

dokument

ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBN PROSTORSKI NAČRT KRVAVI POTOK

pravna podlaga

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

naročnik

Radivoj Lozej
Vojščica 63
5296 Kostanjevica na Krasu

izdelovalec

Studio 3 d.o.o. Ajdovščina
Goriška cesta 25
5270 Ajdovščina

direktor

Viljem Fabčič

številka

796-21

datum

avgust 2021

Studio3

Studio 3 d.o.o. Atelje za arhitekturo Ajdovščina

p.p. 007, SI-5270 Ajdovščina, Slovenija
031 822 100
studio3@amis.net

VSEBINA ELABORATA

I. Besedilni del

1. Ključne ugotovitve
2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura
 - 2.1. Povzetek komunalne opreme
 - 2.2. Ocena stroškov investicije
 - 2.3. Določitev virov financiranja
 - 2.4. Etapnost
3. Družbena infrastruktura
 - 3.1. Povzetek družbene infrastrukture
 - 3.2. Ocena investicije v družbeno infrastrukturo
 - 3.3. Določitev virov financiranja
 - 3.4. Etapnost

II. Grafični del

1. Prikaz komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture
2. Prikaz družbene infrastrukture

I. Besedilni del

1. Ključne ugotovitve

Uvod

Občina Miren - Kostanjevica je pristopila k pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja TE 06 (v nadaljnjem besedilu OPPN) na pobudo zasebnega naročnika. Občinski prostorski načrt občine Miren - Kostanjevica (Uradni list RS št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015, 21/2016, 14/2020) predpisuje za predmetno območje izdelavo OPPN. OPPN ima identifikacijsko številko 2273.

Lastniki zemljišča želijo v tem območju zgraditi tri stanovanjske hiše za lastne potrebe.

Investicija je ovrednotena s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posameznih vrst infrastrukture, iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike. V skladu s to prilogo znaša ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo vključno z morebitno potrebno dodatno dokumentacijo 0 € brez DDV. Finančna sredstva za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske infrastrukture na območju OPPN zagotovi investitor.

OPPN bo izveden v več etapah etapi. Najprej se zgradi komunalna infrastruktura, temu sledi gradnja posameznih stanovanjskih hiš. .

Elaborat je izdelan v skladu z določili Pravilnika, pri čemer se glede na vrsto investicije upoštevajo samo vsebine, ki se nanašajo na zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Družbena infrastruktura ni predmet tega elaborata, ker načrtovane gradnje v OPPN ne vplivajo na družbeno infrastrukturo.

Območje urejanja

Območje OPPN obsega del območja enote urejanja prostora TE 06 in sicer vključuje zemljišča s parcelnimi številkami 1565/112, 1565/128, 1603/8, 1603/9, 1665 k.o. 2333 Temnica. Območje je namenjeno gradnji stanovanjskih hiš.

Zakonska izhodišča

Pri pripravi elaborata ekonomike se kot zakonska osnova uporabi Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 49/2019). Elaborat ekonomike je namenjen oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Podlage za izdelavo elaborata ekonomike:

- občinski prostorski načrt;
- strokovne podlage za pripravo 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.

Občinski prostorski načrt:

- Občinski prostorski načrt Občine Miren-Kostanjevica (Uradni list RS, št. 85/13, 10/14, 50/14, 87/15, 21/16 in 14/20)

Strokovne podlage:

- Strokovna podlaga – odpadne vode, Studio 3 d.o.o. Ajdovščina, št. 780-20, datum april 2021,
- Geodetski načrt, Žolnir d.o.o., št. BP08920, datum maj 2020.

Metodologija ocene investicije

Skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike se ocena stroškov za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Za oceno stroškov se izdelava ocena stroškov z upoštevanjem naslednjih podatkov:

- podrobne namenske rabe prostora na območju načrtovane prostorske ureditve;
- površine območja načrtovane prostorske ureditve;
- prostorskih izvedbenih pogojev ali usmeritev za izdelavo OPPN, iz katerih je mogoče opredeliti vrsto in kapaciteto pozidave območja načrtovane prostorske ureditve;
- posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve.

