

Investitor: AVTOPREVOZ CEMENT d.o.o.
Poljubin 89 F

5220 Tolmin

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

6320 Portorož – Portorose

ELABORAT EKONOMIKE

za investicijo v urejanje območja

OPPN Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu

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

št.: EE 34/2022

V Kopru, decembra 2022

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





IZJAVA

izdelovalca elaborata ekonomike:

ELABORAT EKONOMIKE

za izvedbo investicijskega projekta

**za investicijo v urejanje območja
OPPN Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu**

(št. EE 34/2022)

je izdelan skladno z določili:

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

Koper, decembra 2022

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

KAZALO VSEBINE

1 UVODNO POJASNILO	5
1.1 Uvod.....	5
1.2 Osnovna zakonska izhodišča.....	5
1.3 Prostorski izvedbeni akti	6
1.4 Strokovne podlage	6
2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	7
2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi.....	7
2.2 Podatki o novi komunalni opremi	7
2.3 Družbena infrastruktura.....	15
3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	16
3.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo	16
3.1.1 Namenska raba prostora	16
3.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave	18
3.2 Ocena investicijskih stroškov.....	21
3.2.1 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah	22
4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST	24
4.1 Viri finančnih sredstev	24
4.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture	25
5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ	26

KAZALO TABEL

Tabela 1: vrednost investicije po stalnih cenah, v EUR	22
Tabela 2: stroški po virih financiranja po stalnih cenah , v EUR	24
Tabela 3: stroški po virih financiranja po stalnih cenah , v EUR	26

KAZALO SLIK

Slika 1: prikaz območja OPPN ter poteka GJI in priključevanja na GJD (vir: IB Studio d.o.o., dopolnjeni osnutek).....	13
Slika 2: prikaz območja predvidenega OPPN na izseku iz kartografskega dela OPN	17

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod

S spremembo in dopolnitvijo občinskega podrobnega prostorskega načrta "Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu" (OPPN) se meja ureditvenega območja nekoliko poveča, zaradi potreb ureditve cestnega priključka. V času od sprejema veljavnega OPPN je prišlo do drugačnih gospodarskih interesov iz strani lastnikov, zaradi česar le tej predlagajo spremembo in dopolnitev OPPN, ki bi zajemala drugačno ureditev in postavitev objektov ter dejavnosti v območju.

Predvidena je umestitev objektov, namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, storitvenim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora. Ureditev območja OPPN sledi načrtovani notranji napajalni cesti, na katero se bodo navezovali sklopi zemljišč s predvidenimi stavbami.

Območje bo konceptualno zasnovano tako, da bodo podani robni pogoji glede umestitve stavb ter tipologija zazidave. Znotraj posameznih sklopov zemljišč je možno raznoliko in fleksibilno strukturiranje stavb in odprtega prostora. V grafični prilogi je prikazana izhodiščna zasnova prostorske ureditve, ki se lahko prilagaja pobudam in potrebam v prostoru. Predvidena je gradnja nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve obstoječih objektov in novo gradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

1.2 Osnovna zakonska izhodišča

Pri pripravi elaborata so kot osnova uporabljene sledeče zakonske podlage:

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

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 podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Podlage za izdelavo elaborata ekonomike so:

- 1 prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- 2 strokovne podlage za pripravo OPPN - ja za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- 3 podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- 4 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;
- 5 investicijska dokumentacija izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- 6 druga razpoložljiva dokumentacija.

Od naštetih podlag v času izdelave elaborata ekonomike razpolagamo s podlagami pod točko 1, 2 in 4.

1.3 Prostorski izvedbeni akti

Prostorski izvedbeni akti, ki so bili upoštevani kot prostorska podlaga za izdelavo elaborata ekonomike so:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu« (dopolnjeni osnutek v potrjevanju)
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu« (Ur. l. RS, št. 51/2015).

1.4 Strokovne podlage

- Dopolnjeni osnutek - gradivo za javno razgrnitev »Spremembe in dopolnitve OPPN Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu«, izdelovalec: IB Studio d.o.o., december 2022.
- Osnutek Odloka spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu« (načrtovalec: IB Studio d.o.o., december 2022).

