

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 pozidavo v Selu v Ajdovščini

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

št.: EE 009/2026

V Ajdovščini, maja 2026

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

IZJAVA

Izdelovalca Elaborata ekonomike:

ELABORAT EKONOMIKE

za izvedbo investicijskega projekta

OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini

(št. EE 009/2026)

je izdelan skladno z določili:

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

Koper, maj 2026

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

KAZALO VSEBINE

1 UVODNO POJASNILO	6
1.1 Uvod s ključnimi ugotovitvami	6
1.2 Osnovna zakonska in strokovna izhodišča	8
2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA	
 INFRASTRUKTURA.....	10
2.1 Izhodiščno stanje komunalne opreme in druge gospodarske javne	
infrastrukture	11
2.2 Prometne ureditve in dostop do javne ceste	12
2.3 Parkirne površine	13
2.4 Dostava in intervencijski dostop	14
2.5 Vodovodno omrežje	14
2.6 Odvajanje komunalnih odpadnih voda	15
2.7 Odvajanje padavinskih voda	16
2.8 Elektroenergetsko omrežje	16
2.9 Elektronsko komunikacijsko omrežje	17
2.10 Ravnanje z odpadki.....	18
3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	20
3.1 Povzetek družbene infrastrukture in obstoječe zmogljivosti	20
3.2 Ocena potreb in opisna ocena investicij.....	21
4 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO	
 JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	22
4.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo.....	23
4.1.1 Namenska raba prostora.....	23
4.1.2 Površine območja prostorske ureditve	25
4.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave ter prostorski izvedbeni pogoji	28
4.2 Metodološka izhodišča za oceno stroškov	33
4.3 Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne	
infrastrukture	34
5 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST.....	39
5.1 Viri finančnih sredstev	39
5.2 Etapnost izvedbe opremljanja	40
6 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ.....	42

KAZALO TABEL

Tabela 1: Ocena stroškov komunalne opreme po Prilogi 1 Pravilnika o elaboratu	
ekonomike	35
Tabela 2: vrednost investicije, po stalnih cenah, v EUR	37
Tabela 3: viri financiranja, v EUR	40
Tabela 4: okvirni časovni načrt	41

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz omrežij in priključevanja na GJI ter grajeno javno dobro.....	19
Slika 2: Namenska raba prostora na območju OPPN.....	24
Slika 3: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.....	26
Slika 4: Načrt parcelacije	27
Slika 5: Ureditvena situacija.....	32

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod s ključnimi ugotovitvami

Občina Ajdovščina pripravlja Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko pozidavo v Selo v Ajdovščini, s katerim se načrtuje gradnja objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami. OPPN bo prostorska podlaga za nadaljnje projektiranje in izvedbo načrtovanih posegov na obravnavanem območju.

Območje OPPN se nahaja na južnem robu naselja Selo v občini Ajdovščina, približno 10 km zahodno od mesta Ajdovščina. Obsega zemljiške parcele št. 418, 419/1, 419/2, del 421/2, del 421/3, del 1327/5 in del 373/6, vse k.o. 2387 Selo, v skupni površini približno 0,5 ha. Po občinskem prostorskem načrtu je območje po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi pa kot SK – površine podeželskega naselja v prostorski enoti SE-36.

Na območju OPPN je predvidena gradnja štirih novih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in ostalo infrastrukturo ter pripadajočimi objekti. Predvidene ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča oziroma dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

Območje je v izhodiščnem stanju delno že navezano na obstoječo infrastrukturo oziroma se nahaja v neposredni bližini posameznih komunalnih in energetskih vodov. Dostop do območja je zagotovljen po javni poti iz severne smeri. Ob obravnavanem območju oziroma v njegovi bližini se nahajajo elektroenergetski vodi, vodovodno omrežje, elektronske komunikacije ter druge obstoječe infrastrukturne ureditve, pri čemer bo treba za opremljanje območja upoštevati pogoje nosilcev urejanja prostora oziroma upravljavcev posamezne gospodarske javne infrastrukture.

Za izvedbo načrtovane stanovanjske pozidave bo treba zagotoviti minimalno komunalno oskrbo objektov, ki vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste. OPPN določa, da je gradnja objektov dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih oziroma tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

V okviru načrtovanih ureditev so posebej pomembne prometne ureditve, ureditev dostopov, zagotavljanje parkirnih površin v sklopu posamezne gradbene parcele, priključevanje na vodovodno omrežje, ureditev ločenega sistema odvajanja komunalnih in padavinskih odpadnih voda, priključevanje na elektroenergetsko omrežje, možnost gradnje elektronskih komunikacij ter ureditev zbirnih mest za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov.

Glede odvajanja odpadnih voda OPPN določa, da se kanalizacijski sistem načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Do izgradnje sistema odvajanja in čiščenja odpadnih vod se sanitarne komunalne vode odvajajo v malo komunalno čistilno napravo, po izgradnji kanalizacijskega omrežja pa je priključitev nanj obvezna. Meteorne vode iz streh in čistih utrjenih površin se odvajajo v ponikovalnice preko zadrževalnika vode na gradbeni parceli objekta, meteorne vode s parkirišč pa preko lovilcev olj.

OPPN ne predvideva gradnje novih objektov družbene infrastrukture. V spremljajočem gradivu je ocenjen pričakovani vpliv nove stanovanjske pozidave na družbeno infrastrukturo. Predvideni so štirje enostanovanjski objekti, skupaj predvidoma 16 novih prebivalcev, pri čemer se pričakuje približno en otrok v starostni skupini od 1 do 5 let in približno dva otroka v starosti od 6 do 14 let. Glede na navedeno se zaradi povečanja števila prebivalstva ne načrtuje gradnja novih vzgojno-izobraževalnih ustanov.

Elaborat ekonomike zato obravnava predvsem komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za izvedbo OPPN, ter opisno presojo vpliva načrtovane stanovanjske pozidave na družbeno infrastrukturo. Ocena stroškov, virov financiranja in etapnosti izvedbe bo v nadaljevanju pripravljena v obsegu, ki ga omogočajo razpoložljivi podatki iz osnutka OPPN, grafičnega dela, spremljajočega gradiva in strokovnih podlag.

Ključna ugotovitev elaborata je, da OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu ne predstavlja obsežne nove urbane širitve, temveč manjšo stanovanjsko ureditev na območju stavbnih zemljišč v enoti urejanja prostora SE-36. Izvedba OPPN je vezana predvsem na zagotovitev ustreznega dostopa, ureditev prometnih in parkirnih površin, priključitev oziroma ureditev komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter na upoštevanje geološko-geotehničnih pogojev, zlasti glede odvodnje meteornih voda, erozijske ogroženosti in pogojev gradnje.

Podlaga za navedeno so osnutek odloka OPPN, kjer so opredeljeni predmet, območje, namenska raba in načrtovana gradnja štirih enostanovanjskih hiš, spremljajoče gradivo s prikazom stanja prostora, ki povzema lokacijo, parcele, namensko rabo in obstoječo opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo, ter poglavje o družbeni infrastrukturi, kjer je naveden pričakovani prirast prebivalcev in otrok ter ugotovitev, da se ne načrtuje gradnja novih vzgojno-izobraževalnih ustanov.

1.2 Osnovna zakonska in strokovna izhodišča

Priprava Elaborata ekonomike za izvedbo OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini 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, 75/25 in 14/26):
 - 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, 10/22-popr. in 110/25):
 - 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 glede na namen uporabe in zahtevnost ter je podlaga za opredelitev vrst načrtovanih objektov in ureditev na območju OPPN.
7. Uredba o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka za začasne objekte (Uradni list RS, št. 53/26):

- določa podlage za pripravo programa opremljanja, odmero komunalnega prispevka in druga pravila, povezana z zagotavljanjem oziroma financiranjem komunalne opreme.
8. Zakon o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US):
- ureja upravljanje z vodami, varstvo voda, urejanje voda ter varstvo pred škodljivim delovanjem voda;
 - predstavlja pravno podlago, ki jo je treba upoštevati pri načrtovanju odvajanja padavinskih voda, ponikanja, zadrževalnikov ter ukrepov, povezanih z erozijsko in plazljivo ogroženostjo območja.
9. Drugi 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, ter za oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede na prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim načrtom (OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Pri pripravi predmetnega elaborata ekonomike se upoštevajo tudi naslednje podlage:

10. osnutek predmetnega OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini, ki je v postopku priprave;
11. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta, predvsem:
- geodetski načrt, št. GROMAP-2025-102-5-25, 27. 10. 2025, Gromap d.o.o.,
 - informativno geološko geotehnično poročilo o pogojih gradnje na območju Sela, št. MK-0783/2025, december 2025, Geotrias d.o.o.,
 - Idejna zasnova dostopne ceste, št. PR799, marec 2016, Provia d.o.o.
12. druga razpoložljiva dokumentacija in podatki, ki so bili predloženi za pripravo elaborata ekonomike oziroma izhajajo iz osnutka OPPN in njegovih spremljajočih gradiv.

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA

V tem poglavju so povzete obstoječe in predvidene ureditve komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture, ki so pomembne za izvedbo OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selo v Ajdovščini. Obravnavano območje se nahaja na južnem robu naselja Selo in je v širšem območju že delno navezano na obstoječe infrastrukturne sisteme, vendar je za izvedbo načrtovane stanovanjske pozidave treba zagotoviti ustrezno prometno, komunalno, energetska in drugo infrastrukturno opremljenost območja.

Na območju OPPN je predvidena gradnja štirih novih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in ostalo infrastrukturo ter pripadajočimi objekti. Predvidene ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča oziroma dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura. Gradnja objektov je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih oziroma tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

V nadaljevanju so po posameznih vsebinskih sklopih obravnavane predvsem naslednje ureditve:

- prometne ureditve in dostop do javne ceste,
- parkirne površine,
- dostava in intervencijski dostop,
- vodovodno omrežje,
- odvajanje komunalnih odpadnih voda,
- odvajanje padavinskih voda,
- elektroenergetsko omrežje,
- elektronsko komunikacijsko omrežje,
- ravnanje z odpadki.

Minimalna komunalna oskrba bivanjskih objektov vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste. Če je na območju izgrajena komunalna gospodarska javna infrastruktura, je objekt obvezno priključiti na gospodarsko javno infrastrukturo. Za priključitev je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca posamezne gospodarske javne infrastrukture.

Obravnavano območje se v obstoječem stanju nahaja v bližini obstoječih komunalnih in energetskih vodov. Dostop do območja je zagotovljen po javni poti iz severne smeri. Ob območju oziroma v njegovi bližini se nahajajo elektroenergetski vodi, vodi

elektronskih komunikacij in vodovodno omrežje. Ob in na obravnavanem območju ni vodovod javne razsvetljave. Zbiranje odpadkov je v obstoječem stanju urejeno individualno.

Predvidene infrastrukturne rešitve se v nadaljevanju obravnavajo na podlagi osnutka OPPN, grafičnega dela OPPN, prikaza stanja prostora, strokovnih podlag in drugih razpoložljivih spremljajočih gradiv. Kjer razpoložljiva dokumentacija ne vsebuje natančnih količin, dolžin, tehničnih karakteristik ali projektantskih ocen stroškov, se to v elaboratu izrecno navede, ocena stroškov pa se pripravi na ravni, ki jo dopuščajo razpoložljivi podatki in Pravilnik o elaboratu ekonomike.

