

Investitor: SKUPINA POBUDNIKOV
za parcele št. 1946, 1950/2, 2281, 2282/1, 2282/2, 2284/1, 2284/3, 2285/3, 2285/5,
2285/6, 2285/7, 2285/8, 2285/9, vse k.o. Opatje selo

Izdelovalec: ELMARKT, ekonomski, finančni
in investitorski inženiring, d.o.o.,
Sončna pot 42

6320 Portorož – Portorose

ELABORAT EKONOMIKE

OPPN za del območja EUP OP 21 v Opatjem selu

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

št.: EE 025/2025

V Portorožu, novembra 2025

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



IZJAVA

Izdelovalca Elaborata ekonomike:

ELABORAT EKONOMIKE

za izvedbo investicijskega projekta

OPPN za del območja EUP OP 21 v Opatjem selu

(št. EE 025/2025)

je izdelan skladno z določili:

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

Koper, novembra 2025

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



KAZALO VSEBINE

| | |
|---|-----------|
| 1 UVODNO POJASNILO | 4 |
| 1.1 Uvod s ključnimi ugotovitvami | 4 |
| 1.2 Osnovna zakonska in strokovna izhodišča | 5 |
| 2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA | |
| INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA | 7 |
| 2.1 Prometna infrastruktura in mirujoči promet | 7 |
| 2.2 Vodovodno omrežje | 8 |
| 2.3 Fekalna in meteorna kanalizacija | 8 |
| 2.4 Ravnanje z odpadki..... | 9 |
| 2.5 Elektroenergetsko omrežje | 9 |
| 2.6 Telekomunikacijsko omrežje | 9 |
| 3. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA | 11 |
| 3.1 Povzetek družbene infrastrukture in obstoječe zmogljivosti | 11 |
| 3.2 Ocena potreb in opisna ocena investicij..... | 11 |
| 4. OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO | |
| JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO..... | 12 |
| 4.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo..... | 12 |
| 4.1.1 Namenska raba prostora..... | 12 |
| 4.1.2 Površine območja prostorske ureditve | 14 |
| 4.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave | 16 |
| 4.2 Ocena investicijskih stroškov..... | 20 |
| 5. VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST | 22 |
| 5.1 Viri finančnih sredstev | 22 |
| 5.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture | 24 |
| 6. ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ | 25 |

KAZALO TABEL

| | |
|---|----|
| Tabela 1: ocena vrednost investicije, po stalnih cenah, v EUR | 21 |
| Tabela 2: viri financiranja, v EUR | 23 |
| Tabela 3: okvirni časovni načrt | 24 |

KAZALO SLIK

| | |
|---|----|
| Slika 1: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI ter GJD | 10 |
| Slika 4: Namenska raba območja sprejemanja OPPN | 13 |
| Slika 3: Prikaz parcel znotraj obravnavanega območja | 15 |
| Slika 4: Predlog parcelacije | 18 |
| Slika 5: Ureditvena situacija..... | 19 |

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod s ključnimi ugotovitvami

Pobudniki, ki so lastniki zemljišč v vzhodnem delu naselja Opatje selo, pripravljajo Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za del območja EUP OP 21, s ciljem omogočiti razvoj novih stanovanjskih površin za gradnjo enostanovanjskih hiš za lastne potrebe. Pobuda izhaja iz potreb mladih družin, ki želijo ostati v domačem okolju, vendar zaradi prostorskih omejitev in razdrobljene lastniške strukture tega pod sedanjimi pogoji ne morejo uresničiti. OPPN podrobneje načrtuje novo stanovanjsko ureditev, ki se umešča v obstoječo prostorsko strukturo naselja ter se funkcionalno navezuje na obstoječo urbano in infrastrukturno mrežo.

Ureditveno območje meri okvirno 9.141 m² ter obsega več medsebojno povezanih parcel, opredeljenih v OPN Občine Miren-Kostanjevica kot stavbna zemljišča z namensko rabo S – stanovanjske površine, SSe – prostostoječa gradnja. Znotraj območja so predvidene nove gradbene parcele za individualne stanovanjske stavbe, nova interna prometna ureditev ter ureditev komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki se navezuje na obstoječe omrežje v neposredni bližini območja. Obstoječi komunalni vodi potekajo zlasti ob javnih poteh JP 760014 in JP 760016, na katere se predvidene ureditve priključujejo.

Namen Elaborata ekonomike je podati strokovno podlago za izvedbo načrtovanih ureditev, skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike, vključno z opisom potrebne nove komunalne opreme, oceno stroškov izvedbe, opredelitvijo možnih virov financiranja ter povzemanjem etapnosti izvedbe, kot izhaja iz določitev OPPN. Etapnost omogoča postopno izvedbo komunalnega opremljanja in prometnih ureditev, pri čemer mora vsaka faza predstavljati funkcionalno zaključen sklop z vsemi potrebnimi priključki, dostopi in varstvenimi ukrepi.

Predvidena stanovanjska ureditev ne ustvarja potreb po novi družbeni infrastrukturi. Območje je del naselja Opatje selo, ki se že oskrbuje z obstoječimi javnimi programi v občini Miren-Kostanjevica, pri čemer načrtovani obseg pozidave ne presega zmogljivosti obstoječih vzgojno-izobraževalnih, zdravstvenih in športnih objektov. Elaborat zato skladno s Pravilnikom ugotavlja, da dodatna družbena infrastruktura ni potrebna.

Elaborat ekonomike zajema:

- pregled obstoječe in predvidene komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture,
- opis potreb po novi komunalni opremi za izvedbo OPPN,
- opisno oceno potreb po družbeni infrastrukturi,
- oceno stroškov izvedbe komunalne opreme,

- opredelitev virov financiranja in etapnosti izvedbe.