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi

Ureditveno območje ni komunalno opremljeno. Območje se bo, preko obstoječega cestnega priključka, katerega se preuredi in novih cestnih priključkov navezovalo na obstoječo cestno infrastrukturo. Gospodarska javna infrastruktura se bo navezala na obstoječe omrežje oz. izgradilo novo potrebno omrežje, pri čemer se bodo upoštevala določila veljavnih prostorskih aktov na stičnih območjih in pogoji upravljalcev le teh.

2.2 Podatki o novi komunalni opremi

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi interno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljalci, kot tudi med seboj ter po potrebi izgraditi novo.

Obstoječe stanje komunalne in energetske infrastrukture povzeto na podlagi komunalnih katastrov posameznih nosilcev urejanja prostora in na podlagi geodetskega posnetka. Objekti bodo priključeni na obstoječe omrežje komunalne infrastrukture. Trase komunalnih vodov, objektov in naprav bodo natančno določene naknadno, ob pridobitvi smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Prometna ureditev

Motorni promet

Območje ureditve sega v varovalni pas državne ceste R3-614, odsek 1550 Vrtojba - Gornji Miren od km 2,685 do km 3,041 desno ter R3-614, odsek 1408 Gornji Miren - Miren od km 0,000 do km 0,110 desno.

Prometno napajanje načrtovanega območja sprememb in dopolnitev OPPN je predvideno:

- uvoz preko obstoječega cestnega priključka na cesti R3-614, odsek 1550 Vrtojba - Gornji Miren v km 2,740 desno;
- uvoz in izvoz preko novega priključka v krožno križišče cest R3-614, odsek 1550 Vrtojba - Gornji Miren, R3-614, odsek 1408 Gornji Miren - Miren ter R3-615, odsek 5740 Voljča Draga - Gornji Miren;
- ureditvijo priključka s prometnim režimom le desnega izvoza na R3-614, odsek 1550 Vrtojba - Gornji Miren v km cca 2,870 desno.

Glavni dostopi do posameznih gradbenih parcel se izvedejo z javne osrednje interne ceste.

Prečni profil osrednje interne ceste:

- | | | |
|----------------|------------|--------|
| • vozni pas | 2 x 3,00 m | 6,00 m |
| • pločnik | 1 x 1,50 m | 1,50 m |
| • berma desno | 1 x 0,50 m | 0,50 m |
| • bankina levo | 1 x 0,50 m | 0,50 m |

Na območju poslovne cone je predvidena hitrost 30 km/h. Dolžina dostopne ceste znaša cca 232 m. Upravljalavec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za naprtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja.

Za predmetno območje je bila narejena Kapacitetna prometna študija in dimenzioniranje optimalne rešitve priključevanja novelacije OPPN »Gospodarska cona ob obvoznici - zahod v Mirnu« in bencinskega servisa na R3-614/1550, R3-614/1408 in R3-615/5740, izdelovalec Ipod d.o.o., št. proj.686/22, januar 2022. V ureditvenem območju se nahaja javna pot JP 759401 Miren-Vrtojba. V kolikor bo potrebno zaradi izgradnje objekta A1 in njegove zunanje ureditve ali stabilnosti terena, se lahko javno pot prestavi. Ustrezno projektno rešitev je potrebno predvideti v fazi DGD.

Mirujoči promet

- Površine za mirujoči promet so določene na parcelah, namenjenih gradnji stavb.
- Izhodišča za izračun zadostnega števila parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) pri posameznih objektih se povzamejo po OPN Občine Miren-Kostanjevica. V primeru pomanjkanja prostora morajo biti parkirna mesta zagotovljena na drugih površinah v gospodarski coni, to pa mora biti dodatno obrazloženo v projektni dokumentaciji. V primeru, da je glede na naravo dejavnosti potrebnih manj parkirnih mest od zahtevanih, se to utemelji v projektni dokumentaciji.
- Za dejavnosti, ki v seznamu niso navedene ali v primeru odstopanj od navedenih kriterijev, se lahko v postopku izdelave projektne dokumentacije določi število parkirišč s študijo mirujočega prometa, ki mora temeljiti na standardih sprejetih v državi članici EU.
- Pri objektih oz. prostorih z javno funkcijo je treba urediti parkirišča za potrebe funkcionalno oviranih oseb oz. min. 1 PM v primeru posamične lokacije parkirišča.
- Dopustna je postavitve nadstreškov nad parkirnimi površinami.
- Pokrite prometne površine in garaže morajo biti urejene v obliki zadrževalnega sistema (lovilne sklede), brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse

snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.

