

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Naziv investicijskega projekta

KOMUNALNA IN PROMETNA OPREMA ZA POSELITVENO OBMOČJE PLANINA-STRANE



Investitor:
OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

Župan
Tadej Beočanin

Datum izdelave:
December 2024



NI-BO Robert Likar s.p.; Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina
Telefon: 041 993 612, e-mail: info@nibo-es.si, www.nibo-es.si

SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

NAZIV PROJEKTA	KOMUNALNA IN PROMETNA OPREMA ZA POSELITVENO OBMOČJE PLANINA-STRANE	
INVESTITOR	OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina	
Predmet ukrepa	novogradnja manj zahtevnih in enostavnih gradbeno inženirskih objektov	
Namen projekta	Osnovni namen izvedbe projekta komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko opremiti stavbna zemljišča na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini v Občini Ajdovščina, namenjena gradnji 23ih individualnih stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel. Z realizacijo projekta se bo na območju novega zaselka Strane na Planini in posledično v Občini Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji. Zagotovili se bodo ustrezni pogoji za razvoj podeželskega območja občine ter tudi trajnostni in učinkovit razvoj trajnostne izrabe prostora. Presevalo se bo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.	
Cilji projekta	Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v načrtovanem obdobju celovito urediti komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini v Občini Ajdovščina, skupne površine urejanja 1,95 ha, ter s tem omogočiti privatnim/zasebnim investitorjem (lastnikom gradbenih parcel), ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi, gradnjo 23ih stanovanjskih objektov. Specifični cilji projekta so: ⇒ novogradnja komunalne kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m, ⇒ novogradnja padavinske kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m, ⇒ novogradnja vodovoda, skupne dolžine 953,6 m, ⇒ novogradnja biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE, ⇒ novogradnja SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP), ⇒ novogradnja cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m², ⇒ novogradnja razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m, ⇒ novogradnja telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m, ⇒ novogradnja javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter ⇒ novogradnja ograje, višine 2,0 m. Kazalniki učinka projekta ob zaključku so: ⇒ Število gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov na območju novega zaselka Strane na Planini: 23 gradbenih parcel ⇒ Novo opremljene površine novega zaselka Strane na Planini (v ha): 1,95 ha	
Lokacija	Občina: Naselje: Poselitveno območje:	Občina Ajdovščina Planina Planina-Strane
Časovni načrt	Začetek operacije (sklep o potrditvi DIIP) Izvedba del in pridobitev uporabnega dovoljenja Predaja izvedenih del namenu (v upravljanje) Zaključek projekta (finančni zaključek)	12/2024 04/2025-07/2026 08/2026 09/2026
Vrednost projekta	Neto vrednost (brez DDV) Vrednost projekta z nepovračljivim DDV (v EUR brez DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivega DDV)	1.778.333,49 EUR 2.069.360,51 EUR
Viri financiranja	Lastni viri Občine Ajdovščina Ostali viri: Elektro Primorska d.d. Ostali viri: Operater TK omrežja	1.898.474,60 EUR 126.168,10 EUR 44.717,81 EUR
Datum izdelave	December 2024	

Kazalo vsebine

0	UVODNO POJASNILO	1
1	PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR	3
1.1	INVESTITOR IN NOSILEC PROJEKTA	3
1.2	IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	4
1.3	UPRAVLJAVEC IN LASTNIK INFRASTRUKTURE	4
1.4	IZVAJALEC GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE (GJS) – NAJEMNIK IN VZDRŽEVALEC INFRASTRUKTURE	5
1.5	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR	5
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	7
2.1	PREDSTAVITEV INVESTITORJA OBČINE AJDOVŠČINA	7
2.2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	9
2.2.1	Obstoječe stanje stanovanj in stanovanjskih stavb ter njihova gradnja v Občini Ajdovščina	9
2.2.2	Analiza obstoječega stanja na poselitvenem območju zaselka Strane na Planini	11
2.3	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	12
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	14
3.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	14
3.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	15
3.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi	15
3.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v regiji, Sloveniji in EU	16
4	PREDSTAVITEV IN OPIS SCENARIJEV IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE	20
4.1	PREDSTAVITEV IN OPIS SCENARIJA »Z INVESTICIJO« V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ INVESTICIJE« IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	20
4.1.1	Scenarij »brez investicije«	20
4.1.2	Scenarij »z investicijo«	20
4.2	IZBOR OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE PROJEKTA	21
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	23
5.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	23
5.1.1	Določitev vrste investicijskega projekta.....	23
5.1.2	Splošni podatki o predvideni gradnji.....	23
5.1.3	Opis predvidenega stanja in predvidenih posegov	26
5.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	32
5.2.1	Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta	32
5.2.2	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah	33
5.2.3	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah	33
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	35

6.1	STROKOVNE PODLAGE TER PREDHODNO PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA, IDEJNE REŠITVE IN ŠTUDIJE.....	35
6.2	OPIS LOKACIJE.....	35
6.2.1	Makro lokacija	35
6.2.2	Mikro lokacija	36
6.3	OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	37
6.3.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta	37
6.3.2	Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov	38
6.4	VARSTVO OKOLJA TER PRESOJA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI, VPLIVA NA OKOLJSKE CILJE SKLADNO Z NAČELO “DNSH” TER TRAJNOSTNEGA RAZVOJA	39
6.4.1	Vplivi projekta na okolje.....	39
6.4.2	Prispevek investicijskega projekta k uporabi »načela, da se ne škoduje bistveno« (DNSH) v smislu 17. člena Uredbe (EU) št. 2020/852.....	43
6.4.3	Prispevek investicijskega projekta k trajnostnemu razvoju, nediskriminatornosti, enakim možnostim, enakost spolov in dostopnosti (horizontalna načela)	45
6.5	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO TER VPLIV PROJEKTA NA ZAPOSLENOST	48
6.5.1	Kadrovsko organizacijska shema	48
6.5.2	Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost.....	50
6.6	PREDVIDENI VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	50
6.7	PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	50
6.7.1	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti	50
6.7.2	Ekonomska upravičenost investicijskega projekta	51
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJEVANJA PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	52
7.1	POTREBNA INVESTICIJSKA, PROJEKTNA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	52
7.1.1	Potrebna investicijska dokumentacija.....	52
7.1.2	Potrebna projektna in druga dokumentacija	52
7.2	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	53

Kazalo tabel

Tabela 1:	Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.	8
Tabela 2:	Kazalniki stanovanjskega standarda v Občini Ajdovščina v letih 2011, 2015, 2018 in 2021.	10
Tabela 3:	Gradnja stavb in stanovanj ter izdana gradbena dovoljenja v Občini Ajdovščina v obdobju od 2018-2023.	10
Tabela 4:	Predstavitev scenarija »brez investicije«.	20
Tabela 5:	Predstavitev scenarija »z investicijo«.	20
Tabela 6:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 12/2024, v EUR.	33
Tabela 7:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.	34
Tabela 8:	Časovni načrt izvedbe projekta.	37
Tabela 9:	Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov, tekoče cene, v EUR z nepovračljivim DDV.	38
Tabela 10:	Vplivi projekta na okolje.	40
Tabela 11:	Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH) z oceno vpliva projekta k doseganju okoljskih ciljev.	44
Tabela 12:	Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe.	46
Tabela 13:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.	50

Kazalo slik

Slika 1:	Zemljevid Občine Ajdovščina.	9
Slika 2:	Prikaz območja urejanja novega zaselka Strane na Planini v Občini Ajdovščina.	11
Slika 3:	Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.	35
Slika 4:	Prikaz območja novega zaselka Strane na Planini.	36
Slika 5:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe projekta (organizacija izvedbe).	48

Seznam uporabljenih kratic in okrajšav

ASK	Analiza stroškov in koristi
CBA	Cost Benefit Analysis
CP	Ciljna politika
CO ₂	Ogljikov dioksid
ČN	Čistilna naprava
DDV	Davek na dodano vrednost
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DGD	Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja
DNSH	Načelo, da se ne škoduje bistveno (»Do No Significant Harm«)
DZO	Dokazilo o zanesljivosti
EU	Evropska unija
EUP	Enota urejanja prostora
GD	Gradbeno dovoljenje
GIS	Geografski informacijski sistem
GJS	Gospodarska javna služba
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
GZ-1	Gradbeni zakon
ha	Hektar
ID	Investicijska dokumentacija
IKT	Informacijsko-komunikacijska tehnologija
IP	Investicijski program
IZP	Idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev
JN	Javno naročilo
JR	Javna razsvetljava
k.o.	Katastrska občina
KRZS	Kohezijska regija zahodna Slovenija
KSD	Komunalno stanovanjska družba
m	Tekoči meter
m ²	Metri kvadratni
MF	Ministrstvo za finance
NN	Nizkonapetostni elektroenergetski vod
NRP	Načrt razvojnih programov
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobní prostorski načrt
PD	Projektna dokumentacija
PE	Populacijska enota
PEKP 21-27	Program evropske kohezijske politike v odboju 2021-2027 v Sloveniji
PID	Projekt izvedenih del
PMO	Priključna merilna omara
PN	Prednostna naloga
PZI	Projekt za izvedbo gradnje
RD	Razpisna dokumentacija
ReSPR50	Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050
RKO	Razdelilna kabelska omara
RS	Republika Slovenija
SLO	Slovenija
SN	Srednjenapetostni elektroenergetski vod
SPRS2050	Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050
SRS2030	Strategija razvoja Slovenije 2030
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
TK	Telekomunikacijski vod
TP	Transformatorska (trafo) postaja
TPG	Toplogredni plini
UD	Uporabno dovoljenje

UE	Upravna enota
UEM	Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
UMAR	Urad za makroekonomske analize in razvoj
VN	Varnostni načrt
VZD	Varstvo in zdravje pri delu
ZDDV-1	Zakon o davku na dodano vrednost
ZGJS	Zakon o gospodarskih javnih službah
ZIPRS	Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije
ZJF	Zakon o javnih financah
ZJN-3	Zakon o javnem naročanju
ZLS	Zakon o lokalni samoupravi
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
ZVO-2	Zakon o varstvu narave

o UVODNO POJASNILO

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane« obravnava izvedbo investicijskega projekta, ki predvideva **komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko opremiti poselitveno območje novega zaselka Strane na Planini, skupne površine 1,95 ha.**

Posegi v prostor so opredeljeni kot **novogradnja manj zahtevnih in enostavnih gradbeno inženirskih objektov**. Za izvedbo projekta je bilo dne 24.07.2024 pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-322/2023-6201-23. Predmet gradbenega dovoljenja so bili le gradbeno inženirski objekt, ki so klasificirani po zahtevnosti objekta kot manj zahtevni objekti in kot nezahtevni objekti (komunala in padavinska kanalizacija, vodovod, čistilna naprava, SN kabelska kanalizacija in cestna mreža poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto). Za izvedbo enostavnih objektov (elektro vod, telekomunikacijski vod, javna razsvetljava in ograjo) gradbeno dovoljenje ni potrebno. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.

Gre za investicijo, ki je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči, saj se ne nanaša na nobeno gospodarsko dejavnost, temveč sodi pod področje gospodarskih javnih služb Občine Ajdovščina.

Po zaključku projekta bo vsa izvedena komunalna in ostala infrastrukturo v lasti Občine Ajdovščina, ki jo bo prevzela v upravljanje, in jo bo preko pogodbe izročila v najem (del, ki se nanaša na izvedbo kanalizacije, vodovoda in biološke čistilne naprave) in vzdrževanje javnemu podjetju Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, s sedežem na Goriški cesti 23b, 5270 Ajdovščina.

Po izvedbi projekta bodo na novo urejenem območju novega zaselka Strane na Planini lahko zasebni investitorji pričeli z gradnjo lastnih stanovanjskih objektov, saj bodo vzpostavljeni vsi potrebni pogoji.

Osnovni namen izvedbe projekta **komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko opremiti stavbna zemljišča na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, **namenjena gradnji 23ih individualnih stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel**. Z realizacijo projekta se bo na območju novega zaselka Strane na Planini in posledično v Občini Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji. Zagotovili se bodo ustrezni pogoji za razvoj podeželskega območja občine ter tudi trajnostni in učinkovit razvoj trajnostne izrabe prostora. Presevalo se bo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v načrtovanem obdobju **celovito urediti komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, **skupne površine urejanja 1,95 ha**, ter s tem **omogočiti** privatnim/zasebnim investitorjem (lastnikom gradbenih parcel), ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi, **gradnjo 23ih stanovanjskih objektov**.

Specifični cilji projekta so:

- ⇒ novogradnja komunalne kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m,
- ⇒ novogradnja padavinske kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m,
- ⇒ novogradnja vodovoda, skupne dolžine 953,6 m,
- ⇒ novogradnja biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE,
- ⇒ novogradnja SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP),
- ⇒ novogradnja cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m²,
- ⇒ novogradnja razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m,

- ⇒ novogradnja telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m,
- ⇒ novogradnja javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter
- ⇒ novogradnja ograje, višine 2,0 m.

Kazalniki učinka projekta ob zaključku so:

- ⇒ Število gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov na območju novega zaselka Strane na Planini: 23 gradbenih parcel
- ⇒ Novo opremljene površine novega zaselka Strane na Planini (v ha): 1,95 ha

Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah znaša 1.770.655,65 EUR brez DDV oziroma 1.979.384,05 EUR z nepovračljivim DDV; po tekočih cenah pa znaša 1.778.333,49 EUR brez DDV oziroma **2.069.360,51 EUR z nepovračljivim DDV**.

V DIIP-u je **predvideno financiranje** projekta z lastnimi, **proračunskimi sredstvi Občine Ajdovščina** v višini **1.898.474,60 EUR** ter z ostalimi viri, in sicer s strani **Elektro Primorske d.d.** v višini **126.168,10 EUR** ter s strani **operaterja TK omrežja** v višini **44.717,81 EUR**.

Časovni načrt izvedbe projekta je od **december 2024** (sklep o potrditvi DIIP) pa do **julija 2026**, ko je predvidena **pridobitev uporabnega dovoljenja**. Predaja izvedenih del namenu je predvidena avgusta 2026. Predviden finančni zaključek projekta, zaključek vseh aktivnosti v okviru projekta ter izdelava končnega poročila je predviden najkasneje do dne **30.09.2026**.

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost investicijskega projekta je potrebno v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavno investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/06, 54/10 in 27/16) pripraviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
- ⇒ Investicijski program (IP)

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16; v nadaljevanju: UEM).

1 **PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCU IN IZVAJALCU GJS TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR**

1.1 **Investitor in nosilec projekta**

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	http://www.ajdovscina.si
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	
Vodja projekta	Peter Kete, univ. dipl. inž. grad. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije
Telefon	+386 (0)5 365 91 31 +386 (0)41 311 014
E-mail	peter.kete@ajdovscina.si
Žig in podpis	

1.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Naziv	NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Naslov	Vipavska cesta 17 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Robert Likar, u.d.i.s., direktor
Telefon	+386 (0)41 993 612
E-mail	robert.likar@nibo-es.si
Spletna stran	http://www.nibo-es.si
Matična številka	6066143000
Davčna številka	SI 44058802
Transakcijski račun	SI56 3400 0101 0868 404 odprt pri Sparkasse d.d.
Žig in podpis	

1.3 Upravljavalec in lastnik infrastrukture

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	http://www.ajdovscina.si
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	

1.4 Izvajalec gospodarske javne službe (GJS) – najemnik in vzdrževalec infrastrukture

Naziv	KSD d.o.o. Ajdovščina
Naslov	Goriška cesta 23 b 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Luka Jejčič, direktor
Telefon	+386 (0)5 365 97 00
Telefax	+386 (0)5 366 31 42
E-mail	info@ksda.si
Spletna stran	http://www.ksda.si
Matična številka	5210461
Davčna številka	SI 68647336
Transakcijski račun	SI56 0475 1000 0120 476 odprt pri Nova KBM d.d.
Žig in podpis	

1.5 Strokovni delavci in službe odgovorni za pripravo, izvedbo in nadzor

Odgovorna oseba investitorja/lastnika	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i> Podpis in žig
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja	Peter Kete, univ. dipl. inž. grad. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije <i>Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i> Podpis in žig

Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, u.d.i.s., IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina  Podpis in žig
Odgovorna oseba s strani upravljavca in lastnika izvedene infrastrukture	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina Podpis in žig
Odgovorna oseba s strani izvajalca gospodarske javne službe	Luka Jejčič, direktor KSD d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina Podpis in žig

2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev investitorja Občine Ajdovščina

Investitor oziroma **nosilec** obravnavanega projekta je **Občina Ajdovščina**. Občina Ajdovščina je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07–UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12–ZUJF, 14/15–ZUUJFO, 11/18–ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20–ZIUZEOP-A, 80/20–ZIUOOPE, 62/24-odl. US in 102/24-ZLV-5) in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Sedež občine je v Ajdovščini, in sicer na naslovu Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

Odgovorna oseba Občine Ajdovščina je župan občine Tadej Beočanin. Občinski svet Občine Ajdovščina šteje 26 članov, ki so izvoljeni za 4 leta. Aktualna sestava Občinskega sveta Občine Ajdovščina je svoj mandat pričela konec leta 2022, zaključila pa ga bo konec leta 2026. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu, nalogam občinske uprave in organizacijskim procesom. Njeno delo je javno. Predstojnik občinske uprave je župan, ki usmerja in nadzira njeno delo. Delo občinske uprave pa neposredno vodi direktor občinske uprave. Občinska uprava, ki šteje več kot 40 oseb, obsega:

- urad župana
- oddelek za družbene dejavnosti
- oddelek za prostor
- oddelek za finance
- oddelek za gospodarske javne službe in investicije
- oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

Občinska uprava je glede izvrševanja odločitev Občinskega sveta odgovorna Občinskemu svetu, v zadevah, ki jih nanjo prenese država, pa pristojnemu ministrstvu.

Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 km od Benetk). Že od najstarejših časov ima občina Ajdovščina pomembno prometno vlogo. Skozi dolino pelje magistralna in hitra cesta, kar Ajdovščino postavlja med prometno najdostopnejša mesta v regiji. Reliefno je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Večji del občine je odprt proti zahodu, od koder vanjo prodirajo močni vplivi sredozemskega podnebja, zaradi česar je vegetacijska doba za dva meseca daljša kot v osrednji Sloveniji. Na severnih visokih planotah pa je podnebje tipično celinsko, pozimi tudi z visoko snežno odejo. Prepletanje sredozemskih in celinskih vplivov se odraža tudi v pestrosti živalskih in rastlinskih vrst. Pomemben dejavnik oblikovanja tega prostora je tudi bogata prepredenost doline z vodnim omrežjem, ki se zliva v reko Vipavo. Največ vode dovaja reka Hubelj, ki teče skozi glavno mesto občine - Ajdovščino in je pomemben vodni vir za večino naselij tudi sosednjih občin. Poleg tega pa je ta reka predstavljala tudi pomemben energetski potencial številnih obratov in s tem razvoja mesta in tudi širšega območja doline.

Tabela 1: Osebnostna izkaznica Občine Ajdovščina.

občina	OBČINA AJDOVŠČINA
površina	245,2 km²
središče občine (sedež)	Ajdovščina
število krajevnih skupnosti	28
krajevne skupnosti	Ajdovščina, Batuje, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravljje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače-Malovše, Kamnje-Potoče, Lokavec, Otlica-Kovk, Male Žablje, Plače, Planina, Podkraj, Predmeja, Selo, Skrilje, Šmarje, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže
število naselij v občini	45
naselja	Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravljje, Dolenje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže
število prebivalcev v občini (2024)	19.891
gostota naseljenosti občine (2024)	81,1 prebivalcev na km²
število gospodinjstev v občini (2021)	7.379
povprečna velikost gospodinjstva (2021)	2,6 prebivalcev na gospodinjstvo
število družin v občini (2021)	5.513
indeks staranja prebivalstva občine (2024)	123,5
povprečna starost preb. občine (2024)	43,1 let
naravni prirast občine (2023)	4
skupni prirast občine (2023)	83

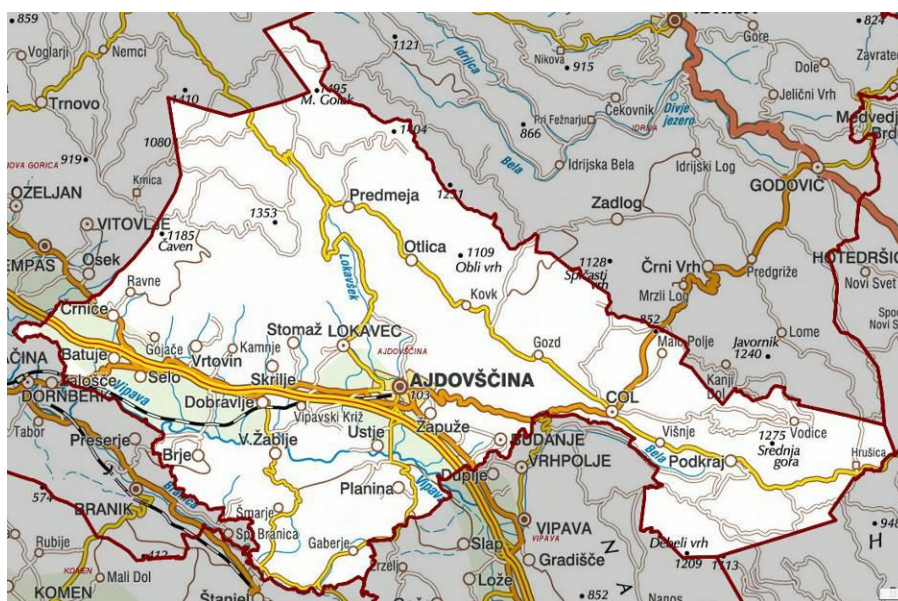
Vir: SURS, 12/2024.

Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije (Goriške statistične regije). Ustanovljena je bila leta 1994 ter predstavlja gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline. Leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italijo, v osrednjo Slovenijo. Občina Ajdovščina je razdeljena na 28 krajevnih skupnosti, ki zajemajo 45 naselij. Občina je s 245,4 km² po svoji površini ena izmed večjih občin v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča na 18 mesto po površini. Zanj je značilna podpovprečna naseljenost (81,1 prebivalca na km²).

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. Danes v občini živi 19.891 prebivalcev, in sicer 10.237 moških in 9.654 žensk. Ti tvorijo 7.379 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,6 oseb. Število prebivalcev občine narašča predvsem zaradi visokega naravnega prirasta in selitvenega prirasta s tujino. Skupni prirast prebivalstva Občine Ajdovščina je od leta 2010 do leta 2020 bil skoraj vsako leto pozitiven, z izjemo leta 2012 in 2013, ko je bil negativen predvsem zaradi selitve prebivalcev občine v druge občine v Sloveniji. V letih 2021 in 2022 pa je bil naravni prirast občine po mnogih letih negativen (-6 prebivalcev v letu 2021; -17 prebivalcev v letu 2022), zmanjšal pa se je tudi selitveni prirast s tujino ter selitveni prirast med občinami. V letu 2023 je občina ponovno zaznala pozitiven naravni prirast (+4 prebivalcev). Posledično je bil skupni prirast prebivalcev v letu 2021 veliko nižji kot v preteklih letih (21 prebivalcev) oziroma v letu 2022 je znašal skupni prirast 88 prebivalcev in v letu 2023 83 prebivalcev (na račun ponovno višjega selitvenega prirasta s tujino). Starostna struktura prebivalstva je za slovenske razmere še razmeroma dobra. Povprečna starost prebivalstva občine znaša 43,1 let, kar je nižje kot povprečje regije (45,8 let) in povprečje države (44,2 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 123,5, in je nižji od povprečja regije (168,9) in povprečja države (147,8).

Občina je razdeljena na tri značilna območja: Gora, Dolinsko dno in Vipavske griče. Območje Gore se nahaja med skalnatim robom Trnovske planote in verigo vrhov Trnovskega gozda, z značilnimi razloženimi naselji in samotnimi kmetijami. Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina največ sončnih dni na leto v Sloveniji in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva vinska trta, ki daje vrhunska vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna branža ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrastle tudi mlada visokotehnološka podjetja. Ajdovščina je tudi univerzitetno mesto.

Slika 1: Zemljevid Občine Ajdovščina.



Vir: GIS Občine Aidovščina.

Bogata industrijska dediščina na ozemlju današnje občine Ajdovščina sega v 16. in 17. stoletje. Že Valvasor omenja takratno obrtno dejavnost ob Hublju, kjer so delovale fužine in kovačije za železo. Na teh temeljih se je po vojni razvil bogat nabor industrijskih obratov, od lesnih, kovinskih in gradbenih, do živilskih in tekstilnih. Ugodna prometna lega v zahodni Sloveniji, bližina državne meje z Italijo, naravno bogato in urejeno okolje za številne turistične, izobraževalne, kulturne in gospodarske dejavnosti predstavljajo le nekaj prednosti za uspešen razvoj novih podjetij. S ponudbo komunalno opremljenih poslovnih in obrtnih con, predvsem v okolici hitre ceste skozi Vipavsko dolino, občina nudi potencialnim investitorjem idealne pogoje za uresničitev njihovih vizij.

2.2 Analiza obstoječega stanja

2.2.1 Obstoječe stanje stanovanj in stanovanjskih stavb ter njihova gradnja v Občini Aidovščina

Z naraščanjem števila prebivalcev Občine Ajdovščina se povečuje tudi povpraševanje po stanovanjskih enotah in zazidljivih stavbnih zemljiščih za stanovanjsko gradnjo na območju občine. Občina Ajdovščina se zaveda, da so površine za gradnjo omejene, zato strmi k učinkovitemu urejanju površin za gradnjo z optimalnim in skrbno načrtovanim

komunalnih in prometnih opremljanjem posameznega območja, kar bo prispevalo k širitvi poselitvenih območij v občini.

Po podatkih SURS je bilo leta 2021 na območju občine Ajdovščina 7.322 stanovanj, od tega je bilo 5.995 stanovanj naseljenih in 131 počitniških stanovanj. Nenaseljenih stanovanj je bilo 1.196 stanovanj. Od naseljenih stanovanj je bilo kar 5.022 lastniških stanovanj, v katerih je prebivalo 16.616 prebivalcev občine, 359 najetih stanovanj, v katerih je prebivalo 959 prebivalcev, in 614 stanovanj z drugim tipom lastništva, v katerih je prebivalo 1.587 prebivalcev. Iz podatkov tudi vidimo, da število stanovanj v opazovanem obdobju narašča, in sicer predvsem narašča število lastniških stanovanj. Največ stanovanj na območju Občine Ajdovščina je bilo zgrajenih pred letom 1919 (2.101 / 29% vseh stanovanj v občini) ter med leti 1971 in 1990 (2.360 stanovanj / 32% vseh stanovanj v občini). Stanovanja so v večji meri 3 in 4 sobna (3.867 / 52,8% vseh stanovanj) ter v manjši meri 2 sobna (1.201 / 16,4% vseh stanovanj) oziroma 5 sobna (907 / 12,3% vseh stanovanj).

Tabela 2: Kazalniki stanovanjskega standarda v Občini Ajdovščina v letih 2011, 2015, 2018 in 2021.

Leto	2011	2015	2018	2021
Število stanovanj	7.266	7.202	7.264	7.322
Število stanovanj na 1.000 prebivalcev	383,7	380,0	380,0	372,0
Število naseljenih stanovanj	5.698	5.818	5.856	5.995
Število počitniških stanovanj	141	134	138	131
Povprečna uporabna površina [m ²] stanovanja	87,4	89,7	93,6	95,3
Povprečna uporabna površina [m ²] naseljenega stanovanja	90,4	93,2	96,8	98,8
Povprečna uporabna površina [m ²] na stanovalca	27,6	28,8	30,0	30,7
Povprečno število oseb v stanovanju	3,2	3,2	3,2	3,2
Delež tri ali večsobnih stanovanj [%]	72,3	74,0	75,0	76,0
Delež novih stanovanj, grajenih po letu 2005 [%]	4,3	6,3	7,6	8,8
Delež naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture [%]	5,4	5,1	4,6	4,7
Delež naseljenih stanovanj z manj kot 10 m ² uporabne površine na osebo [%]	3,0	2,5	2,3	2,8
Stanovanja po tipu lastništva	5.698	5.818	5.856	5.995
Lastniška stanovanja	4.671	4.990	4.992	5.022
Najeta stanovanja	358	309	280	359
Stanovanja z drugimi tipi lastništva	669	519	584	614

Vir: SURS, 12/2024.

Na območju Občine Ajdovščina je stanovanjska gradnja v zadnjih letih zelo intenzivna. Iz podatkov vidimo, da je bilo od leta 2021 do vključno leta 2023 zgrajenih kar 311 stanovanj. Ravno tako se je od leta 2021 naprej povečalo število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanj.

Tabela 3: Gradnja stavb in stanovanj ter izdana gradbena dovoljenja v Občini Ajdovščina v obdobju od 2018-2023.

	Leto					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stanovanjska gradnja						
Število dokončanih stanovanj	38	30	33	144	93	74
Površina dokončanih stanovanj (m ²)	5.392	4.251	5.525	12.891	10.837	9.395
Število dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev	2,0	1,5	1,7	7,3	4,7	3,7
Povprečna površina dokončanih stanovanj (v m ²)	142	142	167	90	117	127
Izdana gradbena dovoljenja za stanovanjske stavbe						
Število stavb	42	38	42	49	74	35
Površina stavb (m ²)	12.056	9.619	23.171	31.417	24.066	24.237
Število stanovanj v stavbah	42	38	139	97	99	139
Površina stanovanj v stavbah (m ²)	6.141	6.539	12.193	12.904	15.265	16.294
Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev	4,1	4,0	4,5	5,4	7,6	6,9
Povprečna površina stanovanj, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja (m ²)	146	172	88	133	154	115
Povprečna površina stavb, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja (m ²)	325	437	455	431	311	364
Delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe [%]	53,8	49,4	47,7	46,2	49,7	25,5

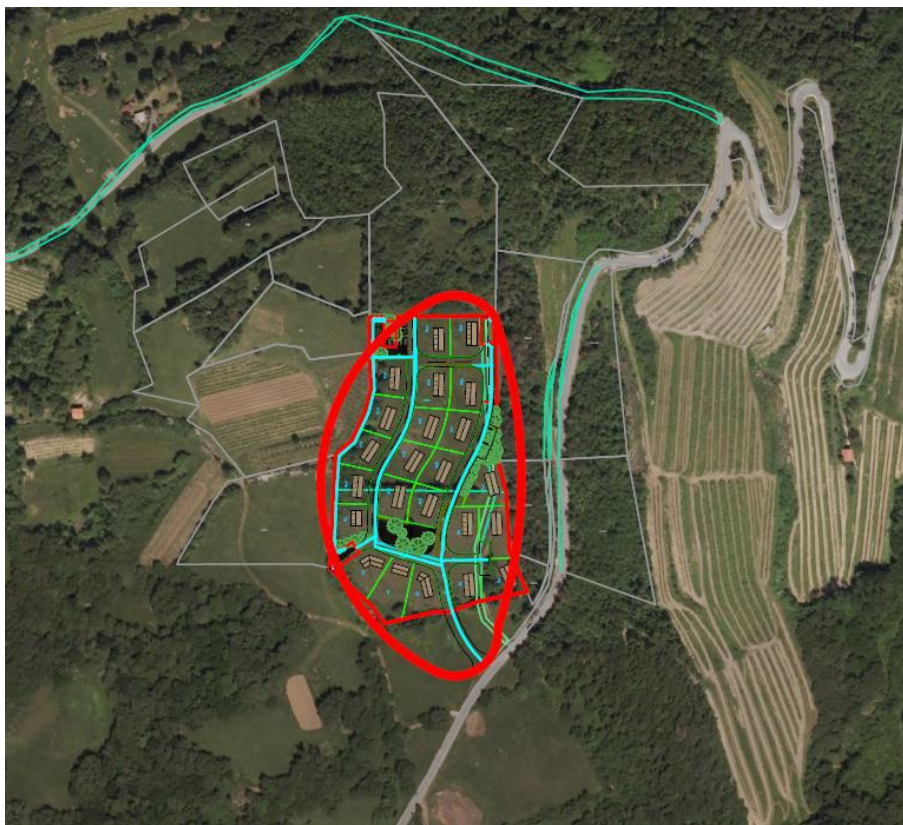
Vir: SURS, 12/2024.

2.2.2 Analiza obstoječega stanja na poselitvenem območju zaselka Strane na Planini

Občina Ajdovščina načrtuje ureditev ter izgradnjo komunalne, prometne in ostale infrastrukture za poselitveno območje zaselka Strane na Planini pri Ajdovščini. Območje pozidave predstavlja valovito rahlo razgibano ravan vrh strmega pobočja naselja Dolenje v kulturni krajini, v kateri se izmenjujejo valoviti reliefni travniki z živicami in gozdnimi strminami. Obravnavano območje zaselka Strane leži na južnem delu Občine Ajdovščina na severnem delu planote, ki se dviguje nad reko Vipavo in njeno dolino. Območje se nahaja med 210 in 196 m nadmorske višine. Teren položno vpada proti zahodu. Najbližja naselja sta Štrancarji na jugu in Tevče na zahodu.

Območje urejanja obsega parcele št. 1220/105, 1220/106, 1220/107, 1220/108, 1220/109, 1220/110, 1220/111, 1220/125, 1220/124, 1220/122, 1220/87, 1220/101, 1220/123, 1220/121, 1220/119, 1220/117, 1220/115, 1220/113, 1220/112, 1220/114, 1220/116, 1220/118, 1220/120, 1220/86 in 1220/104 vse k.o. 2399 Planina. Skupna površina območja urejanja znaša 19.574 m². Na območju velja Odlok o OPPN za območje zaselka Strani na Planini (Uradni list RS, št. 80/09 in 67/21). Območje sodi pod EUP TE-21. Osnovna namenska raba območja je SS-stanovanjske površine. Podrobnejša namenska raba območja so stanovanjske površine (18.336 m²), druga kmetijska zemljišča (1.035 m²) in v manjši meri gozdna zemljišča (202 m²). Po dejanski rabi sodi območje v večji meri pod območje kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov (19.432 m²) in pod gozdna zemljišča (142 m²).

Slika 2: Prikaz območja urejanja novega zaselka Strane na Planini v Občini Ajdovščina.



Vir: DGD projektna dokumentacija, 04/2024.

Odlok o OPPN za območje zaselka Strane na Planini je bil prvotno sprejet leta 2009 na pobudo zasebnega investitorja. Zasebni investitor zaradi krize na nepremičninskem trgu projekta ni nadaljeval, zato je obravnavana zemljišča kupila Občina Ajdovščina. Ker prvotne rešitve na območju OPPN ne ustrezajo današnjim potrebam, je leta 2020 občina pričela s postopkom spremembe in dopolnitev OPPN. S prostorskim aktom je načrtovana ureditev stanovanjskega območja z

23 gradbenimi parcelami za individualne stanovanjske objekte in vso potrebno infrastrukturo za funkcioniranje območja.

Predvideno območje zajema 1,95 ha veliko površino stavbnih zemljišč zahodno od občinske ceste Dolenje–Štrancarji. Območje je v naravi kmetijska površina–travnik, ki na vzhodni strani meji na gozdne površine. Teren blago pada proti zahodu. Znotraj območja in v neposredni bližini ni površinskega odvodnika ali vodotoka. Predvideno območje novega zaselka Strane na Planini še ni komunalno urejeno. Na območju še ni zgrajene gospodarske javne infrastrukture, t.j. prometne, vodovodne, kanalizacijske, energetske in telekomunikacijske infrastrukture. Na obravnavanem območju je predvidena gradnja 23 prostostojećih eno ali dvostanovanjskih hiš s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Maksimalna višina osnovne stavbe nad terenom bo znašala 8,5 m (P+1+M). Predvidena je tudi ureditev okolice stavb in skupnih zelenih površin ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov. Dostop na območje se izvede z lokalne ceste LC 001 120 Dolenje-Planina ter zgradi notranje prometno omrežje s parkirišči za obiskovalce.

Vseh 23 gradbenih parcel na območju urejanja novega zaselka Strane na Planini je danes (z izjemo parcele št. 1220/104 vse k.o. 2399 Planina, ki je v lasti Občine Ajdovščina) že v privatni lasti, saj je Občina Ajdovščina konec leta 2023 izvedla Javno dražbo za prodajo nepremičnin – stavbnih zemljišč na območju. V okviru javne dražbe se je občina tudi zavezala, da bo območje zaselka Strane na Planini komunalno, prometno in energetske opremila, da bodo lahko novi lastniki gradbenih parcel na njih gradili svoje prostostoječe individualne eno ali dvodružinske stanovanjske stavbe, skladno z Odlokom OPPN za območje zaselka Strani na Planini (Uradni list RS, št. 80/09 in 67/21).

2.3 Razlogi za investicijsko namero

Občina Ajdovščina se zaveda, da je površina, ki je namenjena gradnji na območju občine zelo omejena, kar pomeni, da je optimalna in učinkovita pozidava območja ključna za širitev poselitvenih območij, za nadaljnji družbeni, gospodarski, prostorski in okoljski razvoj območja občine. Učinkovito urejanje površin za gradnjo ter optimalno načrtovanje komunalne opreme in druge javne infrastrukture pa tudi pomembno prispeva h kvaliteti življenja prebivalcev ter stroškovni vzdržnosti javnih storitev. Kvaliteta življenja prebivalcev je odvisna od samega okolja v katerem živijo. Z ureditvijo javne in ostale infrastrukture tudi na podeželskem območju občine vpliva na povečanje prijaznosti okolja za bivanje. Dolgoročno se tako lahko pričakuje povečanje števila prebivalcev tudi na podeželju in ne samo v mestu Ajdovščina.

Poleg tega je na območju občine že daljše obdobje povečano povpraševanje po zazidljivih stavbnih zemljiščih, saj kljub rasti stanovanjskega sklada občine, še vedno primanjkuje ustrezno število stanovanj kot tudi zazidljivih, komunalno opremljenih stavbnih zemljišč.

Eno izmed območij stavbnih zemljišč, kjer je predvidena po OPPN stanovanjska gradnja, je tudi območje novega zaselka Strane na Planini, površine 1,95 ha. Kot izhaja iz predhodnega poglavja, **območje novega zaselka Strane na Planini še ni opremljeno s komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo**, kar je **temeljni razlog za investicijsko namero. S komunalno, prometno in ostalo ureditvijo območja bodo lahko zasebni lastniki gradbenih parcel pričeli s pridobivanjem gradbenih dovoljenj ter z gradnjo lastnih stanovanjskih objektov.**

Z izvedbo predmetnega projekta se bo **zadovoljilo večje število potreb prebivalcev in občine**, in sicer:

- ⇒ **potrebo po uresničitvi zaveze občine, da bo komunalno, prometno, energetske in telekomunikacijsko uredila/opremlila območje novega zaselka Strane na Planini;**
- ⇒ **potrebo po zagotavljanju komunalne, prometne, energetske in TK opremljenosti območja za zasebno gradnjo stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel;**
- ⇒ potrebo po zagotavljanju kakovostnih komunalnih storitev javne gospodarske službe za vse prebivalcev, obiskovalce in gospodarske subjekte na območju novega zaselka Strane na Planini ter posredno tudi na območju celotne občine po ustreznih gospodarskih cenah;

- ⇒ potrebo po zagotavljanju učinkovitega odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter tako izboljšati kakovost površinskih in podzemnih voda;
- ⇒ potrebo po zagotavljanju ustrezne oskrbe s pitno vodo;
- ⇒ potrebo po zagotavljanju zdravega življenjskega okolja vsem prebivalcem novega zaselka Strane, njegove okolice in celotne občine po zdravem življenjskem okolju,
- ⇒ potrebo po zagotavljanju ustreznih pogojev za nadaljnji prostorski, družbeni, gospodarski in demografski razvoj naselja ter občine, saj je bilo to brez urjene komunalne, prometne, energetske in TK infrastrukture do sedaj nemogoče oziroma oteženo, ker sama stanovanjska gradnja še ni mogoča;
- ⇒ potrebo po zagotavljanju čistega okolja, zmanjševanju onesnaževanja okolje z izlivi fekalij in drugih odpadnih vod v naravno okolje ter s tem zmanjšati možnost ogrožanja zdravja prebivalcev in uničevanja naravnega okolja;
- ⇒ potrebo po izboljšanju življenjskih razmer ter povečanju kakovosti bivalnega in delovnega okolja;
- ⇒ potrebo po izboljšanju kakovosti bivanja prebivalcev in njihovega življenjskega standarda; ter
- ⇒ potrebo po zagotovitvi visoke kakovosti vseh javnih storitev.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen izvedbe projekta **komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko opremiti stavbna zemljišča na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, **namenjena gradnji 23ih individualnih stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel**. Z realizacijo projekta se bo na območju novega zaselka Strane na Planini in posledično v Občini Ajdovščina povečala ponudba ustreznih, prometno dostopnih in komunalno opremljenih stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji. Zagotovili se bodo ustrezni pogoji za razvoj podeželskega območja občine ter tudi trajnostni in učinkovit razvoj trajnostne izrabe prostora. Presevalo se bo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine.

Glavni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v načrtovanem obdobju **celovito urediti komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini** v Občini Ajdovščina, **skupne površine urejanja 1,95 ha**, ter s tem **omogočiti** privatnim/zasebnim investitorjem (lastnikom gradbenih parcel), ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi, **gradnjo 23ih stanovanjskih objektov**.

Specifični cilji projekta so:

- ⇒ novogradnja komunalne kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m,
- ⇒ novogradnja padavinske kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m,
- ⇒ novogradnja vodovoda, skupne dolžine 953,6 m,
- ⇒ novogradnja biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE,
- ⇒ novogradnja SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP),
- ⇒ novogradnja cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m²,
- ⇒ novogradnja razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m,
- ⇒ novogradnja telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m,
- ⇒ novogradnja javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter
- ⇒ novogradnja ograje, višine 2,0 m.