S tem elaboratom pobudniki pridobijo celovito strokovno podlago za načrtovanje komunalnega opremljanja območja ter za nadaljnje korake v procesu priprave in izvedbe načrtovanih ureditev.

1.2 Osnovna zakonska in strokovna izhodišča

Priprava Elaborata ekonomike za izvedbo OPPN za del območja EUP OP 21 v Opatjem selu temelji na naslednjih zakonskih in strokovnih podlagah:

1. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25):
 - ureja pripravo prostorskih aktov, načrtovanje prostorskih ureditev in pogoje za gradnjo objektov;
 - predpisuje postopke za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) ter njihovo usklajenost s strateškimi prostorskimi dokumenti.
2. Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3):
 - določa vsebino, obliko in način priprave elaborata ekonomike, vključno z oceno investicijskih stroškov, virov financiranja ter etapnosti izvedbe investicije.
3. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren-Kostanjevica (OPN) (Uradni list RS, št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015, 21/2016 in 14/2020):
 - opredeljuje strateške in izvedbene prostorske ureditve na območju občine;
 - določa, da se območje EUP OP 21 ureja z OPPN in določa namensko rabo S / SSe.
4. Gradbeni zakon (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25):
 - ureja pogoje za gradnjo, vzdrževanje in odstranjevanje objektov ter tehnične zahteve za zagotavljanje varnosti in funkcionalnosti objektov.
5. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3):
 - opredeljuje vsebino in obliko OPPN, ki služi kot pravna podlaga za prostorsko načrtovanje območja.
6. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22):
 - razvršča objekte na območju OPPN in določa tehnične pogoje za njihovo umestitev v prostor.

7. Ostali veljavni predpisi:

- Predpisi s področja komunalne infrastrukture, varstva okolja, urejanja voda, prometa in energetike, ki določajo tehnične smernice in pogoje za izvedbo projekta.

Elaborat ekonomike je namenjen oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Pri pripravi elaboratov ekonomike se upošteva tudi:

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

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

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Glavnina obstoječih komunalnih vodov se nahaja zunaj območja OPPN, predvsem vzdolž javnih poti JP 760014 in JP 760016, ki potekata ob robu območja. Na območju so prisotni zgolj posamezni obstoječi priključki, namenjeni oskrbi obstoječih objektov.

Zasnova nove stanovanjske ureditve temelji na izvedbi nove komunalne opreme in druge GJI znotraj območja OPPN, ki se navezuje na obstoječa omrežja v cestnem koridorju izven območja.

Nova komunalna oprema:

- prometna infrastruktura in mirujoči promet,
- vodovodno omrežje,
- fekalna in meteorna kanalizacija,
- ravnanje z odpadki.

Druga gospodarska javna infrastruktura:

- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

V nadaljevanju so povzete posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in GJI, skladno z določili osnutka OPPN

2.1 Prometna infrastruktura in mirujoči promet

Na območju je predvideno zgraditi dodatno prometno infrastrukturo – dovozno pot A do parcel 1 in 2 ter dovozno pot B do parcel 3 in 4:

- dovozna pot A se uredi kot zasebna dovozna pot, ki se preko parcele št. 2285/3 k.o. Opatje selo, priključuje na javno pot JP 760014,
- dovozna pot B se, do izgradnje nove ceste za Opatje selo, preko obstoječega priključka naveže na javno pot JP 760016. Po izgradnji nove ceste za Opatje selo se priključek izvede skladno s projektom za izgradnjo nove ceste.

Dostop do parcele 6 se predvidi kot nov cestni priključek na javno pot JP 760016.

Površine za mirujoči promet se uredijo na gradbenih parcelah stanovanjskih objektov. Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN je potrebno upoštevati:

- 3 PM za enostanovanjsko stavbo,

- 2 PM za vsako stanovanje v dvostanovanjski stavbi.

2.2 Vodovodno omrežje

Za potrebe načrtovanih gradenj je predvideno priključevanje na vejo obstoječega javnega vodovoda v trasi JP 760016. Za parceli 1 in 2 je že izveden priključni jašek ob priključku na pot JP 760014.

Vsaka stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomermom.

Voda za potrebe varovanja pred požari se zagotovi v skladu s predpisi s področja požarne varnosti.

Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

2.3 Fekalna in meteorna kanalizacija

Na območju OPPN ni javnega kanalizacijskega omrežja. Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih padavinskih in komunalnih vod. Fekalne vode iz območja se za vsak objekt posebej zbira v lastno malo čistilno napravo, prečiščene vode so speljane v ponikovalnico oziroma ponikovalno polje. Odpadne vode lahko ponikajo v ponikalnih poljih. Pri dimenzioniranju ponikalnih polj je potrebno upoštevati koeficient prepustnosti $k = 4,26 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ in varnostni faktor 2 (Tabela 2 GG). Ponikalni objekti ne smejo biti locirani v vplivnem območju temeljev objektov.

Meteorne vode s streh objektov se vodijo preko peskolovov v rezervoarje kapnice ali v ponikovalna polja. Vse meteorne vode iz tlakovanih in povoznih površin se pred izpustom v ponikanje prečisti v lovilcih olj.

V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezni stanovanjski objekt mora biti razviden tip naprave-objekta za čiščenje, parametri prečiščene komunalne odpadne vode, stopnja čiščenja ter način odvajanja očiščene odpadne vode v okolje.

Nove interne dostopne ceste bodo imele svojo meteorno kanalizacijo, ki se izvede z lovilcem olj in ponikovalnico. Sistem odvajanja meteornih vod z zasebnih cest, ne sme biti speljan na javne in obstoječe ceste.

Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin ter vplivnega območja temeljev objektov.

Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema je obvezna priključitev za vse objekte na območju OPPN.

2.4 Ravnanje z odpadki

Način zbiranja in odvoza odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Miren-Kostanjevica.

Komunalne odpadke se zbira v sklopu zbiralnice, ki se nahaja zahodno, izven območja OPPN, na križišču javne poti JP 760014 in JP 760011.

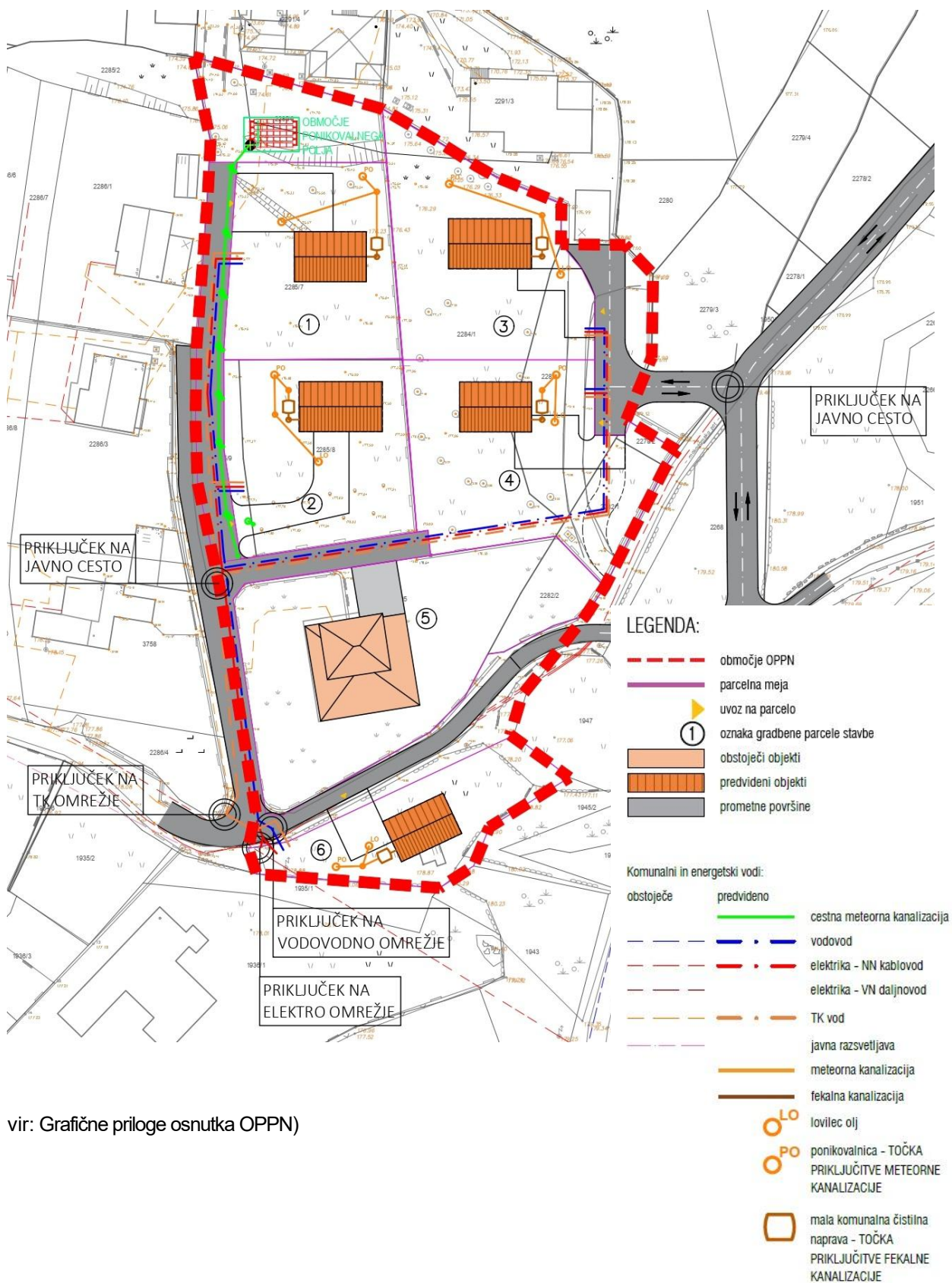
2.5 Elektroenergetsko omrežje

Za potrebe načrtovanih gradenj je predvideno priključevanje na potek kabelskega elektroenergetskega omrežja ob priključku na JP 760014, kjer je obstoječi priključni jašek.

2.6 Telekomunikacijsko omrežje

Predvidena je izgradnja nove kabelske kanalizacije za telekomunikacijo, ki se naveže na obstoječo telekomunikacijsko omrežje. Kabelsko kanalizacijo se mora zgraditi skladno z navodili in internimi standardi končnega uporabnika – telekomunikacijskega podjetja.

Slika 1: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI ter GJD



vir: Grafične priloge osnutka OPPN)

3. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

3.1 Povzetek družbene infrastrukture in obstoječe zmogljivosti

V dokumentaciji OPPN za del območja EUP OP 21 v Opatjem selu **ni predvidena izgradnja nove družbene infrastrukture**, kot so objekti vzgoje in izobraževanja, javnega zdravstva, socialnega varstva ali športni objekti. OPPN obravnava izključno stanovanjsko pozidavo ter komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, družbena infrastruktura pa ni predmet načrtovanih ureditev območja.