2.1 Izhodiščno stanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Obravnavano območje OPPN se nahaja na južnem robu naselja Selo v občini Ajdovščina. Predmet obdelave je območje, ki obsega zemljiške parcele št. 418, 419/1, 419/2, del 421/2, del 421/3, del 1327/5 in del 373/6, vse k.o. 2387 Selo, v skupni površini približno 0,5 ha. Območje je po veljavnem OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče, po podrobnejši namenski rabi kot SK – površine podeželskega naselja v enoti urejanja prostora SE-36.

Območje leži na robu obstoječega naselja. Na severni in delno zahodni strani ga omejujejo površine podeželskega naselja, na vzhodni in južni strani pa najboljše kmetijska zemljišča. Zemljišče je v osnutku OPPN opredeljeno kot pretežno komunalno opremljeno in dostopno za motorni, kolesarski in peš promet.

Iz prikaza stanja prostora izhaja, da je severno od obravnavanega območja opremljenost s komunalnimi in energetskimi vodi dobra. Za opremljanje območja je treba pridobiti smernice oziroma pogoje nosilcev urejanja prostora in upravljavcev posamezne gospodarske javne infrastrukture.

Dostop do obravnavanega območja je zagotovljen po javni poti iz severne smeri. Iz zahodne smeri se območju približa gozdna pot, ki bi se lahko navezala do obravnavanega območja v krožno pot do naselja Selo.

Ob obravnavanem območju se nahajajo elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Primorska d.d., pri čemer je v spremljajočem gradivu navedeno, da na območju poteka elektroenergetsko omrežje, na katerega se lahko območje naveže. Ob obravnavanem območju se nahajajo tudi vodi elektronskih komunikacij v upravljanju Telekom Slovenije d.d.

Severozahodno tik ob obravnavanem območju se nahaja vodooskrbna cev vodovodnega omrežja v upravljanju Komunalno stanovanjske družbe d.o.o.

Ajdovščina. Ob in na obravnavanem območju ni vodov javne razsvetljave. Zbiranje odpadkov je v obstoječem stanju urejeno individualno, odpadki pa se zbirajo v tipskih namenskih zabojnikih za ločeno zbiranje odpadkov, ki jih prazni pristojna komunalna služba.

Načrtovana ureditev zato ne izhaja iz povsem izoliranega oziroma infrastrukturno nepovezanega območja, temveč iz območja na robu naselja, kjer so posamezni infrastrukturni sistemi že prisotni v neposredni bližini oziroma v širšem območju. Za izvedbo predvidene stanovanjske pozidave bo treba zagotoviti ustrezno priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, ureditev dostopa, prometnih in parkirnih površin, odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda, oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, elektronske komunikacije ter ustrezno ravnanje z odpadki.

2.2 Prometne ureditve in dostop do javne ceste

Prometna ureditev območja OPPN temelji na obstoječem dostopu do naselja in na predvideni ureditvi dostopne ceste do novih stanovanjskih pozidav v Selu. Obravnavano območje je v osnutku OPPN opredeljeno kot dostopno za motorni, kolesarski in peš promet, prometne površine znotraj območja OPPN pa morajo predvideti površine za motorni in kolesarski promet ter za pešce v skladu z idejno zasnovo dostopne ceste.

Dostop do obravnavanega območja je zagotovljen po javni poti iz severne smeri. Iz zahodne smeri se območju približa gozdna pot, ki bi se lahko navezala do obravnavanega območja v krožno pot do naselja Selo. V okviru projekta gradnje novih stanovanjskih pozidav je predvidena tudi ureditev dostopne ceste.

Dostopna cesta bo potekala po delu kategorizirane občinske ceste JP 501181, v celoti po JP 501184 ter se po koncu še nadaljevala. Cesta bo urejena na odseku od križišča s cesto JP 501186 do parcele 373/6, ki se nahaja na koncu vasi.

Za dostopno cesto je na določenih odsekih predlagana razširitev obstoječe ceste in ureditev površin za pešce. Ureditev ceste je predvidena v dolžini 410 m in obsega razširitve ceste na določenih odsekih. Do konca JP 501184 se cesta na določenih delih le razširi, od tam naprej do konca odseka pa se na novo asfaltira del, kjer je trenutno makadamska pot. Predvidene rešitve izboljšujejo prometno varnost in omogočajo lažje srečevanje vozil z možnostjo odmika.

Priključki na občinsko cesto morajo biti izvedeni tako, da se zagotavlja prometna varnost. Priključki na občinsko cesto iz parcel, ki so ograjene, morajo biti izvedeni tako, da je možna zaustavitev vozila izven površine občinske ceste. Meteorne vode iz

dovozov morajo biti zajete na parcelni meji pred priključkom na občinsko cesto tako, da ne vplivajo na odvodnjavanje ceste.

Za vsak poseg v varovalni pas občinske ceste, ki za javno pot znaša 5 m, je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca občinskih cest. Pri nadaljnjem projektiranju je treba prometne in dostopne površine uskladiti z zasnovo gradbenih parcel, priključevanjem na gospodarsko javno infrastrukturo, odvodnjavanjem padavinskih voda in pogoji pristojnih upravljavcev.

Razpoložljivo gradivo za prometne ureditve vsebuje idejno zasnovo dostopne ceste in določila osnutka OPPN, ne vsebuje pa podrobne projektantske ocene stroškov izvedbe prometnih ureditev. Zato se bo stroškovna ocena v nadaljevanju elaborata pripravila na ravni razpoložljivih podatkov, ob upoštevanju obsega ureditev, prikazanih v OPPN in idejni zasnovi dostopne ceste.

2.3 Parkirne površine

Parkirne površine se na območju OPPN zagotavljajo v sklopu posamezne gradbene parcele. OPPN določa, da je za potrebe enostanovanjske stavbe treba zagotoviti minimalno tri parkirna mesta.

Na območju OPPN je predvidena gradnja štirih novih enostanovanjskih hiš. Glede na navedeni normativ je treba za načrtovano pozidavo zagotoviti najmanj 12 parkirnih mest, in sicer na gradbenih parcelah posameznih stanovanjskih objektov.

Parkirne površine morajo biti načrtovane tako, da ne posegajo v varnost in funkcionalnost dostopov, priključkov na občinsko cesto, intervencijskih poti in manipulativnih površin. Pri priključkih iz parcel, ki so ograjene, mora biti omogočena zaustavitev vozila izven površine občinske ceste.

Meteorne vode iz parkirišč je treba odvajati preko lovilcev olj. Vozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne oziroma urejene tako, da se odpadne padavinske vode odvajajo v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

Iz razpoložljive dokumentacije ne izhaja, da bi bile na območju OPPN predvidene samostojne javne parkirne površine. Parkiranje je vezano na gradbene parcele posameznih stanovanjskih objektov. Zato se stroški izvedbe parkirnih površin v elaboratu obravnavajo kot del ureditev posameznih gradbenih parcel, razen v delu, kjer bi se v nadaljnjih fazah projektiranja izkazalo, da so posamezne parkirne ali manipulativne površine del javne prometne oziroma komunalne ureditve območja.

2.4 Dostava in intervencijski dostop

Do vseh stavb na območju OPPN je treba zagotoviti najmanj 3,0 m širok dovoz za intervencijska vozila in manipulativne površine. Navedena zahteva je pomembna za zagotovitev dostopnosti objektov, varnosti uporabnikov ter možnosti izvajanja intervencijskih in drugih nujnih dostopov.

Intervencijski dostopi morajo biti načrtovani usklajeno s prometnimi ureditvami, priključki na občinsko cesto, parkirnimi površinami, ureditvijo zunanjih utrjenih površin in priključevanjem objektov na gospodarsko javno infrastrukturo. Pri tem je treba zagotoviti, da parkirana vozila, ograje, manipulativne površine ali druge zunanje ureditve ne ovirajo dostopa intervencijskih vozil do stavb.

Načrtovani objekti in ureditve morajo zagotavljati neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pri nadaljnjem projektiranju je treba te rešitve uskladiti tudi z zahtevami varstva pred požarom in pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora oziroma upravljavcev.

Dostava na območju OPPN se zagotavlja v okviru predvidenih prometnih, dostopnih in manipulativnih površin. Ker gre za območje načrtovane enostanovanjske pozidave, razpoložljivo gradivo ne predvideva posebnih samostojnih dostavnih površin ali ločenih logističnih ureditev.

Stroški ureditev, povezanih z dostopom za dostavo in intervencijska vozila, se v nadaljevanju elaborata obravnavajo v okviru prometnih ureditev, dostopnih površin in zunanjih ureditev območja, v obsegu, kot ga omogoča razpoložljiva dokumentacija.

2.5 Vodovodno omrežje

Na obravnavanem območju oziroma v njegovi neposredni bližini je prisotno vodovodno omrežje. Iz prikaza stanja prostora izhaja, da se severozahodno tik ob obravnavanem območju nahaja vodooskrbna cev vodovodnega omrežja v upravljanju Komunalno stanovanjske družbe d.o.o. Ajdovščina.

OPPN določa, da je treba vse objekte obvezno priključiti na vodovodno omrežje. Oskrba s pitno vodo je tudi del minimalne komunalne oskrbe bivanjskih objektov, ki jo je treba zagotoviti za dopustnost gradnje oziroma sočasno z gradnjo objektov.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je obvezno sodelovanje s Komunalno stanovanjsko družbo d.o.o. in upoštevanje katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav. Projektant mora zagotoviti ustrezne odmike objektov od javnega vodovoda

po pravilih stroke ter pri utesnjenih situacijah uporabiti zaščitne cevi pri križanjih z vodovodom.

Investitor mora pridobiti vso potrebno upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo vodovodnih cevovodov. Po dokončanju del je treba novozgrajene vodovodne objekte in naprave ter ostalo infrastrukturo v bližini vodovoda geodetsko posneti, posnetek pa v digitalni obliki dostaviti upravljavcu, ki vodi kataster komunalnih naprav.

Varovani pas vodovoda znaša 1,5 m na vsako stran od osi voda. Pri nadaljnjem projektiranju je treba vodovodno omrežje in priključke uskladiti z zasnovo gradbenih parcel, prometnimi in manipulativnimi površinami, drugimi vodi gospodarske javne infrastrukture ter pogoji upravljavca vodovodnega omrežja.

Razpoložljivo gradivo ne vsebuje natančnih dolžin, profilov, kapacitet oziroma projektantske ocene stroškov za izvedbo vodovodnega omrežja oziroma vodovodnih priključkov. Zato se bo stroškovna ocena v nadaljevanju elaborata pripravila na ravni razpoložljivih podatkov in jo bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja oziroma po pridobitvi pogojev upravljavca vodovodnega omrežja.

2.6 Odvajanje komunalnih odpadnih voda

Odvajanje komunalnih odpadnih voda je del minimalne komunalne oskrbe bivanjskih objektov, ki jo je treba zagotoviti za dopustnost gradnje oziroma sočasno z gradnjo objektov. OPPN določa, da se kanalizacijski sistem načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda.

