



Občina Tolmin

Investitor: OBČINA TOLMIN
Ulica padlih borcev 2

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 Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05)

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

št.: EE 28/2022

V Kopru, novembra 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 Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05)**

(št. EE 28/2022)

je izdelan skladno z določili:

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

Koper, novembra 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	17
3.2 Ocena investicijskih stroškov.....	21
3.2.1	22
Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah	22
4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST	23
4.1 Viri finančnih sredstev	23
4.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture	24
5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ	25

KAZALO TABEL

Tabela 1: vrednost investicije po stalnih cenah, v EUR	22
Tabela 2: stroški po virih financiranja po stalnih cenah , v EUR	23
Tabela 3: stroški po virih financiranja po stalnih cenah , v EUR	25

KAZALO SLIK

Slika 1: legenda za sliko 2	11
Slika 2: prikaz območja OPPN ter poteka GJI in priključevanja na GJD (vir: IB Studio d.o.o., dopolnjeni osnutek).....	13

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŽB 05. Namenska raba območja je S-območja stanovanj; podrobna namenska raba: SS-stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi; členitev podrobne namenske rabe: SSe- prosto stoječa gradnja.

Ureditveno območje obsega parcele številka 138, 142/5, 152, 156/2, 157/4, 157/7, 157/11, 157/12, 157/13, 157/16, 157/19 in dele parcel številka 137/1, 137/2, 141/2, 142/4, 147, 149, 150, 151, vse k.o. Žabče, v velikosti okvirno 1,13 ha.

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 občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska zazidava Žabče (dopolnjeni osnutek v potrjevanju).

1.4 Strokovne podlage

- Gradivo za razgrnitev, dopolnjeni osnutek »OPPN Stanovanjska zazidava Žabče«, izdelovalec: IB Studio d.o.o., junij 2022.
- Osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska zazidava Žabče (načrtovalec: IB Studio d.o.o., november 2022).

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi

Elaborat obravnava izgradnjo nove komunalne infrastrukture za območje OPPN stanovanjska zazidava Žabče. Po projektni dokumentaciji je predvidena novogradnja vodovoda, fekalne in meteorne kanalizacije ter tlačnega voda fekalne kanalizacije.

Na območju predvidene gradnje se nahajajo obstoječ vodovod, mešana javna kanalizacija, nadzemno električno omrežje in nadzemni telekomunikacijski vod.

2.2 Podatki o novi komunalni opremi

Območje OPPN Stanovanjska zazidava Žabče

Zasnova prometne infrastrukture

- Na območju OPPN je načrtovana izgradnja novih prometnih površin: cesta »A«, cesta »B« in cesta »C«.
- Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost.
- Povozne in pohodne površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane.
- Novi javni cesti sta območji mešanega prometa, z dovoljeno maksimalno hitrostjo 10km/h.

Motorni promet

- Predvidena je izgradnja dostopne ceste (cesta »A«) z jugovzhodne strani, s priključkom na obstoječo občinsko cesto 922371.
- Robna elementa vozišča predstavljata AB zidova na eni in na drugi strani oziroma betonska bankina. Dimenzija povezovalne ceste: 30 cm bankina + 200 cm vozni pas + 200 cm vozni pas + 30 cm bankina. Enako za cesto k igrišču (cesta »A1«) in za podaljšanje ceste na zahodu (cesta »C«).
- Dimenzija dostopne poti (cesta »B«): 350 cm vozni pas.
- Cesta »B«, ki poteka v smeri jug-sever in po kateri je urejen dostop do treh parcel, se nadaljuje kot javna pot (širine 2,50 m) ter omogoča dostop do obdelovalnih površin v severnem delu območja.

Mirujoči promet, dostava ter intervencija

- Površine za mirujoči promet se zagotovijo na parcelah, namenjenih gradnji stavb.
- Za vsako stanovanje je treba zagotoviti dve (2) parkirni mesti za motorna vozila.
- Za dopolnilne dejavnosti se pri izračunu parkirnih mest upoštevajo pogoji iz Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin, oz. nadrejenega prostorskega akta.
- Ob igrišču, na južni strani območja, je 6 javnih parkirnih mest.
- Vožnja komunalnih vozil v območju OPPN je dopustna po javni cesti.
- Vožnja intervencijskih vozil v območju OPPN je dopustna po javni cesti.