Kazalniki učinka projekta **ob zaključku** so:

- ⇒ Število gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov na območju novega zaselka Strane na Planini: 23 gradbenih parcel
- ⇒ Novo opremljene površine novega zaselka Strane na Planini (v ha): 1,95 ha

Splošni cilji projekta so:

- ⇒ povečati oziroma izboljšati komunalno, prometno in ostalo opremljenost območja novega zaselka Strane na Planini, skupne površine 1,95 ha, ter tako omogočiti stanovanjsko gradnjo 23ih stanovanjskih objektov zasebnim investitorjem, ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi;
- ⇒ povečati privlačnost podeželskega območja občine za privabljanje novih prebivalcev, družin in tudi gospodarskih subjektov ter s tem spodbujati nadaljnji razvoj podeželja;
- ⇒ uresničiti zavezo občine, da bo komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko uredila/opremila območje novega zaselka Strane na Planini;
- ⇒ zagotoviti komunalno, prometno, energetska in TK opremljenost območja zaselka Strane za gradnjo stanovanjskih objektov s strani lastnikov gradbenih parcel;

- ⇒ zagotoviti kakovostne komunalne storitve javne gospodarske službe za vse prebivalce, obiskovalce in gospodarske subjekte na območju novega zaselka Strane na Planini ter posredno tudi na območju celotne občine po ustreznih gospodarskih cenah;
- ⇒ prispevati k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturi opremljenosti občine;
- ⇒ zagotoviti učinkovito odvajanje in čiščenje odpadnih voda ter tako izboljšati kakovost površinskih in podzemnih voda;
- ⇒ zagotoviti ustrezno oskrbo s pitno vodo;
- ⇒ zagotoviti ustrezno prometno varnost območja;
- ⇒ zagotoviti zdravo življenjsko okolje vsem prebivalcem novega zaselka Strane, njegove okolice in celotne občine po zdravem življenjskem okolju,
- ⇒ zagotoviti ustrezne pogoje za nadaljnji prostorski, družbeni, gospodarski in demografski razvoj naselja ter občine, saj je bilo to brez urjene komunalne, prometne, energetske in TK infrastrukture do sedaj nemogoče oziroma oteženo, ker sama stanovanjska gradnja še ni mogoča;
- ⇒ zagotoviti čisto okolje, zmanjševanje onesnaževanja okolje z izlivi fekalij in drugih odpadnih vod v naravno okolje ter s tem zmanjšati možnost ogrožanja zdravja prebivalcev in uničevanja naravnega okolja;
- ⇒ izboljšati življenjske razmere ter povečati kakovost bivalnega in delovnega okolja;
- ⇒ izboljšati kakovosti bivanja prebivalcev in njihovega življenjskega standarda; ter
- ⇒ zagotoviti visoko kakovost vseh javnih storitev.

Vse navedeno so tudi sinergijski učinki oziroma cilji, ki jih bo občina z izvedbo projekta dosegla glede na izhodišča **Strategije razvoja Občine Ajdovščina**.

3.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

3.2.1 Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi

Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina

Investicijski projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi ter bo s potrditvijo tega dokumenta (DIIP) vključen v **Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina** ter v Proračunu Občine Ajdovščina za obdobje trajanja projekta.

Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030

Strategija razvoja občine je temeljni dolgoročni planski dokument in predstavlja osnovo za njen gospodarski, prostorski in družbeni razvoj. Razvoj občine je v preteklih desetletjih opredeljevala industrija. Občina in njene dejavnosti so z njo doživljale vzpone, pa tudi padce ob težavah večine gospodarskih stebrov. Zato smo danes pred pomembnim izzivom: bolj kot kadarkoli prej potrebujemo jasno odločitev, kako zastaviti bodoči razvoj. Občina Ajdovščina so namreč njeni ljudje, gospodarstvo in okolje, ki si želijo gospodarsko močne občine, s kvalitetnimi delovnimi mesti, ki bo nudila vso potrebno infrastrukturo za kvalitetno bivanje. Osnova za razvoj visoke bivanjske kvalitete je ravno geografski položaj, pestro naravno in kulturno okolje. Vizija Občine Ajdovščina je **»Občina Ajdovščina bo leta 2030 prepoznavno, učinkovito, konkurenčno, zeleno in življenju prijazno gospodarsko, politično in kulturno središče Vipavske doline z visoko bivanjsko kvaliteto v mestu in na podeželju.«** Vizijo bo občina uresničevala preko 5 razvojnih prioritiet. Izvedba projekta bo pripomogla k zasledovanjem ciljev dveh razvojnih prioritiet, in sicer:

Prioriteta	Cilj	Ukrep	Kazalnik
Neposredno Prioritete 2: Trajnostna	Cilj 2: Trajnostno urejanje prostora	Opremljanje površin za gradnjo	Površina: +1,95 ha

Trajnostna in učinkovita raba naravnih virov, varovanje okolja, prilaganje na podnebne spremembe in nizkoogljična družba.	(učinkovito urejanje in opremljanje površin za gradnjo)	Večanje pozidanosti stavbnih zemljišč	Delež pozidanosti zemljišč: +0,10%
Posredno Prioritete 3: Družbeno odgovorna Vključujoča, zdrava, aktivna, kulturna in na znanju temelječa družba.	Cilj 1: Aktivno mesto in vitalno podeželje.	Revitalizacija podeželja	Gostota prebivalcev podeželskih naselij: + 1 prebivalca/km ²
	Cilj 4: Povečanje števila stanovanjskih enot	Izgradnja lastniških stanovanjskih enot (stanovanja in hiše)	Število stanovanjskih enot: +23

3.2.2 Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v regiji, Sloveniji in EU

Investicijski projekt je skladen z usmeritvami in cilji razvojnih strategij in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Naložba v javno infrastrukturo v občini bo pripomogla k rasti in zbliževanju območja razvitosti z ostalimi območji, družbeni, gospodarski, okoljski in trajnostni razvoj ipd., kar pomeni, da usklajenost projekta s cilji in strategijami strateških dokumentov, zakonov in politik v Sloveniji pomeni njegovo usklajenost tudi z mednarodnimi listinami. **Obravnani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:**

- ⇒ Strategija razvoja Slovenije 2030, RS Služba vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, 2017 (v nadaljevanju: SRS2030).
- ⇒ Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (v nadaljevanju: SPRS2050) ter Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) (Uradni list RS, št. 72/23; v nadaljevanju: ReSPR50).
- ⇒ Program evropske kohezijske politike za obdobje 2021-2027 v Sloveniji (PEKP 21-27), različica 4.2.2, december 2022, potrjen s strani Evropske komisije 12.12.2022 (v nadaljevanju: PEKP 21-27).
- ⇒ Regionalni razvojni program Severnoprimorske (Goriške) regije 2021-2027, sprejet in potrjen na sejah Razvojnega sveta regije in Sveta regije dne 21.06.2022.

Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)

SRS2030 je krovni razvojni dokument Republike Slovenije, ki temelji na usmeritvah Vizije razvoja Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, državni, evropski in globalni ravni. Le-ta vključuje tudi cilje trajnostnega razvoja za uresničevanje globalnega razvojnega načrta Agende za trajnostni razvoj do leta 2030, ki je bila sprejeta v okviru OZN (Agenda 2030). Osrednji strateški cilj SRS2030: Slovenija, država kakovostnega življenja za vse, t.j. zagotoviti kakovostno življenje za vse, ki se ga bo uresničilo z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. S petimi strateškimi usmeritvami in dvanajstimi medsebojno povezanimi razvojnimi cilji postavlja nova dolgoročna razvojna strategija temelje razvoja Slovenije. Z vključevanjem ciljev trajnostnega razvoja Organizacije združenih narodov pa Slovenijo uvršča med države, ki so prepoznale pomen globalne odgovornosti do okolja in družbe. SRS2030 opredeljuje 5 strateških usmeritev, ki bodo pripomogle k višji kakovosti življenja ljudi:

- ⇒ vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- ⇒ učenje za in skozi vse življenje,
- ⇒ visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ⇒ ohranjeno zdravo naravno okolje in
- ⇒ visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Že iz navedenega vidimo, da bomo z izvedbo projekta, prispevali k doseganju osrednjega cilja

SRS2030. Projekt je s predvideno komunalno ureditvijo območja ter posledično z zmanjševanjem obremenjevanja okolja z odpadnimi vodami ter z izgradnjo učinkovitega kanalizacijskega sistema odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter vodovodnega in prometne omrežja, v skladu s 4 strateško usmeritev SRS t.j. »Ohranjeno zdravo naravno okolje«. Projekt bo pripomogel k neposrednemu in posrednemu doseganju naslednjih razvojnih ciljev SRS2030: zdravo in aktivno življenje, trajnostno upravljanje naravnih virov ter učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve. Pripomoglo pa se bo tudi k pospeševanju prehoda v nizkoogljično krožno gospodarstvo. Občina Ajdovščina bo z izvedbo projekta zasledovala navedene cilje iz SRS2030, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obravnavanega projekta skladni z razvojnimi prioritetami in cilji SRS2030.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS2050)

SPRS2050 je strateški prostorski akt, ki ga je 28.06.2023 z resolucijo sprejel Državni zbor RS in je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 72/23 (Resolucija o strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050–ReSPRS2050). Pripravo SPRS2050 je vodilo Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev.

Strategija podpira razvojno paradigmo prostorske kohezije, s katero se zagotavlja uravnotežen, skladen in trajnosten razvoj vseh območij v državi z upoštevanjem in rabo njihovih endogenih prostorskih potencialov (virov). Prostorska kohezija povezuje tri razsežnosti prostora: fizično, gospodarsko in socialno-kulturno. Uveljavlja prostorski pristop na vseh ravneh načrtovanja. Poudarja potrebo po sodelovanju deležnikov in državljanov ter njihovo aktivno vključevanje v participativnem procesu urejanja prostora z namenom krepitve prostorske učinkovitosti, kakovosti prostora in prostorske identitete. V okviru SPRS2050 je opredeljenih 5 strateških ciljev, in sicer:

1. Vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtralno družbo
2. Doseči mednarodno konkurenčnost slovenskih mest
3. Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih
4. Okrepiti prostorsko identiteto
5. Izboljšati odpornost in prilagodljivost prostora na spremembe

Z zasledovanjem navedenih ciljev naj bi se krepila prostorska učinkovitost rabe virov, povezanost prostora, konkurenčnost posameznih območij in skladen regionalni razvoj, izboljšala naj bi se prostorska kakovost, t.j. kakovost bivalnega in naravnega okolja, dostopnost stanovanj, storitev in spodbujalo naj bi se socialno vključenost. Prispevalo pa naj bi se tudi k krepitvi prostorske identitete s krepitvijo lokalnega znanja, pripadnosti in vizije skupnosti ter s krepitvijo prepoznavnosti Slovenije kot države z visoko kakovostjo ohranjenih naravnih in kulturnih prvin krajine. Uresničevanje strateških ciljev SPRS2050 naj bi posledično prispevalo k uresničevanju ciljev SRS2030.

Izvedba projekta prispeva k uresničevanju strateškega cilja 3 »Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih«, katerega namen je ustvariti privlačna, zelena, okoljsko kakovostna, zdrava in varna mesta in druga naselja, in sicer prednostne naloge za dosego cilja P6 »Povečati privlačnost in kakovost bivanja v slovenskih mestih« in prednostne naloge cilja P7 »Spodbujati celovito prenovo vseh naselij v državi«. Izvedba projekta bo prispevalo k povečanju privlačnosti okolja in posledično k povečanju kakovostni bivanja, saj bo območje ustrezno urejeno in pokrito z javno komunalno infrastrukturo za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda. Skladno s SPRS2050 se bo podeželsko naselje uredilo tako, da bo upoštevalo potrebe po bivanju, komunalni in informacijsko-komunikacijski opremljenosti ter opremljenosti z infrastrukturo elektronskih komunikacij, razvoju primarnih dejavnosti in z njimi povezanih dopolnilnih dejavnosti ter drugih gospodarskih dejavnosti, pomembnih za krepitev lokalne zaposlenosti.

Program evropske kohezijske politike za obdobje 2021-2027 v Sloveniji (PEKP 21-27)

Evropska kohezijska politika je glavna naložbena politika EU. Z njeno pomočjo smo v Sloveniji uresničili že številne projekte, ki so bistveno prispevali k hitrejšemu razvoju naše države. V obdobju hitrih sprememb, ki jih narekuje zelena in digitalni prehod, so za Slovenijo ključnega pomena ukrepi v smeri večje odpornosti gospodarstva in družbe, izkoriščanja novih priložnosti ter pospešitve prehoda v visoko produktivno, nizkoogljično in krožno gospodarstvo, s končnim ciljem kakovostnega življenja za vse. Ključni izzivi Slovenije, ki jih bomo naslovili s sredstvi evropske kohezijske politike, so:

- pospeševanje rasti produktivnosti,

- pospeševanje prehoda v nizkoogljično krožno gospodarstvo,
- vključujoč družbeni razvoj in medgeneracijska solidarnost,
- pravičen prehod na podnebno nevtralno in krožno gospodarstvo

Slovenija bo v finančnem obdobju 2021-2027 zasledovala 6 ciljev politik in v tem okviru 10 prednostnih nalog. Cilji politik (CP) so:

- ⇒ CP 1: Konkurenčnejša in pametnejša Evropa s spodbujanjem inovativne in pametne gospodarske preobrazbe ter regionalne povezanosti na področju IKT.
- ⇒ CP 2: Bolj zelena, nizkoogljična Evropa, ki je odporna in prehaja na gospodarstvo z ničelnim ogljičnim odtisom s spodbujanjem čistega in pravičnega energetskega prehoda, zelenih in modrih naložb, krožnega gospodarstva, blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje ter preprečevanja in obvladovanja tveganj ter trajnostne mestne mobilnosti.
- ⇒ CP 3: Bolj povezana Evropa z izboljšanjem mobilnosti.
- ⇒ CP 4: Bolj socialna in vključujoča Evropa za izvajanje evropskega stebra socialnih pravic.
- ⇒ CP 5: Evropa, ki je bližje državljanom, in sicer s spodbujanjem trajnostnega in celostnega razvoja vseh vrst območij ter lokalnih pobud
- ⇒ CP 6: Evropa za pravičen prehod

Predmetni projekt bo posredno prispeval k doseganju ciljne politike 5 (CP5), in sicer prednostne naloge 9 (PN9): *Trajnostni razvoj lokalnih območij, specifičnega cilja RSO5.2: Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega lokalnega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti na območjih, ki niso mestna območja, saj se bo na območju podeželskega naselja Planina prispevalo k razvoju lokalnega območja in boljši izkoriščenosti območja za stanovanjsko gradnjo. Posredno se bo prispevalo tudi k doseganju ciljev politike CP2: Bolj zelena, nizkoogljična Evropa, ki je odporna in prehaja na gospodarstvo z ničelnim ogljičnim odtisom s spodbujanjem čistega in pravičnega energetskega prehoda, zelenih in modrih naložb, krožnega gospodarstva, blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje ter preprečevanja in obvladovanja tveganj ter trajnostne mestne mobilnosti, saj se bo gradnjo izvedlo skladno z načelom DNSH in smernicami za prilagajanje infrastrukture na podnebne spremembe. Iz vsega navedenega vidimo, da projekt zasleduje ciljne politike in je usklajen z PEKP 21-27.*

Regionalni razvojni program Severnoprimske (Goriške) razvojne regije 2021-2027

RRP Severne Primorske (Goriške) razvojne regije za obdobje 2021-2027 predvideva kot ključni strateški razvojni cilj regije »Povečati razvitost regije v primerjavi z regijami KRZS ter razvojno dohitevati evropske in obmejne, italijanske regije«. Uresničevanje tega cilja predpostavlja:

- trajnostni gospodarski razvoj v smeri zelenega prehoda ob upoštevanju regionalnih potencialov in izkoriščanju priložnosti v mednarodnem prostoru;
- večjo usmerjenost gospodarstva v trajnostna delovna mesta, ki bodo prinašala višjo dodano vrednost, zanimiva za izobražene mlade;
- izboljšano dostopnost regije in njeno notranjo trajnostno povezanost ter odprtost navzven v mednarodni prostor s prometno in IKT-tehnologijo;
- dvig kakovosti življenja s pestrejšo ponudbo storitev, ustrezno dostopno vsem prebivalcem in tudi obiskovalcem;
- dvig socialne vključenosti vseh prebivalcev;
- trajnostno upravljanje s prostorom in viri v skrbi za sedanje in prihodnje prebivalce ter obiskovalce regije;
- ohranitev vitalnosti oddaljenejših, demografsko ogroženih območij in s tem celotne regije;
- krepitev celostnega in uravnovešenega razvoja mest in podeželja;
- krepitev čezmejnega in mednarodnega sodelovanja in povezovanja;
- izboljšanje prostorske kohezije.

Razvojni cilji regije oziroma razvojne prioritete regije so:

1. Regija za ljudi
2. Bolj pametna regija
3. Bolj zelena regija

4. Bolj povezana regija – dostopna, trajnostno mobilna, notranje povezana in vpeta v mednarodne povezave
5. Učinkovito upravljanje razvoja regije

Razvojna specializacija Severne Primorske (Goriške) razvojne regije, kot je opredeljena v RRP, poudarja sinergijo med družbenimi in naravnimi dejavniki ter trajnostno izrabo prostora. Projekt je skladen s to specializacijo regije na več načinov, in sicer:

- trajnostni razvoj in zelene tehnologije: projekt podpira trajnostno naravnost regije, saj izboljšuje čiščenje odpadnih vod in zmanjšuje energetske porabe, kar je skladno z usmeritvami za zeleni prehod in zmanjšanje emisij TPG do leta 2050;
- pametno upravljanje in infrastruktura: ureditev odvajanja in čiščenja odpadnih voda na območju novega zaselka Strane izboljšuje kakovost življenja ter spodbuja ohranjanje poselitve in kulturne krajine;

Projekt je torej skladen z razvojno specializacijo regije, saj prispeva k trajnostnemu razvoju, pametnemu upravljanju, gospodarski rasti ter izboljšanju življenjskega okolja prebivalcev. Projekt je usklajen z razvojno prioriteto »Bolj zelena regija«, katere cilj je trajnostno upravljanje naravnih virov, krepitev prilagajanja podnebnim spremembam in varstvo pred naravnimi nesrečami ter ohranjanje biotske raznovrstnosti. Z doseganjem ciljev v okviru te razvojne prioritete se bo omogočilo takšne okoljski, družbeni in gospodarski razvoj regije, ki bo tudi našim znancem omogočal vsaj enako, če ne boljše kakovost življenja. Projekt je skladen z aktivnostmi vezanimi na spodbujanje trajnostnega upravljanja naravnih virov, s krepitevijo prilagajanja podnebnim spremembam in varstvom pred naravnimi nesrečami, ohranjanjem biotske raznovrstnosti. Projekt je usklajen z ukrepom 5.3.1 »Bolj trajnostno upravljanje naravnih virov in zagotavljanje javnih dobrin«, ki je usmerjen v količinsko in kakovostno ohranjanje naravnih virov, ki so ključni za ohranjanje zdravega življenjskega prostora, pridelavo hrane ter izvajanje gospodarskih dejavnosti z visoko dodano vrednostjo in zagotavljanjem kakovostnih delovnih mest, z aktivnostjo »spodbujanje k sanaciji/izgradnji vodovodnih in kanalizacijskih omrežij ter sanaciji/izgradnji čistilnih naprav ter zmanjšanje porabe električne energije«, saj se bo v okviru projekta komunalno opremilo novo stanovanjsko naselje (zgradilo se bo novo javno kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih voda ter zgradilo novo biološko čistilno napravo), kar bo omogočilo učinkovitejše čiščenje odpadnih voda ob istočasni učinkoviti porabi električne energije in posledično zmanjšanje emisij TPG.

Glede na navedeno vidimo, da je projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes na področju celovitega prostorskega, okoljskega, družbene in gospodarskega razvoja tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.

4 PREDSTAVITEV IN OPIS SCENARIJEV IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE

4.1 Predstavitev in opis scenarija »z investicijo« v primerjavi z alternativo »brez investicije« in/ali minimalno alternativo

4.1.1 Scenarij »brez investicije«

Tabela 4: Predstavitev scenarija »brez investicije«.

Scenarij »brez investicije«	Investicija se ne bo izvedla
Vrsta posega	Ohranitev obstoječega stanja
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno. Ne bo se uredilo/komunalno in prometno opremlilo novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini. Območje še vedno ne bo razpolagalo s komunalno, prometno in ostalo infrastrukturo, ki bi omogočila stanovanjsko gradnjo.
Vsebinski vidik	Scenarij »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja in obstoječe problematike pomanjkanja komunalno in prometno opremljenih, urejenih površin za stanovanjsko gradnjo, predvsem pa na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini. Gradbene parcele, ki jih je občina na javni dražbi prodala zasebnim investitorjem, bodo tako še vedno komunalno, prometno, energetsko ipd. neopremljena ter na njih še ne bo možno s strani zasebnih investorjev pridobiti gradbena dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov. S tem tudi občina ne bo izpolnila svoje zaveze o komunalni in drugi ureditvi območja na javni dražbi.
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Ajdovščina.
Slabosti	Nadaljnje pomanjkanje ustrezno komunalno in prometno opremljenih poselitvenih območij namenjenih stanovanjski gradnji, kar bo vplivalo na večji število selitev prebivalcev iz občine, saj ne bodo imeli možnosti stanovanjske gradnje na območju in bodo iskali druge rešitve, drugo ponudbo v sosednjih občinah. Negativne učinke scenarija »brez investicije« gre iskati tudi v potencialni izgubi prihodnjih morebitnih investorjev, saj se bo ustvarilo nezaupanje v občino in njene dane obljube. Scenarij »brez investicije« zagotovo ne pripomore h prostorskemu, okoljskemu, gospodarskemu in ostalemu razvoju kraja, ohranjanju prebivalstva ipd., kar pa tudi ni skladno z razvojno vizijo občine. Tovrstne stroške ni mogoče natančno prikazati, se pa nanašajo na primanjkljaj v občinskem proračunu, zaradi vse manjšega števila delovnih mest v občini, števila obstoječega in občasnega prebivalstva. Scenarij »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev projekta	Scenarij »brez investicije« ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in politikami ter ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.
Gradbeno dovoljenje	Ni potrebno.
Trajanje izvajanja	o mesecev

4.1.2 Scenarij »z investicijo«

Tabela 5: Predstavitev scenarija »z investicijo«.