Do izgradnje sistema odvajanja in čiščenja odpadnih vod se sanitarne komunalne vode odvajajo v malo komunalno čistilno napravo. Po izgradnji kanalizacijskega omrežja je priključitev na kanalizacijsko omrežje obvezna.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je obvezno sodelovanje s Komunalno stanovanjsko družbo d.o.o. Ajdovščina oziroma pristojnim upravljavcem. Rešitve odvajanja komunalnih odpadnih voda je treba uskladiti z zasnovo posameznih gradbenih parcel, predvidenimi objekti, prometnimi in manipulativnimi površinami, drugimi vodi gospodarske javne infrastrukture ter pogoji pristojnega upravljavca.

Razpoložljivo gradivo ne vsebuje natančnih dolžin, profilov, kapacitet oziroma projektantske ocene stroškov za izvedbo kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne vode, prav tako ne vsebuje podrobne opredelitve tehničnih značilnosti malih komunalnih čistilnih naprav. Zato se bo stroškovna ocena v nadaljevanju elaborata pripravila na ravni razpoložljivih podatkov, pri čemer bo treba končne tehnične rešitve in vrednosti preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja oziroma po pridobitvi pogojev pristojnega upravljavca.

2.7 Odvajanje padavinskih voda

OPPN določa, da se kanalizacijski sistem načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda. Odvajanje padavinskih voda je zato treba obravnavati ločeno od odvajanja komunalnih odpadnih voda.

Meteorne vode iz streh in čistih utrjenih površin se odvajajo v ponikovalnice preko zadrževalnika vode na gradbeni parceli objekta. Čiste padavinske vode se lahko uporabijo za sanitarne in tehnološke potrebe ter za vzdrževanje zunanjih površin objekta. Meteorne vode s parkirišč je treba odvajati preko lovilcev olj.

Ponikovalnice je dopustno urejati skladno z geološko-geotehničnim poročilom. Iz geološko-geotehničnega poročila izhaja, da bo zaradi načrtovane gradnje objektov in manipulativnih površin posebna pozornost potrebna pri odvodnji meteornih voda. V primeru ponikanja bo treba izvesti poskuse ponikanja, s katerimi se pridobijo podatki o koeficientu vodoprepustnosti na lokaciji.

Vozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza je treba pod voznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropusten material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku. Meteorne vode iz dovozov morajo biti zajete na parcelni meji pred priključkom na občinsko cesto tako, da ne vplivajo na odvodnjavanje ceste. Pri nadaljnjem projektiranju je treba rešitve odvajanja padavinskih voda uskladiti z zasnovo gradbenih parcel, prometnimi in parkirnimi površinami, geološko-geotehničnimi pogoji, ponikovalno sposobnostjo tal ter pogoji pristojnih upravljavcev oziroma nosilcev urejanja prostora.

Razpoložljivo gradivo ne vsebuje natančnih dolžin, profilov, kapacitet zadrževalnikov, velikosti ponikovalnic oziroma projektantske ocene stroškov za izvedbo sistema odvajanja padavinskih voda. Zato se bo stroškovna ocena v nadaljevanju elaborata pripravila na ravni razpoložljivih podatkov, končne tehnične rešitve pa bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja, zlasti po izvedbi morebitnih dodatnih geomehanskih raziskav in poskusov ponikanja.

2.8 Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem območju oziroma v njegovi neposredni bližini je prisotno elektroenergetsko omrežje. Iz prikaza stanja prostora izhaja, da so ob obravnavanem območju elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Primorska d.d., na območju pa poteka elektroenergetsko omrežje, na katerega se lahko območje naveže.

Oskrba z električno energijo je del minimalne komunalne oskrbe bivanjskih objektov, ki jo je treba zagotoviti za dopustnost gradnje oziroma sočasno z gradnjo objektov. Priključevanje objektov na distribucijsko elektroenergetsko omrežje se izvede v skladu s soglasjem za priključitev, ki ga je treba predhodno pridobiti od pristojnega upravljavca distribucijskega omrežja.

Razdelilne omarice in priključno-merilne omarice morajo biti nameščene na stalno dostopno mesto. Koridorji za elektroenergetsko infrastrukturo naj se prednostno predvidijo na javnih površinah in v podzemni izvedbi.

Za vsak poseg v varovalni pas distribucijskega elektroenergetskega omrežja ali naprave je treba pridobiti pogoje in soglasje systemskega operaterja tega omrežja. Pri nadaljnjem projektiranju je treba elektroenergetske vode in priključke uskladiti z zasnovo gradbenih parcel, prometnimi, parkirnimi in manipulativnimi površinami, vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem, elektronskimi komunikacijami ter drugimi obstoječimi in predvidenimi infrastrukturnimi vodi.

Razpoložljivo gradivo ne vsebuje natančnih dolžin, tehničnih značilnosti, priključnih moči oziroma projektantske ocene stroškov za izvedbo elektroenergetskega omrežja in priključkov. Zato se bo stroškovna ocena v nadaljevanju elaborata pripravila na ravni razpoložljivih podatkov, končne tehnične rešitve in vrednosti pa bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja oziroma po pridobitvi pogojev in soglasij pristojnega upravljavca distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

2.9 Elektronsko komunikacijsko omrežje

Na obravnavanem območju oziroma v njegovi neposredni bližini so prisotni vodi elektronskih komunikacij. Iz prikaza stanja prostora izhaja, da se ob obravnavanem območju nahajajo vodi elektronskih komunikacij v upravljanju Telekoma Slovenije d.d.

OPPN določa, da je na celotnem območju dopustno graditi elektronske komunikacije skladno s predpisi in tehničnimi smernicami. Dopustna je tudi vzpostavitev dostopovnih točk kot samostojnih elektronskih naprav za mobilne komunikacije na že zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih ter na ureditvah drugih gradbenih posegov.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba elektronsko komunikacijsko omrežje in priključke uskladiti z zasnovo gradbenih parcel, predvidenimi objekti, prometnimi, parkirnimi in manipulativnimi površinami, elektroenergetskim omrežjem ter drugimi obstoječimi in predvidenimi vodi gospodarske javne infrastrukture. Rešitve je treba določiti skladno s pogoji pristojnih upravljavcev oziroma operaterjev elektronskih komunikacijskih omrežij.

Razpoložljivo gradivo ne vsebuje natančnih dolžin, tehničnih značilnosti, kapacitet oziroma projektantske ocene stroškov za izvedbo elektronskega komunikacijskega omrežja in priključkov. Zato se bo stroškovna ocena v nadaljevanju elaborata pripravila na ravni razpoložljivih podatkov, končne tehnične rešitve in vrednosti pa bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja oziroma po pridobitvi pogojev pristojnih upravljavcev oziroma operaterjev elektronskih komunikacijskih omrežij.

2.10 Ravnanje z odpadki

Zbiranje odpadkov je na obravnavanem območju oziroma v naselju v obstoječem stanju urejeno individualno. Odpadki se zbirajo v tipskih namenskih zabojnikih za ločeno zbiranje odpadkov, ki jih prazni pristojna komunalna služba.

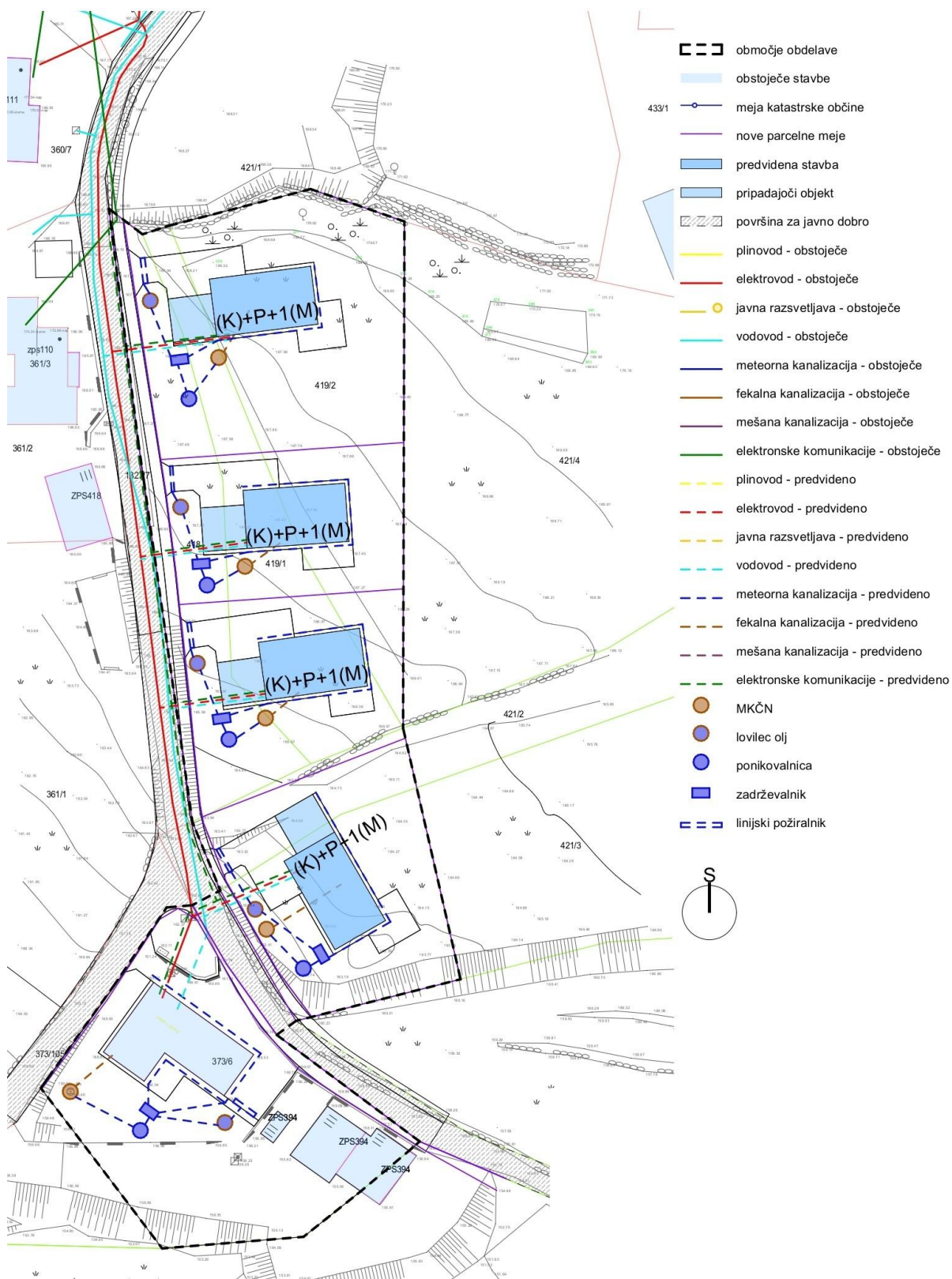
OPPN določa, da je investitor dolžan na svojem zemljišču in na svoje stroške urediti ustrezno dimenzionirano zbirno mesto za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, vključno z nabavo posod. Zbirna mesta morajo biti načrtovana tako, da omogočajo ločeno zbiranje komunalnih odpadkov skladno z veljavnimi predpisi in pogoji izvajalca javne službe.

Lokacije prevzemnih mest morajo biti načrtovane tako, da zagotavljajo dostop s specialnimi vozili izvajalca javne službe zbiranja in odvoza komunalnih odpadkov. Pri tem je treba ureditev zbirnih oziroma prevzemnih mest uskladiti s prometnimi ureditvami, dostopi, priključki na občinsko cesto, parkirnimi površinami in drugimi zunanjimi ureditvami na posameznih gradbenih parcelah.