Območje Opatjega sela je del gravitacijskega območja Občine Miren-Kostanjevica, kjer je obstoječa družbena infrastruktura že zagotovljena na ravni občine (vrtec, osnovna šola, zdravstvena postaja, športni objekti in druge javne storitve). Dokumentacija OPPN ne navaja posebnih potreb po dodatnih javnih zmogljivostih, zato se presoja opravi skladno s 9. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike.

3.2 Ocena potreb in opisna ocena investicij

Na podlagi zasnove območja in predvidene parcelacije OPPN je mogoče ugotoviti, da načrtovane ureditve (pet gradbenih parcel za individualne stanovanjske objekte) ne ustvarjajo novih potreb po družbeni infrastrukturi. Obseg predvidene pozidave je majhen in ne vpliva na obremenjenost obstoječih javnih zmogljivosti v občini.

V skladu z 11. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se zato pripravi opisna ocena, saj dokumentacija OPPN ne določa investicij v družbeno infrastrukturo, prav tako ni izdelanih posebnih strokovnih podlag za povečanje obstoječih zmogljivosti. Ugotavlja se, da obstoječa javna infrastruktura znotraj občine zadostuje tudi po izvedbi predvidenih ureditev, zato ni potrebno zagotavljati dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.

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

Skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike se ocena stroškov za komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane infrastrukture, kadar so te podlage na voljo. Kadar stroškov ni mogoče povzeti iz strokovnih podlag, se ocena izdelata na podlagi metodologije Pravilnika, pri čemer se upoštevajo podatki o prostorski ureditvi iz dokumentacije OPPN.

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 ali usmeritve iz OPPN, iz katerih je mogoče opredeliti vrsto in kapaciteto pozidave;
- posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določene v dokumentaciji OPPN.

4.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

4.1.1 Namenska raba prostora

Območje, za katero se pripravlja OPPN za del območja EUP OP 21 v Opatjem selu, se nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč, kot je določeno v občinskem prostorskem načrtu Občine Miren-Kostanjevica (OPN). Iz grafičnega dela OPN je razvidno, da je območje opredeljeno z namensko rabo S – območja stanovanj, s podrobnejšo namensko rabo SSe – prostostoječa gradnja.

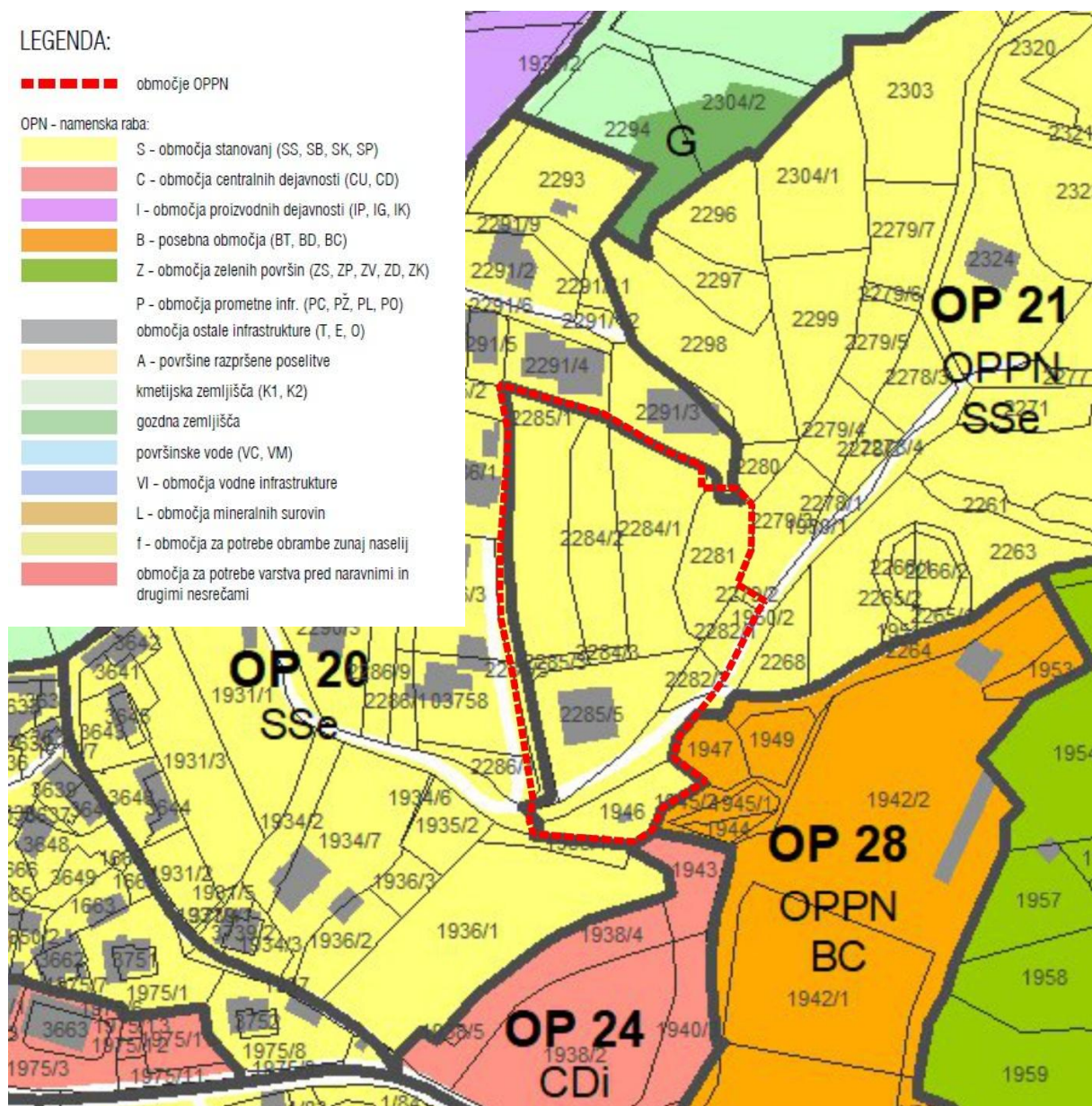
Ureditveno območje OPPN zajema več med seboj povezanih parcel, ki so v celoti ali pretežno opredeljene kot stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo. Manjši deli zemljišč, ki so lahko evidentirani kot druge vrste rabe, ne vplivajo na pretežno stanovanjsko funkcijo območja in ne spreminjajo njegove namenske opredelitve v OPN.

