
ELABORAT EKONOMIKE
ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA STANOVANJSKO POZIDAVO RUPNIK V SPODNJI IDRIJI

naročnik

zasebni

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

04/2023

kraj in datum

Cerknica, junij 2023



KAZALO VSEBINE

1	KLJUČNE UGOTOVITVE	3
1.1	UVOD	3
1.2	ZAKONSKA PODLAGA	3
1.3	OBMOČJE 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	4
2.3	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	4
3	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	5
4	OCENA STROŠKOV INVESTICIJE.....	5
5	VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE.....	6
6	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	7
7	GRAFIČNI DEL.....	7

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

NUP – nosilec/-ci urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobní prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

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



1 KLJUČNE UGOTOVITVE

1.1 UVOD

Na jugovzhodnem robu naselja Spodnja Idrija, na desnem bregu reke Idrijce, leži približno 0,5 ha veliko nepozidano stavbno zemljišče, za katerega je z OPN Občine Idrija (Uradni list RS, št. 38/11, 53/11, 89/11, 99/11, 107/13, 12/14, 53/14; NPB1; Uradni list RS, št. 70/16, 40/17, 50/18, 100/22; v nadaljevanju OPN Občine Idrija) opredeljena podEUP SI_11/4 in urejanje z OPPN. Podrobnejša namenska raba območja so stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte (SSe). Območje na severu in zahodu obdajajo stanovanjske površine, na jugu in vzhodu ga obdaja gozd. Območje je dostopno po javni poti ter ima možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

OPPN se pripravi na pobudo lastnikov zemljišč v območju OPPN. Investicijska namera predvideva izgradnjo manjše stanovanjske soseske petih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo.

V skladu z določili Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) (126. člen) se OPPN izdela za namen notranjega razvoja ali prenove dela naselja Spodnja Idrija. Predviden poseg je skladen z s cilji in usmeritvami prostorskega razvoja občine in konceptom razvoja, prenove in širitve naselja Spodnja Idrija, saj predvideva prostorski razvoj znotraj obstoječega naselja oz. stavnih zemljišč, obravnavano območje tudi sodi med večje površine za razvoj poselitve v Spodnji Idriji. Območje je možno ustrezno komunalno opremiti ter mu urediti dostop.

OPPN se pripravi v skladu z ZureP-3. Pripravljaivec PA je Občina Idrija.

1.2 ZAKONSKA PODLAGA

Področje urejanja prostora ureja Zakon o urejanju prostora. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo PA se izdela 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.

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

1.3 OBMOČJE OPPN

Obravnava območje leži na jugovzhodnem robu naselja Spodnja Idrija, na desnem bregu reke Idrijce. Območje OPPN obsega osnovno podEUP SI_11/4 in del sosednje podEUP SI_11/3, obe s PNRP SSe (stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte). Ureditveno območje tako predvidenega OPPN obsega zemljišča s parc. št. 300/13, 300/14, 300/15, 301/46 in 301/48, vse k.o. 2358 – Spodnja Idrija, v skupni površini 5.506,39 m².

Območje urejanja na severu in zahodu obdajajo stanovanjske površine, na jugu in vzhodu ga obdaja gozd. Območje je dostopno po javni poti JP 631622, ki se navezuje na lokalno krajevno cesto LK 130751. Za potrebe dostopa do novih stanovanjskih stavb se zasnuje nova dostopna pot.

1.4 STROKOVNE PODLAGE

/

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

2.1 OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

Prostorska ureditev predvideva umestitev 5 prostostojećih enostanovanjskih hiš s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo.

2.2 PROMETNE UREDITVE IN NAČRTOVANI POSEGI

Območje urejanja je nepozidano in infrastrukturno neopremljeno. Območje OPPN se bo navezovalo na javno pot JP 631622 in nadalje na lokalno krajevno cesto LK 130751.

Pri ureditvi območja OPPN 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

Območje ima možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo: do območja poteka elektroenergetsko in vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje sanitarnih odpadnih voda ter omrežje elektronskih komunikacij.

SANITARNO IN PADAVINSKO KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Sanitarne in padavinske odpadne vode se zbirajo in odvajajo ločeno. Predvidene stavbe bodo imele urejen sistem odvajanja sanitarne odpadne vode v kanalizacijski sistem, padavinske odpadne vode pa se uredijo s ponikanjem.

VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE

Obstoječe stavbe so priključene na obstoječe omrežje, predvidene stavbe se na obstoječe omrežje priključijo preko novih priključkov.



ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Na območju urejanja se nahajajo obstoječi nizkonapetostni (NN) vodi 0,4 kV s pripadajočo kabelsko kanalizacijo. Ob dograditvi cestnega omrežja se preko obstoječe elektroenergetske infrastrukture zagotovijo priključki za predvidene stavbe.

TK OMREŽJE

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

JAVNA RAZSVETLJAVA

Javna razsvetljava se lahko uredi glede na izvedbo javnih prometnih površin.

3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

OPPN bo omogočil načrtovanje novih stanovanjskih stavb ter cestno-prometnih objektov. Z ureditvijo območja se bodo izboljšale stanovanjske, predvsem pa infrastrukturne razmere, saj bo s tem tudi širše zaledno območje prometno bolj pretočno in dostopno.

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 namestitvev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt.

Ocena stroškov investicije je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- strošek predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo zazidavo smo privzeli na podlagi podatkov Občine Idrija,
- stroške izdelave IZP in OPPN smo privzeli na podlagi podatkov Studia Formike d.o.o.,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje niso nastajali in niso vključeni 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 osnutku OPPN za stanovanjsko pozidavo Rupnik v Spodnji Idriji, Studio Formika d.o.o.,
- območje, predvideno za ureditev je ocenjeno na 5.506,39 m² (0,55 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 – cestna, komunalna, energetska in TK infrastruktura	15.000 €
1.2	Stroški urbanistične dokumentacije	10.000 €
	SKUPAJ Stroški dokumentacije	25.000 €
2	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje:	0 €



3	Stroški gradnje nove komunalne opreme:	
3.1	Javne prometne površine (kot npr. javne ceste, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem)	75.500 €
3.2	Sanitarna in padavinska kanalizacija	22.000 €
3.3	Vodovodno omrežje	16.500 €
3.4	NN priključni vod	35.000 €
3.5	TK priključni vod	12.150 €
3.6	Plinovodno omrežje	0 €
3.7	Javna razsvetljava	12.150 €
	SKUPAJ Stroški gradnje nove komunalne opreme	173.300 €
	SKUPAJ 1+2+3	198.300 €
	SKUPAJ (samo komunalna oprema, ki bo predmet komunalnega prispevka)	198.300 €
	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH Z DDV	241.926 €

Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo celotnega območja je 241.926 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 možni viri financiranja komunalne opreme so sredstva investitorja, 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 Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Idrija (Uradni list RS, št. 108/21), se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja. Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja.

Viri za izgradnjo javnih prometnih površin (javne ceste z odvodnjavanjem, komunalna, energetska in TK infrastruktura bo zagotovljena iz sredstev investitorjev.

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	0 €
2	Sredstva EU – nepovratna	0 €
3	Sredstva RS – nepovratna	0 €
4	Ostali viri – sredstva investitorja	198.300 €
SKUPAJ 1+2+3		198.300 €
SKUPAJ 1+2+3 Z DDV		241.926 €

6 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Opremljanje območja OPPN s komunalno opremo se izvede enovito.

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	2023-2024
gradnja komunalne infrastrukture	2024-2026
gradnja stanovanjskih stavb	2024-2030

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