in instalacijskih del. Med investicijske stroške sodijo tudi nabava in vgradnja opreme ter naprav, nadzor, svetovanje in drugi izdatki, ki so neposredno vezani na izvedbo investicije.

Ocena stroškov za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture se izdelava skladno s 6. in 7. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike ter upošteva:

- podrobno namensko rabo prostora v območju OPPN,
- površino območja prostorske ureditve,
- prostorske izvedbene pogoje iz OPPN,
- vrste in obseg načrtovane komunalne opreme in druge GJI v območju.

Kot podlago za oceno stroškov smo upoštevali povprečne stroške gradnje posameznih vrst komunalne opreme na hektar zemljišča po ravneh podrobnosti namenske rabe (Priloga 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike), povečane za inflacijski faktor od sprejema pravilnika (julij 2019) do izdaje tega elaborata. Inflacija v tem obdobju znaša 24,0 % (vir: SURS) in še dodatno povečano za 20% zaradi načrtovanja večstanovanjskih objektov (vila bloki) na delu območja (Priloga 1 obravnava stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske stavbe) ter potrebe po izvedbi zadrževalnikov meteorne vode.

V okviru OPPN so predvideni naslednji sistemi komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so predmet ocene stroškov:

Nova komunalna oprema:

- kanalizacijsko omrežje (fekalni vodi)
- kanalizacijski omrežje (meteorni vodi)
- vodovodno omrežje.
- omrežje javne razsvetljave,
- prometna ureditev in mirujoči promet,
- ravnanje z odpadki.

Druga gospodarska javna infrastruktura:

- elektroenergetsko omrežje,
- elektronsko komunikacijsko omrežje.

Skladno z načrtovanjem OPPN izgradnjo posameznih omrežij lahko izvajajo tudi upravljavci posameznih vrst GJI. Obseg teh ureditev, ki jih izvedejo upravljavci, ni predmet proračuna občine; njihova izvedba je vezana na pogoje upravljavcev in se ne financira iz občinskih sredstev.

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah za posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je prikazana v tabeli v nadaljevanju.

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

	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	Brez DDV	Z DDV
1	Stroški dokumentacije	115.000	140.300
	Stroški urbanistične dokumentacije	55.000	67.100
	Stroški projektne dokumentacije za novo komunalno opremo	60.000	73.200
2	Stroški gradnje nove komunalne opreme	1.513.000	1.845.860
	Javne prometne površine, meteorna kanalizacija, javna razsvetljava	1.200.000	1.464.000
	Kanalizacija odpadnih komunalnih vod	165.000	201.300
	Vodovodno omrežje	133.000	162.260
	Ravnanje z odpadki	15.000	18.300
3	Stroški gradnje druge GJI	235.000	286.700
	SKUPAJ 1+2+3	1.863.000	2.272.860
	SKUPAJ samo KO, ki bo predmet komunalnega prispevka	1.628.000	1.986.160

5 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

5.1 Viri finančnih sredstev

V skladu z ZUreP-3 občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme, ki se financira iz:

- komunalnega prispevka,
- proračunskih sredstev občine,
- drugih virov, ki jih zakon ali občinski akti določajo kot dopustne.

Drugi viri financiranja komunalne opreme po ZUreP-3 so lahko:

- proračunska sredstva države,
- sredstva, pridobljena iz različnih skladov,
- drugi finančni viri, ki niso komunalni prispevek.

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka se komunalna oprema financira na podlagi:

- izračuna komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- proračunskih sredstev občine.

Za posamezne vrste nove komunalne opreme, ki jo določa obravnavani OPPN, občina Ajdovščina v programu opremljanja določi potrebna finančna sredstva ter vire financiranja za izvedbo.

Predvidena konstrukcija finančnih virov za izvedbo investicije je prikazana v finančnem pregledu v nadaljevanju elaborata. Pri tem so pod postavko »Sredstva proračuna Občine Ajdovščina« zajeta namensko proračunska sredstva občine ter sredstva iz komunalnega prispevka, kjer je to skladno s predpisi.

V dokumentaciji obravnavanega OPPN ni določen način financiranja drugih vrst gospodarske javne infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij ipd.). Izvedba teh omrežij poteka skladno s pogoji upravljavcev posameznih sistemov in ni predmet določanja v OPPN.