Namenska raba prostora v veljavnem OPN že omogoča pripravo in izvedbo OPPN za namen ureditve nove stanovanjske pozidave, zato sprememba namenske rabe prostora ni potrebna.

OPPN določa podrobnejšo prostorsko ureditev območja, pri čemer se prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo, prometno ureditev ter komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo določijo v okviru OPPN, skladno z izhodišči veljavnega OPN.

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

Slika 2: Namenska raba območja sprejemanja OPPN



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN)

4.1.2 Površine območja prostorske ureditve

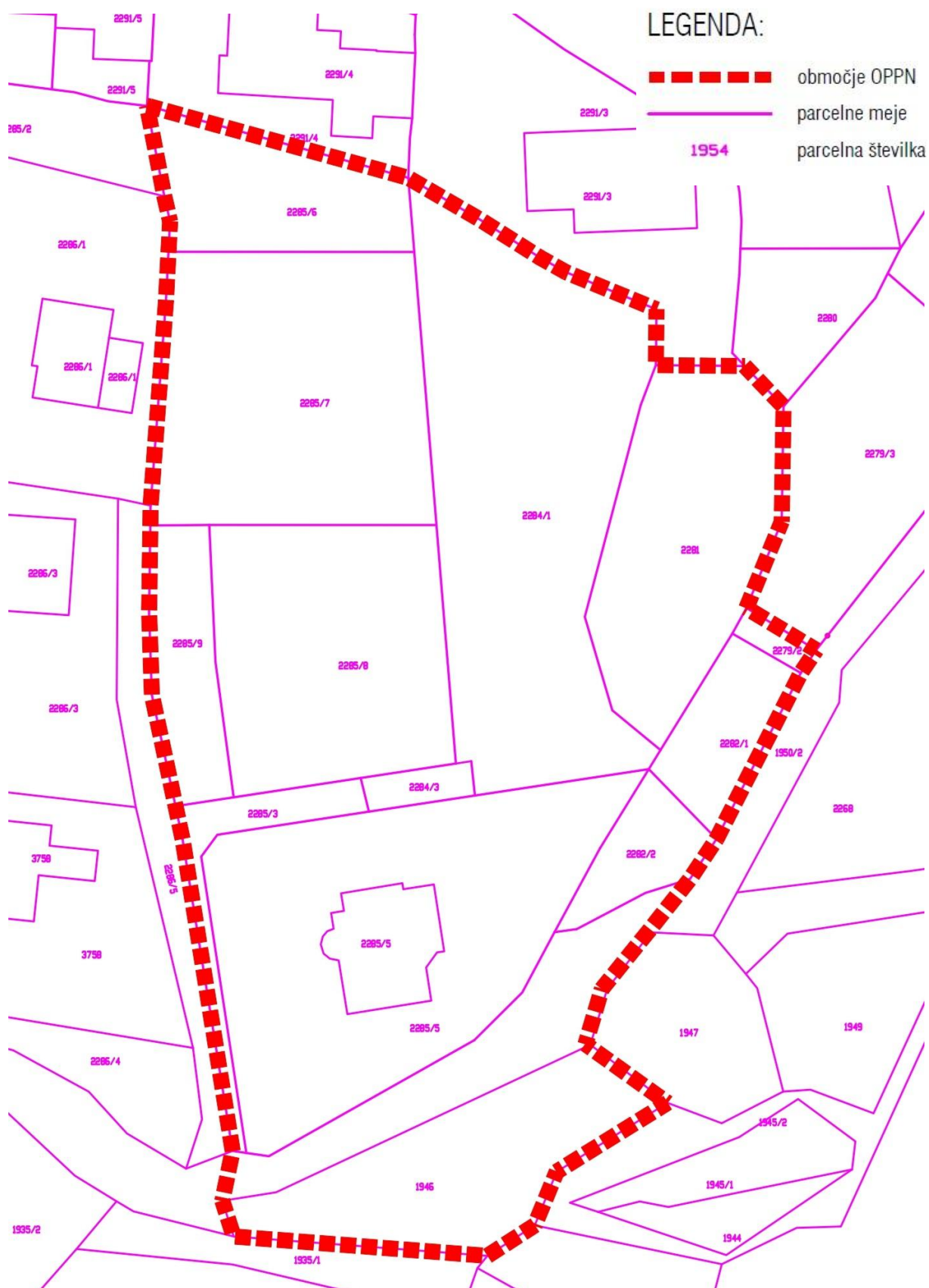
Območje OPPN za del območja EUP OP 21 v Opatjem selu obsega skupno 9.141 m², kot izhaja iz besedilnega in grafičnega dela OPPN. Ureditveno območje vključuje naslednje parcele oziroma dele parcel, vse v k. o. Opatje selo, kot so določene v OPPN: 1946, 1950/2, 2281, 2282/1, 2282/2, 2284/1, 2284/3, 2285/3, 2285/5, 2285/6, 2285/7, 2285/8, 2285/9.

