

Elaborat ekonomike SD OPPN za počitniško naselje Prezid 2 - del

NAZIV:

**Elaborat ekonomike za
spremembe in dopolnitve Občinskega
podrobnega prostorskega načrta za
počitniško naselje Prezid 2 - del**

NAROČNIK:

zasebni

PRIPRAVLJAVEC:

**Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1
1360 Vrhnika**

PROJEKTANT:

**Delavnica d.o.o.
Tržaška cesta 3a
1360 Vrhnika
www.delavnica.eu | info@delavnica.eu
Maj Juvanec, direktor**

VODJA PROJEKTA:

Maj Juvanec, univ. dipl. inž. arh.



EKIPA:

**Maj Juvanec, univ. dipl. inž. arh.
Anja Petek Ilešič, mag. inž. arh.
Damijan Gašparič, univ. dipl. inž. arh.
Uroš Jereb, univ. dipl. inž. arh.**

ŠTEVILKA PROJEKTA,

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

**014/2023 ee
Vrhnika, september 2024**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA OPPN V PROSTORSKEM
INFORMACIJSKEM SISTEMU:

3594

Kazalo

Tekstualni del

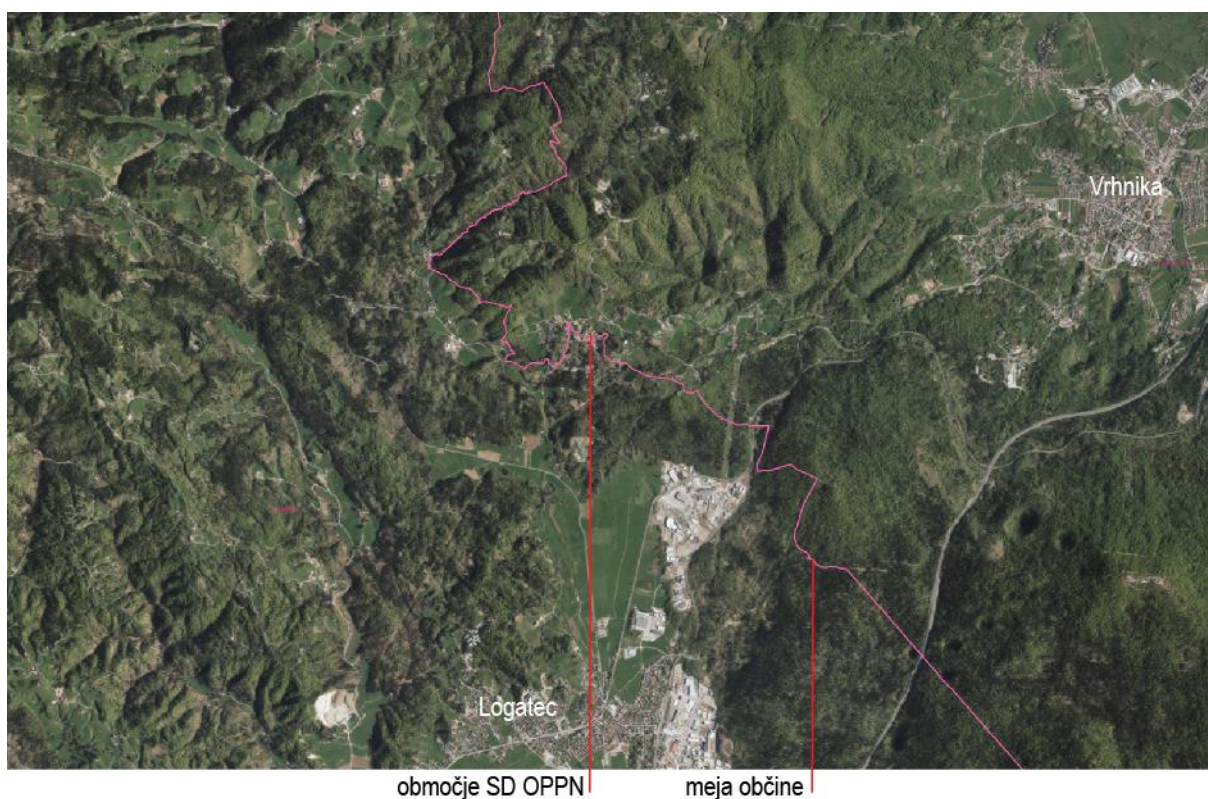
1	Ključne ugotovitve.....	2
1.1	Uvod.....	2
1.2	Namen elaborata	2
1.3	Podlage za pripravo elaborata	3
2	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	4
2.1	Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi.....	4
2.1.1	Prometno omrežje	4
2.1.2	Vodovodno omrežje	4
2.1.3	Kanalizacijsko omrežje	4
2.1.4	Padavinska kanalizacija	4
2.1.5	Ravnanje z odpadki.....	4
2.1.6	Elektroenergetsko omrežje	4
2.1.7	Telekomunikacijska omrežja	5
2.2	Ocena stroškov investicij.....	5
2.3	Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo	6
2.4	Opredelitev etapnosti izvedbe	6
3	Družbena infrastruktura	7
4	Grafični listi.....	8