Zunanje utrjene površine na gradbenih parcelah lahko vključujejo tudi odzemna mesta za smeti oziroma zbiralnice ločenih frakcij komunalnih odpadkov. Njihova izvedba mora biti usklajena z zasnovo posamezne gradbene parcele in z zahtevami glede dostopnosti, varnosti ter funkcionalne uporabe zunanjih površin.

Iz razpoložljive dokumentacije ne izhaja, da bi bila za območje OPPN predvidena gradnja samostojnega javnega zbirnega centra ali druge posebne javne infrastrukture za ravnanje z odpadki. Ravnanje z odpadki je predvideno kot individualna ureditev na zemljiščih posameznih investorjev oziroma uporabnikov. Zato se stroški ureditve zbirnih mest, nabave posod in drugih ureditev za ločeno zbiranje odpadkov praviloma obravnavajo kot del zunanjih ureditev posameznih gradbenih parcel, razen če bi se v nadaljnjih fazah projektiranja ali usklajevanja s pristojnim izvajalcem javne službe izkazala potreba po drugačni skupni oziroma javni ureditvi.

Slika 1: Prikaz omrežij in priključevanja na GJI ter grajeno javno dobro



(vir: OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini – osnutek 1, OS Arhitektura, Katarina Šauperl s.p.)

3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

3.1 Povzetek družbene infrastrukture in obstoječe zmogljivosti

Družbena infrastruktura zajema prostorske ureditve oziroma objekte, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine in storitve v javnem interesu, zlasti na področju:

- objektov vzgoje in izobraževanja,
- zdravstva in socialnega varstva,
- kulture,
- športa.

Na podlagi razpoložljive dokumentacije ni razvidno, da bi bile v okviru OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini predvidene nove ureditve oziroma gradnja objektov družbene infrastrukture. Predmet OPPN je gradnja štirih novih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in ostalo infrastrukturo ter pripadajočimi objekti.

V spremljajočem gradivu je družbena infrastruktura obravnavana z vidika dostopnosti obstoječih objektov oziroma storitev v širšem območju. Navedeno je, da je bližina obravnavanega območja dobro pokrita z družbeno infrastrukturo. Vrtec se nahaja v oddaljenosti 400 m, osnovna šola, vrtec in pošta pa se nahajajo v oddaljenosti do 2,5 km. Ostala pomembnejša družbena infrastruktura je v centru Ajdovščine, približno 9 km od obravnavanega območja.

Na obravnavanem območju so predvideni štirje enostanovanjski objekti, v katerih bodo predvidoma štirje uporabniki na objekt, skupaj 16 novih prebivalcev. V spremljajočem gradivu je za oceno vpliva na družbeno infrastrukturo upoštevan delež otrok v starostni skupini od 1 do 5 let v povprečju 6 % prebivalstva, kar pomeni pričakovano približno enega otroka predšolske starosti. Za starostno skupino od 6 do 14 let je upoštevan delež 8 % prebivalstva, kar pomeni pričakovano približno dva otroka osnovnošolske starosti.

Razpoložljivo gradivo ne vsebuje podrobnih podatkov o prostorskih ali programskih zmogljivostih posameznih objektov družbene infrastrukture, kot so število oddelkov, prosta mesta ali druge kapacitete vrtca in osnovne šole. V spremljajočem gradivu je kljub temu navedeno, da se glede na predvideno povečanje števila otrok zaradi povečanja števila prebivalstva ne načrtuje gradnja novih vzgojno-izobraževalnih ustanov.

Družbena infrastruktura se zato v elaboratu ekonomike obravnava opisno. Namen nadaljnje presoje je ugotoviti, ali načrtovana manjša stanovanjska pozidava ustvarja potrebo po novih investicijah v družbeno infrastrukturo oziroma ali se potrebe lahko

zagotavljajo z uporabo obstoječe družbene infrastrukture v naselju Selo, njegovi okolici in širšem območju občine Ajdovščina.

3.2 Ocena potreb in opisna ocena investicij

Skladno z 10. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike mora elaborat glede družbene infrastrukture vsebovati povzetek družbene infrastrukture in oceno potreb, oceno investicij oziroma primerljivo opisno oceno potreb za dograditev, gradnjo nove ali ustrezno zagotovitev posamezne vrste družbene infrastrukture, možne vire financiranja in etapnost izvedbe. Pri opisni oceni je treba skladno z 11. členom Pravilnika opredeliti in utemeljiti, ali se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami doseže boljša izkoriščenost obstoječe družbene infrastrukture ali pa je treba družbeno infrastrukturo zgraditi, dograditi ali zagotoviti na drug ustrezen način.

Na podlagi razpoložljive dokumentacije OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini ni izkazana potreba po načrtovanju novih investicij v družbeno infrastrukturo. OPPN ne načrtuje gradnje novih objektov vzgoje in izobraževanja, zdravstva, socialnega varstva, kulture ali športa, temveč gradnjo štirih novih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in ostalo infrastrukturo ter pripadajočimi objekti.

Načrtovana stanovanjska pozidava predstavlja manjšo dopolnitev naselja. V spremljajočem gradivu je za območje predvidenih 16 novih prebivalcev, od tega približno en otrok v starostni skupini od 1 do 5 let in približno dva otroka v starosti od 6 do 14 let. Glede na navedeno povečanje števila prebivalcev in otrok spremljajoče gradivo ne predvideva gradnje novih vzgojno-izobraževalnih ustanov.

Obstoječa družbena infrastruktura je v spremljajočem gradivu obravnavana kot dostopna v širšem območju. Vrtec se nahaja v oddaljenosti približno 400 m, osnovna šola, vrtec in pošta pa v oddaljenosti do 2,5 km. Ostala pomembnejša družbena infrastruktura je v centru Ajdovščine, približno 9 km od obravnavanega območja.

Glede na razpoložljive podatke se ocenjuje, da se potrebe, povezane z načrtovano stanovanjsko pozidavo, lahko zagotavljajo z uporabo obstoječe družbene infrastrukture v naselju Selo, njegovi okolici in širšem območju občine Ajdovščina. V okviru predmetnega OPPN zato ni predvidena dograditev, gradnja nove ali drugačna zagotovitev posamezne vrste družbene infrastrukture.

Ker nove investicije v družbeno infrastrukturo niso predvidene, elaborat ekonomike za ta sklop ne določa posebne ocene investicijskih stroškov, posebnih virov financiranja ali etapnosti izvedbe. Družbena infrastruktura se v nadaljevanju upošteva opisno, z ugotovitvijo, da načrtovana manjša stanovanjska pozidava ne zahteva samostojnih investicij v objekte družbene infrastrukture.

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

Skladno s 6. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se v elaboratu pripravi ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter, kadar je to glede na načrtovane prostorske ureditve potrebno, tudi ocena stroškov investicij v družbeno infrastrukturo.

Za oceno stroškov se skladno s 7. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike upoštevajo naslednji podatki:

- podrobna namenska raba prostora na območju načrtovane prostorske ureditve,
- površina območja načrtovane prostorske ureditve,
- prostorski izvedbeni pogoji oziroma usmeritve 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.

Ocena stroškov v tem poglavju temelji na razpoložljivih podatkih iz osnutka OPPN, grafičnega dela OPPN, spremljajočega gradiva in strokovnih podlag. Pri tem se upoštevajo predvsem obseg območja OPPN, namenska raba prostora, načrtovana gradnja štirih enostanovanjskih hiš ter predvidene ureditve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebne za izvedbo načrtovane prostorske ureditve.

Razpoložljivo gradivo ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma numerično podanih projektantskih ocen stroškov za posamezne sklope komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Zato ocena stroškov v tem elaboratu ne predstavlja projektantskega predračuna ali popisa del, temveč informativno oceno za potrebe priprave OPPN in presoje ekonomskih posledic načrtovanih prostorskih ureditev.

Pri oceni stroškov se upoštevajo samo tiste ureditve, ki predstavljajo komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo oziroma družbeno infrastrukturo skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike. Stroški gradnje stanovanjskih stavb, pripadajočih zasebnih objektov in drugih ureditev, ki ne predstavljajo komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture ali družbene infrastrukture, niso predmet ocene stroškov v tem elaboratu.

Ker iz razpoložljive dokumentacije ne izhaja potreba po gradnji novih objektov družbene infrastrukture, se za družbeno infrastrukturo ne določa posebna ocena

investicijskih stroškov. Družbena infrastruktura je v elaboratu obravnavana opisno, z ugotovitvijo, da načrtovana manjša stanovanjska pozidava ne zahteva samostojnih investicij v objekte družbene infrastrukture.

4.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

Skladno s 7. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo določi ob upoštevanju podrobne namenske rabe prostora, površine območja načrtovane prostorske ureditve, prostorskih izvedbenih pogojev oziroma usmeritev za izdelavo OPPN ter posameznih vrst načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve.

Za potrebe ocene stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo se v nadaljevanju povzamejo temeljne prvine, ki določajo obseg načrtovane prostorske ureditve in s tem tudi okvirni obseg potrebnega komunalnega opremljanja.

4.1.1 Namenska raba prostora

Obravnavano območje OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč. Po osnovni namenski rabi je območje opredeljeno kot območje stanovanjskih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi pa kot SK – površine podeželskega naselja.

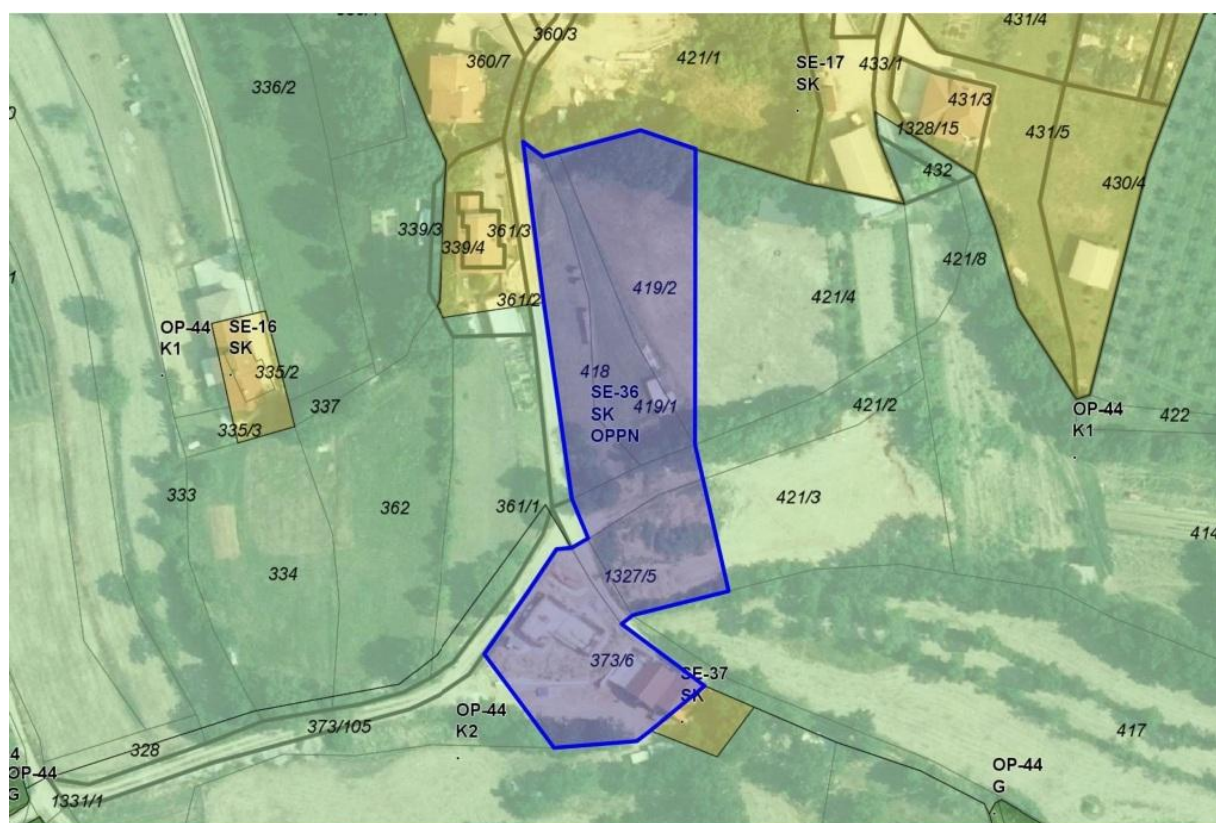
Območje se nahaja v prostorski enoti SE-36, za katero je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Pri pripravi predmetnega OPPN se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji, ki v OPN veljajo za območja s podrobno namensko rabo SK – površine podeželskega naselja.