Vodovodno omrežje

- Ureditveno območje se priključi na obstoječe vodovodno omrežje AC DN 150 mm, ki v skladu s katastrom vodovodnih naprav poteka južno od ceste proti Mirnu in sicer ob križišču državne ceste s kolesarsko potjo (JZ ob območju).
- Oskrba z vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira.
- Za potrebe oskrbe območja s sanitarno in požarno vodo se na ureditvenem območju
- zgradi nov vodovodni odsek.
- Predvidene objekte se na javno vodovodno omrežje priključuje v ustreznem profilu v skladu s predpisom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav.
- Vsaka stavba ali gradbeno inženirski objekt morajo biti na javno vodovodno omrežje priključeni ločeni, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomermom.
- Vodovodni priključki in priključni sekundarni vodovod morajo biti obdelani v projektni dokumentaciji.
- Iz javnega vodovodnega omrežja je zagotovljene največ 10 l/s požarne vode. V primeru večje potrebe po požarni vodi je potrebno zagotoviti ustrezne vodne rezerve in črpalno opremo. Na novem odseku vodovoda je potrebno namestiti ustrezne nadzemne hidrante v skladu s požarno študijo.
- V bližini vodovodnega omrežja ni dovoljeno saditi dreves, ki bi s svojimi koreninami lahko poškodovala vodovodne cevi.

Kanalizacijsko omrežje

- Na območju ni obstoječe komunalne kanalizacije, zato se predvidi za vsak objekt lastna mala čistilna naprava-odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode, z ustrezno zmogljivostjo.
- V kolikor je ekonomsko upravičeno je možno izvesti priključitev fekalne kanalizacije obravnavanega območja na obstoječo javno fekalno kanalizacijo, ki se nahaja na parceli st. 650/12 k.o. Miren.
- Na območju se predvidi izgradnja ponikovalnega polja površine 429 m² ter izgradnja pregrade višine 1 m na prelivu iz ponikovalnega polja v cestni prepust.

- Na območju se predvidi izgradnja meteornih kanalov in sicer:
- MK1, dimenzije DN300, DN400, DN500 in DN600, za odvodnjo lastnih površinskih voda;
- MK1.1, dimenzije DN300, za odvodnjo lastnih površinskih voda;
- MK2, dimenzije DN250 in DN400, za odvodnjo lastnih površinskih voda.
- Predvidi se izgradnja lovilnika olj na meteornem kanalu MK1 in MK2 pred izpustom na ponikovalno polje.
- Padavinske vode se z ustreznim predčiščenjem (lovilci olj in lahkih tekočin), očistijo na posameznih gradbenih parcelah, pred ustreznim iztokom.
- Industrijske odpadne vode se očistijo na lokaciji nastanka tako, da ustrezajo parametrom onesnaženosti za izpust v podzemne vode in v skladu s predpisi, ki obravnavajo industrijske odpadne vod oz. se predvidi polno recikliranje (zaprt krog).
- Pred izpustom se očistijo na ustrezno dimenzioniranem separatorju ogljikovodikov. Za bencinski servis se predvidi lovilec olj (LO) za pretakalno ploščad in ločen za ostale asfaltne površine.
- Odvodnjavanje meteornih vod z objektov in drugih površin se lahko uredi s ponikanjem. Ponikovalnice morajo biti izven vplivnega območja temeljev objektov. Ponikanje se mora izvesti v podlago – peščen prod. Pri načrtovanju ponikalnice se lahko upošteva koeficient prepustnosti $4,29 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ in faktor varnosti $F_s = 2$.
- Predvidena ureditev odvodnje meteornih voda omogoča tudi faznost gradnje znotraj območja OPPN. Pri tem je potrebno graditi sistem odvodnje od ponikovalnega polja gorvodno tako, da bodo objekti dimenzijsko ustrezali končnemu stanju. Na lokaciji ponikovalnega polja je potrebno zagotoviti prostor za končno velikost polja, izvedba polja pa se sproti prilagaja obsegu posamezne faze tako, da se po vsaki fazi zagotovi zmanjšanje odtočnih količin na raven obstoječega stanja.