Kanalizacija

- Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod. Kanalizacijsko omrežje na celotnem območju OPPN je potrebno načrtovati in zgraditi v ločenem sistemu z upoštevanjem Naselje Žabče – obnova vodovoda, fekalne in meteorne kanalizacije, št. 1095/2022, ki ga je izdelalo podjetje IGL d.o.o.
- Zagotovi se dostop s komunalnimi stroji do tras javne meteorne in fekalne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje.
- Odvajanje komunalne vode je predvideno z novo fekalne kanalizacijo v predvideni cesti, za odvodnjavanje prometnih površin in bodočih objektov, ki se naveže na predvideni fekalni kanal F.K."B", v jašku RJ14.
- Za odvajanje padavinske odpadne vode iz območja OPPN se predvidi gradnja nove meteorne kanalizacije, ki se naveže na predvideni meteorni kanal M.K."B", v jašku RJ9.
- Priporoča se zbiranje padavinske vode iz streh stavb, v rezervoarjih deževnice, ki se jih v celoti vkoplje v teren. Vodo se lahko ponovno uporabi kot sanitarno vodo, za zalivanje vrta, pranje avtomobilov, dvorišča, itd.. Viške čiste padavinske vode iz rezervoarjev deževnice ter ostala čista padavinska voda se odvodnjava v meteorno kanalizacijo.

Zbiranje in odvoz odpadkov

- Za potrebe predvidenih stavb, se poveča obstoječe zbirno in odjemno mesto v obliki ekološkega otoka, ki se nahaja ob križišču občinske ceste 922371 z občinsko cesto 420061.
- Ekološki otoki tj. zbirni in odjemni prostori morajo biti usklajeni z občinskim programom ravnanja z odpadki. Dvozne in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz.
- Za postavitve posod za mešane komunalne odpadke se zagotovi prostor v sklopu posamezne parcele ali nameni skupen prostor.

Javna razsvetljava

- Na območju predvidenega posega je potrebno izvesti novo kabelsko kanalizacijo, ki se naveže na obstoječo svetilko javne razsvetljave. Kabelsko kanalizacijo se mora zgraditi skladno z navodili in internimi standardi upravljavca javne razsvetljave.
- Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu z veljavnimi predpisi.

Elektro energetska omrežje

- Napajanje z električno energijo za predvidene objekte bo izvedeno z novim NN kabelskim priključkom iz nove TP, večje moči, v novo predvideni kabelski kanalizaciji. Nova TP se umesti neposredno ob obstoječi TP Žabče na JV kotu ureditvenega območja. Nova TP bo nadomestila obstoječo.
- Potrebno je predvideti pripadajoče nizkonapetostno omrežje in zunanjo (javno) razsvetljavo.

Vodovodna infrastruktura

- Predvidena je izgradnja novega vodovoda NL DN 100 mm, ki se bo navezal na predvideni vodovod DN 100 mm na severni strani, z navezavo na parceli 842/13 k.o. Žabče in na vzhodni strani v jašku na parceli 162/5 k.o. Žabče.
- 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.

Telekomunikacijsko omrežje

Predvidi se dograditev obstoječega TK omrežja s sistemom (optičnih) telekomunikacijskih vodov. Trase telekomunikacijskih vodov se načrtuje v javno dostopnih površinah, usklajeno s trasami ostale komunalne infrastrukture.

Območje širšega naselja Žabče

Kanalizacija

Predvidena je izgradnja nove meteorne in fekalne kanalizacije v območju naselja Žabče, po obstoječih dostopnih poteh. Nova meteorna kanalizacija se naveže na obstoječo mešano kanalizacijo z novim jaškom in nova fekalna kanalizacija, katera se konča v podaljšani novi dostopni cesti od hišne številke 27d naprej, z novim črpališčem fekalnih voda za obstoječe naselje Žabče, kot tudi za predvideno zazidavo, z OPPN stanovanjska zazidava Žabče. Predvideni tlačni vod se naveže v jašek RJ26.