1 Ključne ugotovitve

1.1 Uvod

V elaboratu ekonomike je obravnavano območje sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za počitniško naselje Prezid 2 – del (v nadaljevanju: SD OPPN). Območje SD OPPN se nahaja v naselju Prezid zahodno od Vrhnike in severno od Logatca tik ob meji med občinama.

Predmetno območje je nepozidano in delno komunalno opremljeno. Novi objekti se bodo lahko priključevali na obstoječe komunalno omrežje na severnem robu obravnavanega območja (vodovod, elektrika, telekomunikacije). SD OPPN delno vplivajo tudi na komunalno opremo, stroške komunalnega opremljanja in etapnost izvedbe.



Slika 1: Lokacija območja SD OPPN na DOF (vir: GURS)

1.2 Namen elaborata

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, ter oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPPN.

Tako se lahko odločevalci in javnost pravočasno, v fazi priprave in sprejemanja prostorskega akta, informira o pričakovanih stroških in finančni vzdržnosti načrtovanih prostorskih ureditev.

1.3 Podlage za pripravo elaborata

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) v 68. členu v povezavi s 55. členom določa pripravo elaborata ekonomike kot spremljajočega gradiva OPPN.

68. člen (elaborat ekonomike)

(1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

(2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Elaborat je pripravljen na podlagi Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Elaborat ekonomike je pripravljen na osnovi strokovnih podlag:

- Spremembe in dopolnitve OPPN za počitniško naselje Prezid 2 - del, Delavnica d.o.o., št. projekta 014/2023 in
- OPPN za počitniško naselje Prezid 2 – del (Naš časopis št. 462/18 z dne 27. 8. 2018)

ter na osnovi podatkov o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture na območju, ki so jih posredovali upravljavci oz. nosilci urejanja prostora tekom priprave OPPN.

2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Nova potrebna komunalna oprema območje je že bila določana z izhodiščnim OPPN. S temi spremembami in dopolnitvami OPPN se nekatere rešitve optimizirajo ter prilagajajo novim razmeram v prostoru oz. potrebam.

2.1 Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi

Obravnavano območje je delno komunalno opremljeno. Na območju je potrebno delno dograditi sekundarni vodovod, elektro in TK omrežje. Priključki se izvedejo skladno s potrebami novo načrtovanih objektov. Komunalni vodi se primarno umeščajo znotraj ceste a1 na obravnavanem območju, ki je že izvedena.

2.1.1 Prometno omrežje

Cesti a in a1 na območju sta že izvedeni – makadamska izvedba. Načrtovana je izvedba asfaltiranja ceste s pripadajočimi ureditvami.

2.1.2 Vodovodno omrežje

Sekundarni vod znotraj ceste a1 je potrebno izvesti, nanj se priključujejo novi objekti (z izjemo enega objekta, ki se lahko priključi neposredno na obstoječe omrežje).

2.1.3 Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacijsko omrežje za odpadne vode ni izvedeno. Objekti bodo imeli lastne male čistilne naprave.