Podrobna namenska raba prostora

Območje OPPN je po namenski rabi stavbno zemljišče.

Osnovna namenska raba je SK- površine podeželskega naselja. Za namensko rabo SK dopušča OPN široko paleto dejavnosti med drugim tudi eno in dvostanovanjske stavbe. V območjih SK je osnovna dejavnost bivanje, površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi; dodatne spremljajoče dejavnosti za SK so: predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva, gostinstvo in turizem trgovske in storitvene dejavnosti, obrt, vzdrževanje in popravila motornih vozil druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.

Predvidena je gradnja enostanovanjskih stavb. Namenska raba SK dopušča gradnjo stanovanjskih stavb.

Osnovna dejavnost bo bivanje.

Zasnova stavbe bo sledila adicijskemu načinu gradnje (adicija stavbnih mas bo vzdolž daljše osi stavbe oziroma lomljeno, tako da bo z osnovno stavbo tvorjeno dvorišče).

Notranja dostopna pot bo preko priključka na lokalno cesto napajala stavbe. Vsaka od stavb bo imela pripadajoče zelene površine in parkirne prostore.

Površina območja načrtovane prostorske ureditve;

0,7 ha

Prostorsko izvedbeni pogoji

Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

OPN dopušča gradnjo stavb, ki služijo v izhodiščih predvidenim dejavnostim: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, gostilne, restavracije, točilnice, gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, tudi turistične kmetije, trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe splošnega družbenega pomena, gasilski dom, stavbe za rastlinsko predelavo, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe,

stavbe za opravljanje verskih obredov, športna igrišča, drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, parkirišča, industrijske stavbe za obrtne dejavnosti, oporni zidovi in škarpe.

Zasnova ureditve enote TE 06 upošteva splošne izvedbene pogoje iz OPN:

Višina stanovanjskih stavb, odmike od parcelnih mej, medsebojne odmike stavb, normativ minimalno potrebnega števila parkirnih mest, faktor zelenih površin, faktor zazidanosti, faktor izrabe.

Splošni in podrobni prostorsko izvedbeni pogoji bodo podrobnejše, tudi na podlagi smernic, razdelani v nadaljnjih fazah OPPN.

Posebni prostorski izvedbeni pogoji – usmeritve za izdelavo OPPN:

Usmeritve za enoto TE 06: Izdela se delni OPPN za enoto TE 06.

Za enoto veljajo ista merila in pogoji za oblikovanje kot so določeni za objekte na SK za krajinsko enoto KE 02.

Varovana območja in varovalni pasovi:

Za posege na območju ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje in soglasje pristojnega organa za varovanje narave.

Varovalni pasovi prometne infrastrukture:

Vzhodni pas območja OPPN se nahaja v varovalnem pasu občinske lokalne ceste LC 260032.

Južni del območja OPPN se nahaja v varovalnem pasu občinske javne poti JP 760731.

Enota urejanja prostora TE 06 nima urejenega priključevanja lokalno cesto in javno pot.