Predvideni kanal javne meteorne kanalizacije:

- PVC DN 300 mm, dolžine 133,0 m;
- PVC DN 400 mm, skupne dolžine 140,0 m;
- PVC DN 500 mm, skupne dolžine 19,0 m.

Predvideni kanal javne fekalne kanalizacije:

- GRP fi 250 mm, dolžine 330,0 m;
- PEHD fi 63 mm, dolžine 195,0 m – tlačni vod.

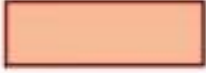
Vodovod

Predvidena je izgradnja novega vodovoda NL DN 150 mm, ki se bo navezal na obstoječi magistralni vodovod Zadlaščica na severni strani naselja Žabče. Predvideni vodovod se konča z navezavo na predvideni vodovod iz OPPN stanovanjska zazidava Žabče. Vodovod NL DN 150 bo dolžine 310,0 m. Obsip s peskom 0-4 mm sega min. 15 cm nad temenom cevi. Položene cevi se zasipa naprej s tamponom 0-32 mm do vrha izkopa.

Elektro energetski priključek

Predvidena je izgradnja nove kabelske kanalizacije za elektroenergetski priključek fekalnega črpališča.

Slika 1: legenda za sliko 2

	območje OPPN		nova meteorna kanalizacija
	parcelne meje		nova fekalna kanalizacija
	uvoz na parcelo		novi vodovod
	predvideni objekti		novi elektro vod
	obstoječi objekti		novi vod javne razsvetljave
	utrjene površine		novi fekalni tlačni vod
	prometne površine - predvidene		
	zelene površine		
			GJI po obstoječem projektu
			- vodovod
			- fekalna kanalizacija
			- meteorna kanalizacija

Slika 2: prikaz območja OPPN ter poteka GJI in priključevanja na GJD (vir: IB Studio d.o.o., dopolnjeni osnutek)



2.3 Družbena infrastruktura

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05), 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

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŽB 05. Namenska raba območja je S-območja stanovanj; podrobna namenska raba: SS-stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi; členitev podrobne namenske rabe: SSe- prosto stoječa gradnja.

Ureditveno območje obsega parcele številka 138, 142/5, 152, 156/2, 157/4, 157/7, 157/11, 157/12, 157/13, 157/16, 157/19 in dele parcel številka 137/1, 137/2, 141/2, 142/4, 147, 149, 150, 151, vse k.o. Žabče, v velikosti okvirno 1,13 ha. Meja ureditvenega območja je prikazana v sliki 2.

OPPN Žabče je predviden na zahodnem robu gručastega naselja Žabče. Na obravnavanem območju je sedaj travnik in zaraščeno območje. V območju OPPN so zajete tudi obstoječe stavbe: Žabče 27B, Žabče 27C in Žabče 27D ostalo so nepozidana stavbna zemljišča. Kontaktna območja predvidene ureditve so območja na zahodu K1 - najboljša kmetijska zemljišča, na severu in vzhodu SK - površine podeželskega naselja, na jugu ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport.

Dostop na območje OPPN je z jugovzhodne strani, z obstoječe občinske ceste 922371, ki poteka čez naselje Žabče. Potrebna je izgradnja interne napajalne ceste.

3.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave

Dopustni objekti in dejavnosti

Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov,
- vzdrževanje objektov,
- sprememba namembnosti objekta ali dela objekta.

Poseg izven območja OPPN je dovoljen, če se pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture ter pripadajočih priključkov nanje, izkaže oziroma najde boljša tehnična rešitev od predvidene ter pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

Osnovna dejavnost na območju OPPN je bivanje, spremljajoče dejavnosti so lahko poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.

Vrste osnovnih objektov glede na namen

V ureditvenem območju je dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov.