Ravnanje z odpadki

- Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Miren - Kostanjevica.
- Uredi se sistem individualnega prevzema komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest ob cesti. Prevzemno mesto je ustrezno urejena površina posameznega objekta oziroma gradbene parcele, na kateri povzročitelj odpadkov le-te v tipiziranih zabojnikih preda izvajalcu gospodarske javne službe.
- V primeru specifičnih odpadkov se v fazi priprave projektne dokumentacije ustrezno obravnava ravnanje z odpadki skladno z veljavno zakonodajo in predpisi.

- Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.
- Predvideti je potrebno ustrezno število ekoloških otokov za zbiranje in odvoz sekundarnih surovin.

Elektroenergetsko omrežje

- Predvideno omrežje znotraj ureditvenega območja se lahko naveže na obstoječo telekomunikacijsko infrastrukturo, ki poteka ob vzhodnem robu ureditvenega območja.
- Na območju je dopustno postaviti bazno postajo in vzpostaviti dostopne toke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju na prej zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih in na ureditvah drugih gradbenih posegov.
- Telekomunikacijske storitve se lahko glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami.

Cestna razsvetljava

- Javna cestna in ulična mreža ter druge javne površine morajo biti opremljene z javno razsvetljavo skladno s predpisi.
- Območje pozidave je potrebno ustrezno osvetliti ter uskladiti s cestno razsvetljavo državne ceste.
- Svetilke so nameščene na kovinskih kandelabrih z višino, ki je praviloma enaka širini cestišča pri enostranski razporeditvi svetilk. Svetilna telesa bodo izbrana tako, da ne bodo povzročala svetlobnega onesnaževanja. Dvostranska razporeditev ni predvidena.
- Napajalni kabli za JR bodo položeni v kabelski kanalizaciji. Kandelabre je potrebno med seboj povezati z ozemljitvijo katero se polaga v rov skupaj z napajalnim kablom. Krmiljenje javne razsvetljave in meritve energije bodo locirane prosto stoječi omarici ob predvideni TP.
- Zunanja razsvetljava objekta in pripadajočih parkirišč mora biti rešena v sklopu projektne dokumentacije posameznega objekta.
- Predvidena razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

Slika 1: prikaz območja OPPN ter poteka GJI in priključevanja na GJD (vir: IB Studio d.o.o., dopolnjeni osnutek)



2.3 Družbena infrastruktura

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu«, ne vpliva na potrebo po spreminjanju obstoječe družbene infrastrukture ali zagotavljanju dodatne družbene infrastrukture.

3 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 komunalne opreme in druge gospodarske javne ter družbene infrastrukture. Za oceno stroškov se izdelava ocena stroškov z upoštevanjem naslednjih podatkov (7. člen, Pravilnika o elaboratu ekonomike):

- 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.

3.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

3.1.1 Namenska raba prostora

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta »Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu« (OPPN) se nanašajo na območje zahodno ob obvozni cesti mimo Vrtojbe z enoto urejanja prostora (EUP) MI 56. Območje leži zahodno od obvozne ceste proti Vrtojbi, na trenutno degradiranem območju opuščene gramoznice, ki severno in zahodno meji na kmetijska zemljišča, zahodno jo omejuje javna pot-10 - JP 759401, vzhodno pa regionalna cesta proti Vrtojbi- R3 614/1550- regionalna cesta III. reda – 7.

