
**ELABORAT EKONOMIKE
ZA OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA BA05
V NASELJU BAČ**

KRAJŠE:
**ELABORAT EKONOMIKE
ZA OPPN ZA DEL EUP BA05-BAČ**



Pripravljalec OPPN:
OBČINA ILIRSKA BISTRICA
Bazoviška cesta 14, 6250 Ilirska Bistrica

Izdelovalec:
RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p.,
Cesta 43A, 5270 Ajdovščina

1 TEKSTUALNI DEL

1.1 PODATKI O PROJEKTU

Dokumentacija:
ELABORAT EKONOMIKE

Prostorski akt:
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA BA05 - BAČ

(krajše: OPPN za del EUP BA05)

Pripravljalavec:
OBČINA ILIRSKA BISTRICA
Bazoviška cesta 14, 6250 Ilirska Bistrica

Izdelovalec:
RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p.,
Cesta 43A, 5270 Ajdovščina

Odgovorna oseba izdelovalca:
Maja Ambrožič Fučka univ. dipl. inž. arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:
Maja Ambrožič Fučka univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1397

Številka OPPN:
21-128-01

Datum izdelave:
Marec 2026

Sodelujoči pri izdelavi:
Maja Ambrožič Fučka univ. dipl. inž. arh.,
Tanja Kebe Fučka univ. dipl. inž. arh.

1.2 KAZALO

1	TEKSTUALNI DEL.....	2
1.1	PODATKI O PROJEKTU.....	2
1.2	KAZALO	3
1.3	KLJUČNE UGOTOVITVE	4
1.3.1	Splošno.....	4
1.3.2	Območje ocene investicije	4
1.3.3	Zakonska izhodišča.....	7
1.3.4	Podlaga za izdelavo elaborata ekonomike	8
1.3.4.1	Prostorski akt.....	8
1.3.4.2	OPPN za območje obravnave	8
1.3.5	Metodologija ocene investicije	8
1.3.5.1	Podrobna namenska raba prostora	8
1.3.5.2	Površine načrtovane prostorske ureditve.....	8
1.3.5.3	Vrsta in kapaciteta pozidave	8
1.4	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	11
1.4.1	Opis prostorskih ureditev.....	11
1.4.2	Prometne ureditve in načrtovani posegi	11
1.4.3	Komunalna infrastruktura.....	11
1.4.3.1	Sanitarno in padavinsko kanalizacijsko omrežje.....	11
1.4.3.2	Vodovodno omrežje	12
1.4.3.3	Elektroenergetsko omrežje	12
1.4.3.4	Telekomunikacijsko omrežje.....	12
1.4.3.5	Ravnanje z odpadki.....	12
1.5	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	13
1.6	OCENA STROŠKOV INVESTICIJE	14
1.7	VIRI FINANČNIH SREDSTEV.....	15
1.8	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE.....	16
2	GRAFIČNI DEL.....	17

1.3 KLJUČNE UGOTOVITVE

1.3.1 Splošno

Občina Ilirska Bistrica je na podlagi Zakona o urejanju prostora (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, krajše: ZUreP-3) pristopila k izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora BA05 (krajše: OPPN), v vasi Bač. Predmetni elaborat ekonomike je izdelan kot del spremljajočega gradiva za ta OPPN, katerega izdelava se vodi pod identifikacijsko številko 4359. Pri izdelavi Elaborata ekonomike je uporabljen dopolnjeni osnutek OPPN za del EUP BA05-Bač.

OPPN bo izveden v več etapah, pri čemer je za prvo etapo predvidena izvedba komunalne in druge gospodarske infrastrukture, sočasno z gradnjo prvega enostanovanjskega objekta.

1.3.2 Območje ocene investicije

Celotno območje enote urejanja prostora (krajše: EUP) BA05, v celoti ali delno, obsega naslednje parc. št.: 1798, 1807, 4108/11, 2080/248, 2080/350, 5086/10, 1802, 1806/1, 1806/2, 1841/1, 1841/3, 1843, 1844 in 2080/247, vse k.o. Bač. Lastništva parcel so v rokah različnih fizičnih oseb.

Pobudnik za izdelavo OPPN je lastnik dveh parcel v skupni izmeri cca. 2.885 m², ki je zainteresiran za gradnjo enostanovanjske stavbe s pomožnimi objekti za lastne potrebe.

