
ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA SOČA

naročnik

Občina Idrija, Mestni trg 1, 5280 Idrija

izdelovalec



studio **FORMIKA**

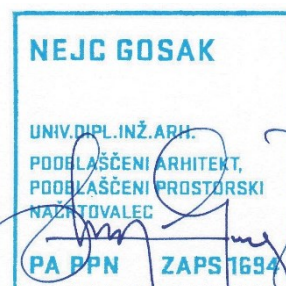
prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.
Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

odgovorna oseba
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

13/2021

kraj in datum

Cerknica, marec 2023



KAZALO VSEBINE

1	KLJUČNE UGOTOVITVE	3
1.1	UVOD	3
1.2	ZAKONSKA PODLAGA	3
1.3	OBMOČJE SD OPPN	4
1.4	STROKOVNE PODLAGE.....	4
2	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	4
2.1	OPIS PROSTORSKIH UREDITEV	4
2.2	PROMETNE UREDITVE IN NAČRTOVANI POSEGI	5
2.3	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	6
3	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	6
4	OCENA STROŠKOV INVESTICIJE.....	6
5	VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE.....	8
6	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	9
7	GRAFIČNI DEL.....	9

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

NUP – nosilec/-ci urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

SD OPPN – spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta

ZUreP-2 – Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O)



1 KLJUČNE UGOTOVITVE

1.1 UVOD

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Soča v Idriji (Uradni list RS, št. 84/11). Območje leži neposredno ob starem mestnem jedru in je opredeljeno s PNRP osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).

Po uveljavitvi OPPN v letu 2011 je prišlo do spremenjenih okoliščin, zaradi katerih se predlagajo SD in sicer:

- potrebe po celoviti prometni ureditvi območja OPPN: način izvajanja cestnega prometa, ureditev parkirnih površin in površin za pešce, parkovna ureditev zelenic,
- potrebe po poenotenju zunanje podobe obstoječe pozidave, pri čemer se osnovni koncept veljavnega OPPN ne spreminja,
- investicijskih namer, ki vplivajo na programsko in arhitekturno zasnovo stavbe »Soča« (potreba po optimizaciji stavbe, reorganizacija prostorov in namembnosti znotraj stavbe),
- ureditve lokacij za ekološke otoke v skladu s smernicami upravljavca,
- odprave odstopanj med tekstualnim in grafičnim delom veljavnega OPPN.

Predmet izdelave SD OPPN so spremembe in dopolnitve prostorske ureditve in pogojev gradnje, ki so potrebne za celovito prometno ureditev območja OPPN, za poenotenje zunanje podobe obstoječe pozidave, realizacijo investicijske namere, ureditve lokacij ekoloških otokov ter odprave neskladij med tekstualnim in grafičnim delom veljavnega PA.

SD OPPN se pripravijo na podlagi pobude Občine Idrija in zunanjega investitorja. Naročnik in pripravljavec PA je Občina Idrija.

1.2 ZAKONSKA PODLAGA

Področje urejanja prostora ureja Zakon o urejanju prostora. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo PA se izdelava elaborat ekonomike s katerim se v vseh fazah priprave PA preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja in del gradiva za obravnavo na občinskem svetu. V različnih fazah priprave PA se glede na spremembe v prostorski in infrastrukturni zasnovi PA, lahko spremeni tudi elaborat ekonomike.

Elaborat ekonomike opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen PA, oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev. Elaborat ekonomike določa tudi etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v PA, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike se pripravi v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 49/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Podlage za izdelavo elaborata so:

- prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;



- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- druga razpoložljiva dokumentacija.

Tekom izdelave elaborata ekonomike smo razpolagali s podlagami iz prvih treh alinej.

1.3 OBMOČJE SD OPPN

Ureditveno območje veljavnega OPPN je del kvalitetnega mestnega prostora Idrije – leži neposredno ob starem mestnem jedru. Obsega podEUP ID_12/3_CU.

Zaradi celovite prometne ureditve ob Rožni ulici od Mestnega trga do Aumeškega trga, se s SD v območje urejanja vključi tudi celotna podEUP ID_10/3_CU, robni južni del ID_10/1_SSe ter zahodni del podEUP ID_12/2_CU. Območje urejanja tako omejuje na zahodu Mestni trg, na jugu in jugovzhodu potok Nikova, na vzhodu Aumeški trg, na severu pa strmejši teren.