Skladno z enotno klasifikacijo objektov so dopustni naslednji objekti iz razreda 1 STAVBE:

- 11100 Enostanovanjske stavbe.
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

Iz razreda 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.
- 21122 Samostojna parkirišča.
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi.
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Iz razreda 3: DRUGI GRADBENI POSEGI:

- 3111 Trajno reliefno preoblikovanje.
- 3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

V območju si v smeri od zahoda proti vzhodu sledijo tri zazidalne linije stavb z oznakami od 1 do 15, v katerih se izmenjujejo obstoječe stanovanjske stavbe od 1-3 in nove prostostoječe stanovanjske stavbe od 4-15. V območju je 12 novih gradbenih parcel velikosti cca. 500 - 700 m². Gradbena parcela je enaka zemljiški parceli, katera je prikazana v predlogu parcelacije. Dostopi do stavb so po poteh z oznakami A, B in C. Dostop na območje OPPN je z jugovzhodne strani, z obstoječe občinske ceste 922371. Na parcelah, namenjenih gradnji stavb so pri vseh in uvozi utrjene površine, namenjene dostopu do stavb in parkiranju. Večji del zunanjih površin ob stavbah predstavljajo odprte bivalne površine, urejene kot zelenica ali vrt.

Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

- V območju OPPN so dopustni enostavni in nezahtevni objekti v skladu z določili tega odloka.
- Velikost enostavnih in nezahtevnih objektov je določena z veljavnimi državnimi predpisi o tovrstnih objektih in določili veljavnega občinskega prostorskega načrta.
- Za objekte višje od 1,5 m (višina merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in oporne zidove) je minimalni odmik od sosednjih parcel 1,0 m.
- Za ograje in oporne zidove ter objekte nižje od 1,5 metra je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča. Z medsebojnim soglasjem lastnikov je možna gradnja ograje in opornih zidov na parcelni meji.
- Pri odmikih od parcelnih mej se upošteva tlorsna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta.
- V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektih ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.
- Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli.

Pogoji za oblikovanje objektov

- V območju OPPN je faktor zazidanosti (FZ) največ 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.
- Orientacija stavb na posamezni parceli mora upoštevati smer S - J ali V - Z.

- Nove stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Pri odmikih od parcelnih mej se upošteva tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta.
- Odmik najbolj izpostavljenega dela objekta od meje parcele namenjene gradnji je minimalno 4,00 m.
- Minimalni odmik stavbe od ceste A je 5,00 m, od cest B in C je 4,00 m.
- Tlorisna velikost:
 - tloris stavbe mora biti podolgovat in osnovni kubus mora upoštevati razmerje stranic 1:1,2 do 1:2,5;
 - možno je dodati volumne, ki ne smejo presežati 50% tlorisa osnovnega kubusa.
- Vertikalni gabarit:
 - minimalna etažnost stavbe je pritličje (P) + nadstropje (1N) ali pritličje (P) + mansarda (M), maksimalna etažnost je pritličje (P) + nadstropje (1N) + mansarda (M);
 - kota slemena stavb na spodnjem platoju, kateri obsega objekte označene od 1-6 ter objekta 14 in 15, ne sme presegati 223,00 mnv (metrov nadmorske višine), na srednjem platoju, kateri obsega objekte označene od 7-11, ne sme presegati 225 mnv ter na zgornjem platoju, kateri obsega objekta označena od 12-13, ne sme presegati 229 mnv;
 - dopustna je podkletitev vseh stavb, z eno kletno etažo, ki lahko presega tlorisni gabarit načrtovane stavbe, ob upoštevanju ostalih določil tega odloka. Kletna etaža mora biti vkopana z najmanj treh strani;
 - višinske kote pritličja in zunanje ureditve se prilagajajo višinskim kotam cest in uvozom do stavb, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.
- Streha:
 - dvokapna streha z naklonom od 25 do 30°,
 - smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta,
 - dopustna so strešna okna v ravnini strehe, frčade niso dovoljene.
- Kritina: korčna ali korčni po strukturi in barvi podobna kritina ali kritina svetlo sive barve, razen pri postavitvi sončnih panelov (fotovoltaike).
- Fasada:
 - barve fasad morajo biti neizstopajoče. Dopustne so bela barva in zemeljski odtenki,
 - pri projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno določiti barvo fasade,
 - tehnične naprave (klimatske naprave, sončni paneli in podobno) morajo biti vključene v arhitekturno zasnovo stavbe,
 - cokel fasade naj bo iz podobnega materiala kakor fasada.

Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

- Pri zasnovi zunanje ureditve morajo biti upoštevani naslednji pogoji: faktor zelenih površin (FZP) je najmanj 0,2. FZP je razmerje med površino parcele objekta, ki mora imeti zemljino, vegetacijski sloj in celotno površino parcele objekta.
- Višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, kamnitimi zložbami ali terasasto izvedenimi opornimi zidovi, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. Oporni zidovi morajo biti grajeni s terasastimi presledki, pri čemer je lahko višinska razlika med terasami največ 1 meter. V zamaknjenem delu mora biti izvedena ozelenitev. V celoti vkopani del zidu se ne všteva v višino. Oporni zidovi morajo biti zasajeni s plezajočimi grmovnicami oziroma ozelenjeni, vendar ozelenitev ne sme posegati v cestno telo. Varovanje na opornih zidovih se izvede z obvezno postavitvijo varovalnih ograj po predpisih.
- Medsosedske ograje so dovoljene kot transparentne (kovinske, lesene) ograje, maksimalne višine 1,50 m. Ograje se lahko izvedejo v kombinaciji zidov s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 1,50 m, kjer je grajen zid maksimalne višine 0,50 m.
- Dovoljena je zasaditev žive meje ter drugih avtohtonih grmovnic in dreves.
- Ograje, zidovi, ozelenjeni oporni zidovi in žive meje ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti.

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 OPPN - ja in elaborata ekonomike so povzeti na podlagi podatkov naročnika in zajemajo:
 - izdelavo postopka OPPN,
 - izdelavo geodetskega posnetka,
 - izdelavo elaborata ekonomike,
 - izdelavo programa opremljanja zemljišča,
 - idejne rešitve dostopne ceste v območju in komunalne infrastrukture,
 - idejne rešitve stanovanjskih objektov,
- stroški izdelave dokumentacije za komunalno opremo so ocenjeni na podlagi naših izkušenj iz primerljivih projektov in zajemajo:
 - DGD, PZI, PID komunalne opreme v območju OPPN,
 - DGD, PZI, PID komunalne opreme na »širšem območju«,stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v oceno stroškov,
- strošek gradnje nove komunalne opreme smo povzeli na podlagi:
 - ocene vrednosti del za objekt »OPPN Žabče – GJI«, ki jo je oktobra 2022 izdelal IGL d.o.o.,
 - ocene vrednosti del za objekt »Naselje Žabče – obnova vodovoda in fekalne in meteorne kanalizacije, ki jo je avgusta 2022 izdelal IGL d.o.o.,
- pri oceni stroškov je bil upoštevan DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z veljavnim ZDDV-1. Na določene postavke (infrastruktura, ki gre v najem komunalnemu podjetju) je DDV povračljiv na podlagi 76.a člena ZDDV-1.

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	104.950,00	23.089,00	128.039,00
1.1	Urbanistične dokumentacije	19.950,00	4.389,00	24.339,00
1.2	Dokumentacija za novo komunalno opremo - območje OPPN	45.000,00	9.900,00	54.900,00
1.3	Dokumentacije za drugo komunalno opremo - širše območje	40.000,00	8.800,00	48.800,00
2	Stroški gradnje nove komunalne opreme - območje OPPN	386.005,00	25.625,60	411.630,60
2.1	Vodovodno omrežje	79.380,00	0,00	79.380,00
2.2	Fekalna kanalizacija	43.400,00	0,00	43.400,00
2.3	Meteorna kanalizacija	60.200,00	13.244,00	73.444,00
2.4	Ceste in poti	146.745,00	0,00	146.745,00
2.5	Javna razsvetljava	31.280,00	6.881,60	38.161,60
2.6	Ekološki otok	25.000,00	5.500,00	30.500,00
3	Stroški gradnje druge komunalne opreme - območje OPPN	19.810,00	0,00	19.810,00
3.1	Elektroenergetsko omrežje	19.810,00	0,00	19.810,00
4	Stroški gradnje nove komunalne opreme - širše območje	352.015,00	32.458,80	384.473,80
4.1	Vodovodno omrežje	68.200,00	0,00	68.200,00
4.2	Fekalna kanalizacija	136.275,00	0,00	136.275,00
4.3	Meteorna kanalizacija	60.180,00	13.239,60	73.419,60
4.4	Ceste in poti	65.520,00	14.414,40	79.934,40
4.5	Javna razsvetljava	21.840,00	4.804,80	26.644,80
5	Stroški gradnje druge komunalne opreme - širše območje	19.110,00	0,00	19.110,00
5.1	Telekomunikacijsko omrežje	19.110,00	0,00	19.110,00
	SKUPAJ	881.890,00	81.173,40	963.063,40