Razen pobudnika, ostali lastniki parcel znotraj EUP trenutno nimajo interesa graditi ali sodelovati pri izdelavi OPPN, zato se izdela OPPN le za manjše območje, v obsegu parc. št.: 1807 in del zemljišča s parc. št. 1798, obe k. o. Bač. Skladno z OPN Ilirska Bistrica se namreč OPPN lahko izdela tudi za manjše enote znotraj posamezne enote urejanja prostora, v primeru, da se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN Ilirska Bistrica.

V Odloku o prostorskem načrtu občine Ilirska Bistrica, Uradni list RS, št. 30/2016, 56/2017, 61/2017, 13/2018 in 82/2020) – (krajše: OPN), je območje EUP BA05 opredeljeno kot stavbno zemljišče. Območje ima določeno namensko rabo prostora SKk – površine podeželskega naselja s kmetijami. Za celotno EUP BA05 je skladno sprilogo 1 določeno, da ga je potrebno urejati s podrobnejšim prostorskim načrtom.

EUP BA05 je večinoma nepozidano območje ob severnem robu vasi Bač, kjer so tiste površine, ki niso pozidane, v uporabi kot kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov. V bližini območja EUP BA05 se na J in JZ strani nahaja vas, na SZ strani so kmetijske površine, delno v zaraščanju, na SV strani so pozidana zemljišča – območje gospodarskih con, na vzhodni strani je pas pozidanih zemljišč z enostanovanjskimi stavbami ter dostop do območja za potrebe obrambe, ki se nahaja v neposredni bližini naselja. Območje ima dobre prometne povezave. Poleg zgoraj omenjenih javnih poti z oznakama JP 635 681 in JP 635 671 poteka preko območja, v smeri S-J, še lokalna cesta Bač-Zagorje LC 135 091 ter njej vzporedna Notranjska planinska pot.

Lokacija predmetnega OPPN se nahaja na jugovzhodnem delu EUP BA05, na relativno uravnani površini, dostopni iz javne poti JP 635 681, ki poteka ob vzhodnem robu obravnave ter iz kolovoza na jugozahodni strani, ki je javna pot JP 635 671. Najnižja točka obravnavanega območja leži na Z robu parc. št. 1798 k.o. Bač, 589.20 m nad morjem, od koder se teren dviga proti SV in JV strani v naklonu 5-10%. Najvišja točka terena leži na JV delu obravnavanega območja na koti 594,80 m nad morjem.