Območje EUP MI 56 ima v Občinskem prostorskem načrtu Občine Miren-Kostanjevica (OPN, UL RS št. št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015 in 21/2016) določeno namensko rabo prostora IG - gospodarske cone ter predpisan način urejanja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Ureditveno območje obsega parcele in dele parcel št. 33/11, 34/5, 34/6, 34/7, 34/9, 34/10, 34/12, 37/4, 37/5, 37/9, 37/10, 39/4, 39/7, 39/8, 649/12 vse k.o. 5291 Miren. Velikost območja je okvirno 2,6 ha.

Skladnost z občinskim prostorskim načrtom (Uradni list RS, št. 85/2013, 10/2014, 50/2014, 87/2015 in 21/2016).

Območje OPPN se nahaja znotraj območja gospodarskih con z oznako MI-56.

Oznaka namenske rabe prostora: IG

Opis podrobne namenske rabe prostora: Gospodarske cone

Enota urejanja prostora (EUP): MI 56

Predpisan način urejanja: OPPN

Z ureditvijo obstoječega dostopa se posega na območje cestnih površin z oznako MI-57.

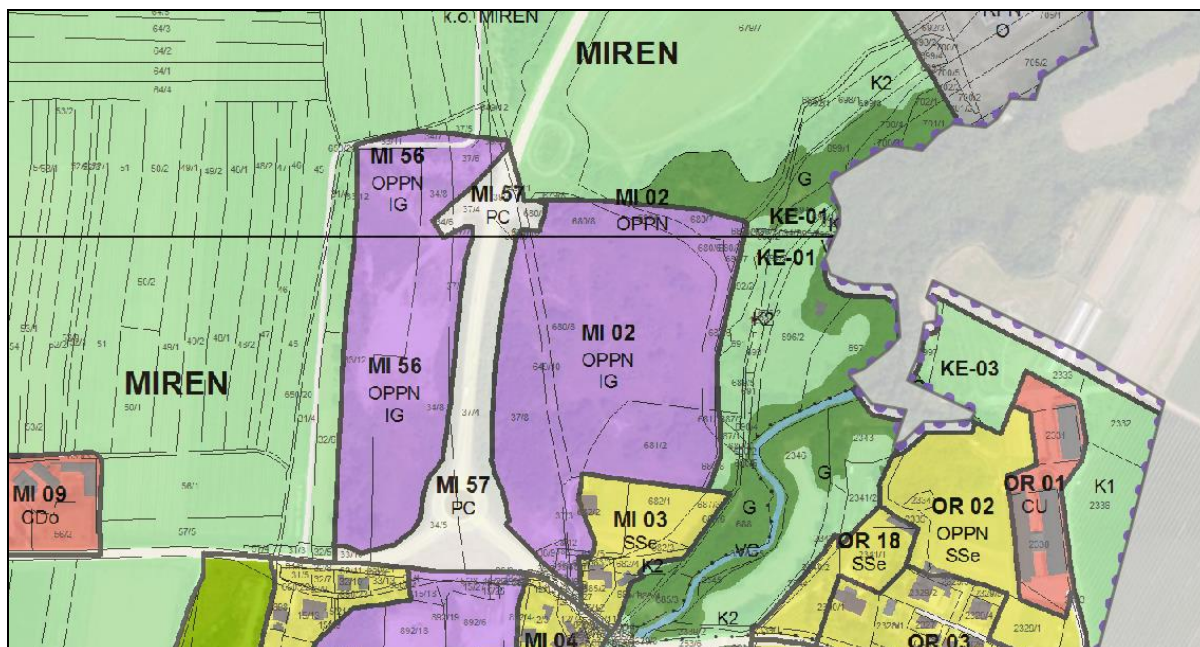
Oznaka namenske rabe prostora: PC

Opis podrobne namenske rabe prostora: Površine cest

Enota urejanja prostora (EUP): MI 57

Kontaktne območja predvidene ureditve so območje prometne infrastrukture na jugu in vzhodu, ter območje kmetijskih zemljišč na severu in zahodu. Skladno z namensko rabo se v območju predvidijo obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, storitvene, poslovne, proizvodne, spremljajoče dejavnosti, gostinstvo, družbene dejavnosti ter druge dejavnosti, ki služijo območju.