2.1.4 Padavinska kanalizacija

Kanalizacijsko omrežje za padavinsko vodo ni izvedeno. Objekti bodo imeli lastne ponikovalnice.

2.1.5 Ravnanje z odpadki

Zbiranje odpadkov iz gospodinjstev bo potekalo na krajevno ustaljen način. S temi SD se mesto za zbiralnico (ekološki otok) ukine, uporablja se obstoječi ekološki otok ob glavni cesti.

2.1.6 Elektroenergetsko omrežje

Izvedejo se priključki za posamezne objekte na obstoječe distribucijski omrežje. Obstoječe omrežje se mestoma nadgradi.

2.1.7 Telekomunikacijska omrežja

Izvedejo se priključki za posamezne objekte na obstoječe TK omrežje.

2.2 Ocena stroškov investicij

Stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni v sklopu priprave tega elaborata ob upoštevanju rešitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana v OPPN, saj niso pripravljene posebne strokovne podlage za posamezne sklop infrastrukture oz. le-te ne vsebujejo ocene stroškov.

Ocena je osnovana na vrednostih Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3). Vrednosti iz Priloge 1 povečane za 20 %, kot je zaokrožena višina inflacije od sprejetja Pravilnika (2019) do danes (2024). Površina območje OPPN je 0,5 ha.

Ocena za prometno omrežje vključuje strošek asfaltiranja 130 m ceste in je povzeta po trenutni oceni tega stroška s strani Občine. Ocena za Elektro in TK omrežje je ocenjena v tem elaboratu.

Ocena stroškov komunalne opreme

	ocena stroška brez DDV	opomba
Javna infrastruktura, skupaj	38.000 €	
Prometno omrežje	20.000 €	
Vodovodno omrežje	18.000 €	
Druga infrastruktura, skupaj	20.000 €	
Elektroenergetsko omrežje	10.000 €	
Komunikacijska omrežja	10.000 €	
Skupaj javna infrastruktura z DDV	46.360,00 €	
Skupaj druga infrastruktura z DDV	24.400,00 €	
Skupaj infrastruktura z DDV	70.760,00 €	

2.3 Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo

Investicije v obvezno komunalno opremo se lahko financirajo iz proračuna Občine, medsebojnim dogovorom med investitorjem, upravljavcem in / ali občino in plačilom komunalnega prispevka. Drugo gospodarsko javno infrastrukturo (elektro, TK) financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oziroma občino.

Z urbanistično pogodbo se lahko določi, da mora investitor vse ali del, v OPPN določenih gradenj, izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi določene objekte, ki so namenjeni v javno korist oziroma, da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo v skladu s programom opremljanja.

Če urbanistična pogodba zajema finančne obveznosti investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obveznosti lahko odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi s pogodbo.

2.4 Opredelitev etapnosti izvedbe

OPPN predvideva izvajanje v dveh etapah, kar se s SD OPPN ne spreminja:

- v prvi etapi se izvedejo cesta a1, sekundarni vodovod in električno omrežje znotraj cestnega telesa,
- v drugi etapi se izvedejo počitniški objekti, zunanje ureditve, priključki na infrastrukturo ter ureditve in objekti za odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih vod.

Dopustno je sočasno izvajanje prve in druge etape pod pogojem, da je prva etapa dokončno izvedena do dograditve vsaj ene počitniške hiše.

SD OPPN na novo določi, da se stavba na gradbeni parceli št. P1 s pripadajočimi ureditvami lahko izvede pred izvedbo sekundarnega vodovoda, saj se nanj ne priključuje.