Predmetno območje je v veljavnem OPN Občine Miren-Kostanjevica opredeljeno kot S – območja stanovanj, s podrobnejšo namensko rabo SSe – prostostoječa gradnja. Namenska raba prostora omogoča pripravo in izvedbo OPPN brez potrebe po njeni spremembi.

Območje OPPN se nahaja na vzhodnem robu naselja Opatje selo in obsega pretežno nepozidana stavbna zemljišča, ki se navezujejo na obstoječo poselitev ter na javni poti JP 760014 in JP 760016, preko katerih se vzpostavlja dostop in priključevanje na obstoječo infrastrukturo.

Slika v nadaljevanju prikazuje območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

Slika 3: Prikaz parcel znotraj obravnavanega območja



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN)

4.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave

Vrsta dopustnih del in gradenj

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji OPPN:

- novogradnja,
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija,
- sprememba namembnosti objekta ali posameznega dela objekta skladno s tem odlokom,
- odstranitev,
- vzdrževanje,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- urejanje odprtega prostora.

Dopustne dejavnosti

Osnovna dejavnost na območju OPPN je bivanje, spremljajoče dejavnosti so lahko mirne poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem in ne presegajo 40% površine osnovnega objekta.

Vrste dopustnih objektov

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

- glavni objekti:
 - 11100 Enostanovanjske stavbe,
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe.
- Pomožni objekti
skladno s prilogo 1 OPN – Dopustni nezahtevni in enostavni objekti.
- Ostali dopustni objekti, ki so potrebni za gradnjo in uporabo objektov iz prejšnjih alinej:
 - 2112 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
 - 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
 - 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
 - 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

Zasnova gradenj

Na območju OPPN je predvidena izgradnja 5 prostostojećih stanovanjskih stavb.

Faktor zazidanosti parcele objekta (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi, ter celotno površino parcele objekta.

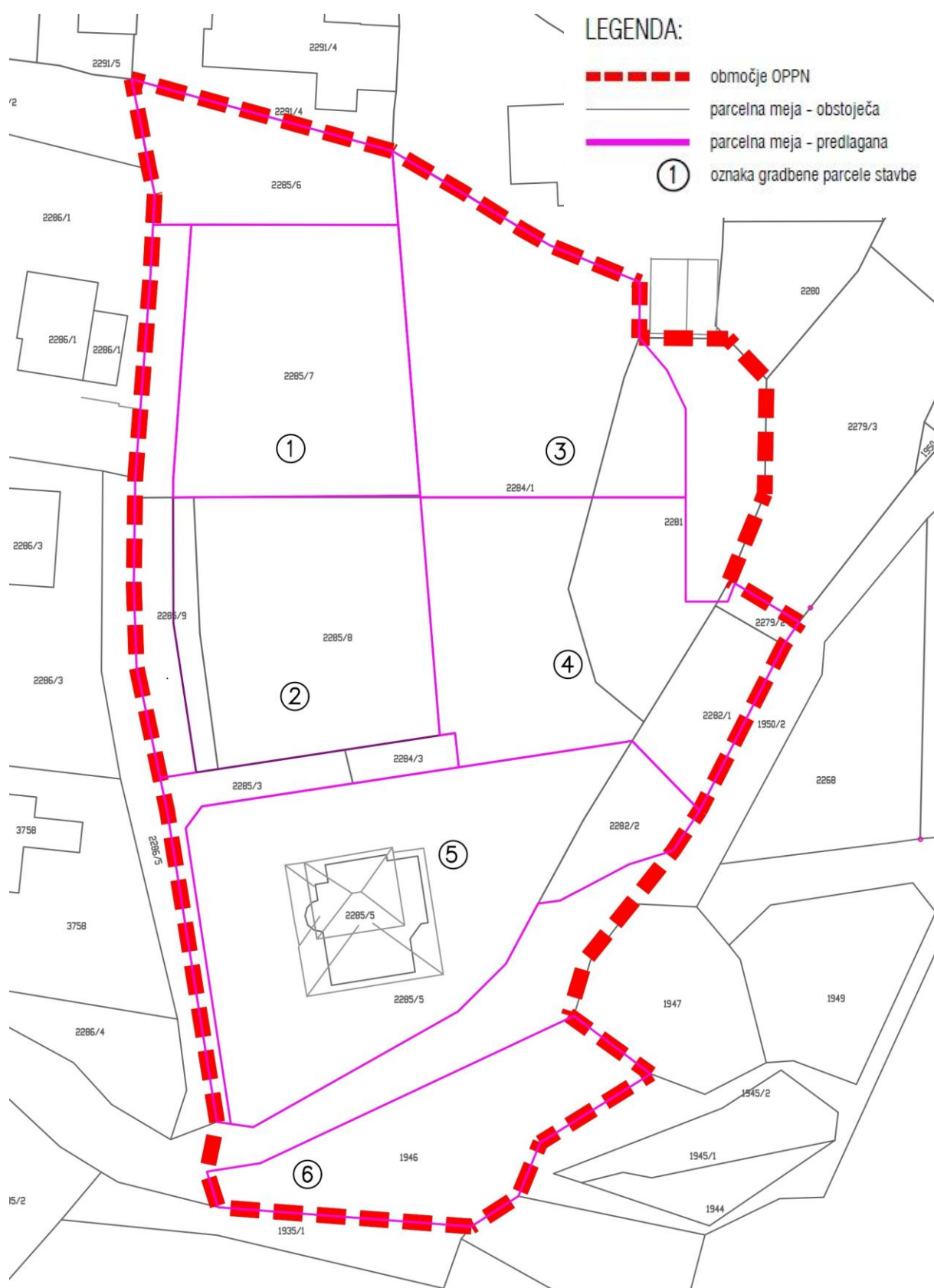
V območju OPPN je $FZ = 0,4$. Velikost dodatne pozidave oziroma dodatne zazidane površine na gradbeni parceli k obstoječemu legalno zgrajenemu objektu je enaka kot na gradbeni parceli novega objekta, ob upoštevanju zazidane površine vseh obstoječih objektov, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti.