Na severu območje omejujejo površine podeželskega naselja, delno tudi na zahodnem delu. Na vzhodnem in južnem delu območje omejujejo najboljša kmetijska zemljišča. Načrtovana prostorska ureditev se zato umešča na rob obstoječega naselja, v območje stavbnih zemljišč, ob stiku s kmetijskimi zemljišči.

Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo štirih enostanovanjskih stavb za območje EUP SE-36. Na podlagi OPPN bo na obravnavanem območju mogoče izdati gradbeno dovoljenje za načrtovano stanovanjsko pozidavo s pripadajočo cestno, komunalno in drugo infrastrukturo.

Namenska raba prostora je pomembna za pripravo elaborata ekonomike, ker vpliva na opredelitev vrste načrtovanih ureditev in na nadaljnjo metodološko obravnavo stroškov komunalne opreme po Pravilniku o elaboratu ekonomike. Pri kasnejši uporabi Priloge 1 Pravilnika bo treba upoštevati, da Priloga 1 določa povprečne stroške gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča, zato se za predmetni OPPN kot izhodišče upošteva podrobnejša namenska raba SK – površine podeželskega naselja.

Slika 2: Namenska raba prostora na območju OPPN



LEGENDA:

 obravnavano območje

- | | |
|-----|--|
| SS | Stanovanjske površine |
| SB | Stanovanjske površine za posebne namene |
| SK | Površine podeželskega naselja |
| SKk | Površine samostojnih kmetij |
| SKg | Površine kmetijskih gospodarskih objektov |
| K1 | Najboljša kmetijska zemljišča |
| K2 | Druga kmetijska zemljišča |
| K2q | Območja predvidena za vzpostavitev kmetijskih zemljišč |

(vir: OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini – osnutek 1, OS Arhitektura, Katarina Šauperl s.p.)

4.1.2 Površine območja prostorske ureditve

Območje OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini obsega zemljiške parcele št. 418, 419/1, 419/2, del 421/2, del 421/3, del 1327/5 in del 373/6, vse k.o. 2387 Selo. Skupna površina območja OPPN znaša približno 0,5 ha.

Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura. To pomeni, da lahko posamezne infrastrukturne navezave oziroma ureditve, potrebne za komunalno opremljanje območja, segajo tudi izven osnovnega območja načrtovane stanovanjske pozidave. V grafičnem delu OPPN, na načrtu parcelacije, so prikazane naslednje površine posameznih parcel oziroma površinskih enot:

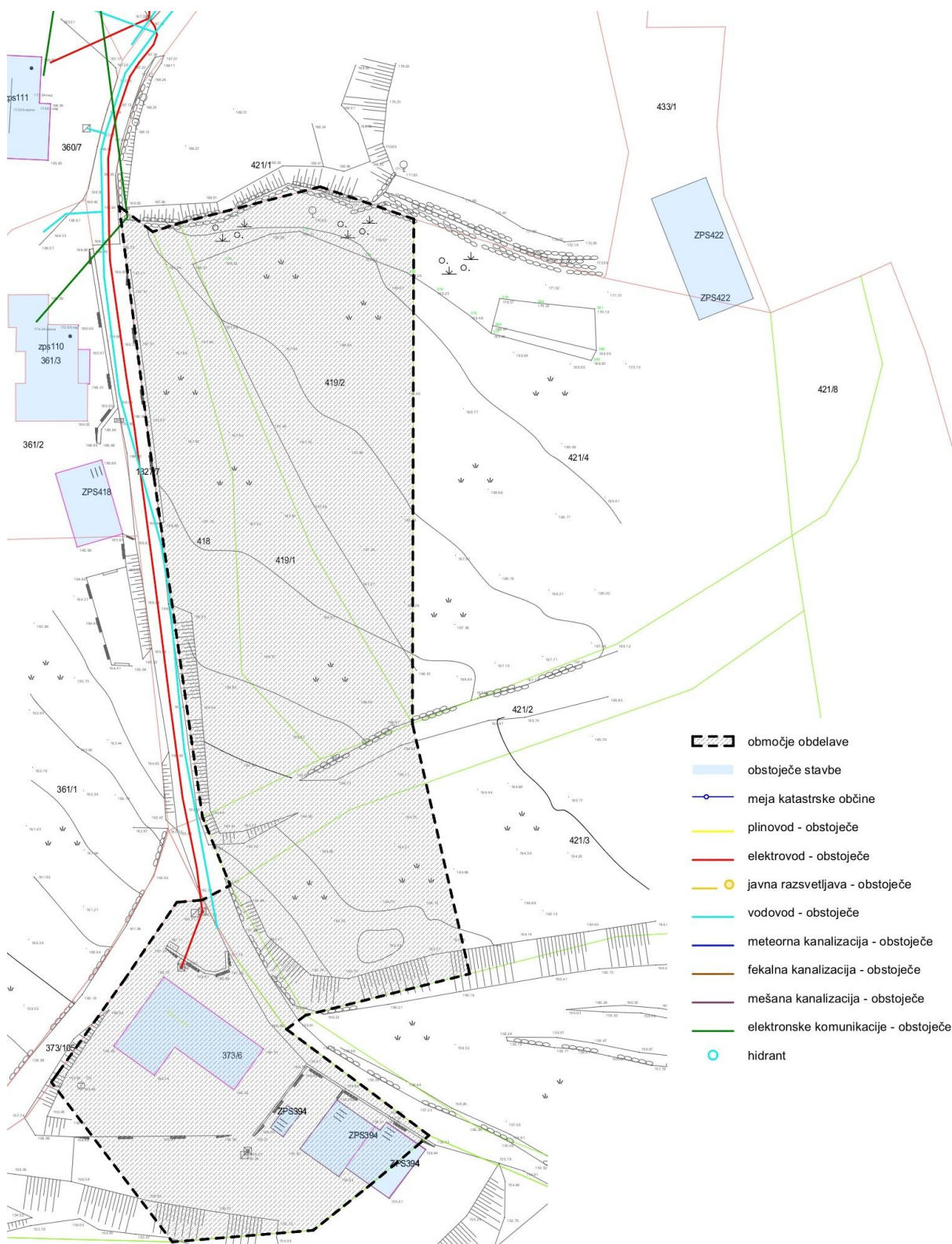
- P1: 1.195 m²,
- P2: 641 m²,
- P3: 737 m²,
- P4: 849 m²,
- P5: 1.238 m²,
- P6: 61 m²,
- P7: 229 m².

Skupna površina navedenih površinskih enot znaša 4.950 m², kar je skladno z okvirno navedbo, da območje OPPN meri približno 0,5 ha. Površina območja se zato v elaboratu uporablja kot okvirna površina območja prostorske ureditve in kot izhodišče za nadaljnjo informativno oceno stroškov komunalnega opremljanja.

Za potrebe elaborata ekonomike je površina območja pomembna predvsem zato, ker Priloga 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike določa povprečne stroške gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča. Pri nadaljnji oceni stroškov bo zato treba upoštevati okvirno površino območja OPPN, podrobnejšo namensko rabo prostora in posamezne vrste komunalne opreme, ki so potrebne za izvedbo načrtovane stanovanjske pozidave.

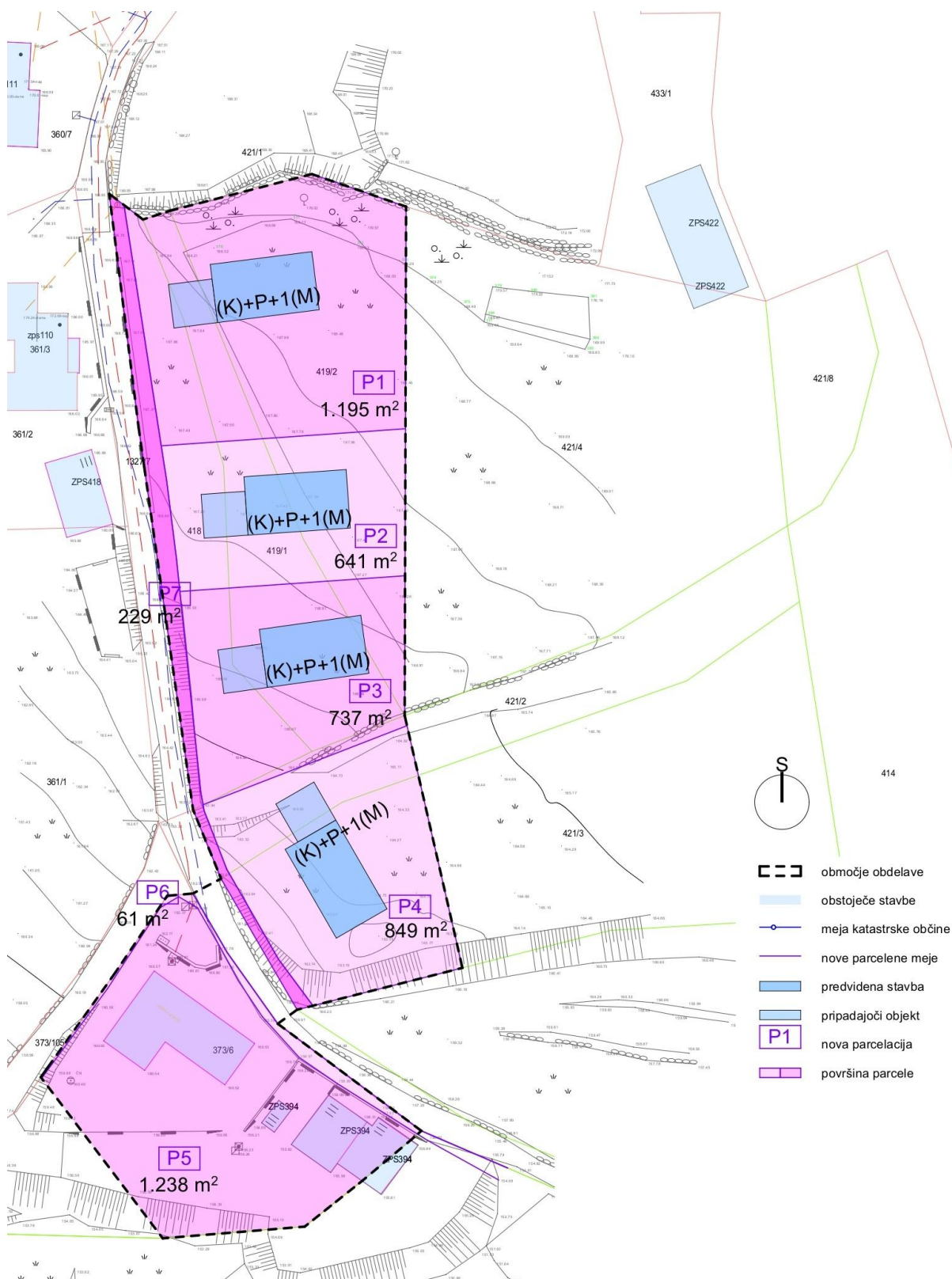
Ker razpoložljivo gradivo ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma natančnih projektantskih ocen stroškov po posameznih infrastrukturnih sklopih, se navedena površina uporablja kot informativno izhodišče in ne kot geodetsko ali projektantsko natančno določena obračunska površina za izvedbo posamezne komunalne opreme. Končne površine, trase in količine bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja oziroma pri pripravi podrobnejših strokovnih podlag za izvedbo komunalnega opremljanja.