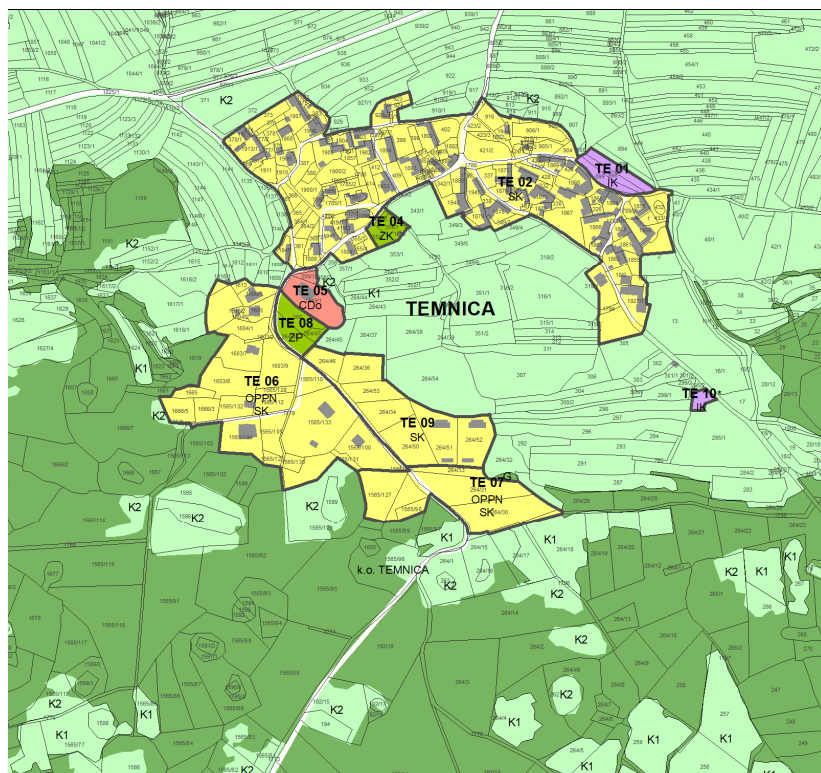
Občinske pristojne službe je potrebno vključiti v obravnavo izhodišč, kasneje bodo na osnutek OPPN pridobljeno mnenje občine.

Varovalni pasovi ostale gospodarske javne infrastrukture:

Preko območja OPPN potekajo naslednje povezave GJI:

- elektroenergetski vod (v lokalni cesti)
- javna razsvetljava (v lokalni cesti)
- kanalizacija (ni javne kanalizacije)
- vodovod (v lokalni cesti)
- komunikacijsko omrežje

Izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora, osnovne in podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev:



2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

2.1. Povzetek komunalne opreme

Obstoječe stanje

Območje urejanja je komunalno neopremljeno, to pomeni, da na lokaciji ni priključkov gospodarske javne infrastrukture.

Območje preči opuščeni javni vodovod in priključni elektroenergetski vod.

Območje preči tudi vodovod, ki pa ni potrebna infrastruktura.

Območje se stika z javno cesto.

Načrtovano stanje

Območje se priključi na nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje, javni vodovod, javno cesto in omrežje elektronskih komunikacij,

2.2. Ocena stroškov investicije

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane komunalne opreme in javne gospodarske infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju.

Oceno stroškov sestavljajo naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo;
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo;
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture;
- stroški gradnje nove infrastrukture in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture.

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjena nemotenemu delovanju te infrastrukture;
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom in
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

V skladu z informacijami in usmeritvami pridobljenimi s strani naročnika v finančni konstrukciji za oceno stroškov investicije nismo predvideli drugih potencialnih stroškov za izvedbo predmetne investicije. V nadaljevanju je podana ocena investicijskih stroškov za izvedbo predmetne investicije po stalnih cenah, ne glede na obdobje izvajanja investicije in posamezno kategorijo stroška. V nadaljevanju je podana ocena vrednosti investicije, ki temelji na prej navedenih izhodiščih.

- | | |
|---|----------|
| – Infrastruktura elektroenergetskega priključka | 4.300 € |
| – Infrastruktura cestnega priključka | 12.400 € |
| – Infrastruktura vodovodnega priključka | 3.800 € |
| – Stroški potrebne dokumentacije | 4.920 € |

Ocena stroškov skupaj:

25.420 €

2.3. Določitev virov financiranja

Finančna sredstva za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske infrastrukture na območju OPPN zagotovi investitor.

2.4. Etapnost

Komunalna oprema bo izvedena v eni etapi.

3. Družbena infrastruktura

3.1. Povzetek družbene infrastrukture

Investicija ne bo imela vpliva na družbeno infrastrukturo.

3.2. Ocena investicije v družbeno infrastrukturo

Stroške investicije v družbeno infrastrukturo je 0 €.

3.3. Določitev virov financiranja

Finančna sredstva za investicijo v družbeno infrastrukturo v območju OPPN zagotovi investitor

3.4. Etapnost

Družbena infrastruktura v območju OPPN se ne izvede, zato etapnost ni predvidena.

II. Grafični prikazi