Členi 11 do 14 OPPN določajo lego objektov, oblikovanje in velikosti, velikost in oblikovanje nezahtevnih objektov ter zunanje ureditve. Skupaj predstavljajo temeljne prostorske izvedbene pogoje za gradnjo na obravnavanem območju.

V območju OPPN se pridobi skupno pet gradbenih parcel, namenjenih gradnji eno ali dvostanovanjskih stavb. Interna prometna ureditev vključuje dovozno pot A do parcel 1 in 2, dovozno pot B do parcel 3 in 4 ter nov cestni priključek za parcelo 6. V območju OPPN niso predvidene dodatne funkcionalne ali javne površine, kot so pešpoti, rekreacijske ureditve ali zbiralne površine za odpadke, saj se območje navezuje na obstoječo infrastrukturo naselja Opatje selo.

V nadaljevanju je predstavljen predlog parcelacije območja.

Slika 4: Predlog parcelacije



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN)

Slika 5: Ureditvena situacija



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN)

4.2 Ocena investicijskih stroškov

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

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

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

Kot podlago za oblikovanje ocene stroškov smo upoštevali povprečne stroške gradnje posameznih vrst komunalne opreme iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike. Zaradi majhnosti območja, specifičnih ureditev ter dejstva, da se posamezne vrste komunalne opreme izvajajo v bistveno manjšem obsegu, kot ga predvidevajo normativne vrednosti, so bili stroški posameznih ureditev korigirani na podlagi ocenjenih količin ter povprečnih tržnih cen izvedbenih del.

Skladno z zasnovo OPPN se komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, potrebna za opremljanje območja, zagotavlja v okviru investicije lastnikov zemljišč. Izvedba posameznih omrežij je vezana na pogoje upravljalcev GJI, pri čemer stroški njihove izgradnje in priključevanja bremenijo investitorje.

V okviru OPPN so predvideni na naslednji strani prikazani sistemi komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so predmet ocene stroškov.

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

| | OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH | Brez DDV | Z DDV |
|----------|--|-------------------|-------------------|
| 1 | Stroški dokumentacije | 32.500,00 | 39.650,00 |
| | Stroški urbanistične dokumentacije | 24.000,00 | 29.280,00 |
| | Stroški projektne dokumentacije za novo komunalno opremo | 8.500,00 | 10.370,00 |
| 2 | Stroški gradnje nove komunalne opreme | 167.000,00 | 203.740,00 |
| | Ceste z meteorno kanalizacijo in ponikovalnim poljem | 72.000,00 | 87.840,00 |
| | Vodovodno omrežje | 30.000,00 | 36.600,00 |
| | Hišne MKČN in hišna meteorna kanalizacija | 65.000,00 | 79.300,00 |
| 3 | Stroški gradnje druge GJI | 18.000,00 | 21.960,00 |
| | SKUPAJ 1+2+3 | 217.500,00 | 265.350,00 |

5. VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

5.1 Viri finančnih sredstev

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme, ki se lahko 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.

Za predmetno območje OPPN OP 21 navedeni klasični viri financiranja komunalne opreme niso uporabljeni, saj občina Miren-Kostanjevica ne nastopa kot investitor. Komunalno opremljanje območja se ne financira iz občinskega proračuna, za območje ni pripravljen program opremljanja, prav tako v OPPN ni predvidena gradnja nove občinske komunalne opreme, ki bi bila predmet občinske investicije.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za opremljanje območja, zagotavljajo zasebni investitorji – lastniki zemljišč, skladno z določili OPPN in pogoji upravljavcev posameznih omrežij. To vključuje zlasti izvedbo prometne ureditve, vodovodnega omrežja ter ureditev odvajanja odpadnih in padavinskih voda (male čistilne naprave in ponikanje), kadar so ti sistemi potrebni za funkcionalno uporabo posameznih gradbenih parcel.

Skladno z 167. členom ZUreP-3 lahko občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju, s katero se investitor zaveže, da bo v imenu občine zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišča, na katerih namerava graditi. V takem primeru se stroški izvedbe lahko obravnavajo kot plačilo komunalnega prispevka v naravi.

V obravnavanem primeru, kjer občina komunalne opreme ne gradi in je investitorji izvajajo samostojno, je tak dogovor dopusten vir financiranja komunalne opreme, saj občina investicije ne načrtuje v proračunu, investitorji pa nosijo stroške opremljanja zemljišč.

Če občina in investitorji ocenijo, da je tak pristop primeren, se lahko izgradnja tiste komunalne opreme, ki je po zakonu predmet občinske pristojnosti, z dogovorom opredeli kot izpolnitev obveznosti investitorjev glede plačila komunalnega prispevka v

naravi, skladno z zakonom. Viri financiranja investicije za opremljanje območja OPPN OP 21 temeljijo izključno na lastnih sredstvih investitorjev, izvajanje komunalne opreme pa je mogoče, kjer je to smiselno, obravnavati kot plačilo komunalnega prispevka v naravi v okviru pogodbe o opremljanju, skladno s 167. členom ZUreP-3. Občina finančno ne prispeva k izvedbi infrastrukturnih ureditev in vlogo občine predstavlja predvsem potrjevanje skladnosti izvedene opreme z OPPN in tehničnimi pogoji upravljavcev.