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.

Občina Tolmin bo zgrajeno infrastrukturo dala v upravljanje v tržne namene, zaradi česar ima pravico do odbitka vstopnega DDV-ja, kar pomeni da DDV zanj ne predstavlja stroška in ga ne vključi v obračunske stroške komunalne opreme.

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 Tolmin 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. Pri tem so pod postavko "Sredstva Občine Tolmin" zajeta sredstva iz naslova plačila komunalnega prispevka in druga namenska sredstva Občine, saj bo šele program opremljanja razdelil kateri stroški komunalne opreme »širšega območja« bodo zajeti v obračun komunalnega prispevka. Ta podatek trenutno še ni poznan.

Drugi viri so sredstva upravljalcev javne gospodarske infrastrukture (elektro omrežje in telekomunikacijsko omrežje)

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

	VIRI FINANCIRANJA	brez DDV	DDV	SKUPAJ z DDV
1	Sredstva Občine Tolmin	842.970,00	81.173,40	924.143,40
2	Upravljalci javne gospodarske infrastrukture	38.920,00	0,00	38.920,00
	SKUPAJ	881.890,00	81.173,40	963.063,40

4.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture

Skladno z besedilom iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB5) - v sprejemanju, je izvedba opremljanja v fazah ali etapah dovoljena. Etapnost ni podrobneje opredeljena.

Gradnja družbene infrastrukture ni predvidena.

Občina Tolmin, v dogovoru s potrebami investorjev, predvidi časovni načrt izvedbe potrebne investicije.

5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Predmet tega Elaborata ekonomike je investicija v komunalno ureditev območja OPPN Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05). Elaborat je izdelan v skladu z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike.

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	Sredstva Občine Tolmin	842.970,00	81.173,40	924.143,40
2	Upravitelji javne gospodarske infrastrukture	38.920,00	0,00	38.920,00
	SKUPAJ	881.890,00	81.173,40	963.063,40

Ocenjena skupna vrednost investicije po stalnih cenah znaša **963.063,40 z DDV** (nepovračljivi DDV). V tem znesku so vključeni tudi stroški izdelave potrebne urbanistične dokumentacije.

Ocenjena skupna vrednost investicije, ki neposredno obremenjuje proračun Občine Tolmin je **924.143,40 EUR z DDV** (nepovračljivi DDV). Povračljivi DDV ni strošek investicije, zato ni prikazan. Izvedba gradnje komunalne infrastrukture bo, iz časovnega vidika, izvedena v dogovoru med investitorji in Občino Tolmin.

Ocena izgradnje komunalne opreme je povzeta po ocenah vrednosti, ki jih je pripravilo podjetje IGL d.o.o.,.

Višina sredstev, ki jih bo Občina Tolmin prejela z obračunom komunalnega prispevka trenutno še ni znana, saj program opremljanja še ni pripravljen. Poleg stroška komunalne opreme območja OPPN, bo program opremljanja razdelil tudi stroške komunalne opreme »širšega območja« ter opredelil kolikšen del slednjih se lahko obračuna v komunalnem prispevku.

Preverjanje ekonomskih in finančnih kazalnikov investicije ni smiselno, saj gre za investicijo, ki bo v večji meri refundirana preko obračuna komunalnega prispevka. Investicija za Občino Tolmin 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.