Scenarij »z investicijo«	Izgradnja komunalne, prometne in ostale infrastrukture na območju novega zaselka Strane na Planini
Vrsta posega	Novogradnja
Zahtevnost objekta	Manj zahtevni in enostavni gradbeno inženirski objekti
Tehnični vidik	Scenarij »z investicijo« zajema izgradnjo komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture na območju novega zaselka Strane na Planini, površine 1,95 ha. Projekt zajema novogradnjo kanalizacije komunalnih odpadnih (fekalnih) in meteornih voda, biološke ČN, vodovodnega in hidrantnega omrežja, prometnega omrežja, elektro SN vodov in TP, omrežja javne razsvetljave, elektro NN in TK omrežja ter ograje. Scenarij »z investicijo« z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je

	ekonomsko najbolj upravičen, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno in ostalo omrežje. Instalacijsko se bo vsa na novo zgrajena komunalna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Projekt bo prispeval k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Za izvedbo projekta je že pridobljeno gradbeno dovoljenje.
Vsebinski vidik	Z izvedbo scenarija »z investicijo« se bo zagotovilo na poselitvenem območju novega zaselka Strane na Planini nove, komunalno in prometno urejene površine, namenjene stanovanjski gradnji. Z njegovo izvedbo se bo povečalo oziroma izboljšalo komunalno, prometno in ostalo opremljenost območja novega zaselka Strane na Planini, skupne površine 1,95 ha, ter tako omogočilo stanovanjsko gradnjo 23ih stanovanjskih objektov zasebnih investitorjem, ki so kupili gradbene parcele na javni dražbi; povečalo privlačnost podeželskega območja občine za privabljanje novih prebivalcev, družin in tudi gospodarskih subjektov ter s tem spodbujati nadaljnji razvoj podeželja; uresničilo zavezo občine, da bo komunalno, prometno, energetske uredila območje novega zaselka Strane na Planini; prispevalo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine; zagotovilo kakovostne komunalne storitve javne gospodarske službe za vse prebivalcev, obiskovalce in gospodarske subjekte na območju novega zaselka Strane na Planini ter posredno tudi na območju celotne občine po ustreznih gospodarskih cenah; zagotovilo ustrezne pogoje za nadaljnji prostorski, družbeni, gospodarski in demografski razvoj naselja ter občine, saj je bilo to brez urjene komunalne, prometne, energetske in TK infrastrukture do sedaj nemogoče oziroma oteženo, ker sama stanovanjska gradnja še ni mogoča; zagotovilo čisto okolje, zmanjševanje onesnaževanja okolje z izlivi fekalij in drugih odpadnih vod v naravno okolje ter s tem zmanjšati možnost ogrožanja zdravja prebivalcev in uničevanja naravnega okolja ipd. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta urediti ustrezne površine zaselka Strane na Planini, namenjene stanovanjski gradnji ter s tem vplivati na hitrejši prostorski in trajnostni razvoj občine ter s tem posredno prispevati k izboljšanju življenjske razmere ter povečati kakovost bivalnega in delovnega okolja, izboljšanju kakovosti bivanja prebivalcev in k izboljšanju njihovega življenjskega standarda. Zagotoviti želi tudi visoko kakovost vseh javnih storitev. Scenarij »z investicijo« občini, naselju Planina oziroma novemu zaselku Strane na Planini in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirekten vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj naselja. Le-ta nedvomno pripomore k napredku naselja in občine ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena.
Prednosti	Zagotovljene bodo večje, dodatne dobro prometno dostopne in komunalno opremljene površine za stanovanjsko gradnjo na območju občine ter tako dolgoročno pridobitev 23-ih novih stanovanjskih objektov, kar bo prispevalo k zmanjševanju povpraševanja po stanovanjskih objektih v občini. Z izvedbo projekta se bodo vzpostavili ustrezni pogoji za uresničitev dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina. Občina Ajdovščina želi z izvedbo projekta pripraviti ustrezne površine, namenjene prostorskemu razvoju tudi na njenem podeželju, kar bo posredno vplivalo tudi na same bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva. Zagotovljena bodo proračunska sredstva Občine Ajdovščina. Izdelana je bila sistemska in načrtna celostna rešitev. Potencialni novi investitorji so že znani.
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev projekta	Scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 3.1 ter ciljev Občine Ajdovščina. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.
Gradbeno dovoljenje	DA (gradbeno dovoljenje je pridobljeno)
Trajanje izvajanja	12/2024 (sklep o potrditvi DIIP) – 09/2026 (zaključek projekta)

4.2 Izbor optimalnega scenarija izvedbe projekta

Po primerjavi možnih scenarijev izvedbe projekta lahko zaključimo, da le scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 3.1. Primerjava scenarijev pokaže, da je scenarij »z investicijo« razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganje javnih sredstev. Hkrati pa scenarij »z investicijo« uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, regionalni, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve. Scenarij »z investicijo« je boljši od scenarija »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja, t.j. Občine Ajdovščina, veliko bolj sprejemljiv. Z izvedbo projekta (scenarij »z investicijo«) se bo pridobilo ustrezno komunalno, prometno, energetske in TK opremljena stavbna zemljišča na območju predvidenega novega zaselka Strane na Planini, na katerih bo v prihodnje mogoča stanovanjska gradnja. **Scenarij »z investicijo« je boljši od scenarija »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja veliko bolj sprejemljiv.** Scenarij »z investicijo« omogoča tudi uresničevanje

strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajen z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot scenarij »brez investicije«.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba projekta pod scenarijem »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da scenarij »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržen način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v okviru scenarija »z investicijo«. **Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejši, optimalni scenarij izvedbe izkazal scenarij »z investicijo«, scenarij »brez investicije« pa je prepoznan kot neprimeren oziroma neustrezen.** Namreč le s pristopom k izvedbi scenarija »z investicijo« se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v tem dokumentu. **Zaradi navedenega v nadaljevanju tega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo scenarij »z investicijo«, saj je optimalnejši s prostorskega, družbenega, socialnega, ekonomskega in tudi okoljskega vidika kot scenarij »brez investicije«.**

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

5.1 Vrsta investicijskega projekta

5.1.1 Določitev vrste investicijskega projekta

Investitor, Občina Ajdovščina, namerava v okviru investicijskega projekta **komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko opremiti poselitveno območje novega zaselka Strane na Planini, skupne površine 1,95 ha**. V okviru posegov je predvidena novogradnja:

- ⇒ komunalne (fekalne) kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m,
- ⇒ padavinske (meteorne) kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m,
- ⇒ vodovoda, skupne dolžine 953,6 m,
- ⇒ biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE,
- ⇒ SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP),
- ⇒ cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m²,
- ⇒ razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m,
- ⇒ telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m,
- ⇒ javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter
- ⇒ ograje, višine 2,0 m.

Posegi v prostor so opredeljeni kot **novogradnja manj zahtevnih in enostavnih gradbeno inženirskih objektov**. Projekt z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne in ostale infrastrukture predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je z ekonomskega vidika njegova izvedba upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primerno komunalno, prometno, energetska, TK omrežje. **Investicija predstavlja ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in izpolnjuje natančno določeno funkcijo ter ima jasno opredeljene cilje**. Instalacijsko se bo vsa na novo zgrajena komunalna, prometna in ostala infrastruktura navezovala na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana investicija bo prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženi in kvalitetni infrastrukturni opremljenosti občine. Z njeno izvedbo se bo celovito komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko uredilo/opremilo območje novega zaselka Strane na Planini.

Za izvedbo projekta je bilo dne 24.07.2024 pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-322/2023-6201-23. Predmet gradbenega dovoljenja so bili le gradbeno inženirski objekt, ki so klasificirani po zahtevnosti objekta kot manj zahtevni objekti in kot nezahtevni objekti (komunala in padavinska kanalizacija, vodovod, čistilna naprava, SN kabelska kanalizacija in cestna mreža poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto). Za izvedbo enostavnih objektov (elektro vod, telekomunikacijski vod, javna razsvetljava in ograjo) gradbeno dovoljenje ni potrebno. Po izvedbi del bo potrebno opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.

V nadaljevanju je tehnično-tehnološki del predstavljen na podlagi izdelanega tehničnega poročila v okviru izdelane DGD projektne dokumentacije.

5.1.2 Splošni podatki o predvideni gradnji

naziv	novogradnja komunalne, prometne in ostale infrastrukture za stanovanjsko sosesko Strane na Planini
vrsta posega	novogradnja komunalne, prometne in ostale infrastrukture
lokacija	nova soseska Strane na Planini, Občina Ajdovščina
predvideni posegi	novogradnja prometne infrastrukture (javne ceste in drugih prometnih površin)

	novogradnja fekalne kanalizacije novogradnja čistilne naprave novogradnja padavinske kanalizacije novogradnja javnega vodovoda novogradnja SN voda s trafo postajo (elektroenergetsko omrežje) novogradnja telekomunikacijskega omrežja novogradnja kablskega razdelilnega elektroenergetskega omrežja in javne razsvetljave novogradnja ograje
novogradnja prometne infrastrukture (javna cesta in javna parkirišča)	
cestna mreža poselitvenega območja z navezavo na lokalno cesto	
klasifikacija objekta	CC-SI 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne poti
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	manj zahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104, 1220/94, 1220/90 in 1220/96 vse k.o. 2399 Planina
površina	4.300 m² prometnih površin
kratek opis posegov	izvedlo se bo notranje prometno omrežje s parkirišči za obiskovalce na javnih površinah; prosti profil ceste bo širine 7,5 m (dvosmerno vozišče – 2x2,75 m), hodnik za pešce (1x1,2 m) in utrjena bankina (1x0,75 m); interna ceste se bo navezala na lokalno cesto LC 001 120 Dolenje-Planina
novogradnja fekalne (komunalne) kanalizacije	
klasifikacija objekta	CC-SI 22231 Cevovodi za odpadno vodo – kanalizacijsko omrežje za odpadne vode
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	manj zahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104, 1220/111, 1220/110, 1220/109, 1220/108 in 1220/107 vse k.o. 2399 Planina
kapaciteta	premer cevi 250 mm
skupna dolžina	416,8 m
kratek opis posegov	komunalne odpadne vode bodo od posameznih hišnih priključkov vodene v predvideno kanalizacijo in nato v novo čistilno napravo; prečiščene vode bodo vodene v ponikanje; celotno omrežje fekalne kanalizacije bo sestavljeno iz štirih kanalov z oznakami K1 (dolžine 118,82 m), K1.1 (dolžine 231,24 m), K1.1.1 (dolžine 39,85 m) ter K1.1.2 (dolžine 26,91 m); na parceli št. 1220/104 k. o. 2399 Planina so predvidena tri ponikovalna polja; ponikovalno polje 1 je predvideno v jugozahodnem delu kompleksa, ponikovalno polje 2 v severozahodnem delu kompleksa, ob novi ČN, ponikovalno polje 3 pa v severovzhodnem delu kompleksa Strane;
novogradnja čistilne naprave (ČN)	
klasifikacija objekta	CC-SI 22232 Čistilne naprave
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	nezahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104 k.o. 2399 Planina
kapaciteta	150 PE
kratek opis posegov	v severozahodnem delu zaselka Strane se bo na parceli št. 1220/104 k.o. 2399 Planina postavilo novo ČN kapacitete 150 PE; prečiščene vode iz ČN bodo vodene v ponikovalno polje 2, ki bo ob ČN;
novogradnja padavinske (meteorne) kanalizacije	
klasifikacija objekta	CC-SI 22231 Cevovodi za odpadno vodo – kanalizacijsko omrežje za odpadne vode
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	manj zahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104, 1220/111, 1220/110, 1220/109, 1220/108 in 1220/107 vse k.o. Planina
kapaciteta	premer cevi 315 mm in 500 mm
skupna dolžina	603,4 m
kratek opis posegov	padavinske vode iz utrjenih javnih znanjih površine (ceste, parkirne površine), bodo vodene v padavinsko kanalizacijo preko cestnih požiralnikov in kanalet; padavinske vode z gradbenih parcel (utrjene zunanje površine in strehe) se bo najprej prestrezalo v zadrževalnike, ki bodo umeščeni na vseh 23 gradbenih parcelah, viški pa bodo vodeni v padavinsko kanalizacijo in nato v ponikovalna polja;

	meteorno kanalizacijsko omrežje bo sestavljeno iz 15 kanalov: P1-1 do P1-7 bo dolžine 73,5 m in izveden s cevmi 315 mm; P1.1-1 do P1.1-2 bo dolžine 27,0 m, izveden s cevmi 315 mm; P1.1-2 do P1-7 bo dolžine 14,0 m in izveden s cevmi 315 mm; P1-7 do P1-8 bo dolžine 18,6 m in izveden s cevmi 315 mm; P1-8 do P1-9 bo dolžine 14,5 m in izveden s cevmi 315 mm; P1-9 do LO-1 bo dolžine 11,2 m in izveden s cevmi 315 mm; P3-1 do P3-3 bo dolžine 32,6 m in izveden s cevmi 315 mm; P3-3 do P3-6 bo dolžine 57,3 m in izveden s cevmi 315 mm; P3-6 do LO-3 bo dolžine 46,2 m in izveden s cevmi 315 mm; P2-1 do P2-6 bo dolžine 54,9 m in izveden s cevmi 315 mm; P2-6 do P2-10 bo dolžine 55,6 m in izveden s cevmi 315 mm; P2-10 do P4-7 bo dolžine 24,2 m in izveden s cevmi 315 mm; P4-1 do P4-3 bo dolžine 57,5 m in izveden s cevmi 315 mm; P4-3 do P4-7 bo dolžine 77,5 m in izveden s cevmi 315 mm; P4-7 do P4-12 bo dolžine 38,8 m in izveden s cevmi 500 mm;
novogradnja javnega vodovoda	
klasifikacija objekta	CC-SI 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	manj zahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104, 1220/90, 1220/96, 2161/26, 1220/37, 1220/36, 1220/33, 2161/25, 2161/14, 1421/67, 2161/24, 2161/23, 904/2, 917/2 in 2161/28 vse k.o. 2399 Planina
kapaciteta	premer cevi DN100 mm
skupna dolžina	953,6 m
kratek opis posegov	oskrbovalni vodovod za oskrbo s sanitarno in požarno vodo za zaselek Strane bo zgrajen od obstoječega glavnega voda za zaselek Štrancarji do cestnega odcepa za Strane kot odcep V1, dolžine 485,28 m, s cevmi DN 100 mm; nato bo vodovod izveden v novi cesti v zaselku do priključkov za posamezne objekte; izvedeni bodo trije kraki, z oznakami V2 (dolžina 239,78 m), V3 (dolžina 198,91 m) in V4 (dolžina 29,63 m), vsi s cevmi DN 100 mm.
novogradnja SN voda s trafo postajo (elektroenergetsko omrežje)	
klasifikacija objekta	CC-SI 22241 Lokalni distribucijski elektroenergetski vodi
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	nezahteven objekt
zemljišča za gradnjo	1220/104, 2161/26, 1421/75, 1220/37, 1220/36, 2161/25, 1421/67, 1421/71, 2161/23, 904/2, 917/2, 2161/28, 2160, 2157/1 in 886/1 k.o. 2399 Planina
skupna dolžina	1.042,3 m
kratek opis posegov	izvedlo se bo podzemno elektro omrežje s priključevanjem na novozgrajeno TP Strane na parceli št. 1220/104 k.o. 2399 Planina preko SN 20 kV napajalnega kabla, dolžine 1.042,3 m; nova trafo postaja (TP Strane) bo locirana na vzhodnem delu novega zaselka;
novogradnja telekomunikacijskega omrežja	
klasifikacija objekta	CC-SI 22242 Lokalna dostopovna komunikacijska omrežja
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	enostavni objekt (ni predmet gradbenega dovoljenja)
skupna dolžina	962,5 m
novogradnja kabskega razdelilnega elektroenergetskega omrežja in javne razsvetljave	
klasifikacija objekta	CC-SI 22241 Lokalni distribucijski elektroenergetski vodi
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	enostavni objekt (ni predmet gradbenega dovoljenja)
skupna dolžina	390,6 m razdelilnega elektro voda 426,3 m javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji
novogradnja ograje	
klasifikacija objekta	CC-SI 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev
vrsta gradnje	novogradnja
zahtevnost gradnje	enostavni objekt (ni predmet gradbenega dovoljenja)
višina ograje	2,0 m

5.1.3 Opis predvidenega stanja in predvidenih posegov

Območje predvidenega zaselka Strane na Planini zajema 1,95 ha veliko površino zemljišč zahodno od občinske ceste Dolenje–Štrancarji. Območje je v naravi kmetijska površina–travniki, ki na vzhodni strani meji na gozdne površine. Teren blago pada proti zahodu. Znotraj območja in v neposredni bližini ni površinskega odvodnika ali vodotoka. Predlagana pozidava predvideva 23 stavbnih parcel velikosti 500–700 m² namenjenih individualni stanovanjski gradnji z dostopnimi potmi, rastlinsko čistilno napravo in površino za druženje.

Na območju je predvidena prometna, energetska, telekomunikacijska, vodovodna in kanalizacijska infrastruktura. Kanalizacijski sistem je predviden v ločenem sistemu. Komunalna kanalizacija se privede na novo rastlinsko čistilno napravo (ČN), medtem ko se padavinska kanalizacija odvaja v sistem ponikovalnih pol. Dovozna cesta novega zaselka Strane se bo prometno priključevala na kategorizirano lokalno cesto LC 001 120 Dolenje-Planina. Javna cesta, katera bo omogočala dvosmerni promet, in hodniki za pešce so predvideni na javni površini. Na severozahodnem delu območja urejanja je predviden skupnostni prostor za čistilno napravo (ČN), ponikovalnice, ekološki otok ter parkirišča za obiskovalce. Dopolnjuje se možnost kasnejše ureditve otroškega igrišča. Na vzhodnem delu območja se ob dostopni cesti umesti transformatorsko postajo (TP) in parkirišča za obiskovalce. Pri ureditvi zunanjih zelenih površin se bo v največji možni meri ohranilo pas obstoječih dreves in grmovnic oziroma se bo zasadilo avtohtone rastlinske vrste, ob cestnem robu pa se bo uredilo travnato brežino. Predvidena prometna in komunalna infrastrukturna ureditev vključuje novogradnjo naslednje prometne, komunalne in ostale infrastrukture:

- ⇒ komunalne (fekalne) kanalizacije, skupne dolžine 416,8 m,
- ⇒ padavinske (meteorne) kanalizacije, skupne dolžine 603,4 m,
- ⇒ vodovoda, skupne dolžine 953,6 m,
- ⇒ biološke čistilne naprave (ČN), kapacitete 150 PE,
- ⇒ SN kabelske kanalizacije, skupne dolžine 1.042,3 m, z novo trafo postajo (TP),
- ⇒ cestne mreže poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto, skupne površine 4.300 m²,
- ⇒ razdelilnega elektro voda, skupne dolžine 390,6 m,
- ⇒ telekomunikacijskega voda, skupne dolžine 962,5 m,
- ⇒ javne razsvetljave v kabelski kanalizaciji, skupne dolžine 426,3 m, ter
- ⇒ ograje, višine 2,0 m.

Izvedba vse predvidene infrastrukture je potrebna za priključevanje poselitve na gospodarsko javno infrastrukturo.

Predmet gradbenega dovoljenja so bili le gradbeno inženirski objekti, ki so klasificirani po zahtevnosti objekta kot manj zahtevni objekti in kot nezahtevni objekti (komunalna in padavinska kanalizacija, vodovod, čistilna naprava, SN kabelska kanalizacija in cestna mreža poselitvenega območja, s priključevanjem na lokalno cesto). Za izvedbo enostavnih objektov (elektro vod, telekomunikacijski vod, javna razsvetljava in ograja) gradbeno dovoljenje ni potrebno.

Ceste

Za predvideno poselitveno območje je predvidena priključitev na kategorizirano občinsko cesto z izgradnjo cestnega priključka na kategorizirano lokalno cesto LC 001 121 Dolenje–Planina. Za dostop do posameznih objektov je predvidena izgradnja cestnega omrežja znotraj poselitvenega območja, ki z izgradnjo pločnika omogoča varno pot tudi pešcem. Predviden dostop na območje bo izveden z lokalne ceste LC 001 120 Dolenje-Planina. Zgradilo se bo notranje prometno omrežje s parkirišči za obiskovalce. Priključek s to cesto bo izveden tako, da se bo zagotovilo preglednostni trikotnik za priključitev neprednostne ceste na prednostno.

Prosti profil dostopne ceste bo v širino meril 7,50 m (vozišče: 2 x 2,75 m + hodnik za pešce: 1 x 1,2 m + utrjena bankina: 1 x 0,75 m). Prosti profil notranje ceste v naselju bo meril 6,5 m (vozišče: 5 m + bankine: 2 x 0,75 m) in bo omogočal dvosmerni promet. Služil bo tudi kot dostop do kmetijskih zemljišč na jugozahodnem delu območja. Stranska cesta na jugozahodnem delu območja bo merila 3,0 m in bo služila kot povezava med notranjo cesto in obstoječo javno poljsko potjo.

Parkirne površine za potrebe stanovalcev in njihovih obiskovalcev bodo zagotovljene znotraj gradbenih parcel. Dodatne parkirne površine namenjene javnemu parkiranju so predvidene na parkirišču ob skupnostnem prostoru. Odtekanje vode s ceste se z novimi zasebnimi priključki ne bo smelo ovirati. Priključki bodo morali biti urejeni tako, da se bo preprečilo odtok površinskih voda na vozišče javne ceste. Zasebni priključki bodo morali biti urejeni tako, da bo zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno.

Na prometnih površinah so predvideni dvostranski ali enostranski hodniki za pešce širine 1,2 m v kombinaciji z utrjenimi bankinami. Vse površine namenjene pešcem bodo tlakovane oziroma asfaltirane.