Predvideni viri financiranja izvedbe investicije v stalnih cenah:

Tabela 2: viri financiranja, v EUR

	VIRI FINANCIRANJA	Strošek brez DDV	Strošek z DDV
1	Sredstva proračuna občine Ajdovščina	1.628.000	1.986.160
2	Ostali viri - sredstva upravljavcev	235.000	286.700
	SKUPAJ	1.863.000	2.272.860

5.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture

Pred začetkom gradnje objektov na območju OPPN je potrebno izvesti parcelacijo območja gospodarske javne infrastrukture. V nadaljevanju je potrebno zagotoviti izvedbo komunalne opreme, ki omogoča priključitev posameznih gradbenih parcel na omrežja gospodarske javne infrastrukture. Obseg komunalne opreme, ki je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, je določen v OPPN in vključuje vodovodno omrežje, fekalno in meteorno kanalizacijo, elektroenergetsko omrežje s transformatorsko postajo, omrežje elektronskih komunikacij, infrastrukturo za ločeno zbiranje odpadkov ter prometne ureditve z navezavo na obstoječe cestno omrežje.

V skladu z 32. členom odloka o OPPN se lahko gradnja izvaja fazno. Vsaka faza mora predstavljati zaključen prostorski del, ki obsega:

- posamezno stavbo,
- funkcionalne površine,
- zunanje ureditve,
- dovozne in dostopne površine,
- priključke na komunalno infrastrukturo,
- varstvene in varovalne ukrepe.

Gospodarska javna infrastruktura se lahko izvaja po fazah tako, da vsaka faza vključuje tiste elemente infrastrukture, ki so potrebni za delovanje objektov v posamezni fazi. Izvedba posameznih ureditev se usklajuje s pogoji upravljavcev posameznih omrežij.

V nadaljevanju je predstavljen časovni (terminski) plan izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo. Terminski plan se lahko prilagodi skladno z dejanskim obsegom projektnih rešitev in proračunskimi možnostmi občine.

Tabela 3: okvirni časovni načrt

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE
Sprejem OPPN	2026
Izdelava projektne dokumentacija komunalne opreme	2026
Izvedba javnega naročila za pridobitev izvajalca del	2026
Gradnja komunalne opreme	2027-2028

6 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Elaborat ekonomike za območje OPPN Bizjaki podaja oceno stroškov, potrebnih za ureditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je nujna za izvedbo načrtovane stanovanjske soseske. Območje obsega približno 4,02 ha in vključuje dve prostorski enoti, Bizjaki 1 in Bizjaki 2, znotraj enot urejanja prostora AJ-179 in ŽP-03. Namenska raba prostora je SS – stanovanjske površine, kar omogoča gradnjo enostanovanjskih, dvostanovanjskih in večstanovanjskih objektov skladno s prostorskimi izvedbenimi pogoji.

V območju je predvidena ureditev celotnega sistema komunalne opreme, ki vključuje vodovodno omrežje, fekalno in meteorno kanalizacijo z zadrževalniki, cestno omrežje z dovozi in dostopi, javno razsvetljavo ter elektroenergetsko omrežje z novo transformatorsko postajo TP Bizjaki in omrežjem elektronskih komunikacij. Obstoječa infrastruktura je v območju prisotna le v manjši meri in je namenjena oskrbi obstoječih objektov.

Za območje se ocenjuje približno 100 novih stanovanjskih enot, kar pomeni okvirno 240 prebivalcev po polni izgradnji (na podlagi standardnega kazalnika 2,4 prebivalca na stanovanjsko enoto). Gradnja stanovanjskih enot se bo predvidoma izvajala postopno, v daljšem časovnem obdobju. Na podlagi obsega pozidave in razpoložljivih zmogljivosti v mestu Ajdovščina se ugotavlja, da ni potrebno zagotavljati dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.

Ocena investicijskih stroškov je pripravljena skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike, na podlagi povprečnih stroškov gradnje posameznih vrst komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora. Ocenjena vrednost potrebne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture znaša 1.863.000 EUR brez DDV oziroma 2.272.860 EUR z DDV.

Finančna konstrukcija temelji na proračunskih sredstvih Občine Ajdovščina in drugih virih, med drugim prispevkih upravljavcev posameznih omrežij, skladno s tabelo v poglavju 5.1.

Elaborat ekonomike potrjuje, da so načrtovane ureditve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ekonomsko utemeljene in omogočajo razvoj nove stanovanjske soseske, skladno z veljavnimi prostorskimi akti in tehničnimi pogoji. S tem se ustvarjajo pogoji za kakovostno in fazno izvedbo nove stanovanjske pozidave v širšem urbanem območju Ajdovščine.

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.