Slika 2: prikaz območja predvidenega OPPN na izseku iz kartografskega dela OPN



3.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave

Na območju sprememb in dopolnitev OPPN so dopustne:

- novogradnje stavb in objektov,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije dozidave, nadzidave, odstranitve objektov in naprav,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov,
- sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom,
- ureditve infrastrukture (prometno, energetska, komunalna, telekomunikacijsko omrežje, objekti in naprave).

Dopustne osnovne dejavnosti kot so obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, poslovne, proizvodne in spremljajoče dejavnosti kot so gostinstvo, družbene dejavnosti in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.

V enoti urejanja MI 56 so dopustni objekti:

12 Nestanovanjske stavbe

12112 Gostilne, restavracije in točilnice za potrebe gospodarske cone

12203 Druge poslovne stavbe

12301 Trgovske stavbe

12302 Sejemske dvorane, razstavišča

12303 Oskrbne postaje

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti

12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe

12420 Garažne stavbe

12510 Industrijske stavbe

12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe

1263 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

1265 Stavbe za šport

1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

21 Objekti prometne infrastrukture

21112 Regionalne ceste

21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste

21122 Samostojna parkirišča

21421 Predori

21422 Podhodi

21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

22121 Daljinski (transportni) vodovodi

- 22130 Daljinsko (hrbtenično) komunikacijsko omrežje
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22223 Vodni stolpi in vodnjaki
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22232 Čistilne naprave
- 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

- 31 Trajno reliefno preoblikovanje terena
- 31110 Nasipi
- 31120 Izkopi in odkopi
- 31130 Utrjene površine
- 31140 Utrjene brežine
- 32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin
- 32110 Ekološki otoki
- 32120 Urbana oprema
- 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji
- 33 Drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje
- 33140 Merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja.

Lega objektov:

- Gradnja stavb je dopustna na območju gradbenih parcel.
- Minimalen odmik objektov od meje gradbene parcele je 1,00m ob upoštevanju vseh predpisanih varstvenih, varovalnih in prometno-varnostnih režimov.
- Izven minimalnega odmika do meje gradbene parcele, brez soglasja lastnika ali upravljavca sosednje parcele, je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditev utrjenih dvorišč ter enostavnih in nezahtevnih objektov pod pogoji odloka.
- Odmiki med stavbami znotraj gradbene parcele niso predpisani, upoštevajo pa se predpisi o varstvu pred požarom in sanitarni predpisi.

Oblikovanje objektov:

- Objekti so enostavnih pravilnih oblik, dimenzionirani so glede na tehnološke procese. Oblikovanje objektov je enostavno in poenoteno na celotnem območju.

- Velikost in etažnost novih objektov, kakor tudi širitev obstoječih objektov se lahko razvija znotraj gradbene parcele na način, da so omogočene funkcionalne prometne povezave znotraj območja in navezave na zunanje prometno omrežje ter da so izpolnjene vse bistvene zahteve, katerih obvezno izpolnjevanje določajo gradbeni predpisi, tehnične smernice, standardi oziroma zadnje stanje gradbene tehnike.
- Največje dovoljene višine stavb ne smejo presegati 10 m, merjeno od kote pritličja do kote venca. Največjo dovoljeno višino stavb lahko presegajo le manjši volumni, kot so dimniki, silosi, antene, strelovodi in strojnice dvigal in druge tehnološke naprave ter logotipi. Izvedba kletnih etaž je dopustna, če to dopuščajo terenske razmere, pri čemer morajo biti vsaj s treh strani vkopane.
- Etažnost stavb se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj določila glede maksimalne višine.
- Kote pritličij stavb sledijo niveleti osrednje interne ceste in dostopom do objektov.
- Strehe so lahko ravne ali v naklonu. Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni. Dovoljene so tudi ozelenjene strehe, postavitve fotovoltaike ter parkirišč na strehah.
- Fasade so nesvetleče, sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov. Dovoljena je postavitve logotipov na fasadah in strehah objektov.
- Na gradbenih parcelah je poleg glavnih, osnovnih stavb dopustna izvedba prizidkov in postavitve pomožnih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost; ti morajo biti oblikovno usklajeni z glavnim objektom in mu biti podrejeni.
- Faktor zazidanosti na posamezni gradbeni parceli ne sme presegati 0,80, razen na gradbenih parcelah namenjenih gradnji infrastrukture, kjer ta faktor ni določen.