Vodovod

Predvidena je gradnja vodovoda (priključitev na obstoječi vodovod) in sekundarni vodovod, ki bo omogočal vodooskrbo za predvideno poselitveno območje, tako za posamezne stanovanjske objekte, kot predvideno biološko čistilno napravo. Predvidena je izvedba novega vodovodnega omrežja za oskrbo novega zaselka (s sanitarno in požarno vodo) s priključitvijo na oskrbovalni vodovod od glavnega voda za zaselek Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane iz obstoječega rekonstruiranega vodohrana Boršt. Zgradilo se bo nov oskrbovalni vodovod od zaselka Štrancarji do cestnega odcepa za zaselek Strane. Predvidena je izgradnja priključka za morebitno širitev zaselka ter izgradnja vodovodnih priključkov posameznih objektov ter oprema merilnih mest z vodomernimi garniturami. Požarna zaščita predvidenih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem in z ustreznim številom hidrantov. Dovod vode bo zagotavljal vsaj 10 l/s (cev DN100).

Odmik objektov od javne vodovodne linije bo minimalno 2,0 m. Pred začetkom posegov v prostor bo potrebno zakoličiti obstoječe vode. Po izgradnji novega javnega vodovoda ali druge infrastrukture v varovalnem pasu vodovoda bo potrebno dejansko izvedene vode geodetsko posneti in digitalni posnetek dostaviti upravljavcu javnega vodovoda. Poleg tega bo potrebno izvesti tlačni preizkus. Po končani tlačni preizkušnji vseh odsekov, se bo cevovod kompletiralo z vsemi armaturami in spojnimi vari tako, da bo v celotni dolžini povezan. Po zaključku gradnje je treba vodovode in priključke dezinficirati.

Trasa sekundarnega vodovoda bo večinoma potekala v javnih površinah, cestah, vzporedno s traso kanalizacije. V 1. fazi so predvideni samo nastavki vej sekundarnega vodovoda. Karakteristike nastavkov sekundarnega vodovoda:

CEV	Dolžina (m)	DN cevi	Material cevi
V1	485,28	100	NL-DN100
V2	239,78	100	NL-DN100
V3	198,91	100	NL-DN100
V4	29,63	100	NL-DN100
SKUPAJ	953,60		

Posamezne objekte pa bo možno priključiti preko posamezne vodomerne garniture (DN20), prirejene za daljinsko odčitavanje, vgrajene v vodomerni jašek, za vsak objekt posebej. Vodomerni jašek za posamezni hišni vodomerni bo moral biti dimenzij min. 60 x 60 cm. Po možnosti naj bo jašek v zelenici na začetku parcele. Dovodna cev mora biti kovinska pocinkana ter izolirana s trdo PVC izolacijo ali pa PE-HD cev 12 bar v zaščitni cevi. Pred priključitvijo si bo moral posameznih privatni/zasebni investitor zagotoviti dovoljenje KSD d.o.o. Ajdovščina za priklop vode, za kar je pogoj veljavno gradbeno dovoljenje.

Komunalna (fekalna) in padavinska kanalizacija

Predvidena je izgradnja ločenega kanalizacijskega sistema, ki komunalno odpadno vodo vodi na čiščenje v novo biološko čistilno napravo, padavinsko vodo pa vodi na ponikanje (ponikalna polja). V sklopu kanalizacijskega sistema je predvideno izvedba ločenega javnega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih komunalnih voda in padavinskih voda.

Komunalne odpadne vode iz gradbenih parcel se bodo preko hišnih priključkov stekale v javno fekalno kanalizacijo ter nato v novo ČN kapacitete 150 PE. Očiščena komunalna odpadna voda bo nato ponikala. Trasa komunalne kanalizacije je predvidena v cestnem telesu z predpisanimi odmiki od ostalih komunalnih vodov.

Skupna dolžina komunalne (fekalne) kanalizacije bo 416,82 m. Kanalizacijo bodo sestavljali posamezni kanali, označeni z K1 do K1.1.2. Dolžine predvidenih komunalnih kanalov bodo:

Kanal	Dolžina (m)
K1	118,82
K1.1	231,24
K1.1.1	39,85
K1.1.2	26,91
SKUPAJ	416,82

Padavinske vode iz utrjenih javnih zunanjih površin (cestne, parkirne, pohodne) se bodo odvajale v javno padavinsko kanalizacijsko omrežje. Padavinske vode se bo zajemalo s cestnimi požiralniki in kanaletami, ki se jih bo vodilo v kanalizacijo ter nato v posamezno ponikalno polje. Predvidena je izvedba treh ponikovalnih polj. Pred ponikanjem se bo vgradilo lovilce olj in maščob.

Padavinske vode iz gradbenih parcel (utrjenih zunanjih površin in streh) se bo najprej prestrezalo v zadrževalnikih za potrebe posamezne zazidalne enote. Viške vode se bo preko priključkov odvajalo v javno padavinsko kanalizacijsko omrežje ter nato v posamezna ponikalna polja. Trasa padavinske kanalizacije je predvidena v cestnem telesu z predpisanimi odmiki od ostalih komunalnih vodov. Skupna dolžina padavinske (meteorne) kanalizacije bo 603,4 m. Kanalizacijo bodo sestavljali posamezni kanali, katerih dolžine in premeri so predvideni:

Padavinski kanal (odsek)	Dolžina (m)	Premer (mm)
P1-1 do P1-7	73,5	315
P1.1-1 do P1.1-2	27,0	315
P1.1-2 do P1-7	14,0	315
P1-7 do P1-8	18,6	315
P1-8 do P1-9	14,5	315
P1-9 do LO-1	11,2	315
P3-1 do P3-3	32,6	315
P3-3 do P3-6	57,3	315
P3-6 do LO-3	46,2	315
P2-1 do P2-6	54,9	315
P2-6 do P2-10	55,6	315
P2-10 do P4-7	24,2	315
P4-1 do P4-3	57,5	315
P4-3 do P4-7	77,5	315
P4-7 do P4-12	38,8	500
SKUPAJ	603,4	

Za posamezno ponikalno polje je predvidena izvedba jarka, širine 8,5 m in globine 3,0 m. V jarek se bo nasulo vsaj 0,1 m čiste frakcije 8-32 mm (boljše 16-32 mm), nanjo položilo deset vzporednih drenažnih cevi, premera 0,63 (svetli premer 0,53) m in obsulo z vsaj še 20 cm nad cevjo. Na stiku raščenege terena, brežin in na vrhu nasutja se bo kot ločilni sloj med nasutjem in okoliškim terenom položilo filc, ki bo preprečil morebitno izpiranje finih delcev v ponikovalno polje. Posamezno ponikovalno polje bo dolžine 17,0 m in širine 8,5 m, v katerega bo položenih 10 drenažnih cevi, dolžine 16,5 m. Za varovanje pred preplavljanjem se bo izvedlo prelivno drenažno cev fi 200 mm, ki se jo bo vodilo na koti, ki je nižja od najnižjega vtoka v padavinsko kanalizacijo dolvodno in obsulo enako kot ponikovalno polje. Površino nad ponikovalnim poljem se bo zasulo z materialom od izkopa in zatravilo ali kako drugače kultiviralo.

Vgradilo se bo revizijske jaške za potrebe čiščenja in periodičnega pregleda. Le-ti bodo tipski in montažni. Jaški bodo sestavljeni iz baze DN 1.000 mm, telesa jaška in AB talno in krovno ploščo ter LTŽ povoznimi pokrovi premera 600 mm (z odprtinami za zračenje) in nosilnosti 400 kN (pokrov jaška mora biti skladen s SIST EN 124). Nasip okoli jaška se bo zaključilo tako, da se bo pri montaži doseglo odmik krovne plošče od samega telesa jaška 5 cm. Kote pokrovov bo treba prilagoditi niveleti vozišča. Stiki posameznih elementov revizijskega jaška bodo izvedeni vodotesno.

Biološka čistilna naprava (ČN)

Za naselje novih stanovanjskih objektov Planina - Stanice se bo zgradilo novo biološko čistilno napravo (ČN). V naselju bosta zgrajeni ločeni fekalna in meteorna kanalizacija. Biološka ČN z aktivnim blatom bo zgrajena s prefabriciranimi

betonskimi elementi in bo imela maksimalno kapaciteto 150 PE, odlično pa bo delovala tudi pri 70% obremenitvi, tj. 105 PE. ČN bo imela dva vzporedna biološka bazena.

Tehnologija čiščenja:

V okviru ČN bodo zgrajeni sledeči objekti za mehansko biološki postopek čiščenja:

- črpališče
- Imhofov dvoetažni usedalnik,
- ozračen biološki bazen (aerobna stabilizacija blata),
- naknadni usedalnik.

Odpadna voda bo pritekala po kanalizaciji gravitacijsko v črpališče z dvema potopnima centrifugalnima črpalkama s sekači. Iz črpališča se bo odpadna voda prečrpavala v Imhofov usedalnik. V zgornjem delu Imhofovega usedalnika se bo iz odpadne vode izločilo grobe usedljive delce (primarno blato) ter plavajoče snovi (maščobe). Primarno blato se bo skozi reže na dnu zgornjega dela usedalnika izločalo v spodnji del usedalnika in se tam anaerobno stabiliziralo. V Imhofov usedalnik se bo prečrpavalo tudi presežno biološko blato iz naknadnega usedalnika. Maščobe, ki se bodo nabirale na gladini vode, se bo zadržalo s pomočjo potopne stene pred iztokom iz objekta in se jih bo občasno posnelo. Bistvena prednost uporabe Imhovega dvoetažnega usedalnika je/bo v tem, da bo pritekla v nadaljnje faze čiščenja relativno sveža nepregnita voda, kar bo omogočilo intenzivno biološko razgradnjo. Tako mehansko prečiščena odpadna voda odteka naprej v dva vzporedna aeracijska bazena, kjer se bo pričelo biološko razkrajanje efluenta s pomočjo vpihovanja zraka. Ozračen biološki bazen bosta opremljena z elementi za ozračevanje, kateri so povezani preko zračnih vodov s puhaloma, ki se bosta nahajala v bivalnem kontejnerju. Vklon - izklon puhal in s tem vpihovanje zraka bo regulirano časovno stikalo, s tem se bo reguliralo koncentracijo kisika v odpadni vodi. S čiščenjem, ki se ga bo izvajalo v ozračenem biološkem bazenu, se bo doseglo popolno nitrifikacijo in delno denitrifikacijo efluenta. Tako ozračen in biološko razkrojena odpadna voda bo odtekala iz dveh ozračenih bioloških bazenov v dva naknadna usedalnika. V naknadnem usedalniku se bo biološko blato ločilo od očiščene vode in se usedalo na dno usedalnika. Od tu se bo blato s potopno črpalko v prvem naknadnem usedalniku prečrpavalo kot povratno blato v biološki bazen, s potopno črpalno v drugem naknadnem usedalniku pa kot odvečno blato v Imhofov usedalnik. Očiščena voda bo odtekala preko revizijskega jaška po kanalizacijski cevi v ponikovalna polja. Čistilna naprava bo imela eno linijo mehanskega čiščenja in dve liniji biološkega čiščenja. Čistilna naprava je zasnovana tako, da bo obratovala samodejno in bo potrebovala minimalno energije za obratovanje. Vzdrževanje naprave ne bo zahtevno. Potrebna bo občasna kontrola delovanja naprave in štirikrat letno praznjenje usedlega pregnitega blata iz Imhofovega usedalnika. Pregnito blato se bo odpeljalo na večjo čistilno napravo.

Objekti ČN

- Črpališče bo izvedeno v jašku iz betonskih cevi premera 120 cm, postavljenim na betonsko temeljno ploščo. Na jašku bo betonska plošča, postavljena na betonsko cev z lahkim pokrovom dimenzije 900 x 600 mm. Za prečrpavanje odpadne vode bosta instalirani dve potopni centrifugalni črpalki DN50 s sekači. Ena črpalka bo delovna, druga bo rezervna. Delovna in rezervna črpalka se bosta tedensko menjali. Obratovanje črpališča bo avtomatsko in se bo reguliralo z zveznim merilcem nivoja. Poleg tega bo v črpališču vgrajeno plovno stikalo, ki bo signaliziralo visok nivo odpadne vode v črpališču in vključilo alarm ter plovno stikalo, ki bo varnostno izklopilo črpalke v primeru nizkega nivoja odpadne vode v črpališču.
- Imhofov dvoetažni usedalnik (emšerka) je naprava, ki bo služila istočasnemu usedanju in gnitju blata. Zgornji del bo služil kot usedalnik, spodnji del pa kot gnilišče. Prednost emšerke pred greznico je, da je zaradi krajšega zadrževalnega časa iztok iz usedalnika svež. Imhofov usedalnik je predviden tudi kot prostor za presežno biološko blato, ki se črpa iz naknadnih usedalnikov. Dno usedalnika bo oblikovano tako, da bo usedlo blato zdrsnilo v gnilišče. Potreben naklon dna je 1,5 : 1. Na stikih so predvidene reže, skozi katere bo blato zdrsnilo v gnilišče. Reže so oblikovane tako, da dvigajoči se plinski mehurčki ne morejo v usedalnik. Pred iztokom iz usedalnika bo potopna stena, ki bo zadržala plavajoče gošče, ki se bodo občasno prelivale v gnilišče. V spodnjem delu emšerke (gnilišče) bo potekalo anaerobno gnitje blata. Najvišji nivo blata v gnilišču bo smel biti 45 cm pod najnižjo točko dna usedalnika. Blato iz gnilišča se bo odstranjevalo najmanj štirikrat letno, vendar ne več kot polovico blata.
- V ozračenem biološkem bazenu bo potekal ob prisotnosti aerobnih bakterij proces nitrifikacije dušikovih spojin in oksidacije preostalih ogljikovih spojin s pomočjo kisika iz zraka, ki se ga bo vpihovalo v ozračen

biološki bazen. Odpadna voda iz imhofovega usedalnika se bo prelivala v dva ozračena biološka bazena. Na dnu bazenov bodo nameščeni membranski prezračevalni elementi, ki bodo preko zračnih vodov povezani s puhalji, ki bosta nameščena v bivalnem kontejnerju. Izbrani puhalji bosta rotacijskega tipa. Eno puhalo bo delovno, drugo bo rezervno in se bosta tedensko menjali. Puhalo se bo vklapljalno skladno s programom. Z dovajanjem kisika v ozračen biološki bazen se bo sprožilo nitrifikacijo efluenta. Obratovanje puhalov bo nastavljeno v odvisnosti od dotoka odpadne vode na čistilno napravo. V času mirovanja puhalov se bo v odpadni vodi sprožil proces denitrifikacije. Ko puhalo ne bo obratovalo, bosta delovali črpalke v naknadnih usedalnikih, ki bosta omogočili pretok odpadne vode preko bioloških bazenov. Iz naknadnih usedalnikov bo dotekalo v biološka bazena povratno blato in s tem se bo zagotavljalo nitrate za razkroj. Interna recirkulacija bo izvedena tako, da bo preprečeno vnašanje kisika v povratno blato in bo znašala glede na zahtevano izločanje dušika od 100% do 200% nazivnega pretoka. Tako biološko očiščena odpadna voda, kjer se bo z izvajanjem nitrifikacije in denitrifikacije postopno izločalo dušik, bo odtekala iz dveh bioloških bazenov v dva naknadna usedalnika.

- Naknadni usedalnik bo namenjen usedanju biološkega blata. Naknadni usedalnik bo usedalnik s horizontalnim dotokom, trapeznega prereza. Naklon sten bo 1,5 : 1 zaradi ugodnega zdrsa blata na dno usedalnika. V naknadnem usedalniku se bo biološko blato ločilo od očiščene vode s pomočjo gravitacije. Blato se bo zbiral v konusu usedalnika, kjer bo nameščena potopna centrifugalna črpalka. Črpalka bo črpala usedlo biološko blato delno v biološki bazen kot povratno blato in delno v Imhofov usedalnik kot odvečno blato. Razmerje med količino povratnega in odvečnega blata se bo reguliralo ročno s pripiranjem ventila za odvečno blato v odvisnosti od količine blata v biološkem bazenu. Zgrajena bosta dva naknadna usedalnika, po eden za vsakim biološkim bazenom. Očiščena voda bo odtekala iz naknadnih usedalnikov preko revizijskega jaška po kanalizaciji v ponikanje.
- Kontejner za namestitev opreme: V montažnem kontejnerju brez dna, dimenzije 300 x 250 x 260/255 cm, postavljenim na temeljno ploščo, bosta nameščeni dve puhalji, elektro komandna omara in pisalna miza.

Priključki na infrastrukturo: Biološka ČN bo potrebovala trofazni električni priključek, priključna moč cca 7 kW. Izvedlo se bo priključek na vodovodno omrežje, in sicer samo vodomerni jašek, v katerem bo nameščena krogelna pipa s priključkom za gumijev cev. Voda se bo uporabljala ob posegih na ČN, da se določeni elementi naprave operejo, ravno tako pa delavci, ki izvajajo poseg, lahko poskrbijo za minimalno osebno higieno. Okolica ČN bo nasuta z gramozom in utrjena. ČN bo ograjena z ograjo z vrati za osebni prehod in z vrati za dovoz komunalnega vozila (vakuumska cisterna), s katero se bo odvažalo vsebino usedalnika – umirjevalnega jaška in Imhofovega usedalnika. Do ČN bo od javne ceste makadamski plato.

Obratovanje čistilne naprave bo vodeno s pomočjo mikroprocesorja, tako da bo ČN delovala avtomatsko. Predvidena sta dva režima obratovanja, dnevni in nočni režim. Na mikroprocesor bo priključen LTE modem, preko katerega se bo prenašala vizualizacija na dislocirani računalnik – lahko se bo omejeno posegalo tudi v delovanje naprave preko dislociranega računalnika. Preko LTE modema se bodo javljali tudi alarmi v primeru napake v delovanju katerega od elementov strojne opreme. Alarmi (SMS) se bodo javljali na eno ali več predvidenih telefonskih števil v mobilni ali fiksni telefoniji. Na ČN bo potrebno izvesti dvakrat tedensko vizualne pregled s strani za delovanje naprave usposobljenega delavca.

Poskusno obratovanje: S poskusnim obratovanjem biološke ČN bo potrebno preskusiti delovanje vgrajenih instalacij in opreme ter ugotoviti kvaliteto opravljenih del in vgrajenega materiala. Poskusno obratovanje naj traja 6 mesecev. Če v tem času ne bodo doseženi predpisani tehnološki parametri, je obveza projektanta in izvajalca skupaj z nadzorom ugotoviti vzrok in odpraviti napake v naslednjih šestih mesecih.

Elektroenergetski SN kablovod, nova trafo postaja (TP) in ostali elektro vodi

Za predvideno poselitveno območje je predvidena izgradnja SN voda, ki bo območje oskrboval z električno energijo. Za pretvorbo iz srednje na nizko napetost je predvidena izgradnja transformatorske postaje, iz nje pa nizkonapetostno omrežje do posameznih objektov in čistilne naprave. Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja ureditvenega območja zaselka Strane je predvidena nova transformatorska postaja TP Strane, ki bo locirana na vzhodnem robu znotraj območja novega zaselka. Novo predvideni SN 20 kV napajalni kablovod za napajanje nove TP Strane se bodo preko betonskega droga K12 (ob severozahodnem vogalu parcele št. 886/1 k.o. 2399 Planina), v kabelski kanalizaciji z

začetkom na parceli številka 886/1 k.o. 2399 Planina preko lokalne ceste do parcele št. 2161/32 k.o. 2399 Planina in dalje po parcelah št. 1220/15, 1220/16 in 1220/29 vse k.o. 2399 Planina, ter postavitve transformatorske postaje TP Strane. Dolžina povezovalnega SN kablovoda bo znašala 1.042,3 m. Na odcepu za morebitno nadaljnjo širitev zaselka je predviden kabelsko jašek in kabelska kanalizacija. Znotraj območja novega zaselka je predvidena izgradnja NN kabelskega omrežja za potrebe napajanja merilno priključnih omar PMO posameznih objektov. Vse PMO omare bodo napajane iz nove TP Strane. Omrežje bo izvedeno v podzemni izvedbi.

Do TP bo zagotovljen dostop s tovornim vozilom nosilnosti najmanj 10 ton in širine najmanj 3 m ter zadosten manipulativni prostor. TP bo na vedno dostopnem mestu. Nova TP Strane se bo napajala z električno energijo iz razdelilne transformatorske postaje RTPNo3-RTP AJDOVŠČINA 110/20 KV, SN izvod JB04 DV PLANINA. Kratkostična moč na zbiralkah 20 kV bo znašala 350 MVA, velikost toka enopolnega zemeljskega kratkega stika pa bo 150 A. Na odcepnem betonskem drogu K12 (ob severozahodnem vogalu parcele št. 886/1 k.o. 2399 Planina, mesto navezave na SN 20 kV omrežje) je predvideno ločilno stikalo s prigrajenimi ozemljilnimi noži in odvodniki prenapetosti oziroma v dogovoru z Elektro Primorsko d.d., DE Nova Gorica. Za SN 20 kV kablovod se bo zgradilo kabelsko kanalizacijo (cev PEHD fi 160 mm oziroma 1x PEHD fi 160 mm + 1x PEHD fi 110 mm - v dogovoru z Elektro Primorsko d.d., DE Nova Gorica). Kabelska kanalizacija bo pod povoznimi površinami dodatno mehansko zaščitena - obbetonirana. Na lomih trase kabelske kanalizacije so predvideni kabelski jaški, dimenzij minimalno 1,5 m x 1,5 m, z litoželeznim pokrovom ustrezne nosilnosti oziroma 1,2 x 1,2 m na ravnih odsekih, do medsebojne razdalje 70-100 m. Na območju predvidene pozidave je predvidena postavitve zadostnega števila razdelilnih kabelskih omar (RKO), iz katerih se bo izvedlo NN priključke do priključno merilnih omar (PMO) posameznih objektov. RKO morajo biti javno dostopne. Za NN razvode je predvidena zadostna kapaciteta cevi kabelske kanalizacije (PEHD fi 160 mm). Kabelski jaški za NN razvod so predvideni na lomih trase, odcepih ter na medsebojnih razdaljah do 50 m. NN napajalne kablovode od nove TP do predvidenih RKO bo potrebno ustrezno dimenzionirati glede na predviden odjem. NN vode se bo uredilo v skladu s tipizacijo omrežnih priključkov. Priključno merilne omare (PMO) posameznih objektov se predvidi na vedno dostopnem mestu, v skladu s tipizacijo merilnih mest.