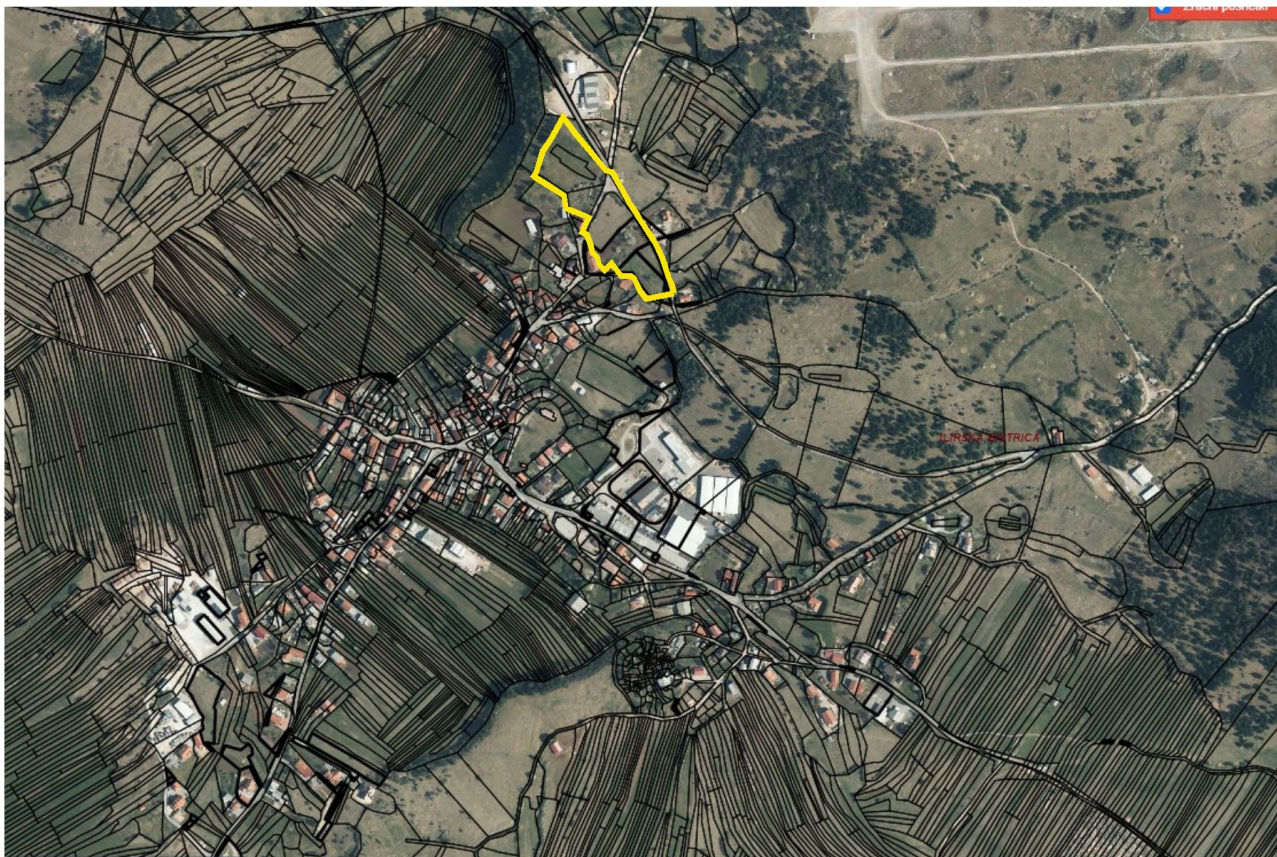
Obravnavano območje se nahaja na II. vodovarstvenem pasu, ki se ureja z Odlokom o določitvi varstvenih pasov in ukrepov za zavarovanje vodnih virov (Ur. objave, št. 9/1985), z dopuščanjem sprememb zakonodaje. V manjšem delu poseže na plazljivo območje (območje zelo majhne, majhne in srednje stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov) in na prispevne površine občutljivih območij zaradi eutrofikacije. Obravnavano območje se nahaja izven poplavnih, erozijsko ogroženih območij, referenčnih odsekov ter vodnih in priobalnih zemljišč.

Po podatkih iz geodetskega načrta, se v neposredni bližini obravnavanega območja nahajajo naslednji javni infrastrukturni vodi:

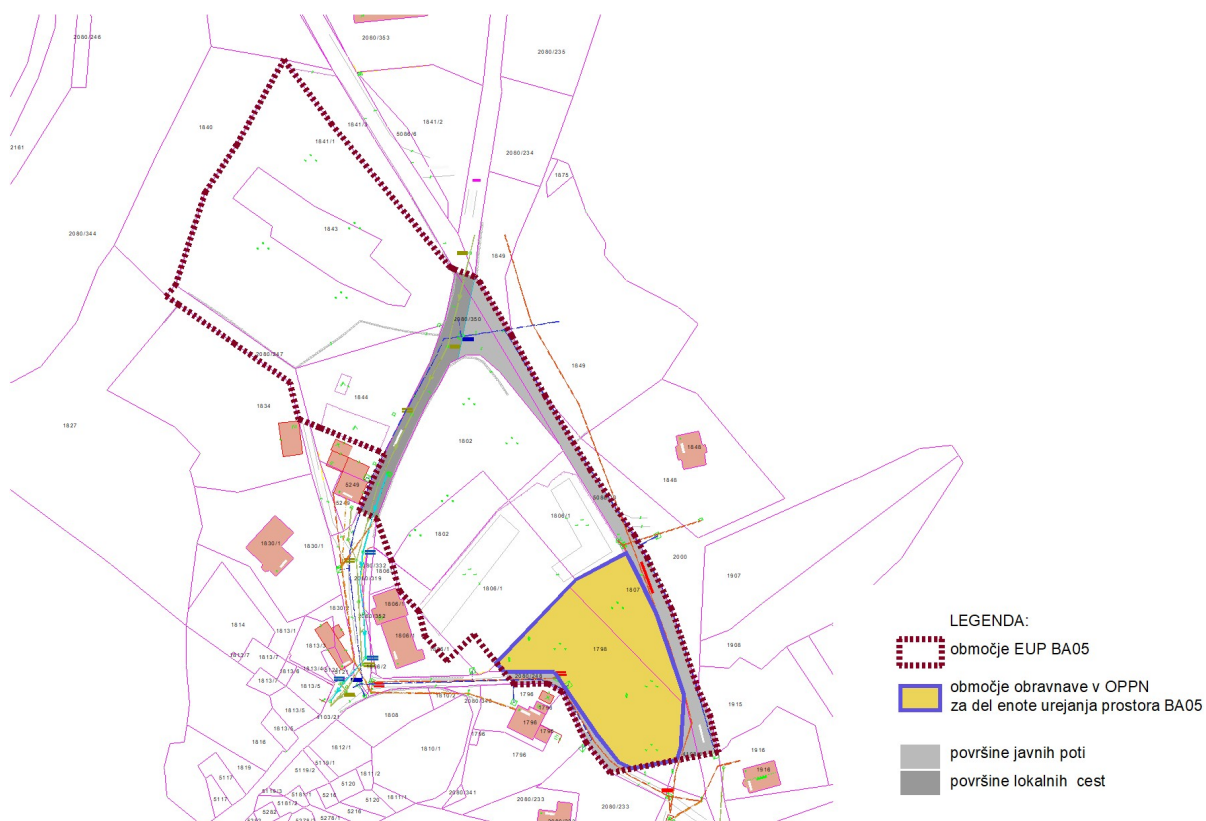
- Električno omrežje srednje napetosti (20 kV)
- Električno omrežje nizke napetosti
- Vodovod
- TK vod
- Meteorna kanalizacija (z majhno kapaciteto)
- Fekalna kanalizacija



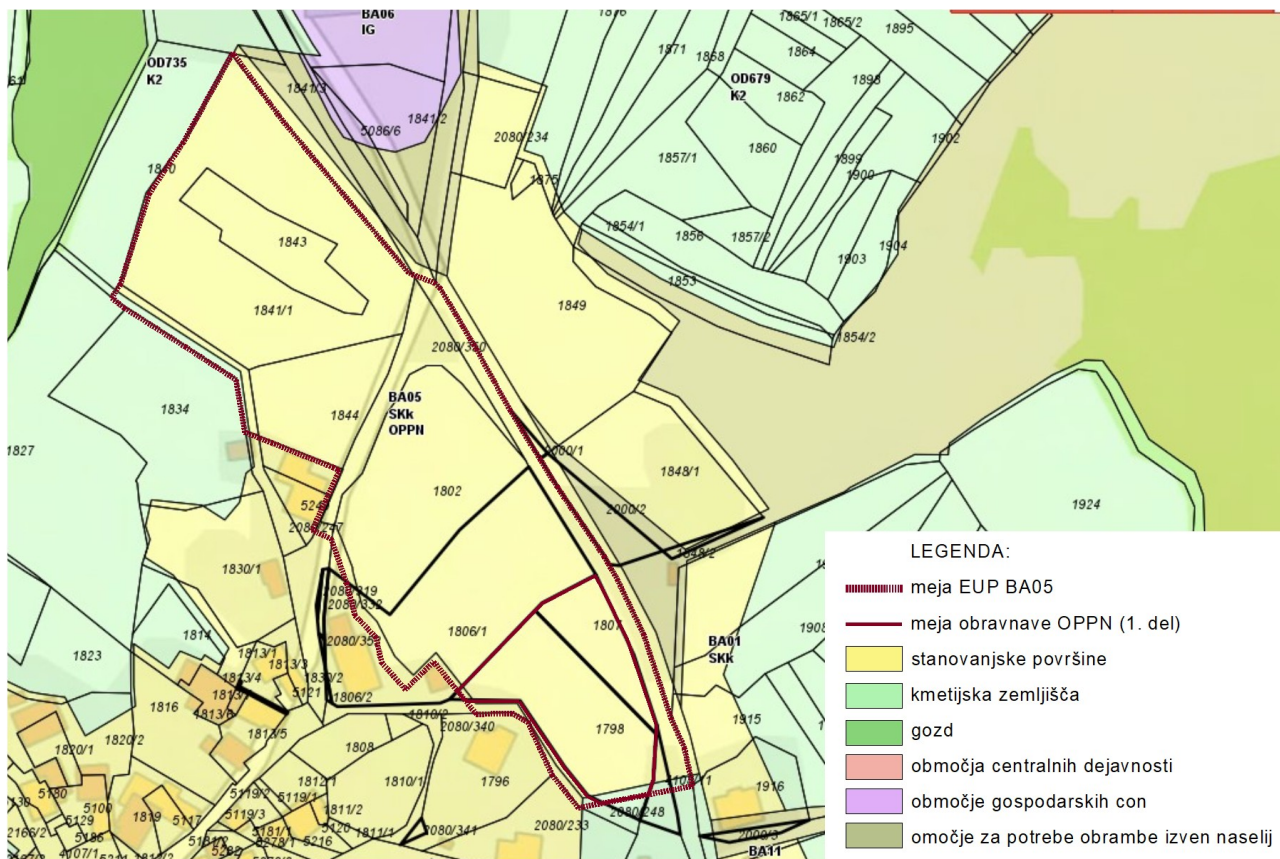
Lokacija v širšem prostoru občine Ilirska Bistrica, z okvirnim območjem OPPN (vir: GIS Ilirska Bistrica)