Enostavni in nezahtevni objekti

- Na posameznih gradbenih parcelah je dopustna postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost in pogoji skladni z odlokom občinskega prostorskega načrta Občine Miren-Kostanjevica.
- Pri lociranju enostavnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.
- Postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.
- Oblikovanje je smiselno skladno z glavnim objektom.

3.2 Ocena investicijskih stroškov

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 namestitve 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:

- stroški izdelave dokumentacije za pripravo OPPN smo povzeli na podlagi podatkov investitorja.
- stroški izdelave dokumentacije za komunalno opremo so ocenjeni na podlagi naših izkušenj iz primerljivih projektov in zajemajo IZP, DGD, PZI in PID.
- strošek gradnje nove komunalne opreme za odvodnjo meteornih voda in prometnih površih smo povzeli na podlagi:
 - ocene vrednosti iz idejne rešitve OPPN »Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu« (odvodnja meteornih voda), Hydrotech d.o.o., februar 2022:

○ ponikalno polje:	45.000,00 EUR + DDV,
○ meteorna kanalizacija z lovilci olj:	136.000,00 EUR + DDV
 - ocene vrednosti iz prometne študije »Spremembe in dopolnitve OPPN, Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu«, IPOD d.o.o., januar 2022:

cesta:	240.000,00 EUR + DDV,
pločnik:	49.000,00 EUR + DDV,
robniki:	18.000,00 EUR + DDV,
odvodnja ceste:	45.000,00 EUR + DDV,
cestna razsvetljava:	20.000,00 EUR + DDV,
<u>nepredvidena dela 10%:</u>	<u>37.200,00 EUR + DDV,</u>
SKUPAJ	409.200,00 EUR + DDV
- strošek gradnje ostale 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, Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3, priloga 1). Obravnavano območje obsega cca 2,6 ha, zato smo izgradnjo ocenili na:
 - vodovodno omrežje: 58.500,00 EUR + DDV,
 - fekalna kanalizacija: 78.000,00 EUR + DDV,
- strošek postavitve ekoloških otokov za odvoz smeti je ocenjen na: 25.000,00 EUR + DDV.

V sklopu izvedbe komunalnega urejanja je načrtovana in je potrebna tudi izgradnja gospodarske javne infrastrukture državnega pomena: elektroenergetskega omrežja s in telekomunikacijskega omrežja. Stroški izgradnje omenjenih omrežij so prikazani, toda niso osnova za oceno investicije. Izgradnjo in financiranje izgradnje elektroenergetskega omrežja TK omrežja bodo izvedli neposredno upravljavci teh omrežij, zato to ni predmet proračuna občine ter tudi ni predmet investicije, saj bodo to gradili neposredno upravljavci. Ta infrastruktura ne bo financirana s strani občine in tudi ne bo v upravljanju občine.

V skladu z informacijami in pridobljenimi usmeritvami, 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 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.

3.2.1 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah

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

Tabela 1: vrednost investicije po stalnih cenah, v EUR

	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	brez DDV	DDV	SKUPAJ z DDV
1	Stroški dokumentacije	60.000,00	13.200,00	73.200,00
1.1	Stroški urbanistične dokumentacije	20.000,00	4.400,00	24.400,00
1.2	Dokumentacija za novo komunalno opremo	40.000,00	8.800,00	48.800,00
2	Stroški gradnje nove komunalne opreme	751.700,00	165.374,00	917.074,00
2.1	Odvodnja meteornih voda	181.000,00	39.820,00	220.820,00
2.2	Prometna ureditev	409.200,00	90.024,00	499.224,00
2.3	Vodovodno omrežje	58.500,00	12.870,00	71.370,00
2.4	Fekalna kanalizacija (čistilne naprave)	78.000,00	17.160,00	95.160,00
2.5	Ekološki otoki	25.000,00	5.500,00	30.500,00
3	Stroški gradnje druge komunalne opreme	35.000,00	7.700,00	42.700,00
3.1	Elektroenergetsko in TK omrežje	35.000,00	7.700,00	42.700,00
	SKUPAJ	846.700,00	186.274,00	1.032.974,00

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), 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.