Slika 3: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem



(vir: OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selo v Ajdovščini – osnutek 1, OS Arhitektura, Katarina Šauperl s.p.)

Slika 4: Načrt parcelacije



(vir: OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini – osnutek 1, OS Arhitektura, Katarina Šauperl s.p.)

4.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave ter prostorski izvedbeni pogoji

Vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in ureditev

Na območju OPPN so dopustne stanovanjske, terciarne in kvartarne dejavnosti ter šport in rekreacija. OPPN kot terciarne dejavnosti opredeljuje trgovino, gostinstvo in storitve, prometne in komunalne dejavnosti, finančno posredništvo ter poslovanje z nepremičninami, pri čemer se za gostinstvo po odloku ne šteje bivanje v počitniških hišah in počitniških stanovanjih. Kot kvartarne dejavnosti so opredeljeni zdravstvo, socialno in otroško varstvo, izobraževanje, šport in rekreacija, kultura, javna uprava, društva, cerkev in svobodni poklici.

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj oziroma drugih del:

- vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter odstranitve obstoječih objektov,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v dejavnosti, ki so določene s prostorskimi izvedbenimi pogoji za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora,
- novogradnje objektov,
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z OPPN,
- gradnja infrastrukture, zlasti prometnega, komunalnega, energetskega in telekomunikacijskega omrežja in naprav,
- vodnogospodarske ureditve,
- ureditve javnih površin,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, kot so ograje, oporni zidovi in objekti za zadrževanje plazov,
- drugi gradbeni posegi, kot so trajno reliefno preoblikovanje terena, gradbeni posegi za opremo odprtih površin in drugi gradbeni posegi, ki niso uvrščeni drugje.

Vrste dopustnih objektov

Glede na namen so na območju OPPN dopustni naslednji objekti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem.

Predvidena pozidava

Čeprav OPPN dopušča širši nabor dejavnosti in objektov, je z opisom prostorske ureditve predvidena gradnja štirih novih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in ostalo infrastrukturo ter pripadajočimi objekti. Za potrebe elaborata ekonomike se kot izhodiščna načrtovana kapaciteta zato upošteva pozidava s štirimi enostanovanjskimi objekti in pripadajočimi ureditvami.

Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča oziroma dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura. Načrtovana pozidava je zato povezana predvsem z zagotovitvijo dostopa do javne ceste, prometnih in parkirnih površin, vodovodnega omrežja, odvajanja komunalnih odpadnih in padavinskih voda, elektroenergetskega omrežja, elektronskih komunikacij ter ureditvijo zbiranja odpadkov.

Faktor zazidanosti in gradbene parcele

Faktor zazidanosti je razmerje med zazidano površino objekta in površino zemljišča, namenjenega gradnji. Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele je 0,3. Maksimalni tlorisni gabarit stavbe je opredeljen s faktorjem zazidanosti.

V zazidano površino za izračun faktorja zazidanosti se štejejo površina navpične projekcije pritlične etaže na vodoravno ravnino, previsni deli stavbe, ki so pokriti in zaprti najmanj s treh strani ter tvorijo volumen stavbe, površina kleti ali drugih podzemnih delov objekta, ki segajo nad nivo urejenega terena, in površine spremljajočih objektov.

V zazidano površino za izračun faktorja zazidanosti se ne štejejo vkopane kletne etaže, zunanja stopnišča, zunanje klančine, balkoni, nadstreški, sončni zasloni ter enostavni in nezahtevni objekti.

Gradbene parcele stavb se lahko združujejo ali delijo na manjše enote tako, da ima nova gradbena parcela zagotovljen dostop in možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo. Minimalna velikost gradbene parcele znaša 600 m².

Odmiki in lega objektov

Lega nove manj zahtevne stavbe mora biti oddaljena najmanj 4,0 m od meje sosednjih zemljišč. Manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem upravljavca javne površine oziroma lastnika sosednje zemljiške parcele, ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje.

Za balkone in napušče je dopusten odmik 2 m brez soglasja upravljavca ali lastnika sosednje zemljiške parcele, razen ob javnih prometnih površinah in objektih, kjer gradbena linija sovпада z regulacijsko linijo. Objekti, katerih kap ali zgornji rob strešnega venca je višji od 9 m, morajo biti odmaknjeni od meje zemljišča, namenjenega gradnji, oziroma regulacijske linije najmanj 6 m.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 2,0 m, manjši odmik pa je dopusten s pisnim soglasjem lastnika sosednje parcele oziroma upravljavca javne površine. Če je garažni del funkcionalno povezan s stanovanjsko stavbo, veljajo za pritlični garažni del enaki pogoji glede odmkov od sosednjih zemljiških parcel kot za enostavne in nezahtevne stavbe.

Arhitekturno oblikovanje in višinski gabariti

Arhitekturno oblikovanje se mora zgledovati po oblikovnih kvalitetah krajevno značilne arhitekture. Objekti morajo biti oblikovani v takšnih razmerjih in velikosti, da so skladni s sosednjimi objekti v naselju ali gruči. Tloris, višina in razmerja novega stavbnega volumna ne smejo bistveno odstopati od razmerij in velikosti sosednjih objektov.

Tloris stanovanjske stavbe je podolgovat, s priporočenim razmerjem osnovnih stranic najmanj 1 : 1,4. Dopustno je dodajanje in odvzemanje volumnov na osnovi podolgovatega tlorisa.

Višinski gabariti stanovanjskih objektov so določeni do K+P+1+M ali do K+P+M, pri čemer so v OPPN določeni tudi pogoji glede višine pritličja pri vhodu, kolenčnega zidu in vidne fasade kletne etaže na nagnjenem terenu. Streha mora imeti naklon 20°–25°, sleme v smeri daljše stranice objekta, kritina pa mora biti v odtenkih opečno rdeče barve, korčna ali druga kritina z drobno teksturo in neodsevna. Drugačen naklon je dopusten na sekundarnih strehah, ki lahko obsegajo do 40 % ploskve vseh strešnih ploskev.

Spremljajoči, nezahtevni in enostavni objekti

Spremljajoči objekt je lahko postavljen samostojno ali prizidan k osnovnemu objektu na gradbeni parceli osnovnega objekta. Spremljajoči objekti ne smejo presežati 40 % zazidane površine osnovnega objekta.

Dopustni enostavni in nezahtevni objekti so opredeljeni v prilogi OPN za podrobno namensko rabo SK. Enostavne in nezahtevne stavbe morajo biti oblikovane usklajeno z glavnim objektom. Naklon dvokapnih streh mora biti enak naklonu glavnega objekta, dopustne pa so tudi ravne strehe, kadar višina stavbe ne presega 3,5 m.

Urejanje zunanjih površin

Po zaključenih gradbenih delih je treba neutrjene površine zavarovati pred erozijo in ozeleniti. Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Pri strmejših brežinah, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je treba uporabiti elemente, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami.

Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da bodo višinske

razlike na parcelnih mejah čim manjše, večje višinske razlike pa se lahko izvedejo z utrjenimi brežinami in izjemoma s podpornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne. Zunanje utrjene površine se uredijo tlakovano ali asfaltirano, vključno z urejenimi parkirnimi mesti, nadstrešnicami, odzemnim mestom za smeti oziroma zbiralnicami ločenih frakcij komunalnih odpadkov, terasami in drugimi primerljivimi ureditvami. Vozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne oziroma urejene tako, da se odpadne padavinske vode odvajajo v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

Parkiranje, dostopnost in etapnost

Parkirne površine se morajo zagotoviti v sklopu gradbene parcele. Za potrebe enostanovanjske stavbe je treba zagotoviti najmanj tri parkirna mesta. Za načrtovane štiri enostanovanjske stavbe to pomeni najmanj 12 parkirnih mest, ki se zagotovijo na gradbenih parcelah posameznih objektov.

Do vseh stavb je treba zagotoviti najmanj 3,0 m širok dovoz za intervencijska vozila in manipulativne površine. Gradnja lahko poteka etapno, pri čemer mora vsaka etapa tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Vpliv na oceno stroškov

Navedeni prostorski izvedbeni pogoji določajo okvirno kapaciteto in način izvedbe načrtovane pozidave ter vplivajo na obseg potrebne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Za oceno stroškov so pomembni predvsem število načrtovanih enostanovanjskih objektov, minimalna velikost gradbene parcele, faktor zazidanosti, zahteve glede dostopa do javne ceste, parkiranja, intervencijskih površin, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo, odvajanja komunalnih odpadnih in padavinskih voda ter urejanja zunanjih utrjenih površin.

Glede na določila OPPN in razpoložljivo spremljajoče gradivo se v nadaljevanju stroškovno obravnavajo v poglavju 2 predstavljeni sklopi komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

Ker razpoložljivo gradivo ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma natančnih projektantskih ocen stroškov za posamezne sklope komunalne opreme, se navedeni podatki uporabljajo kot podlaga za informativno oceno stroškov v nadaljevanju elaborata. Ocena stroškov bo pripravljena v obsegu, ki ga omogočajo razpoložljivi podatki iz osnutka OPPN, grafičnega dela, spremljajočega gradiva in strokovnih podlag, ter jo bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja oziroma pri pripravi podrobnejših strokovnih podlag za izvedbo komunalnega opremljanja.

Slika 5: Ureditvena situacija



(vir: OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini – osnutek 1, OS Arhitektura, Katarina Šauperl s.p.)

4.2 Metodološka izhodišča za oceno stroškov

Skladno s 6. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike mora elaborat vsebovati oceno stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev. Skladno s 7. členom Pravilnika se ocena stroškov pripravi ob upoštevanju podrobne namenske rabe prostora, površine območja načrtovane prostorske ureditve, prostorskih izvedbenih pogojev oziroma usmeritev za izdelavo OPPN ter posameznih vrst načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve.