Prikaz območja EUP BA05 znotraj vasi Bač (vir: GIS Ilirska Bistrica)



Prikaz območja obravnave (lasten vir)



Prikaz namenske rabe prostora (Vir: GIS Ilirska Bistrica)

1.3.3 Zakonska izhodišča

Pri pripravi elaborata ekonomike se kot zakonska osnova uporabi Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 49/2019).

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

Podlage za izdelavo elaborata ekonomike so lahko:

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

1.3.4 Podlaga za izdelavo elaborata ekonomike

1.3.4.1 *Prostorski akt*

Prostorski izvedbeni akt, ki velja na prostoru OPPN je Občinski prostorski načrt Občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. 30/16, 56/17, 47/19 in 82/20, krajše: OPN). OPPN je izdelan za del enote urejanja prostora v vasi Bač BA05, kjer je določena podrobna namenska raba SKk – površine podeželskega naselja s kmetijami. OPPN je izdelan za zemljišči s parc. št. 1807 in del zemljišča s parc. št. 1798, obe k.o. 2509 Bač.

1.3.4.2 *OPPN za območje obravnave*

Pri izdelavi Elaborata ekonomike je uporabljen Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora BA05 - Bač; PAID: 4359; št. 21-128-01; RISBA Maja Ambrožič Fučka s. p., datum marec 2026, faza: dopolnjen osnutek – 4. dopolnitev.

1.3.5 Metodologija ocene investicije

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

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

1.3.5.1 *Podrobna namenska raba prostora*

Na območju obravnave je določena podrobna namenska raba SKk – površine podeželskega naselja s kmetijami. Za območje je izdelan OPPN Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora BA05 – Bač, ; PAID: 4359; št. 21-128-01. OPPN je izdelan za zemljišči s parc. št. 1807 in del zemljišča s parc. št. 1798, obe k.o. 2509 Bač.

1.3.5.2 *Površine načrtovane prostorske ureditve*

Območje obravnave je v velikosti 2.885 m² in se nahaja znotraj vasi Bač v občini Ilirska Bistrica. Območje OPPN predstavlja zemljiški parceli ki zapolnjujeta naselje in omogočata izgradnjo in dopolnitev stanovanjske ponudbe. Predmet izdelave OPPN je vzpostavitev prostorskih pogojev za gradnjo dveh eno- do dvo- stanovanjskih stavb s pomožnimi objekti, oziroma za dve avtohtoni domačiji na še nepozidanih površinah znotraj območja OPPN. Gospodarska infrastruktura je v večji meri že izvedena. Predvidena gradnja na obravnavanem območju predstavlja logično morfološko zapolnitev.