Stroške gradnje druge komunalne opreme, elektroenergetskega omrežja in telekomunikacijskega omrežja, krijejo upravljavci omenjene infrastrukture.

4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

4.1 Viri finančnih sredstev

V skladu z ZUreP-3 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) 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.

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije je prikazana v spodnji preglednici. Razvidno je, da vse stroške investicije krijejo investitor ter upravljavci javne gospodarske infrastrukture.

Občina Kostanjevica – Miren ne bo imela stroškov s predmetno investicijo, bo pa lahko zaračunala še določen delež komunalnega prispevka za uporabo omrežja izven območja OPPN, na katerega se območje priključuje. Izračun komunalnega prispevka se izvede skladno programom opremljanja. Ta podatek trenutno še ni poznan.

Tabela 2: stroški po virih financiranja po stalnih cenah , v EUR

	VIRI FINANCIRANJA	brez DDV	DDV	SKUPAJ z DDV
1	Investitor	811.700,00	178.574,00	990.274,00
2	Upravljavci javne gospodarske infrastrukture	35.000,00	7.700,00	42.700,00
	SKUPAJ	846.700,00	186.274,00	1.032.974,00

4.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture

- Gradnja posameznih stavb in objektov lahko 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.
- Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.
- V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na sosednja zemljišča, vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Predmet tega Elaborata ekonomike je investicija v komunalno ureditev območja OPPN Gospodarska cona ob obvoznici – zahod v Mirnu.

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

Tabela 3: stroški po virih financiranja po stalnih cenah , v EUR

	VIRI FINANCIRANJA	brez DDV	DDV	SKUPAJ z DDV
1	Investitor	811.700,00	178.574,00	990.274,00
2	Upravitelji javne gospodarske infrastrukture	35.000,00	7.700,00	42.700,00
	SKUPAJ	846.700,00	186.274,00	1.032.974,00

Ocenjena skupna vrednost investicije po stalnih cenah znaša **1.032.974,00 z DDV**. V tem znesku so vključeni tudi stroški izdelave potrebne urbanistične dokumentacije.

Ocenjena skupna vrednost investicije, ki neposredno obremenjuje proračun Občine Miren - Kostanjevica je **0,00 EUR**. Izvedba gradnje komunalne infrastrukture bo, iz časovnega vidika, izvedena v dogovoru med investitorjem, Občino Miren – Kostanjevica (zaradi priklonov na obstoječa omrežja) in upravitelji javne gospodarske infrastrukture.

Ocena izgradnje komunalne opreme je povzeta po ocenah vrednosti, kakor navedeno v poglavju »3.2 Ocena investicijskih stroškov«

Višina sredstev, ki jih bo Občina Miren - Kostanjevica prejela z obračunom komunalnega prispevka trenutno še ni znana, saj bo izračun narejen na podlagi programa opremljanja, ki še ni pripravljen. Slednji bo razdelil stroške komunalne opreme »širšega območja«, na katero se obravnavano območje navezuje, ter opredelil kolikšen del slednjih se lahko obračuna v komunalnem prispevku.

Preverjanje ekonomskih in finančnih kazalnikov investicije za Občino Miren - Kostanjevica ni smiselno, saj Občina v konkretno investicijo ne vlaga, stroške izvedbe komunalne opreme »širšega območja« pa bodo refundirani preko obračuna komunalnega prispevka. Investicija za Občino Miren - Kostanjevica ne generira neposrednih finančnih učinkov oziroma je neprofitno naravnana. Investicija je upravičena zaradi širših družbenih koristi.

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 začetno stanje. Širši razmislek tudi pokaže, da je izvedba investicije 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.