Ravnanje s komunalnimi odpadki (ekološki otok)

Na novem poselitvenem območju Strane je predvidena izgradnja ekološkega otoka, ki bo omogočal urejeno ločevanje in zbiranje odpadkov. Ravnanje s komunalnimi odpadki je v upravljanju podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina. Ekološki otok (zbiravnica ločenih frakcij komunalnih odpadkov) je predviden na severu območja ob predvideni biološki ČN. Omogočen bo dostop s smetarskim vozilom. Velikost ekološkega otoka bo 8,6 m x 4,0 m, z vhodom širine 1,46 m na krajši stranici.

Križanja komunalnih, energetske, prometnih in ostalih infrastrukturnih ureditev

Ker se na območju posegov nahaja nekaj obstoječih komunalnih in ostalih infrastrukturnih vodov, je potrebno pred pričetkom gradnje obvestiti upravljavce posameznih vodov in zakoličiti mikrolokacije križanj in vzporednih potekov obstoječih vodov. Pred izvedbo del je potrebno preveriti in zakoličiti mikrolokacijo križanj in vzporednega poteka, komunalnega in energetskega omrežja po podatkih in nadzoru upravljavcev.

5.2 Vrednost investicijskega projekta

5.2.1 Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta

Osnove za izračun vrednosti investicijskega projekta so bile naslednje:

⇒ **Investicijski stroški projekta zajemajo:**

⇒ stroške gradnje nepremičnin (novogradnje), ki zajemajo:

- stroške izvedbe komunalnih/fekalnih kanalov,
- stroške izvedbe meteorne (padavinske) kanalizacije,
- stroške izvedbe ponikovalnih polj,
- stroške izvedbe vodovoda
- stroške izvedbe čistilne naprave (tehnologije, elektro in gradbenih del)
- stroške ureditve cestišča (zunaj in znotraj območja),
- stroške izvedbe SN elektro vodov in trafo postaje (TP),
- stroške izvedbe NN elektro omrežja,
- stroške izvedbe javne razsvetljave,
- stroške izvedbe TK omrežja ter
- stroške nepredvidenih del.

Stroški gradnje nepremičnin (novogradnje) so dobljeni na podlagi ocene vrednosti novogradnje, izdelane v okviru DGD projektne dokumentacije.

⇒ stroške storitev zunanjih izvajalcev, ki zajemajo:

- stroške izdelave investicijske dokumentacije, ki so dobljeni na podlagi pridobljene ponudbe in izdane naročilnice;
- stroške izdelane projektne dokumentacije, ki so dobljeni na podlagi pridobljene ponudbe in sklenjene pogodbe;
- stroške nadzora na gradnjo, ki so ocenjeni v višini 2,5% od vrednosti stroškov gradnje nepremičnin, ter
- ostale stroške (stroške geodetskega načrta, izdelave varnostnega načrta, koordinacije VZD ipd.), ki so dobljeni na podlagi že izdanih naročilnic in prejetih računov ter na podlagi ocene strokovnih služb občine.

⇒ V izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim Zakonom na dodano vrednost (ZDDV-1) (Uradni list RS, št. 13/11-UPB, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21-ZD, 3/22, 29/22-ZUOPDCE, 40/23-ZDavPR-B, 122/23 in 10/24; v nadaljevanju: ZDDV-1), in je za občino nepovračljivi in predstavlja investicijski strošek projekta.

⇒ V izračunu je upoštevano in posebej prikazano, da je 22,0% DDV vezan na stroške izvedbe komunalnih/fekalnih kanalov, ponikovalnih polj, vodovoda, čistilne naprave in nepredvidenih del obračunan kot DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost), kar pomeni, da ne predstavlja izdatka/stroška za občino oziroma ne predstavlja investicijskega stroška projekta.

⇒ Dinamika nastajanja investicijskih stroškov je opredeljena na podlagi predvidenega časovnega načrta, ki je predstavljen v poglavju 6.3.1 tega dokumenta. Predstavitev dinamike nastajanja investicijskih stroškov projekta po tekočih cenah je predstavljena v poglavju 6.3.2 tega dokumenta.

⇒ Predračunske cene so na ravni: 12/2024.

⇒ Preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:

- ⇒ za vse stroške, ki so nastali in bodo nastali do konca leta 2024, ter za stroške, za katere so že sklenjene pogodbe oziroma izdane naročilnice, se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam;

- ⇒ za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letih 2025 in 2026 ter za katere se še ni pridobilo ponudb oziroma podpisalo pogodb, se je njihove vrednosti preračunalo iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2024, ki jo je septembra 2024 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2024 povprečno inflacijsko stopnjo (2,1%), za leto 2025 3,3% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2026 2,3% povprečno inflacijsko stopnjo; predračunske cene so: 11/2024, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2025 revalorizirali s faktorjem 1,0330, ter vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2026 s faktorjem 1,05676.

5.2.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov **po stalnih cenah** znaša 1.700.655,65 EUR brez DDV oziroma 2.074.799,90 EUR z DDV. **Vrednost projekta z nepovračljivim DDV** (t.j. dejanski investicijski stroški/izdatki projekta brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1) po stalnih cenah znašajo 1.979.384,05 EUR.

Tabela 6: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, 12/2024, v EUR.

Vrsta stroška (stalne cene = 12/2024)	Dinamika po letih			SKUPAJ brez DDV	DDV			SKUPAJ z nepovračljivim DDV
	do vključno 2024	2025	2026		Nepovračljivi DDV	DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivi DDV	Skupaj DDV	
STROŠKI GRADNJE NEPREMIČNIN (NOVOGRADNJA)	- €	656.359,03 €	947.643,37 €	1.604.002,40 €	257.464,68 €	95.415,85 €	352.880,53 €	1.861.467,08 €
Stroški izvedbe komunalnih/fekalnih kanalov	- €	72.523,20 €	48.348,80 €	120.872,00 €	- €	26.591,84 €	26.591,84 €	120.872,00 €
Stroški izvedbe meteorne (padavinske) kanalizacije	- €	96.544,00 €	96.544,00 €	193.088,00 €	42.479,36 €	- €	42.479,36 €	235.567,36 €
Stroški izvedbe ponikovalnih polj	- €	7.800,00 €	11.700,00 €	19.500,00 €	- €	4.290,00 €	4.290,00 €	19.500,00 €
Stroški izvedbe vodovoda	- €	31.468,80 €	20.979,20 €	52.448,00 €	- €	11.538,56 €	11.538,56 €	52.448,00 €
Stroški izvedbe ČN (tehnologija, elektro in gradbena dela)	- €	- €	95.070,00 €	95.070,00 €	- €	20.915,40 €	20.915,40 €	95.070,00 €
Stroški ureditve cestišča (znotraj in zunaj območja)	- €	278.603,00 €	278.603,00 €	557.206,00 €	122.585,32 €	- €	122.585,32 €	679.791,32 €
Stroški izvedbe SN vodov in TP	- €	79.000,00 €	118.500,00 €	197.500,00 €	43.450,00 €	- €	43.450,00 €	240.950,00 €
Stroški izvedbe NN omrežja	- €	49.400,00 €	74.100,00 €	123.500,00 €	27.170,00 €	- €	27.170,00 €	150.670,00 €
Stroški izvedbe javne razsvetljave	- €	19.200,00 €	44.800,00 €	64.000,00 €	14.080,00 €	- €	14.080,00 €	78.080,00 €
Stroški izvedbe TK omrežja	- €	14.000,00 €	21.000,00 €	35.000,00 €	7.700,00 €	- €	7.700,00 €	42.700,00 €
Stroški neprevidenih del	- €	7.820,03 €	137.998,37 €	145.818,40 €	- €	32.080,05 €	32.080,05 €	145.818,40 €
STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	31.151,08 €	40.189,62 €	25.312,55 €	96.653,25 €	21.263,72 €	- €	21.263,72 €	117.916,97 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	- €	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	- €	1.100,00 €	6.100,00 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	28.730,33 €	11.129,67 €	- €	39.860,00 €	8.769,20 €	- €	8.769,20 €	48.629,20 €
Stroški nadzora nad gradnjo	- €	15.869,74 €	22.912,55 €	38.782,29 €	8.532,10 €	- €	8.532,10 €	47.314,39 €
Ostali stroški (geodetski načrt, VN, koordinacija VZD ...)	2.420,75 €	8.190,21 €	2.400,00 €	13.010,96 €	2.862,42 €	- €	2.862,42 €	15.873,38 €
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA (STALNE CENE)	31.151,08 €	696.548,65 €	972.955,92 €	1.700.655,65 €	278.728,40 €	95.415,85 €	374.144,25 €	1.979.384,05 €
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in po	- €	26.314,65 €	69.101,20 €	95.415,85 €				
Nepovračljivi 22% DDV (krije občina)	6.853,24 €	126.926,06 €	144.949,10 €	278.728,40 €				
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	38.004,32 €	823.474,71 €	1.117.905,02 €	1.979.384,05 €				

5.2.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov **po tekočih cenah** znaša 1.778.333,49 EUR brez DDV oziroma 2.169.566,87 EUR z DDV. **Vrednost projekta z nepovračljivim DDV** (t.j. dejanski investicijski stroški/izdatki projekta brez upoštevanega povračljivega DDV in obračunanega DDV po 76.a členu ZDDV-1) po tekočih cenah znašajo 2.069.360,51 EUR.

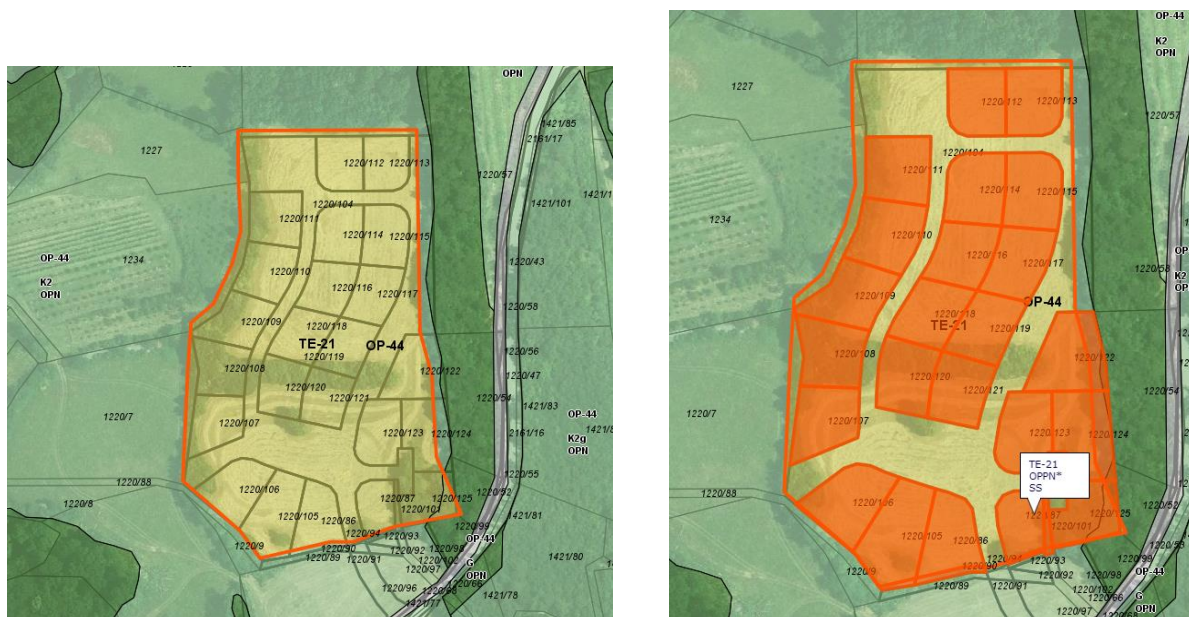
Tabela 7: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta stroška (tekoče cene)	Dinamika po letih			SKUPAJ brez DDV	DDV			SKUPAJ z nepovračljivim DDV
	do vključno 2024	2025	2026		Nepovračljivi DDV	DDV po 76.a členu ZDDV-1 in povračljivi DDV	Skupaj DDV	
STROŠKI GRADNJE NEPREMIČNIN (NOVOGRADNJA)	- €	678.018,88 €	1.001.430,66 €	1.679.449,54 €	269.272,55 €	100.206,35 €	369.478,90 €	1.948.722,09 €
Stroški izvedbe komunalnih/fekalnih kanalov	- €	74.916,47 €	51.093,03 €	126.009,50 €	- €	27.722,09 €	27.722,09 €	126.009,50 €
Stroški izvedbe meteorne (padavinske) kanalizacije	- €	99.729,95 €	102.023,74 €	201.753,69 €	44.385,81 €	- €	44.385,81 €	246.139,50 €
Stroški izvedbe ponikovalnih polj	- €	8.057,40 €	12.364,08 €	20.421,48 €	- €	4.492,73 €	4.492,73 €	20.421,48 €
Stroški izvedbe vodovoda	- €	32.507,27 €	22.169,96 €	54.677,23 €	- €	12.028,99 €	12.028,99 €	54.677,23 €
Stroški izvedbe ČN (tehnologija, elektro in gradbena dela)	- €	- €	100.466,08 €	100.466,08 €	- €	22.102,54 €	22.102,54 €	100.466,08 €
Stroški ureditve cestišča (znotraj in zunaj območja)	- €	287.796,90 €	294.416,23 €	582.213,13 €	128.086,89 €	- €	128.086,89 €	710.300,02 €
Stroški izvedbe SN vodov in TP	- €	81.607,00 €	125.225,94 €	206.832,94 €	45.503,25 €	- €	45.503,25 €	252.336,19 €
Stroški izvedbe NN omrežja	- €	51.030,20 €	78.305,84 €	129.336,04 €	28.453,92 €	- €	28.453,92 €	157.789,96 €
Stroški izvedbe javne razsvetljave	- €	19.833,60 €	47.342,80 €	67.176,40 €	14.778,81 €	- €	14.778,81 €	81.955,21 €
Stroški izvedbe TK omrežja	- €	14.462,00 €	22.191,94 €	36.653,94 €	8.063,87 €	- €	8.063,87 €	44.717,81 €
Stroški neprevidenih del	- €	8.078,09 €	145.831,02 €	153.909,11 €	- €	33.860,00 €	33.860,00 €	153.909,11 €
STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	31.151,08 €	40.983,60 €	26.749,26 €	98.883,95 €	21.754,47 €	- €	21.754,47 €	120.638,42 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	- €	5.000,00 €	- €	5.000,00 €	1.100,00 €	- €	1.100,00 €	6.100,00 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	28.730,33 €	11.129,67 €	- €	39.860,00 €	8.769,20 €	- €	8.769,20 €	48.629,20 €
Stroški nadzora nad gradnjo	- €	16.393,44 €	24.213,04 €	40.606,48 €	8.933,43 €	- €	8.933,43 €	49.539,91 €
Ostali stroški (geodetski načrt, VN, koordinacija VZD ...)	2.420,75 €	8.460,49 €	2.536,22 €	13.417,46 €	2.951,84 €	- €	2.951,84 €	16.369,30 €
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA (TEKOČE CENE)	31.151,08 €	719.002,48 €	1.028.179,92 €	1.778.333,49 €	291.027,02 €	100.206,35 €	391.233,37 €	2.069.360,51 €
DDV po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost) in po	- €	27.183,03 €	73.023,32 €	100.206,35 €				
Nepovračljivi 22% DDV (krilje občina)	6.853,24 €	130.997,52 €	153.176,27 €	291.027,02 €				
SKUPAJ VREDNOST PROJEKTA Z NEPOVRAČLJIVIM DDV	38.004,32 €	850.000,00 €	1.181.356,19 €	2.069.360,51 €				

6.2.2 Mikro lokacija

Občina Ajdovščina načrtuje ureditev ter izgradnjo komunalne, prometne in ostale infrastrukture za poselitveno območje zaselka Strane na Planini pri Ajdovščini. Območje pozidave predstavlja valovito rahlo razgibano ravan vrh strmega pobočja naselja Dolenje v kulturni krajini, v kateri se izmenjujejo valoviti reliefni travniki z živicami in gozdnimi strminami. Obravnavano območje zaselka Strane leži na južnem delu Občine Ajdovščina na severnem delu planote, ki se dviguje nad reko Vipavo in njeno dolino. Območje se nahaja med 210 in 196 m nadmorske višine. Teren položno vpada proti zahodu. Najbližja naselja sta Štrancarji na jugu in Tevče na zahodu. Območje urejanja obsega parcele št. 1220/105, 1220/106, 1220/107, 1220/108, 1220/109, 1220/110, 1220/111, 1220/125, 1220/124, 1220/122, 1220/87, 1220/101, 1220/123, 1220/121, 1220/119, 1220/117, 1220/115, 1220/113, 1220/112, 1220/114, 1220/116, 1220/118, 1220/120, 1220/86 in 1220/104 vse k.o. 2399 Planina. Skupna površina območja urejanja znaša 19.574 m². Na območju velja Odlok o OPPN za območje zaselka Strani na Planini (Uradni list RS, št. 80/09 in 67/21). Območje sodi pod EUP TE-21. Osnovna namenska raba območja je SS-stanovanjske površine. Podrobnejša namenska raba območja so stanovanjske površine (18.336 m²), druga kmetijska zemljišča (1.035 m²) in v manjši meri gozdna zemljišča (202 m²). Po dejanski rabi sodi območje v večji meri pod območje kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov (19.432 m²) in pod gozdna zemljišča (142 m²). Parcele za gradnjo stanovanjskih objektov so že v privatni lasti. Parcela št. 1220/104 vse k.o. 2399 Planina na območju pa je v lasti Občine Ajdovščina.

Slika 4: Prikaz območja novega zaselka Strane na Planini.



Vir: GIS Občine Ajdovščina, 12/2024.

Posegi za ureditev komunalne, prometne in ostale infrastrukture ter njihovo priključevanje na omrežje javne gospodarske in ostale infrastrukture **za potrebe ureditve novega zaselka Strane na Planini** se bodo izvajali na parcelah št. 1220/104, 1220/94, 1220/90, 1220/96, 1220/111, 1220/110, 1220/109, 1220/108, 1220/107, 2161/26, 1220/37, 1220/36, 1220/33, 2161/25, 2161/14, 1421/67, 2161/24, 2161/23, 904/2, 917/2, 2161/28, 1421/75, 2161/25, 1421/71, 2160, 2157/1, 886/1 vse k.o. 2399 Planina.

Parcele št. 1220/104, 1220/94, 1220/90, 1220/96, 2161/26, 1220/37, 1220/36, 1220/33, 2161/25, 2161/14, 1421/67, 2161/24, 2161/23, 904/2, 917/2, 2161/28, 1421/75, 2161/25, 1421/71, 2160, 2157/1 vse k.o. 2399 Planina so v lasti Občine Ajdovščina.

Parcele št. 1220/111, 1220/110, 1220/109, 1220/108, 1220/107 vse k.o. 2399 Planina so v privatni lasti. Za izvedbo predvidenih posegov na predmetnih parcelah se je pridobilo služnostne pravice za izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije. Ravno tako je parcela št. 886/1 k.o. 2399 Planina v privatni lasti in na njej se je pridobilo služnostno pravico za potek priključka na SN omrežje.

Parcele sodijo v enote urejanja prostora EUP pod TE-21, OP-44 in PN-14, katerih osnovna namenska raba je SK–površine podeželskega naselja, SS–stanovanjske površine, PC–površine cest, K1–najboljša kmetijska zemljišča ter K2–druga kmetijska zemljišča. Podrobnejša namenska raba prostora na območju posegov je stanovanjske površine, druga kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, najboljša kmetijska zemljišča, površine cest in površine podeželskega naselja. Dejanska raba parcel, kjer se bodo izvajali posegi pa je kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, javna občinska cestna infrastruktura, gozdna zemljišča, zemljišča z nedoločeno rabo, oljčnik, intenzivni sadovnjak in poseljena zemljišča. Predvideno poselitveno območje Planina Strane ni v območju varovanja kulturne dediščine oz. ni v območju varovanja parcelne številke ali mesta nastanka zemljine, kjer se izvajajo zemeljska dela za nameravani poseg. Območje posega se izvaja izven območja z naravovarstvenimi statusi. Posegi s stališča ohranjanja narave so spremenljivi.

6.3 Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicijskega projekta

6.3.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Iz časovnega načrta izvedbe projekta je razvidno, da ima projekt v naprej določeno trajanje aktivnosti ter določen začetek in konec.

Tabela 8: Časovni načrt izvedbe projekta.