Ureditveno območje SD OPPN obsega zemljišča s parc. št. 1301/1, 1304, 1305/1, 1306, 1307, 1308/1, 1308/2, 1308/3, 1308/4, 1308/5, 1309/1-del, 1309/2-del, 1309/4, 1311/1, 1311/4, 1311/5, 1311/6, 1322/1, 1339/12-del, 1348, 1349/1, 1349/2, 1350/1, 1350/2, 1351/1, 1352/2, 1352/3, 1352/4, 1354/4, 1354/5, 1354/6, 1355, 1356/1, 1356/2, 1356/3, 1357-del, 1358-del, 2623/1-del (Nikova), 2687/1-del (Rožna ulica), vse k.o. 2357 – Idrija – mesto, v skupni površini 10.752,78 m².

Območje urejanja je pozidano in infrastrukturno urejeno. Zemljišča na območju urejanja so zasebna, v lasti Občine Idrija (zemljišča javnih prometnih površin) in RS (zemljišče vodotoka Nikova).

1.4 STROKOVNE PODLAGE

Za potrebe SD OPPN so izdelane strokovne podlage:

- Geološko geomehansko poročilo, Geologija d.o.o. Idrija, geološke raziskave in projektiranje, št. poročila 5118-146/2022-01, Idrija, julij 2022;
- Idejna zasnova ureditve prometa na Rožni ulici, Kombinat arhitekti, projektiranje, d.o.o., Ljubljana, april 2022;
- Urejanje mirujočega prometa za trajnostno mobilnost v Idriji in Spodnji Idriji, Kombinat arhitekti, projektiranje, d.o.o. v sodelovanju z IPoP - Inštitut za politike prostora, City Studio prostorsko načrtovanje d.o.o., prostoRož, Ljubljana, april 2019;
- Načrt varnih poti v občini Idrija, adkrajine d.o.o., št. projekta 01-07/13, Ljubljana, junij 2013.

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

2.1 OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

Območje SD OPPN ima urejen ulični sistem. Območje stanovanjsko-poslovne soseske se preko notranje dostopne ceste Rožne ulice, ki poteka dvosmerno v smeri V-Z, navezuje na glavno cesto Sp. Idrija – Godovič:

- na V neposredno preko križišča,
- na Z pa preko zbirnih mestnih cest Mestni trg in Lapajnetove ulice.

Na območju SD OPPN je urejeno javno vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje sanitarnih in padavinskih odpadnih voda, elektroenergetsko in TK omrežje ter plinovodno omrežje.

Infrastrukturalna omrežja večinoma potekajo po javnih prometnih površinah. Zaradi predvidenih SD OPPN se obseg in kapaciteta gospodarske javne infrastrukture ne bo bistveno spremenila.



Predvidene rekonstrukcije in prizidave poslovno-stanovanjskih stavb se bodo predvidoma priključevale na obstoječe priključke, novi samostojni priključki so predvideni v primeru nove gradnje podzemne garaže. Morebitno potrebno povečanje priključkov je preverjeno v fazi priprave SD OPPN pri pristojnih NUP.

Potek in obseg infrastrukturnih omrežij bo prilagojen rešitvam prometne študije, ki je strokovna podlaga celovite prometne ureditve območja PA.

S SD se v območje umestita ekološka otoka.

2.2 PROMETNE UREDITVE IN NAČRTOVANI POSEGI

Prometna študija, ki jo je naročila Občina Idrija, vključuje analizo prometa na Rožni ulici in pripadajočih prometnih površinah na območju med Mestnim trgom na zahodu in iztekom ulice ob mostu čez Idrijo na vzhodu. Študija vključuje tudi prometno ureditev, ki je načrtovana s SD OPPN Soča.

Prometna študija širšega območja je analizirala enosmerno ureditev Rožne ulice od Aumeškega trga proti Mestnemu trgu v obeh smereh – proti vzhodu in proti zahodu. Zaradi dostopnosti, pretočnosti in lažjega vključevanja v promet, je bila izbrana rešitev z enosmerno ureditvijo v smeri od Mestnega trga proti vzhodu. Med Aumeškim trgom oz. križiščem z Bazoviško ulico ter dostopom do CUD Hg Idrija bi morali ohraniti dvosmerni promet, v nadaljevanju pa je spet predvidena enosmerna ureditev do izteka Rožne ulice. Lapajnetova ulica bi ostala dvosmerna.

Ob pripravi variantnih rešitev za ureditev parkirišča na Rožni ulici se je pokazalo, da bi z vzpostavitev enosmernega prometa na Rožni ulici umirili promet, ustvarili kvalitetnejši javni prostor ter boljše pogoje za pešce in hkrati pridobili dodatna parkirna mesta.