Pri pripravi ocene stroškov za OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini se upoštevajo razpoložljivi podatki iz osnutka OPPN, grafičnega dela OPPN, spremljajočega gradiva in strokovnih podlag. Kot temeljna izhodišča se upoštevajo podrobnejša namenska raba SK – površine podeželskega naselja, okvirna površina območja OPPN približno 0,5 ha oziroma 4.950 m² po načrtu parcelacije ter predvidena gradnja štirih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in ostalo infrastrukturo.

Razpoložljivo gradivo ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma natančnih projektantskih predračunov za posamezne sklope komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Zato se ocena stroškov v tem elaboratu pripravi kot informativna ocena na ravni razpoložljive dokumentacije. Ocena ne predstavlja projektantskega predračuna, popisa del ali podlage za neposredno izvedbo javnega naročila, temveč podlago za presojo ekonomskih posledic načrtovane prostorske ureditve v fazi priprave OPPN.

V primerih, ko razpoložljiva dokumentacija ne vsebuje projektantskih popisov del, predračunov ali natančnih količinskih podatkov, se ocena stroškov pripravi kot strokovna ocena izdelovalca elaborata ekonomike, in sicer na podlagi razpoložljivih podatkov iz osnutka OPPN, grafičnega dela, spremljajočega gradiva, strokovnih podlag, primerljivih ureditev ter metodoloških izhodišč Pravilnika o elaboratu ekonomike. Takšna ocena je informativna in jo bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja oziroma po pridobitvi pogojev upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

Pri oceni stroškov se upoštevajo samo tiste ureditve, ki so potrebne za komunalno opremljanje območja oziroma za priključevanje načrtovane prostorske ureditve na gospodarsko javno infrastrukturo. Stroški gradnje stanovanjskih stavb, spremljajočih objektov, zasebnih zunanjih ureditev, internih priključkov, internih instalacij in drugih ureditev na posameznih gradbenih parcelah niso predmet ocene stroškov komunalne opreme, razen če bi iz razpoložljivih podlag izhajalo, da gre za del skupne oziroma javne infrastrukture, potrebne za opremljanje območja.

Pri stroškovni obravnavi se zato ločuje med ureditvami, ki predstavljajo komunalno opremo oziroma drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in ureditvami, ki so vezane na posamezne gradbene parcele oziroma na zasebno gradnjo. Parkirne površine, ponikovalnice, zadrževalniki padavinskih voda, lovilci olj, zbirna mesta za odpadke in podobne ureditve se upoštevajo kot del stroškovne ocene le v obsegu, v katerem predstavljajo skupno oziroma javno ureditev območja. Če so te ureditve predvidene na posamezni gradbeni parceli za potrebe posameznega objekta, se praviloma obravnavajo kot strošek posameznega investitorja in ne kot strošek komunalnega opremljanja območja.

Za tiste vrste komunalne opreme, za katere Priloga 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike določa povprečne stroške gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča, se lahko ocena stroškov pripravi na podlagi teh povprečnih vrednosti in površine območja OPPN. Pri tem se upošteva, da gre za okvirno metodološko oceno, ki jo bo treba v nadaljnjih fazah preveriti s projektno dokumentacijo, pogoji upravljavcev infrastrukture in morebitnimi podrobnejšimi strokovnimi podlagami.

Za infrastrukturne sklope, za katere Pravilnik ne določa povprečnih stroškov oziroma za katere razpoložljivo gradivo ne daje zadostnih količinskih podatkov, se stroškovna ocena pripravi opisno oziroma se navede, da stroškov v tej fazi ni mogoče zanesljivo opredeliti brez dodatnih projektnih rešitev, projektantskih popisov del ali pogojev pristojnih upravljavcev. Takšna obravnava se uporabi zlasti pri tistih ureditvah, pri katerih iz OPPN izhaja obveznost priključevanja oziroma zagotavljanja ustrezne oskrbe, ne pa tudi natančen obseg, trasa, dolžina, tehnični profil ali kapaciteta posameznega infrastrukturnega sistema.

Ocena stroškov se v nadaljevanju pripravi po posameznih sklopih komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so glede na določila OPPN in razpoložljivo dokumentacijo relevantni za izvedbo načrtovane stanovanjske pozidave. Pri vsakem sklopu se upošteva obseg razpoložljivih podatkov, pri čemer se jasno loči med podatki, ki izhajajo iz dokumentacije OPPN, in ocenami, ki jih bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja.

4.3 Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena na podlagi razpoložljivih podatkov iz osnutka OPPN, spremljajočega gradiva, grafičnega dela OPPN, idejne zasnove dostopne ceste ter metodoloških izhodišč Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Ker razpoložljivo gradivo ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma podrobnih projektantskih predračunov za posamezne sklope komunalne opreme, je ocena stroškov pripravljena kot strokovna informativna ocena izdelovalca elaborata ekonomike. Pri tem se upoštevajo dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so načrtovane oziroma zahtevane z OPPN.

Kot primerjalno stroškovno izhodišče se uporabijo vrednosti iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike, ki določa povprečne stroške gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča. Ker je na območju OPPN predvidena gradnja štirih enostanovanjskih hiš, se kot primerjalno izhodišče uporabi kategorija S – stanovanjske površine (eno- in dvostanovanjske stavbe). Površina območja OPPN znaša 4.950 m² oziroma 0,495 ha.

Za potrebe informativne ocene stroškov so bile izhodiščne vrednosti iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike povečane za inflacijski faktor od sprejema pravilnika oziroma od objave izhodiščnih vrednosti v letu 2019 do meseca izdelave tega elaborata. Stopnja inflacije v obdobju od začetka julija 2019 do konca aprila 2026 znaša 26,6 %, zato se izhodiščne vrednosti iz Priloge 1 povečajo s faktorjem 1,266.

Pri oceni se upoštevajo tiste vrste komunalne opreme, za katere Priloga 1 določa povprečne stroške in ki so glede na določila OPPN relevantne za načrtovano stanovanjsko pozidavo, in sicer:

- javne prometne površine, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo,

Tabela 1: Ocena stroškov komunalne opreme po Prilogi 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike

Vrsta komunalne opreme	Izhodišče iz Priloge 1 za S – stanovanjske površine (eno- in dvostanovanjske stavbe, EUR/ha)	Inflacijski faktor	Revalorizirana vrednost (EUR/ha)	Površina območja (ha)	Informativna ocena stroškov (EUR)
Javne prometne površine, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo	200.000	1,266	253.200	0,495	125.334
Vodovodno omrežje	30.000	1,266	37.980	0,495	18.800
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	40.000	1,266	50.640	0,495	25.067
Skupaj					169.201

Informativna ocena stroškov komunalne opreme po primerjalnih izhodiščih Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike, povečana za inflacijski faktor 1,266, znaša 169.201 EUR brez DDV. Ocena je pripravljena na podlagi povprečnih stroškov, ki so določeni za normalne razmere, in ne predstavlja projektantskega predračuna ali popisa del.

Glede na to, da se območje OPPN nahaja na robu obstoječega naselja, da je deloma že v bližini obstoječe gospodarske javne infrastrukture, hkrati pa je za izvedbo načrtovane pozidave treba zagotoviti dostopno cesto, priključevanje na posamezne infrastrukturne sisteme in ustrezno odvajanje komunalnih odpadnih ter padavinskih voda, lahko dejanski stroški izvedbe odstopajo od prikazane informativne ocene.

V okviru postavke javnih prometnih površin, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo, se obravnavajo predvsem prometne ureditve in dostop do območja, ki so potrebni za izvedbo načrtovane stanovanjske pozidave. Na podlagi idejne zasnove dostopne ceste je predvidena ureditev dostopne ceste v dolžini 410 m, ki vključuje razširitve obstoječe ceste na določenih odsekih, ureditev površin za pešce ter asfaltiranje dela, kjer je trenutno makadamska pot.

Ureditve, ki so po določilih OPPN vezane na posamezne gradbene parcele, kot so parkirna mesta za posamezne enostanovanjske stavbe, interne dovozne in manipulativne površine, ponikovalnice in zadrževalniki na gradbenih parcelah, lovilci olj za parkirišča ter zbirna mesta za komunalne odpadke, niso zajete kot investicija v javno komunalno opremo. Te ureditve se obravnavajo kot del ureditve posamezne gradbene parcele oziroma kot strošek posameznega investitorja.

Pri odvodnjavanju padavinskih voda je treba upoštevati, da OPPN določa odvajanje meteornih voda iz streh in čistih utrjenih površin v ponikovalnice preko zadrževalnika vode na gradbeni parceli objekta, meteorne vode s parkirišč pa preko lovilcev olj. Geološko-geotehnično poročilo opozarja, da bo treba posebno pozornost posvetiti odvodnji meteornih voda, v primeru ponikanja pa izvesti poskuse ponikanja za pridobitev podatkov o koeficientu vodoprepustnosti na lokaciji. Navedene rešitve zato lahko vplivajo na dejanske stroške izvedbe, vendar v razpoložljivi dokumentaciji še niso količinsko oziroma projektantsko stroškovno ovrednotene.

Natančnejšo vrednost posameznih ureditev bo mogoče določiti šele na podlagi nadaljnjih projektnih rešitev, projektantskih popisov del, pogojev upravljavcev gospodarske javne infrastrukture, morebitnih dodatnih geomehanskih raziskav in drugih strokovnih podlag. Ocena zato predstavlja informativno strokovno izhodišče za potrebe priprave OPPN in ne nadomešča projektantskega predračuna oziroma popisa del.

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

	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	Brez DDV	Z DDV
1	Stroški dokumentacije	35.960	43.871
	Stroški urbanistične dokumentacije	9.900	12.078
	Stroški projektne dokumentacije za novo komunalno opremo	26.060	31.793
2	Stroški gradnje nove komunalne opreme	169.201	206.425
	Javne prometne površine, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetl	125.334	152.907
	Vodovodno omrežje	18.800	22.936
	Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	25.067	30.581
3	Stroški gradnje druge GJI	35.000	42.700
	SKUPAJ 1+2+3	240.161	292.996
	SKUPAJ samo KO, ki bo predmet komunalnega prispevka	205.161	250.296

Stroški urbanistične dokumentacije za novo komunalno opremo so povzeti po podatkih, ki jih je zagotovil naročnik, Občina Ajdovščina.

Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo in z njo povezane strokovne podlage so deloma povzeti po znanih podatkih naročnika oziroma razpoložljivi dokumentaciji, deloma pa ocenjeni s strani izdelovalca elaborata ekonomike. Znani stroški obsegajo IDZ dostopne ceste v višini 4.780,00 EUR brez DDV, geološki elaborat v višini 3.599,00 EUR z DDV oziroma 2.950,00 EUR brez DDV ter geodetski posnetek v višini 1.330,00 EUR brez DDV. Skupna znana vrednost teh stroškov znaša 9.060,00 EUR brez DDV oziroma 11.053,20 EUR z DDV.

Ker naročnik ne razpolaga z oceno stroškov nadaljnje projektne dokumentacije za novo komunalno opremo, so bili dodatni stroški izdelave projektne dokumentacije, predvsem DGD, PZI in PID za novo komunalno opremo, ocenjeni s strani izdelovalca elaborata ekonomike. Za potrebe informativne ocene se ti stroški ocenjujejo v višini 17.000,00 EUR brez DDV oziroma 20.740,00 EUR z DDV.