Za druge vrste gospodarske javne infrastrukture, ki ne sodijo med občinsko komunalno opremo, investitor zagotavlja izvedbo skladno z veljavnimi predpisi in tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij. Pri elektroenergetskem omrežju bo investitor v celoti financiral izvedbo potrebne kabelske kanalizacije in priključnih elementov, medtem ko upravljavec zagotavlja pogoje in izvedbo priključitve. Pri telekomunikacijski infrastrukturi pa se lahko način izvedbe določi tudi drugače, saj upravljavci elektronskih komunikacij pogosto sami izvedejo omrežje, kadar ocenijo zadosten komercialni interes; v takšnih primerih se obseg in način financiranja določita neposredno v dogovoru med investitorjem in upravljavcem telekomunikacijskega omrežja.

Predvideni viri financiranja izvedbe investicije v stalnih cenah:

Tabela 2: viri financiranja, v EUR

| | VIRI FINANCIRANJA | Strošek brez DDV | Strošek z DDV |
|---|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| 1 | Viri zasebnih investitorjev | 217.500,00 | 265.350,00 |

5.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture

Etapnost izvedbe prostorskih ureditev je v OPPN opredeljena v 30. členu odloka, ki določa, da mora biti gradnja novih objektov pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela komunalne in druge infrastrukture, da se zagotovi njihova funkcionalnost ter skladnost z načrtovano infrastrukturno rešitvijo območja.

OPPN dopušča možnost izvedbe ureditev v več etapah, pri čemer mora biti vsaka posamezna etapa funkcionalno zaključena in mora predstavljati del končne rešitve. V dokumentaciji OPPN pa niso določene konkretne faze ali meje etap, zato se območje obravnava kot ena zaključena enota opremljanja, z izvedbo komunalne opreme v obsegu, ki omogoča gradnjo in uporabo posameznih objektov.

Izvedba prometne ureditve, vodovodnega omrežja, kanalizacijskih ureditev ter elektroenergetskih in telekomunikacijskih priključkov poteka skladno s pogoji upravljavcev in v povezavi s časovnim potekom gradnje posameznih objektov. Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja mora biti za vsak objekt zagotovljena komunalna opremljenost v skladu z določili OPPN in veljavno zakonodajo.

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

Tabela 3: okvirni časovni načrt

| AKTIVNOST | ROK IZVEDBE |
|---|-------------|
| Sprejem OPPN | 2026 |
| Izdelava projektne dokumentacija komunalne opreme | 2026 |
| Gradnja komunalne opreme | 2027-2028 |

6. ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Elaborat ekonomike za območje OPPN OP 21 – Opatje selo podaja oceno stroškov za izvedbo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za opremljanje petih stanovanjskih parcel znotraj območja namenske rabe SSe – prostostoječa stanovanjska gradnja. Območje obsega približno 0,91 ha in se navezuje na obstoječe cestno ter komunalno omrežje naselja Opatje selo.

V okviru OPPN je predvidena izvedba naslednjih ureditev komunalne in energetske infrastrukture:

- prometna ureditev z dvema dovoznima potema in priključkom za parcelo 6,
- vodovodno omrežje z navezavo na obstoječi vodovod,
- fekalna in meteorna kanalizacija z malimi čistilnimi napravami in ponikalnimi objekti,
- elektroenergetski in telekomunikacijski priključki v kabelski kanalizaciji.

Območje ne predvideva javnih površin, družbene infrastrukture ali drugih ureditev, ki bi zahtevale dodatne javne investicije. Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov je zagotovljeno preko obstoječe zbiralnice izven območja OPPN.

Ocena investicijskih stroškov je pripravljena skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike, na podlagi valoriziranih normativnih stroškov iz Priloge 1 ter upoštevanja obsega načrtovane infrastrukture. Skupna ocenjena vrednost investicije znaša: 217.500,00 EUR brez DDV oziroma 265.360,00 EUR z DDV.

Financiranje investicije v celoti zagotavljajo zasebni investitorji – lastniki zemljišč, skladno z določbami OPPN in pogoji upravljavcev posameznih omrežij. Investicija ni predmet financiranja iz občinskega proračuna, prav tako ni mogoče skleniti pogodbe o opremljanju, saj komunalna oprema ni predmet občinske investicije.

Glede na majhen obseg območja in jasno določene priključne možnosti na obstoječo komunalno infrastrukturo se ocenjuje, da je izvedba načrtovanih ureditev ekonomsko utemeljena. Investicija omogoča realizacijo stanovanjskih gradenj na območju, ki je skladno z OPN namenjeno prostostoječi stanovanjski pozidavi, ter prispeva k urejeni in tehnično varni komunalni opremljenosti stanovanjskih parcel.

Pričakuje se pozitiven ekonomski denarni tok v referenčnem obdobju, kar pomeni, da se investicija v proučevanem referenčnem obdobju povrne na račun učinka širših družbenih koristi. Če se upošteva tudi vse koristi, ki se jih ne da direktno denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, se lahko privzame, da je smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti obravnavano investicijo. Kot taka lahko prinaša več sinergijskih učinkov na nadaljnji razvoj tega področja in izboljšuje zatečeno stanje. Širši razmislek tudi pokaže, da je varianta z investicijo razvojno

dobrodošla, saj v okolje prinese potencial za pomembne družbeno - ekonomske koristi, ki upravičujejo vlaganje javnih sredstev.

Ob upoštevanju tega dejstva je ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta gotovo pozitivna.