1.3.5.3 *Vrsta in kapaciteta pozidave*

S parcelacijo se uredi dve novi gradbeni parceli, ki bosta orientirani tako, da bo nanju mogoč dovoz preko individualnih priključkov z javne poti JP 635 681. Na vsaki gradbeni parceli bodo dovoljeni naslednji tipi pozidave:

-
- avtohtona domačija;
 - avtohtona domačija z dopolnilno dejavnostjo;
 - eno- ali dvostanovanjska prostostoječa stavba;

ter pogojno dovoljeni še naslednji dopustni tipi zazidave:

- avtohtone samostojne stavbe, običajno nosilke posameznih funkcij kot npr.: vrtec, gostinska stavba ipd.,
- nestanovanjske poslovne, obrtne ali kmetijske prostostoječe stavbe.

Dopustni tlorisni gabariti:

- Stanovanjske stavbe morajo praviloma imeti podolgovat tloris. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovatega tlorisa (L, U in T oblike). Ti volumni ne smejo presegati tretjine volumna osnovnega objekta.
- Avtohtone domačije naj bodo sestavljene iz glavnega objekta in pomožnih objektov, ki so lahko grajeni v nizu ali med seboj vzporedno glede na daljše stranice stavb, z vmesnim dvoriščem. V primeru rekonstrukcije in funkcionalnih dopolnitev avtohtone domačije se ohranja notranje dvorišče, ki predstavlja prehod med javnim prostorom in zasebnim.

Dopustni višinski gabariti:

- Dopustna je popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do največ (K) + P + 1+ 1M, pri čemer je največja višina stavbe 9,50 m. Nadstropno etažo lahko nadomesti mansarda.

Merila in pogoji za oblikovanje streh:

- Osnovna oblika strehe je plitva dvokapnica z dopustnim naklonom 15° do 30°. Sleme dvokapnice mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Dopustna je kombinacija dvokapne strehe z ravno streho (naklon do 12°), predvsem v primeru dozidav. Del ravne strehe je lahko v skupni površini do največ 25% površine tlorisne projekcije vseh strešin. Ta del strehe mora biti nižji od kapi strehe največjega kubusa stavbe.
- Dopustna barvna lestvica je od rdeče do rjave barve in srednje sive do temno sive barve. Ravne strehe so lahko tudi ozelenjene ali nasute s prodcem.
- Za osvetlitev mansardnega dela se uporabljajo frčade, privzdignjena streha ali strešna okna, ki ne smejo presegati 30 % dolžine strehe, z izjemo strešnih oken. V primeru izvedbe frčade morajo biti nakloni strešin enaki kakor pri osnovni strehi. Odprtine za osvetljevanje mansard in izkoriščenih podstrešij morajo biti odmaknjene od kapi in slemen. Dopustno je osvetljevanje stavbe s strešnimi okni ali enim načinom izvedbe frčad. Oblika in velikost frčad na eni stavbi mora biti enotna.

Merila in pogoji za gradnjo pomožnih objektov:

- Stavba, ki je pomožni objekt mora stati vzporedno, pravokotno ali v liniji z osnovnim objektom, pri čemer so lahko objekti grajeni v nizu ali samostojno;
- Oblikovanje pomožnega objekta mora slediti oblikovanju osnovnega objekta;
- Strehe pomožnih objektov grajenih v nizu so enakega naklona in oblikovanja kot osnovna streha. Na nestanovanjski poslovni, proizvodni ali kmetijski prostostoječi stavbi

-
- Pomožnemu objektu, ki je grajen vzporedno z osnovnim objektom, so izjemoma dovoljene ravne strehe (do naklona 12°). Najvišja točka ravne strehe (sleme, atika...) mora biti nižje od kapi strehe glavne stavbe;
 - Postavitev ograj ob javni poti ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin;
 - Na nagnjenem terenu je dopustna izvedba škarp in podpornih zidov za premostitev razlike med zemljiščem do 1,5 m, z ograjo do višine 1 m;
 - Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi in z določili OPN Ilirska Bistrica.

1.4 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo je treba zagotoviti pred ali najkasneje vzporedno z gradnjo prve stavbe. Načrtuje se jo pred ali vzporedno s projektom in ustrezno dimenzionira. Opredeljena je kot pogoj za izvedbo gradnje. Z ustreznimi tehnikami je možno predvideti etapnost gradnje in vsaj približno oceniti višino stroškov in pričakovani okvir za vire financiranja.