Skupna ocenjena vrednost dokumentacije za novo komunalno opremo in z njo povezane strokovne podlage tako znaša 26.060,00 EUR brez DDV oziroma 31.793,20 EUR z DDV. Ocena je informativna in jo bo treba preveriti v nadaljnjih fazah priprave projektne dokumentacije oziroma po pridobitvi ponudb izdelovalcev projektne dokumentacije.

Ocena stroškov drugih vrst gospodarske javne infrastrukture je bila pripravljena s strani izdelovalca elaborata ekonomike, ker razpoložljiva dokumentacija ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma potrjenih projektantskih ocen stroškov za te sklope. V oceno so vključene tiste ureditve druge gospodarske javne infrastrukture, ki so v tekstualnem delu OPPN izrecno obravnavane kot del pogojev priključevanja

oziroma opremljanja območja, in sicer elektroenergetsko omrežje ter elektronsko komunikacijsko omrežje.

Pri elektroenergetskem omrežju je upoštevana okvirna ocena za priključevanje načrtovanih objektov na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ureditev razdelilnih oziroma priključno merilnih omaric, morebitno ureditev koridorjev elektroenergetske infrastrukture v podzemni izvedbi ter druge prilagoditve, ki bodo potrebne skladno s pogoji pristojnega upravljavca distribucijskega omrežja. Natančen obseg in vrednost elektroenergetskih ureditev bosta odvisna od soglasij za priključitev, pogojev systemskega operaterja distribucijskega omrežja in nadaljnjih projektnih rešitev. Za potrebe informativne ocene je vrednost tega sklopa ocenjena na 25.000 EUR brez DDV oziroma 30.500 EUR z DDV.

Pri elektronskem komunikacijskem omrežju je upoštevana okvirna ocena za priključitev oziroma prilagoditev elektronskega komunikacijskega omrežja za potrebe načrtovane stanovanjske pozidave. Natančen obseg teh ureditev bo določen v nadaljnjih fazah projektiranja oziroma po pridobitvi pogojev pristojnih upravljavcev oziroma operaterjev elektronskih komunikacijskih omrežij. Za potrebe informativne ocene je vrednost tega sklopa ocenjena na 10.000 EUR brez DDV oziroma 12.200 EUR z DDV.

V oceno stroškov drugih vrst gospodarske javne infrastrukture niso vključene ureditve, ki so po določilih OPPN vezane na posamezne gradbene parcele oziroma na posamezne investitorje, kot so parkirna mesta za posamezne enostanovanjske stavbe, interne dovozne in manipulativne površine, ponikovalnice in zadrževalniki na gradbenih parcelah, lovilci olj za parkirišča ter zbirna mesta za komunalne odpadke. Te ureditve se obravnavajo kot del ureditve posamezne gradbene parcele oziroma kot strošek posameznega investitorja.

Skupna okvirna ocena stroškov drugih vrst gospodarske javne infrastrukture znaša 35.000 EUR brez DDV oziroma 42.700 EUR z DDV. Ocena je informativna in jo bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja, po pridobitvi pogojev upravljavcev oziroma operaterjev ter morebitnih projektantskih popisov del.

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 in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka začasne objekte in občinskih podlag 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 oziroma infrastrukturnih omrežij, ki niso zajeta v oceno nove komunalne opreme oziroma niso neposredno predmet komunalnega prispevka. To velja predvsem za elektroenergetsko omrežje, elektronsko komunikacijsko omrežje ter morebitne prestavitve oziroma zaščite obstoječih vodov, ki niso del komunalne opreme. OPPN določa pogoje oziroma usmeritve za priključevanje in izvedbo teh omrežij oziroma ureditev, njihovo financiranje pa se praviloma ureja skladno s pogoji pristojnih upravljavcev oziroma operaterjev posameznih sistemov ter v nadaljnjih fazah projektiranja in izvedbe.

Predvideni viri financiranja izvedbe investicije v stalnih cenah:

Tabela 3: viri financiranja, v EUR

	VIRI FINANCIRANJA	Strošek brez DDV	Strošek z DDV
1	Sredstva proračuna občine Ajdovščina	205.161	250.296
2	Ostali viri - sredstva upravljavcev	35.000	42.700
	SKUPAJ	240.161	292.996

5.2 Etapnost izvedbe opremljanja

Skladno s 35. členom osnutka OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini lahko gradnja poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Gradnja objektov je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih oziroma tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč. Zato mora biti etapnost izvedbe načrtovane tako, da je za vsako posamezno etapo oziroma za vsak zaključen prostorski del zagotovljena minimalna komunalna oskrba objektov.

Minimalna komunalna oskrba bivanjskih objektov vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste. Če je na območju izgrajena komunalna gospodarska javna infrastruktura, je objekt obvezno priključiti nanjo, za priključitev pa je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca posamezne gospodarske javne infrastrukture.

Glede na značaj načrtovane prostorske ureditve je smiselno, da se najprej zagotovijo tiste skupne oziroma javne ureditve, ki so pogoj za funkcionalno uporabo območja in priključevanje posameznih objektov. To vključuje predvsem prometne ureditve in dostop do javne ceste, vodovodno omrežje, ureditev odvajanja komunalnih odpadnih voda, odvajanje padavinskih voda v delu, ki je vezan na skupne oziroma javne ureditve, ter uskladitev elektroenergetskega in elektronskega komunikacijskega omrežja.

Ureditve, ki so vezane na posamezne gradbene parcele, kot so parkirna mesta za posamezne enostanovanjske stavbe, interne dovozne in manipulativne površine, ponikovalnice in zadrževalniki na gradbenih parcelah, lovilci olj za parkirišča ter zbirna mesta za komunalne odpadke, se izvajajo v okviru posamezne gradbene

parcele oziroma posamezne etape gradnje. Te ureditve morajo biti izvedene najkasneje sočasno z gradnjo oziroma pred začetkom uporabe posameznega objekta, za katerega so potrebne.

V razpoložljivi dokumentaciji ni določen natančen terminski plan izvedbe komunalnega opremljanja oziroma druge gospodarske javne infrastrukture po letih. Zato se v tem elaboratu povzema vsebinska etapnost iz osnutka OPPN, dejanska časovna dinamika pa bo določena v nadaljnjih fazah priprave projektne, investicijske in izvedbene dokumentacije ter glede na odločitev investitorjev, razpoložljive vire financiranja, pridobivanje dovoljenj in pogoje upravljavcev posameznih omrežij.

Ker iz razpoložljive dokumentacije OPPN ne izhaja potreba po gradnji novih objektov družbene infrastrukture, se etapnost gradnje družbene infrastrukture ne določa.

Tabela 4: okvirni časovni načrt

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

6 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Elaborat ekonomike za OPPN za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini je pripravljen kot strokovna podlaga za oceno ekonomskih posledic načrtovanih prostorskih ureditev z vidika komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture. Pripravljen je na podlagi razpoložljive dokumentacije OPPN, grafičnih prilog, spremljajočega gradiva, strokovnih podlag ter določil Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo štirih enostanovanjskih stavb za območje EUP SE-36 v občini Ajdovščina. Obravnavano območje obsega zemljiške parcele št. 418, 419/1, 419/2, del 421/2, del 421/3, del 1327/5 in del 373/6, vse k.o. 2387 Selo, ter meri približno 0,5 ha. Po občinskem prostorskem načrtu je območje opredeljeno kot stavbno zemljišče, po podrobnejši namenski rabi pa kot SK – površine podeželskega naselja.

Na območju OPPN je predvidena gradnja štirih novih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in ostalo infrastrukturo ter pripadajočimi objekti. Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

Vrednost investicije po stalnih cenah je ocenjena na **240.161 EUR brez DDV** oziroma **292.996 EUR z DDV**. V oceni so zajeti stroški dokumentacije, stroški gradnje nove komunalne opreme ter stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture.

Stroški gradnje nove komunalne opreme so ocenjeni na podlagi Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike, ob upoštevanju površine območja 0,495 ha, namenske rabe S – stanovanjske površine, in inflacijskega faktorja 1,266. V ta sklop so vključene javne prometne površine, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo, vodovodno omrežje ter kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo. Ocenjena vrednost tega sklopa znaša **169.201 EUR brez DDV** oziroma **206.425 EUR z DDV**.

Stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni s strani izdelovalca elaborata ekonomike, ker razpoložljiva dokumentacija ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma potrjenih projektantskih ocen stroškov za te sklope. V oceno sta vključena elektroenergetsko omrežje in elektronsko komunikacijsko omrežje. Ocenjena vrednost tega sklopa znaša **35.000 EUR brez DDV** oziroma **42.700 EUR z DDV**.

Predvideni viri financiranja so prikazani tako, da se stroški dokumentacije in nove komunalne opreme v skupni višini **205.161 EUR brez DDV** oziroma **250.296 EUR z DDV** prikazujejo kot sredstva proračuna Občine Ajdovščina, stroški druge

gospodarske javne infrastrukture v višini **35.000 EUR brez DDV** oziroma **42.700 EUR z DDV** pa kot ostali viri oziroma sredstva upravljavcev.

Iz razpoložljive dokumentacije ne izhaja potreba po gradnji novih objektov družbene infrastrukture. V spremljajočem gradivu je navedeno, da je bližina obravnavanega območja dobro pokrita z družbeno infrastrukturo, pri čemer se vrtec nahaja v oddaljenosti 400 m, osnovna šola, vrtec in pošta v oddaljenosti do 2,5 km, ostala pomembnejša družbena infrastruktura pa v centru Ajdovščine, približno 9 km od obravnavanega območja.

Na obravnavanem območju so predvideni štirje enostanovanjski objekti, v katerih bodo predvidoma štirje uporabniki na objekt, skupaj 16 novih prebivalcev. Glede na predvideno število prebivalcev se pričakuje približno en otrok v starostni skupini od 1 do 5 let in približno dva otroka v starosti od 6 do 14 let. Glede na navedeno v razpoložljivi dokumentaciji ni predvidena gradnja novih vzgojno-izobraževalnih ustanov.

Ureditve, ki so po določilih OPPN vezane na posamezne gradbene parcele, kot so parkirna mesta za posamezne enostanovanjske stavbe, interne dovozne in manipulativne površine, ponikovalnice in zadrževalniki na gradbenih parcelah, lovilci olj za parkirišča ter zbirna mesta za komunalne odpadke, niso zajete kot investicija v javno komunalno opremo. Te ureditve se obravnavajo kot del ureditve posamezne gradbene parcele oziroma kot strošek posameznega investitorja.

Etapnost izvedbe opremljanja je v razpoložljivi dokumentaciji določena vsebinsko. Gradnja lahko poteka etapno, pri čemer mora vsaka etapa tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi. Natančen terminski plan izvedbe bo določen v nadaljnjih fazah priprave projektne, investicijske in izvedbene dokumentacije ter glede na razpoložljive vire financiranja, pridobivanje dovoljenj in pogoje upravljavcev posameznih omrežij.

Ocena stroškov v elaboratu je informativna in izdelana za potrebe priprave OPPN. Ne nadomešča projektantskega predračuna oziroma popisa del. Natančnejše vrednosti posameznih ureditev bo mogoče določiti šele na podlagi nadaljnjih projektnih rešitev, projektantskih popisov del, pogojev upravljavcev gospodarske javne infrastrukture in drugih strokovnih podlag.