S postavitev bočnih parkirišč enkrat na levi in drugič na desni strani vozni pas ceste rahlo vijuga in s tem umirja promet, za večjo učinkovitost pa bi bilo cestišče ponekod tlakovano z različnimi tlaki in grafičnimi vzorci, predvsem na območjih deljene rabe površine, kar daje prednost ranljivejšim udeležencem v prometu. Predlagana širina ceste 4,0 m omogoča tudi kolesarski promet v nasprotni smeri.

V sklopu ureditve bi ožino med stavbama ob Mestnem trgu preuredili v deljeno prometno površino in tako omogočili boljšo prehodnost za vse udeležence ob hkratnem umirjanju avtomobilskega prometa.

Na vzhodni strani predvidenega parkirišča se ob vodotoku Nikova uredi manjši park, preko katerega vodi varna pot do javnih ustanov in nekaterih drugih programov za vse uporabnike, tudi gibalno ovirane in ljudi z okvaro vida.

SD OPPN predvideva izvedbo dveh variant oz. faz ureditve parkirišč, ki sta prikazani na grafičnih načrtih 04.1 in 04.2.

Prva varianti predvideva ureditev parkirišča na Rožni ulici v obsegu 31 novih parkirnih mest na nivoju terena, umestitev zabojnikov za smeti – eko otoka, novo ureditev zelenih in peš površin ter novogradnjo parkirišča v zaledju večstanovanjske stavbe Rožna ulica 5 oz. 7 v dveh nivojih v skupnem obsegu 40 novih parkirnih mest. Na ta način je **skupaj predvidenih 71 parkirnih mest**.

Druga varianta pa predvideva ureditev parkirišča na Rožni ulici v obsegu 19 novih parkirnih mest na nivoju terena, ureditev podzemne garaže na Rožni ulici (2 podzemna nivoja) v obsegu 72 novih parkirnih mest, umestitev zabojnikov za smeti – eko otoka, novo ureditev zelenih in peš površin ter novogradnjo parkirišča v zaledju večstanovanjske stavbe Rožna ulica 5 oz. 7 v dveh nivojih v skupnem obsegu 40 novih parkirnih mest. Na ta način je **skupaj predvidenih 131 novih parkirnih mest**.

Pri ureditvi območja OPPN SOČA mora biti zagotovljeno nemoteno odvijanje prometa, prometno-



varnostne razmere za vse udeležence v prometu ter nemoten in neoviran dostop za intervencijska vozila.

2.3 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Na območju OPPN poteka javno vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje sanitarnih odpadnih voda, elektroenergetsko in TK omrežje ter plinovodno omrežje na katera se priključijo predvidene stavbe.

SANITARNO IN PADAVINSKO KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Sanitarne in padavinske odpadne vode se odvajajo v ločena sistema kanalizacije. Predvidene stavbe se preko novih priključkov priključijo na obstoječi omrežji.

VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE

Obstoječe stavbe so priključene na obstoječe omrežje, predvidene stavbe se na obstoječe omrežje priključijo preko internega vodovoda.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Na območju urejanja se nahajajo obstoječi sredjenapetostni (SN) vodi 20 kV, nizkonapetostni (NN) podzemni vodi 0,4 kV ter nadzemni nizkonapetostni (NN) vodi 0,4kV. V primeru nove gradnje podzemne garaže je potrebno izvesti prestavitev SN voda.

TK OMREŽJE

Obstoječe stavbe so priključene na obstoječe TK omrežje, predvidena stavba se na obstoječe omrežje priključijo z novimi TK priključki.

PLINOVODNO OMREŽJE

Obstoječe stavbe so priključene na obstoječe plinovodno omrežje, predvidene stavbe se na obstoječe omrežje priključijo preko novega priključka.

JAVNA RAZSVETLJAVA

Javna razsvetljava se uredi glede na variantne rešitve urejanja območja. Ob Rožni ulici in Lapajnetovi ulici se v vseh variantnih rešitvah ohranijo svetila javne razsvetljave. Ob izvedbi javne varne poti se na novo vzpostavijo 4 manjše in 2 večji ulični svetilki, oblikovno skladno z ureditvijo ožjega mestnega središča.

3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

SD OPPN bodo omogočile posodobitev obstoječih in načrtovanje novih stanovanjskih in poslovno-stanovanjskih objektov ter cestno-prometnih objektov. Z ureditvijo območja se bodo izboljšale stanovanjske in infrastrukture razmere ter ureditve splošnega pomena (park, varna pot, parkirna mesta) v središču mesta.