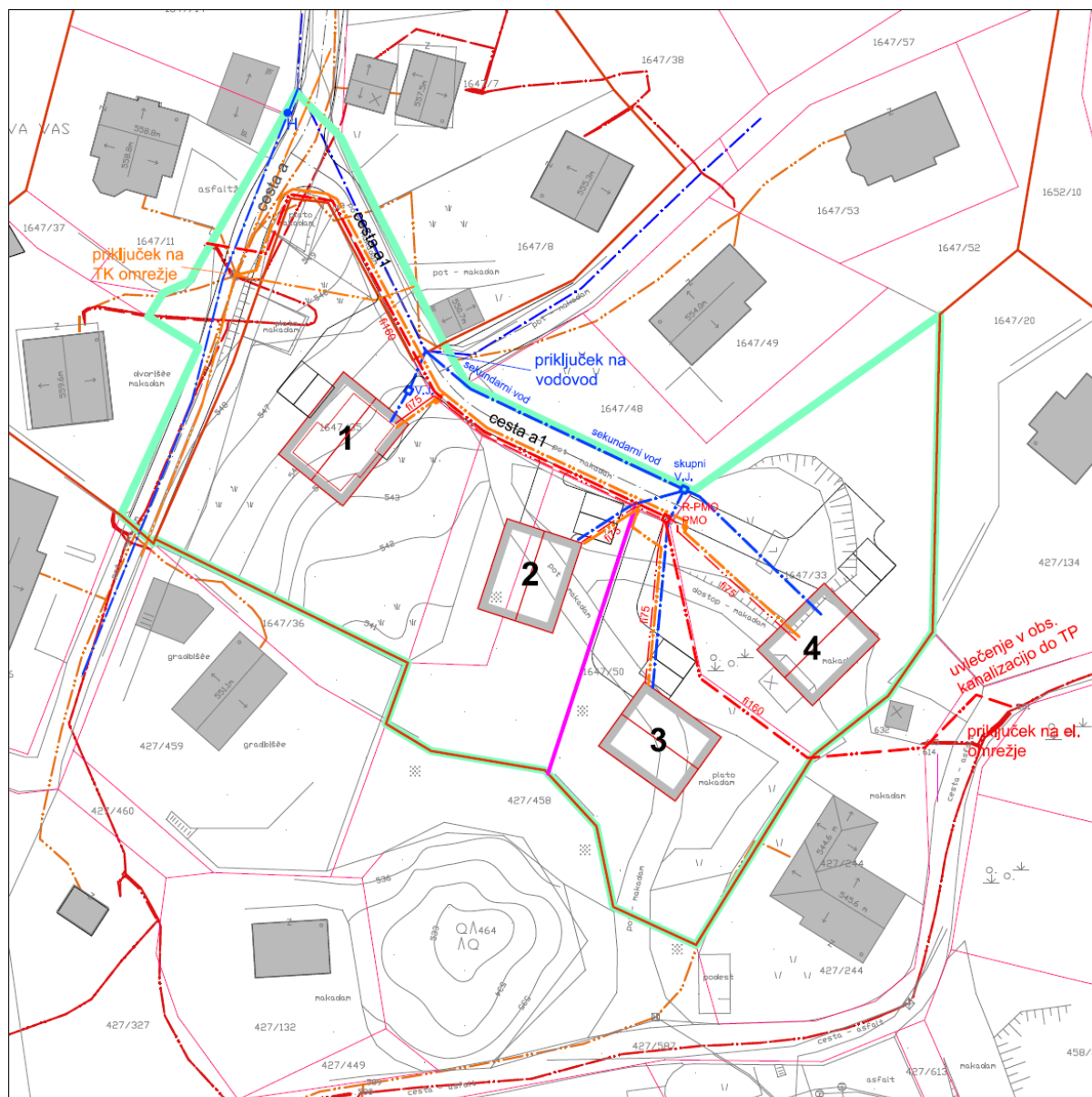
3 Družbena infrastruktura

Na območju ni objektov družbene infrastrukture, kot so objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole), objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja), športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Novi stanovalci bodo generirali nove potrebe po družbeni infrastrukturi, vendar je število novih prebivalcev tako omejeno, da le-ti ne bodo znatno vplivali na razpoložljivost teh programov v okolici.

V sklopu območja OPPN se ne načrtuje nove družbene infrastrukture. Posledično ne bodo nastali stroški, zato tudi ni smiselno opredeljevati možnih virov in etapnosti.

4 Grafični listi



Prikaz gospodarske javne infrastrukture ter priključevanja objektov nanjo.