PREDVIDENE AKTIVNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA		ČASOVNI NAČRT	
		Začetek	Zaključek
1	Izdelava investicijske dokumentacije	12/2024	12/2024
1.1	Izdelava in potrditev DIIP	12/2024	12/2024
1.2	Izdelava in potrditev IP	12/2024	12/2024
2	Izdelava projektne dokumentacije in gradbeno dovoljenje	02/2021	12/2024
2.1	Izdelava IZP in DGD projektne dokumentacije	02/2021	05/2024
2.2	Pridobitev gradbenega dovoljenja	07/2024	07/2024
2.3	Izdelava PZI projektne dokumentacije	08/2024	12/2024
3	Izvedba komunalne, prometne in ostale infrastrukture	01/2025	07/2026
3.1	Priprava RD in izvedba JN za izbor izvajalca del	01/2025	03/2025
3.2	Sklep o izbiri izvajalca del in podpis izvajalske pogodbe	03/2025	03/2025
3.3	Uvedba izvajalca v delo	04/2025	04/2025
3.4	Izvedba GOI del	04/2025	06/2026
3.5	Priprava PID dokumentacije, izvedba tehničnega pregleda in pridobitev DZO	06/2026	07/2026
3.6	Pridobitev uporabnega dovoljenja in primopredaja izvedenih del	07/2026	07/2026
4	Izvajanje nadzora nad gradnjo in koordinacija VZD	02/2025	07/2026
4.1	Izvedba postopka izbire nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD	02/2025	03/2025
4.2	Izvajanje nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD	04/2025	07/2026
5	Predaja izvedenih del namenu	08/2026	08/2026
6	Zaključek projekta (zaključek financiranja in vseh aktivnosti projekta)	07/2026	09/2026

Ključni datumi:

- ⇒ **Investicijski projekt se je pričel** z izdelavo in potrditvijo DIIP-a **decembra 2024**.
- ⇒ Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno **julija 2024**.
- ⇒ Izvedba JN gradnje je predvidena od januarja 2025 do marca 2025, ko je predviden tudi podpis gradbene pogodbe.
- ⇒ Izgradnja komunalne, prometne in ostale infrastrukture je predvidena od marca 2025 do **julija 2026**, ko je tudi predvidena **pridobitev uporabnega dovoljenja**.
- ⇒ **Predaja** izvedenih del **namenu** (prenos v uporabo oziroma predaja v upravljanje) **do 31.08.2026**.
- ⇒ **Predviden zaključek celotnega projekta** (zaključek financiranja, t.j. nastajanja upravičenih izdatkov, in vseh aktivnosti v okviru projekta) je **do 30.09.2026**.

6.3.2 Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov

Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe projekta, ki je predstavljen v poglavju 6.3.1 tega dokumenta.

Tabela 9: Specifikacija in dinamika nastajanja investicijskih stroškov, tekoče cene, v EUR z nepovračljivim DDV.

Dinamika nastajanja investicijskih stroškov	Dinamika po letih			Skupaj z nepovračljivim DDV
	do vključno 2024	2025	2026	
STROŠKI GRADNJE NEPREMIČNIN (NOVOGRADNJA)	- €	800.000,00 €	1.148.722,09 €	1.948.722,09 €
Stroški izvedbe komunalnih/fekalnih kanalov	- €	74.916,47 €	51.093,03 €	126.009,50 €
Stroški izvedbe meteorne (padavinske) kanalizacije	- €	121.670,54 €	124.468,96 €	246.139,50 €
Stroški izvedbe ponikovalnih polj	- €	8.057,40 €	12.364,08 €	20.421,48 €
Stroški izvedbe vodovoda	- €	32.507,27 €	22.169,96 €	54.677,23 €
Stroški izvedbe ČN (tehnologija, elektro in gradbena dela)	- €	- €	100.466,08 €	100.466,08 €
Stroški ureditve cestišča (znotraj in zunaj območja)	- €	351.112,22 €	359.187,80 €	710.300,02 €
Stroški izvedbe SN vodov in TP	- €	99.560,54 €	152.775,65 €	252.336,19 €
Stroški izvedbe NN omrežja	- €	62.256,84 €	95.533,12 €	157.789,96 €
Stroški izvedbe javne razsvetljave	- €	24.196,99 €	57.758,22 €	81.955,21 €
Stroški izvedbe TK omrežja	- €	17.643,64 €	27.074,17 €	44.717,81 €
Stroški neprevidenih del	- €	8.078,09 €	145.831,02 €	153.909,11 €
STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	38.004,32 €	50.000,00 €	32.634,10 €	120.638,42 €
Stroški izdelave investicijske dokumentacije	- €	6.100,00 €	- €	6.100,00 €
Stroški izdelave projektne dokumentacije	35.051,00 €	13.578,20 €	- €	48.629,20 €
Stroški nadzora nad gradnjo	- €	20.000,00 €	29.539,91 €	49.539,91 €
Ostali stroški (geodetski načrt, VN, koordinacija VZD ...)	2.953,32 €	10.321,80 €	3.094,19 €	16.369,31 €
SKUPAJ dinamika po letih z nepovračljivim DDV	38.004,32 €	850.000,00 €	1.181.356,19 €	2.069.360,51 €

6.4 Varstvo okolja ter presoja vplivov investicijskega projekta z opisom pomembnejših vplivov projekta z vidika okoljske sprejemljivosti, vpliva na okoljske cilje skladno z načelo "DNSH" ter trajnostnega razvoja

Izvedba projekta ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika izvedba projekta ni sporna in ne bo povzročila dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine. Pri načrtovanju in izvedbi projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Upoštevalo se bo tudi načela nediskriminarnosti, enakih možnosti, enakosti spolov.

Pri načrtovanju in izvedbi projekta so bila in bodo upoštewane tudi usmeritve vezane na doseganje okoljskih ciljev. Pri tem se je upoštevalo, da se mora projekt izvajati v skladu z načelom »ne škoduje bistveno«, skladno s Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« (DNSH) v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (2021/C 58/01).

6.4.1 Vplivi projekta na okolje

Vsi okoljski vplivi bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih mejah, tako da izvedba projekta na nobeno sestavino okolja ne bo vplivala v takšni meri, da bi bila njena izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je omejeno le na zemljiške parcele, kjer se bodo izvajali posegi v okviru projekta. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Izvedba projekta bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe komunalne, prometne in ostale infrastrukture. V času gradnje bo nekoliko povečan promet z motornimi vozili, povečan nivo hrupa zaradi uporabe gradbenih strojev in raznega orodja, dvigovanje prahu in podobno. Vsi navedeni vplivi bodo občasno povečani, vendar v razumnih merah in v okviru normalnega delovnega časa. V času uporabe ni pričakovati posebnih spremenjenih vplivov na okolico. Izven omenjenega območja vplivov ne bo. Pri pripravi pregleda vplivov projekta na varstvo okolja smo upoštevali:

- ⇒ prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)
- ⇒ preventivno načelo (preventivni ukrepi)
- ⇒ načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru
- ⇒ načelo »onesnaževalec plača«

Prednostno načelo (pričakovani vplivi projekta na okolje)

Prednostno načelo pomeni vnaprejšnje ukrepe za varstvo okolja. V okviru projekta so predvideni ukrepi tako v času izvajanja del in v času obratovanja. Navedeni ukrepi so predstavljeni v tabeli nadaljevanju, in se nanaša na pričakovane vplive projekta na okolje v času izvajanja del, v času obratovanja ter na pričakovane vplive na okolico.

Tabela 10: Vplivi projekta na okolje.

vplivi	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
ZRAK, VODA IN TLA	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med gradnjo se lahko pojavijo, če izvajalec ne bo poskrbel za preprečevanja vsakršnih emisij, ki se lahko pojavljajo pri delu z gradbeno mehanizacijo, vozili in stroji v okolico. Zaradi gradbene mehanizacije se pričakuje tudi emisije izpušnih plinov. Na površinah, kjer se bodo izvajala gradbena dela, lahko pride do onesnaževanja tal in zraka zaradi emisij transportnih sredstev in gradbenih strojev. Zaradi izvedbe gradbenih del se bodo zlasti na območju zemeljskih izkopov lokalno povečale emisijske koncentracije lebdečih delcev v okoliškem zraku, kar predstavlja začasni negativen vpliv na okolje. Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času izvedbe gradbenih del se bo omejilo z določenimi ukrepi, in sicer z uporabo obstoječih infrastrukturnih površin, z uporabo tehnično brezhibnih transportnih sredstev in strojev, s preprečevanjem emisije prahu s transportnih in gradbenih površin, z odstranitvijo materialov, ki vsebujejo škodljive snovi itd. Ob upoštevanju okoljevarstvenih ukrepov bo vpliv na zrak, tla in posredno na podzemne vode zmeren in le začasen. Investitor bo moral izvajati naslednje ukrepe za zmanjšanje emisij snovi v okolje in okolico: vzdrževanje mehanizacije in transportnih vozil bo moralo potekati tako, da ne bo prišlo do razlitja in iztekanja motornega olja in drugih nevarnih snovi v okolje; polivanje gradbenih površin z vodo, da bi se ublažilo širjenje prahu v zrak; v primeru razlitja olja ali goriva na neutrjeno površino bo potrebno takoj odstraniti onesnaženo zemljinu in ustrezno ravnati z njo po predpisih, ki urejajo ravnanje z gradbenimi odpadki.	Vplivi na kvaliteto zraka, tal in vode med uporabo komunalne in ostale infrastrukture se lahko pojavi, če se le-ta ne bi uporabljala in vzdrževala v skladu z navodili za uporabo in se ne bi primerno vzdrževala. V času uporabe bo prisotno onesnaževanje zraka zaradi dodatnih emisij prometa (povečan promet), in sicer zaradi dodatnih emisij ogljikovega monoksida, dušikovega oksida in organskih spojih. Glede na pričakovane mejne koncentracije snovi, ki so značilne za emisije prometa, ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka in spremljanje stanja v času uporabe niso potrebni. Med uporabo komunalne in ostale infrastrukture se pričakuje izboljšán vpliv na okolico, saj bodo s komunalno ureditvijo preprečeni nenadzorovani izpusti odpadnih voda in tudi meteornih (padavinskih) voda iz območja. Sama fekalna kanalizacija bo grajena vodotesno. Komunalne odpadne vode se bodo vodile v kanalizacijsko omrežje in na novo biološko ČN, kar bo preprečilo onesnaževanje in zastrupljanje vode in tal. Med uporabo ustrezno vzdrževane komunalne in ostale infrastrukture onesnaževanja zraka, vode in tal ne bo zaznati.
KULTURNA DEDIŠČINA	Ni vpliva.	Ni vpliva.
MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST	Gradnja ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne meje, škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Gradbena dela v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture se bodo izvajala skladno s pogoji in soglasji upravljavcev in skladno s predpisi. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive. Dela bo potrebno izvajati skladno s projektno dokumentacijo. Vibracije med izvajanjem načrtovane gradnje bodo trenutnega značaja. Glede na predvideno intenzivnost, bodo na zadostni oddaljenosti in ne dosežajo stopnje, ki bi lahko škodljivo vplivale na okoliške zgradbe, napeljave ali povzročale spremembo konfiguracije terena.	Komunalna in ostala infrastruktura ne posega v neposredno bližino drugih objektov. Uporaba nove komunalne in ostale infrastrukture ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje, deformacij, večjih od dopustne ravni, škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ter škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok. Med uporabo infrastrukture ne bo vpliva na mehansko odpornost sosednjih objektov.
VARNOST PRED POŽAROM	Pri sami gradnji je potrebno upoštevati merila in pogoje, ki onemogočajo in preprečujejo nastanek požara zaradi napak ali vplivov elektro omrežja na gorljive materiale, na možnost povzročitve požara zaradi uporabe električnih orodij pri samem delu, zaradi uporabe vnetljivih snovi, odprtega ognja. Gradbišče bo moralo biti ograjeno in zavarovano in opremljeno z ročnimi in prenosnimi gasilniki z vodo. Zagotovljena bo morala biti tudi intervencijska pot za dostop gasilskih in ostalih intervencijskih vozil. Vpliv na varnost pred požarom sicer ne bo prisoten, ker predvidena gradnja novih komunalnih priključkov nima vpliva na širjenje požara na objekte v okolici nameravane gradnje.	Vpliv na varnost pred požarom bo prisoten v primeru vžiga vozil ali izlitja naftnih derivatov. V kolikor bi do požara prišlo, ni ogrožen noben objekt v okolici, zaradi zadostnega odmika od ostalih objektov oziroma zaradi ustrezne požarne zaščite (izvedba hidrantnega omrežja). Ostalih vplivov med obratovanjem ne bo.

HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA	Gradnja upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov. Ravno tako v času gradnje ne bo prisotnega radioaktivnega in elektromagnetnega sevanja. Možnosti nesreč in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba komunalne in ostale infrastrukture upošteva, da ne bodo uhajali strupeni plini, da v zrak ne bodo uhajali nevarni delci in plini, da ne bo emisij nevarnega sevanja, da ne bo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal, da ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, da ne bo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih ter da ne bo nedovoljenih osenčenj na nepremičninah v okolici. V času obratovanja radioaktivnega sevanja ne bo, medtem ko bo minimalno (zanemarljivo) elektromagnetno sevanje, saj se bo izvedlo nove elektro priključke. Med uporabo komunalne in ostale infrastrukture ne bo vpliva na zmanjšanje higienske in zdravstvene zaščite sosednjih objektov, temveč se bo higienska in zdravstvena varnost izboljšala.
ZAŠČITA PRED HRUPOM	Hrup bo v času gradnje povečan zaradi delovanja gradbenih strojev in pomožnih naprav na gradbišču. Vir hrupa bo le začasne narave. Na osnovi ocenjene vrednosti gradbišča se predvideva, da emisija hrupa glavnih virov hrupa v času gradbenih del pred najbližjimi objekti ne bo presegla kritične dnevne ravni za območje varstva pred hrupom. Dela se bodo izvajala le v dnevnem času. Zelo hrupna opravila se bo omejilo na najkrajši možni čas.	Komunalna in ostala infrastruktura z emisijskimi hrupa ne sega do drugih obstoječih objektov. Na območju novega zaselka Strane se bodo povečale emisije hrupa že zaradi gradnje posameznih stanovanjskih objektov. Sam objekt, t.j. komunalna in ostala infrastruktura, sicer ne bo povzročala hrupa, ki bi bil večji od predpisanega. Hrup bo zanemarljiv in zaznaven le na območju jaškov. Občasni vir hrupa bo vozilo upravljavca oziroma vzdrževalca sistema, vendar ta zaradi omejenega števila obiskov bo zanemarljiv oziroma ne bo presegal dovoljenih emisij.
ENERGIJA IN OHRANJANJE TOPLOTE	Predvidena gradnja, pri upoštevanju dobre gradbene prakse in izvedbe, ne bo vplivala na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje.	Novozgrajena komunalna in ostala infrastruktura ne bo imela vpliva na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje.
RAVNANJE Z ODPADKI	V času gradnje bo vsako gradbišče zavarovano in ne bo dovoljeno niti potrebno odlaganje gradbenih odpadkov in materiala na sosednje parcele. Gradbene odpadke bo potrebno zbirati ločeno v mejah zemljiških parcel predvidenih za gradnjo. Po končani gradnji pa je potrebno vse odvečne gradbene materiale odstraniti na predvidena zbirališča odpadkov in okolico urediti oziroma sanirati poškodovane naravne prvine in grajene elemente.	V času uporabe območja novega zaselka Strane bo v okviru novega ekološkega otoka organizirano ustrezno zbiranje odpadkov, ki bo vključeno v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih in drugih odpadkov v skladu s predpisi. Na območju se bo uredilo ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov ter tudi vzpostavilo/zgradilo zbiralnik za ponovno uporabo odpadkov.
VARNOST PRI UPORABI	Gradnja komunalne in ostale infrastrukture upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo ob dobri praksi gradbenih del do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Gradnja ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Pri izvajanju del na cestah, po katerih promet ne bo popolnoma ustavljen, bo potrebno zagotoviti ustrezno varovanje delovišča v skladu s predpisi. Dela se tudi ne bodo izvajala pri močno zmanjšani vidljivosti (megla, tema ipd.) razen, če bo delovišče primerno osvetljeno z umetno razsvetljavo. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.	Uporaba komunalne in ostale infrastrukture oziroma delovanje območja novega zaselka Strane upošteva, da v okolici nameravane gradnje na nepremičninah ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, udar električnega toka ter poškodbe zaradi eksplozije. Uporaba komunalne in ostale infrastrukture ne bo imela vpliva na zmanjšanje varnosti sosednjih objektov. Poleg tega se bo z ureditvijo javne razsvetljave, prometne infrastrukture in ostalih predvidenih vodov povečalo tudi samo varnost pri uporabi območja novega zaselka Strane. Možnosti nesreče in/ali škod so zanemarljive.
PROMETNE POVRŠINE	Vplivi na prometne površine se bodo pojavili v času gradnje zaradi povečanega prometa s tovornimi vozili.	Negativni vpliv na prometne površine v času uporabe ni pričakovati, saj bodo prometne površine urjene skladno s predpisi ter ustrezno vzdrževane.
NARAVA	Pričakovani vplivi na naravo, tako na rastlinsko, živalstvo in njihove življenjske prostore je sprejemljiv. Gradnja bo sicer pomenila uničenje rastlinskih in živalskih vrst ter delov njihovih življenjskih prostorov na lokaciji posegov, kot tudi motnjo vsakodnevnega ritma in obredov prstoživečih živali, vendar vpliv ne bo bistven. Urejeno in ustrezno komunalno, prometno, energetsko in TK opremljeno območje novega zaselka Strane na Planini ne bo imelo vpliva na naravno okolje, saj bo z ustrezno komunalno ureditvijo območja in okolice preprečeno onesnaževanje naravnega okolja, kar posledično pomeni izboljšanje kvalitete naravnega okolja.	

Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanju posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje kot je predstavljeno v tem dokumentu. Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- ⇒ Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- ⇒ V času gradnje bo potrebno uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo nemoten pretok voda in preprečeno onesnaževanje, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi bodo zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotok.
- ⇒ Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- ⇒ V času izvajanja gradbenih del je potrebno omejiti eventualno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- ⇒ Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.
- ⇒ Predvideni bodo tudi ukrepi za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjševanje negativnih vplivov predvidenih posegov na okolje. Vse prizadete površine se bo protierozijsko zaščitilo oziroma povrnilo v prvotno stanje.
- ⇒ Območje je zasnovano in načrtovano tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred: zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniščih in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.
- ⇒ Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Tovorna vozila bodo za transport uporabljala predvsem javne ceste, ki so asfaltirane, kar bo nekoliko omililo vpliv hrupa zaradi cestnega transporta. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času ob delavnikih. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

Načelo o prioritetnem odpravljanju okoljske škode, storjene pri njenem izvoru (Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov na okolje)

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Pričakuje se, da dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje, kvečjemu pozitivni. Kratkoročne stroške morebitnih, nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec del.

Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del (gradnje) in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del.

Ocenjujemo, da bo delež teh stroškov v okviru gradbene pogodbe minimalen in bo odvisen od načina izvedbe del in od cenovne politike izbranega izvajalca del. Ocenjujemo, da bodo le-ti predstavljali 0,0% vrednosti del.

Načelo »onesnaževalec plača«

Načelo pomeni, da povzročitelj onesnaževanja plača stroške svojega dejana. Glede na to, da se bodo na območju predvidenih posegov s strani zasebnih investorjev zgradili novi stanovanjski objekti, bodo le-ti skupaj z Občino Ajdovščina kot lastnico komunalne, prometne in ostale infrastrukture nosili bremena in tveganja onesnaževanja okolja, ki jih bo delovanje oziroma obratovanje novega zaselka Strane na Planini povzročalo. Pri tem so upoštevana vsa

okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljanih del, izvedbo, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

6.4.2 Prispevek investicijskega projekta k uporabi »načela, da se ne škoduje bistveno« (DNSH) v smislu 17. člena Uredbe (EU) št. 2020/852

Skladno z Uredbo (EU) št. 2019/2088 je potrebno pri izvedbi projekta in v njegovi življenjski dobi zasledovati šest okoljskih ciljev, in sicer:

1. blažitev podnebnih sprememb,
2. prilagajanje podnebnim spremembam,
3. trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov,
4. prehod na krožno gospodarstvo,
5. preprečevanje in nadzor onesnaževanja ter
6. varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

Pri tem se mora projekt izvajati v sledu z načelom »ne škoduje bistveno«, skladno s Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (2021/C 58/01).

Skladno z določili Uredbe (EU) št. 2020/852 je predlagani **projekt trajnostno naravnan in oblikovan po načelu, da ne prihaja do bistvene škode ter vpliva na okolje. Projekt upošteva »načelo, da se bistveno ne škoduje« (DNSH)**, kar pomeni, da se ne podpirajo ali izvajajo dejavnosti, ki bistveno škodujejo kateremu koli od okoljskih ciljev v smislu 17. člena Uredbe (EU) št. 2020/852. Pri tem se je upoštevalo tako okoljski vpliv same dejavnosti kot okoljski vpliv proizvodov in storitev, ki jih bo ta dejavnost zagotavljala, v njegovem celotnem življenjskem ciklu, pri čemer se je zlasti upoštevala izvedba/proizvodnja, uporaba in konec življenjske dobe proizvodov in storitev.

V nadaljevanju je podana ocena vpliva projekta na okoljske cilje, ki je izvedena skladno z Metodologijo o zelenem proračunskem načrtovanju (MF, avgust 2023), z namenom, da se ugotovi oziroma določi oznako projekta glede na njegov vpliv na okoljske cilje. Projekt je lahko označen kot: Ugoden, Mešan, Neugoden, Nevtralen ali Neznani.

Na podlagi ugotovitev iz tabele v nadaljevanju vidimo, da projekt zasleduje vseh šest okoljskih ciljev, ter da bo imel v svoji življenjski dobi pozitiven vpliv na naslednje okoljske cilje (ocena: +1):

- ⇒ trajnostna raba ter varstvo vodnih virov in morskih voda
- ⇒ preprečevanje in nadzorovanje onesnaženosti zraka, vode ali tal

Projekt ne bo imel vpliva na okoljske cilje (nevtralen vpliv: ocena 0):

- ⇒ blažitev podnebnih sprememb
- ⇒ prilagajanje podnebnim spremembam
- ⇒ krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem
- ⇒ varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov

Ugotavljamo, da **ima projekt »Ugoden« vpliv na doseganje okoljskih ciljev**, saj ima pozitiven vpliv na 2 okoljska cilja ter nevtralen vpliv (brez vpliva) na 4 okoljske cilje. Na nobeden okoljski cilj izvedba projekta nima negativnega vpliva oziroma bistveno škodljivega vpliva.