1.4.1 Opis prostorskih ureditev

Območje OPPN ima možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki poteka v bližini območja: elektroenergetski vod z obstoječo transformatorsko postajo, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje sanitarnih odpadnih voda in omrežje elektronskih komunikacij. V bližini obravnavanega območja se nahaja tudi omrežje padavinskih odpadnih voda, vendar je njegova kapaciteta premajhna za sprejem dodatnih količin odpadnih vod.

Območje OPPN je nepozidano in s severovzhodnim robom meji na javno pot JP 635 681, od koder so predvideni individualni dovozi in dostopi za načrtovane stavbe na dveh gradbenih parcelah. Na dveh gradbenih parcelah je načrtovana gradnja dveh eno do dvostanovanjskih stavb, ki lahko skupaj s pomožnimi objekti in ostalimi objekti sestavljajo dve avtohtoni domačiji.

1.4.2 Prometne ureditve in načrtovani posegi

Gradnja novih objektov je dovoljena na odmiku najmanj 6,0 m od roba javne poti JP 635 681, na katero so predvideni individualni cestni priključki. Za vsako gradbeno parcelo posebej je načrtovana ureditev individualnih priključkov na javno pot JP 635 681. Pri načrtovanju priključkov je potrebno upoštevati, da morajo biti načrtovani v skladu s predpisi in tako, da bo priključevanje na javno pot varno in pregledno. Na gradbeni parceli je investitor dolžan, skladno z zakonodajo, zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah tako za stanovalce kakor tudi morebitne zaposlene in obiskovalce.

1.4.3 Komunalna infrastruktura

1.4.3.1 Sanitarno in padavinsko kanalizacijsko omrežje

V bližini območja OPPN poteka javna kanalizacija z ločenim sistemom.

Na sanitarno kanalizacijsko omrežje bodo priključeni vsi obstoječi in predvideni objekti. Priključek na kanalizacijo bo, kjer je to mogoče, lokacijsko vgrajen v javne površine s predpisanimi odmiki od objektov in drugih podzemnih napeljav, v skladu z upravičenimi pogoji upravljavca.

Na padavinsko kanalizacijsko omrežje se trenutno ni možno priključiti zaradi premajhne kapacitete. Padavinske odpadne vode se uredijo s ponikanjem na gradbeni parceli.

1.4.3.2 Vodovodno omrežje

Naselje Bač se oskrbuje s pitno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Vodi javnega vodovodnega sistema se nahajajo tudi v bližini območja OPPN. Vsi predvideni objekti bodo priključeni na vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca vodovodnega omrežja. Vodomerne naprave se vgradijo v vodomernih jaških, obvezno lociranih izven stavb, praviloma ob robu parcele, na stalno dostopnem mestu in po navodilih upravljavca. Vodovodni priključek se izvede za vsak objekt posebej.

1.4.3.3 Elektroenergetsko omrežje

Stavbe v območju OPPN se bodo, preko novega omrežja, priključile na obstoječo transformatorsko postajo TP Bač 3. Koridor za elektroenergetsko infrastrukturo bo potekal po javnih površinah do meje z zemljišči, ki niso javne površine. Razdelilne omarice oziroma priključno merilne omarice, ki bodo namenjene objektom znotraj obravnavanega območja, bodo ločene ter nameščene na stalno dostopna mesta iz javnih površin.

1.4.3.4 Telekomunikacijsko omrežje

Telekomunikacijske povezave se izvedejo iz priključne točke do točke priklopa. Predvidene stavbe se na omrežje priključijo z novimi TK priključki preko dovodne omarice, locirane na vedno dostopnem mestu.

1.4.3.5 Ravnanje z odpadki.

V naselju Bač je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Vsak investitor bo, v dogovoru z izvajalcem javne službe, na zasebni površini ob meji z javno površino, zagotovil prevzemno mesto, ki bo namenjeno postavitvi zabojnikov za zbiranje mešanih komunalnih odpadkov, bioloških odpadkov ter ločenih frakcij in njihovemu prevzemu.

Obstoječa zbiralnica se nahaja v centru vasi Bač, izven območja OPPN. Zbiralnica je prostor, na katerem so nameščeni zabojniki za prepuščanje določenih ločenih frakcij. Lokacijo, ureditev in čiščenje zagotovzgotavlja pristojni organ.