4 OCENA STROŠKOV INVESTICIJE

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

Ocena stroškov investicije je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- strošek predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo zazidavo smo privzeli na podlagi podatkov



pridobljenih s strani občine,

- stroške izdelave SD OPPN, IZP smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih s strani občine,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v oceno stroškov,
- strošek gradnje nove komunalne opreme smo privzeli na podlagi povprečnih stroškov gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča (6. člen Pravilnika o elaboratu ekonomike, Priloga 1),
- strošek izgradnje nove infrastrukture po sklopih oz. variantnih rešitvah je povzet po SD OPPN SOČA, Studio Formika d.o.o.,
- območje, predvideno za ureditev je ocenjeno na 2.700 m² (0,27 ha).
- pri oceni stroškov je bil upoštevan 22 % DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z veljavnim ZDDV-1.

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

Preglednica 1: Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah

1	Stroški dokumentacije:	
1.1	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	10.000 €
1.2	Stroški dokumentacije za nove objekte	55.000 €
1.3	Stroški urbanistične dokumentacije	10.000 €
	SKUPAJ Stroški dokumentacije	75.000 €
2	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje:	3.000 €
3	Stroški gradnje nove komunalne opreme:	
3.1	Javne prometne površine (javne ceste, varna pot, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem)	40.500 €
3.2	Sanitarna in padavinska kanalizacija	8.100 €
3.3	Vodovodno omrežje	6.075 €
3.4	NN priključni vod	8.350 €
3.5	TK priključni vod	6.200 €
3.6	Plinovodno omrežje	4.000 €
3.7	Javna razsvetljava	22.000 €
	SKUPAJ Stroški gradnje nove komunalne opreme	95.225 €
4	Stroški gradnje druge komunalne opreme:	
4.1	Prestavitev SN voda	46.000 €
4.2	Prestavitev voda odpadne sanitarne vode	42.000 €
	SKUPAJ Stroški gradnje druge komunalne opreme	88.000 €
5.1	Gradnja nivojskega parkirišča	309.550 €
5.2	Gradnja podzemne garaže	926.600 €
	SKUPAJ 1+2+3+4+5	1.497.375 €
	SKUPAJ (samo komunalna oprema, ki bo predmet komunalnega prispevka)	118.000 €
	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH Z DDV	1.826.798 €



Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo v najbolj obsežni variantni rešitvi je 1.826.798 EUR z DDV.

Ocenjena vrednost stroškov gradnje komunalne opreme je povzeta po povprečnih stroških gradnje iz Pravilnika o elaboratu ekonomike, Priloga 1 (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3), saj projektna dokumentacija za komunalno opremo še ni na razpolago. Zaradi tega se te vrednosti smatrajo kot informativne.

5 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE

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

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3) (v nadaljevanju Uredba) ter Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Idrija (Uradni list RS, št. 26/14, 37/16 in 50/18), se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja. Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja.

Viri za izgradnjo javnih prometnih površin (javne ceste, varna pot trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem) bodo v celoti zagotovljeni iz sredstev proračuna občine Idrija.

Viri za prestativte infrastrukture in izgradnjo nivojskega parkirišča in podzemne garaže bodo v celoti zagotovljeni iz sredstev morebitnega investitorja.

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije je prikazana v spodnji preglednici. Pri tem so pod postavko "Sredstva proračuna Občine Idrija" zajeta samo namenska proračunska sredstva občine.

Drugi viri so sredstva uporabnikov družbene in javne gospodarske infrastrukture (elektro omrežje in TP, telekomunikacijsko omrežje in plinovodno omrežje).

Preglednica 2: Viri financiranja izvedbe investicije po stalnih cenah

	VIRI FINANCIRANJA	
1	Sredstva proračuna občine Idrija	65.225 €
2	Sredstva EU – nepovratna	0 €
3	Sredstva RS – nepovratna	0 €
4	Ostali viri – sredstva investitorja	1.432.150 €
	SKUPAJ 1+2+3+4	1.497.375 €
	SKUPAJ 1+2+3+4 Z DDV	1.826.798 €



6 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Opremljanje območja OPPN s komunalno opremo se izvede enovito. Etapna izgradnja je predvidena za izgradnjo objektov nivojskega parkirišča in podzemne garaže.

V nadaljevanju je predstavljen časovni (terminski) plan izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo. Pri tem velja opomniti, da je to optimalno zastavljeni terminski plan in se lahko med izvajanjem določene aktivnosti glede časovne izvedbe tudi usklajujejo in spreminjajo, v kolikor bi to imelo pozitiven doprinos k izvedbi projekta. Zastavljeni terminski plan z roki za izvedbo je podan v spodnji preglednici.

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE
projektna in urbanistična dokumentacija	2022-2023
gradnja komunalne infrastrukture	2023-2025
gradnja I. faze (izgradnja podzemne garaže)	2025-2027

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

7 GRAFIČNI DEL