1.5 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Glede na to, da gre za gradnjo stanovanjskih enot za dve do štiri družine ocenjujemo, da imajo obstoječi vrtec, šola, zdravstveni dom, pokriti in nepokriti športni objekti dovolj kapacitet za sprejem novih prebivalcev. Načrtovane ureditve niso takšne narave, da bi bile potrebne predhodne investicije v družbeno infrastrukturo.

1.6 OCENA STROŠKOV INVESTICIJE

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

Oceno stroškov sestavljajo naslednje stroškovne vrste:

- stroški potrebne dokumentacije, vodenja in nadzora k izvedbi nove komunalne opreme in stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje;
- stroški gradnje nove infrastrukture in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture.

Med stroške nove infrastrukture niso vključene naslednje vrste stroškov:

- stroški izdelave OPPN;
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo;
- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjena nemotenemu delovanju te infrastrukture;
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom in
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Za oceno stroškov je izdelana ocena stroškov z upoštevanjem naslednjih podatkov:

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

Stroški v nadaljevanju so ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN. Stroški so izračunani na podlagi predvidenih dolžin posameznih vodov gospodarske infrastrukture predvidene po OPPN ter V izračunih so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini ca. 20 % od gradbenih stroškov. Povprečni stroški ne zajemajo DDV. Ocenjena vrednost stroškov gradnje komunalne opreme je povzeta po povprečnih stroških gradnje, zaradi tega se te vrednosti smatrajo kot informativne.

Tabela 1: Ocena povprečnih stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

VRSTA STROŠKA	OCENA STROŠKOV €
infrastruktura javnih prometnih površin (sanacija)	36.000,00
infrastruktura padavinske kanalizacije	0,00
infrastruktura sanitarne kanalizacije	17.500,00
infrastruktura vodovodnega omrežja	13.000,00
infrastruktura NN omrežja	14.000,00
Infrastruktura TK omrežja	9.500,00
OCENA IZVEDBE	90.000,00
stroški za dokumentacijo in nadzora (10%)	9.000,00
OCENA STROŠKOV SKUPAJ	99.000,00

1.7 VIRI FINANČNIH SREDSTEV

V skladu z Zakonom o urejanju prostora občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi možni viri financiranja komunalne opreme so sredstva investitorja, 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) (v nadaljevanju Uredba), 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. Pri tem so pod postavko "Sredstva proračuna Občine Ilirska Bistrica" zajeta samo namenska proračunska sredstva občine.

Finančna sredstva za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske infrastrukture na območju OPPN zagotovi investitor v celoti (100%).

OPPN bo izveden v več etapah, ki si bodo sledile v odvisnosti od potreb investitorja. Gradnja komunalne infrastrukture bo potekala pred ali sočasno z izgradnjo prvega enostanovanjskega objekta.

Tabela 2: Viri financiranja izvedbe investicije po stalnih cenah

	VIRI FINANCIRANJA	
1	Sredstva proračuna Občine Ilirska Bistrica	0,00
2	Sredstva EU - nepovratna	0,00
3	Sredstva RS - nepovratna	0,00
4	Ostali viri – sredstva investitorja	99.000,00
	SKUPAJ	99.000,00

1.8 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Opremljanje območja OPPN s komunalno opremo se izvede enovito. V nadaljevanju je predstavljen časovni (terminski) plan izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo. Pri tem velja opomniti, da je to optimalno zastavljeni terminski plan in se lahko med izvajanjem določene aktivnosti glede časovne izvedbe tudi usklajujejo in spreminjajo, v kolikor bi to imelo pozitivni doprinos k izvedbi projekta.

Tabela 3: Zastavljeni terminski plan z roki za izvedbo.

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE
Projektna dokumentacija	2026-2027
Gradnja komunalne infrastrukture	2027-2028
Gradnja prve stanovanjske stavbe	2027-2028

V terminskem načrtu so zajeti samo osnovni mejniki. Terminski načrt in zaporedje posameznih aktivnosti se lahko spreminja, glede na dejanski potek izvedbe opremljanja in gradnjo posamezne komunalne opreme oziroma družbene infrastrukture na območju ter glede na proračunske zmožnosti upravljavca oz. uporabnika.

2 GRAFIČNI DEL

Prikaz 1:

Prikaz območja urejanja, komunalne opreme
ter druge gospodarske javne infrastrukture

M 1:500