Tabela 11: Spoštovanje »načela, da se bistveno ne škoduje« (DNSH) z oceno vpliva projekta k doseganju okoljskih ciljev.

Okoljski cilj	Vpliv	Utemeljitev
BLAŽITEV PODNEBNIH SPREMENB <i>Prispevek projekta k emisijam toplogrednih plinov (TPG)</i>	0	Projekt ne bo povzročal bistvenega škodovanja okoljskemu cilju »Blazitev podnebnih sprememb« v vseh fazah njegovega življenjskega cikla, skladno s Prilogo: DNSH – Tehnična merila za izbor projektov za izpolnjevanje načela, da se ne škoduje bistveno. Sama dejavnost, ki se bo izvajala na območju posegov, ne bo vplivala na povečanje emisij TPG, saj izvedena infrastruktura ne bo namenjena proizvodnji, skladiščenju ali prevozu, temveč priključevanju novih stanovanjskih objektov nanjo. Že pri načrtovanju projekta se je objekt projektiralo skladno z GZ-1 v največji meri kot energetske učinkovito, skladno z vsemi smernicami trajnostne gradnje, kar pomeni, da ne bodo povzročile znatnega povečanja TPG v celotnem življenjskem ciklu projekta. V okviru izvedbe predvidenih del je v minimalnem obsegu lahko predviden nastanek prašnih delcev. Trenutno je območje posegov neurejeno in komunalno neopremljeno, kar pomeni, da se ga bo z ureditvijo vseh komunalnih in ostalih vodov uredilo oziroma se bo stanje izboljšalo. S tem se bo preusmerilo na učinkovito podnebno nevtralno gospodarstvo. Dejavnost, ki jo podpira ukrep, nima pomembnega predvidljivega vpliva na zastavljeni okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in posrednih učinkov ter ni ugotovljenih bistvenih tveganj za vplive na podnebne spremembe. Pri samem izvajanju projekta pa se bo upoštevalo vso relativno zakonodajo na nivoju EU in Slovenije, vezano na blažitev podnebnih sprememb. Pri načrtovanju se je upoštevalo, da se bo vse posege izvajalo skladno s smernicami energetske učinkovitosti in načeli trajnostne gradnje. Projekt ne bo povzročal znatnega povečanja emisij TPG v vseh fazah njegovega življenjskega cikla, v fazi izvedbe del bo lahko prišlo do povečanja prašnih delcev, kar pa ne bo imelo trajnega negativnega vpliva na okolje. Novogradnja bo prispevala k zmanjšanju emisij TPG z ugodno letno emisijo CO ₂ . Sam projekt v svoji življenjski dobi bo imel na ta okoljski cilj nevtralen vpliv.
PRILAGAJANJE PODNEBNIM SPREMEMBAM <i>Vpliv projekta na podnebje, na trenutno in pričakovano stanje.</i>	0	Izvedba projekta ter predvidene dejavnosti v življenjski dobi projekta ne bodo imele pomembnega/večjega predvidljivega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov projekta v njegovi celotni življenjski dobi. Vpliv na prilagajanje podnebnim spremembam bo minimalen. Vsa izvedena dela in nabavljena oprema bo energetske učinkovita. Predvideni investicijski ukrepi v okviru projekta ne bodo imeli negativnega neposrednega in posrednega vpliva na zastavljeni okoljski cilj. Pri izvedbi del se bo sledilo ciljem trajnostnega razvoja (okoljskim, socialnim in ekonomskim), tako da bo njegova izvedba imela pozitivne učinke na ljudi, naravo in sredstva. Zagotovilo se bo varčno uporabo naravnih virov, predvsem energije in vode. Predvideno je, da v času uporabe nove infrastrukture se ne bo privedlo do povečanja škodljivega vpliva na podnebje, na dejavnost samo ali na ljudi, naravo ali sredstva. Novozgrajena infrastruktura se bo v največji možni meri prilagodila na temperaturne podnebne spremembe. Dejavnost, ki jo projekt podpira, nima pomembnega predvidljivega vpliva na zastavljeni okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in posrednih učinkov ter ni ugotovljenih bistvenih tveganj za vplive na podnebne spremembe. Pri samem izvajanju projekta pa se bo upoštevalo vso relativno zakonodajo na nivoju EU in Slovenije, vezano na blažitev podnebnih sprememb. Projekt ne bo imel škodljivega vpliva na sedanje podnebje in pričakovano prihodnje podnebje, na dejavnosti same ali na ljudi, naravo ali sredstva. Vsa oprema in instalacije bodo energetske varčne. S tem se bo upravljavcu in uporabnikom v največji možni meri zagotovilo čim nižje stroške obratovanja. Sam projekt v svoji življenjski dobi bo imel na ta okoljski cilj nevtralen vpliv.
TRAJNOSTNA RABA TER VARSTVO VODNIH IN MORSKIH VIROV <i>Vpliv projekta na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov.</i>	1	Predviden projekt bo imel manjši pozitiven vpliv na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu projekta. Z izvedbo projekta in posledično ureditve komunalne in ostale infrastrukture na območju posegov se bo pozitivno vplivalo na varovanje zdravja ljudi pred škodljivimi vplivi. Z ureditvijo komunalne in ostale infrastrukture območja se bo stanje na območju izboljšalo . Uredilo se bo odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda, s čimer se bo preprečilo izpuste onesnaženih voda v vodotoke. S tem se bo zaščitilo ekosisteme v rekah in podtalnicah, kar bo vplivalo na izboljšanje kakovosti voda v občini. S tem se bo ohranjalo tudi naravno okolje in čistost okoliških vodotokov. Ni ugotovljenih tveganj za poslabšanje okolja, povezanih z ohranjanjem kakovosti vode in vodnih teles. Ugotovilo se je pozitiven vpliv projekta na doseganje tega okoljskega cilja. Projekt ne bo povzročal negativnih vplivov na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov. Sama gradnja in obratovanje ne bo privedla do poslabšanja stanja ali ekološkega potenciala vodnih teles, vključno s površinskimi in podzemnimi vodami (t.j. kakovosti voda). Projekt ne bo škodil dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s podtalnico in površinsko vodo. Projekt bo pozitivno vplival na ta okoljski cilj, saj se bo z njegovo izvedbo zagotovilo ustrezno varovanje zdravja uporabnikov. Ni ugotovljenih tveganj, tako v času gradnje kot tudi v času obratovanja, da bo prišlo do poslabšanja okolja, povezanega z ohranjanjem kakovosti pitne vode in vodnim stresom. Z ureditvijo vseh potrebnih instalacij se bo zagotovilo tudi zmanjšanje emisij padavinskih voda v površinske in podzemne vode.
KROŽNO GOSPODARSTVO, VKLJUČNO S PREPREČEVANJEM ODPADKOV IN RECIKLIRANJEM <i>Skladno projekta s konceptom krožnega gospodarstva.</i>	0	Predviden projekt ne bo imel pomembnega predvidljivega negativnega vpliva na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v njegovi celotni življenjski dobi. Pri izvedbi del se bo zasledovalo nabavo materiala, katerih embalažo in ostanke je možno reciklirati. Pri izvedbi del se bo zasledovalo cilj, da bo količina gradbenih odpadkov v največji možni meri reciklirana in ustrezno odstranjena. Nastajanje gradbenih odpadkov bo omejeno. Pri gradnji se bo zasledovalo cilj, da bo količina gradbenih odpadkov v največji možni meri reciklirana in ustrezno odstranjena. Z gradbenimi odpadki se bi ravnalo v skladu z vso pristojno zakonodajo in protokoli. Gradbene odpadke se bo ustrezno ločevalo. Izvedba projekta bo zasledovala v čim večji možni meri načelo »nič odpadkov« oziroma bo zahtevala preprečevanje nastajanja odpadkov v čim večji meri. Pri projektiranju in izvedbi se je bo upoštevalo področno zakonodajo in evropske smernice, predvsem v smeri čim večjega ustreznega recikliranja odpadnih gradbenih materialov. Ravno tako v času obratovanja ne bo prišlo do nastajanja, sežiganja in odlaganja odpadkov. Urejen bo nov ekološki otok. Zaradi navedenega predvideni ukrepi v okviru projekta

		ne bodo imeli negativnega neposrednega ali posrednega vpliva na zastavljeni okoljski cilj v celotnem življenjskem ciklu projekta. Projekt ne bo povzročal bistvene neučinkovitosti pri uporabi virov. Z učinkovitim upravljanjem s prostorom, z ustrezno energetsko učinkovitostjo se bo prispevalo tudi k krožnemu gospodarstvu z bolj učinkovitim upravljanjem s surovinami oziroma odpadki. Projekt ne bo povzročil povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, bistvene neučinkovitosti pri neposredni in posredni rabi naravnih virov v vseh fazah njegovega življenjskega cikla ter ne bo bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva. Projekt ne bo vplival na ta okoljski cilj.
PREPREČEVANJE IN NADZOROVANJE ONESNAŽENOSTI ZRAKA, VODE ALI TAL <i>Vpliv projekta na povečanje emisij, onesnaževanje zraka, vode in tal.</i>	1	Predviden projekt bo imel manjši pozitiven vpliv na ta okoljski cilj ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu projekta. Ni bilo ugotovljenih večjih tveganj za vpliv na povečanje onesnaženosti zraka, vode in tal. Do minimalnih vplivov na onesnaževanje zraka, vode in tal na območju posegov bo lahko prišlo v času izvedbe del. Pri izvedbi del se bo zmanjšalo onesnaževanja okolice z odstranitvijo obstoječih in morebitnih novih gradbenih materialov, ki bodo odstranjeni in deponirani skladno z veljavno zakonodajo o ravnanju z gradbenimi odpadki. V okviru projekta se bo komunalno, prometno in energetsko uredilo obstoječe območje. Izvedlo se bo fekalno in meteorno kanalizacijsko omrežje, ki se ga bo priklopilo na novo biološko ČN, s čimer bo preprečen nekontroliran izpust fekalnih in drugih odpadnih komunalnih voda v naravno okolje. Z ureditvijo ustreznega odvajanja padavinske vode in priklopom na meteorno kanalizacijo se bo preprečilo nekontrolirano onesnaževanje vode ter tal in podtalnice. V okviru projekta bodo vgrajeni napredni sistemi za nadzor nad emisijami in odpadnimi vodami, s čimer se bo preprečilo onesnaževanje zraka, vode in tal. Sistem bo opremljen z napravami za sprotno spremljanje kakovosti zraka in vode, kar bo omogočilo hitre reakcije na morebitne onesnaževalne dogodke. Ravno tako v dobi obratovanja bo preprečeno onesnaževanje zraka, vode in tal, saj predvidene dejavnosti na območju ne bodo prispevale k povečanju emisij onesnaževal v zrak, vodo in tla (zemljo). S komunalno in ostalo ureditvijo se bo pripomoglo k učinkovitejšemu upravljanju s prostorom, izboljšanju konkurenčnosti lokacije, izboljšanju sodelovanja med ljudmi in izboljšanju energetske učinkovitosti, kar bo ravno tako pripomoglo k preprečevanju in nadzoru nad onesnaževanjem zraka, vode in tal. V celotnem življenjskem ciklu projekta, predvsem pa v fazi izvedbe, se bo zahtevalo zmanjšanje kakršnega koli škodljivega vpliva na okolje in zdravje ljudi. V času izvajanja del bodo izvedeni vsi ukrepi za zmanjševanje hrupa, prahu in emisij ter upoštevani bodo vsi predpisi s področja onesnaževanja okolja, predvsem zraka, vode in tal. Uporabljene bodo vse najboljše razpoložljive tehnologije, energetsko učinkovita oprema ipd. Ukrepi bo preprečevali onesnaževanja okolja tudi zaradi ustreznega ozaveščanja javnosti z zahtevami o ustreznem ravnanju z odpadki. Z uresničevanjem vseh preventivnih ukrepov v času izvedbe in v času obratovanja projekt ne bo imel negativnih vplivov na okolje oziroma bo preprečeno oziroma ustrezno nadzorovano onesnaževanje zraka, vode in tal, kar bo pozitivno vplivalo na ta okoljski cilj. Ne pričakuje se bistvenega povečanja emisij, ki bi dodatno onesnaževale zrak, vodo in tla, glede na obstoječe stanje. Vpliv projekta na doseganje tega okoljskega cilja bo pozitiven, saj bodo emisije z ustreznimi preventivnimi ukrepi preprečene.
VARSTVO IN OHRANJANJE BIOTSKE RAZNOVRSTNOSTI IN EKOSISTEMOV <i>Vpliv projekta na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov.</i>	0	Projekt ne bo imel vpliva na ta okoljski cilj, ob upoštevanju neposrednih in primarnih posrednih učinkov v celotnem življenjskem ciklu. Sama izvedba predvidenih aktivnosti v okviru projekta pa ne bo bistveno škodovala okolju in biotski raznovrstnosti. Ravno tako ni ugotovljenih tveganj za ogrožanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov. Lokacija se nahaja zunaj območja z naravovarstvenim statusom. Po namenski rabi sodi območje predvideno za gradnjo pod SK–površine podeželskega naselja, SS–stanovanjske površine, PC–površine cest, K1–najboljše kmetijska zemljišča ter K2–druga kmetijska zemljišča. Predvideni posegi se ne bodo izvajali na območju, kjer bi lahko sama gradnja ogrozila stanje in odpornost ekosistemov ter habitatov in vrst, t.j. biotsko raznovrstnost. Vsi predvideni posegi v okviru projekta bodo izvedeni v skladu s predpisi s področja varovanja narave in ohranjanja biotske raznovrstnosti. Pri izvedbi del bodo upoštevani vsi slovenski in evropski zakoni, standardi in predpisi vezani na učinkovito rabo naravnih virov. Projekt ni škodljiv za dobro stanje in odpornost ekosistemov ter ni škodljiv za ohranitev statusa habitatov in vrst. Projekt ne bo direktno vplival na ta okoljski cilj, dolgoročno pa bo posredno pozitivno vplivala na ohranitev biotske raznovrstnosti in ekosistemov. Predvideni posegi se bodo izvajali zunaj območja z naravovarstvenim statusom.

6.4.3 Prispevek investicijskega projekta k trajnostnemu razvoju, nediskriminatornosti, enakim možnostim, enakost spolov in dostopnosti (horizontalna načela)

Presoja vplivov projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omiljitvene ukrepe predmetnega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja, izvedbe in obratovanja.

Tabela 12: Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju v času načrtovanja, izvajanja in uporabe.

	V ČASU NAČRTOVANJA	V ČASU GRADNJE/IZVEDBE	V ČASU UPORABE
UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV	- Učinkovita raba naravnih virov in energije je bila osnovno vodilo projektantov. - Načrtuje se vgradnja modernih materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom.	- Komunalno in ostalo infrastrukturo se bo gradil v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen; izvedba del bo potekala s stroji, ki omogočajo maksimalno energetske učinkovitost. - Izvedba vseh del bo skladna z novimi tehnologijami.	- Uporaba komunalne in ostale infrastrukture direktno ne vpliva na samo energetske učinkovitost. Izvedena javne razsvetljave in biološka ČN bo minimalno vplivala na porabo električne energije. - Komunalna in ostala infrastruktura bo grajena v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen. - Z izvedbo kanalizacije za odvajanje odpadne vode bo zagotovljeno, da bo komunalna odpadna voda odtekala v novozgrajeno biološko ČN, kjer se bo očistila; odpadne vode tako ne bodo neposredno odtekale v naravo in jo s tem onesnaževale. - Z izvedbo nove komunalne in ostale infrastrukture bo zagotovljena učinkovita raba vode in s tem se bo ohranjalo naravno okolje in čistost okoliških vodotokov. - Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem komunalne infrastrukture; predvidena tehnologija vzdrževanja infrastrukture bo omogočala oziroma zagotavljala racionalno porabo energije in vode.
OKOLJSKA UČINKOVITOST	- Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. - Načrtovana je priključitev novozgrajene komunalne in ostale infrastrukture na obstoječo javno komunalno in ostalo infrastrukturo (vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, TK omrežje, cestno omrežje; omrežje javne razsvetljave).	- V času izvajanja gradbenih del bo gradbišče organizirano v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22-ZVO-2). Morebitni nevarni odpadki, ki se bodo pojavljali tekom gradnje bodo obravnavani v skladu z zakonom in podzakonskimi predpisi. Začasna deponija odpadkov na gradbišču in odvoz odpadkov na deponijo odpadkov bo organizirana v skladu s predpisi. - Izvedli se bodo priključki na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro NN, SN, TK, JR in cestno omrežje. - Pri gradnji se bo uporabilo najboljše razpoložljive tehnike, referenčne dokumente (pri izvedbi se bodo upoštevali vsi akti (zakoni, uredbe, odločbe), ki imajo že vgrajene vse mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja). - Izvajanje bo nadzor nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke).	- Območje novega zaselka Strane bo imelo urejeno odvajanje fekalnih, odpadnih voda (fekalna kanalizacija), ki se bo priključevala na novo biološko ČN. S tem bo urejeno učinkovito odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda. - Območje novega zaselka Strane bo imelo urejeno odvajanje padavinskih voda (meteorološko kanalizacijo). - Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu z obstoječim občinskim režimom, v novem ekološkem otoku. Odpadki sicer pomenijo nov element na območju predvidenih posegov, vendar se bodo vsi odpadki odvažali na lokalno ustaljeni način. Ravnanje z njimi pa je dokaj natančno predpisano in mora biti ustrezno evidentirano. S tem bo preprečen nedovoljeni vpliv na okolje. Poleg tega se bo vzpostavilo zbirnik za ponovno uporabo odpadkov.
TRAJNOSTNA DOSTOPNOST	- V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom mikrolokacije in njene okolice v času gradnje in uporabe. - Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na območju novega zaselka Strane na Planini.	- Na območju gradnje, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo del (gradbene mehanizacije). - Urejeno bo, da sama izvedba del v največji možni meri ne bo povzročala motenj.	- Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike komunalne in ostale infrastrukture. - Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom komunalne in ostale infrastrukture na območju urejanja novega zaselka Strane na Planini. - Zagotovilo se bo varen peš promet na območjih urejanj, saj se bo ob cesti izvedlo tudi pločnik za pešce, ki bo namenjen vsem uporabnikom.

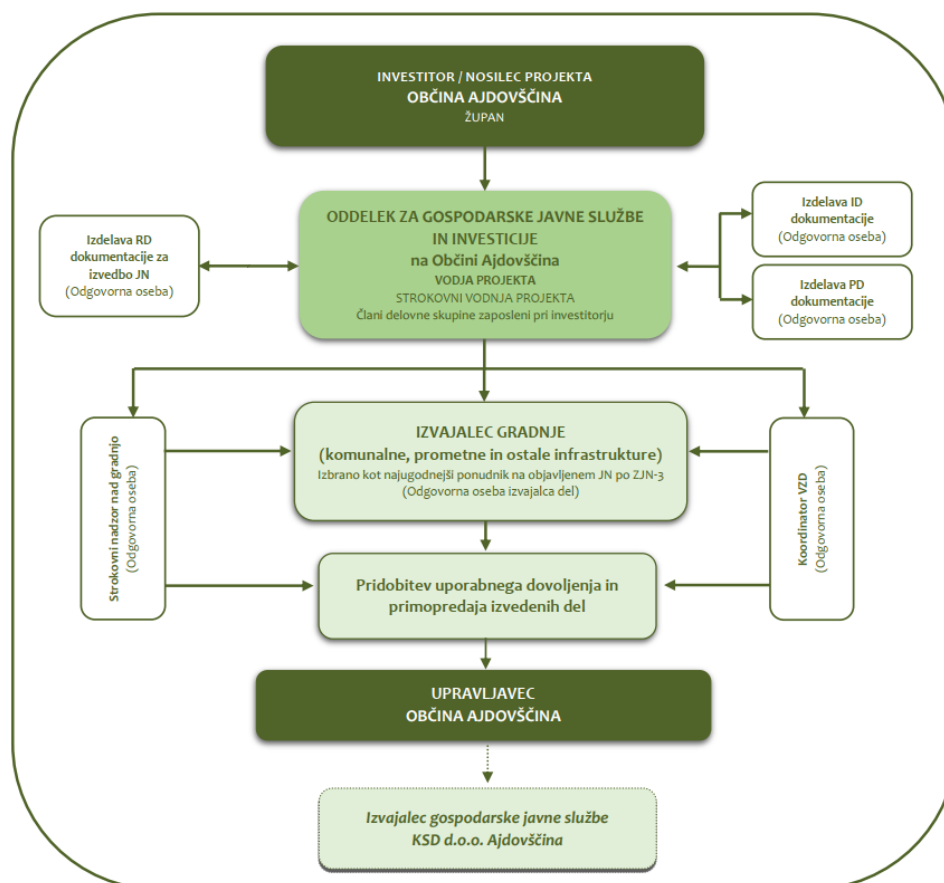
			Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje okolja, kar posledično pomeni boljše možnosti območja za nadaljnji razvoj (tako prostorski, družbeni, socialni kot tudi gospodarski in okoljski) naselja in občine.
NEDISKRIMINATORNOST (načelo enakih možnosti)	Projekt je načrtovan tako, da bo njegova izvedba in uporaba na novo komunalno opremljenem območju novega zaselka Strane na Planini zagotavljala enake možnosti vsem ciljnim skupinam ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine.	Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja del s hrupom, odpadki, pralnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.	- Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike komunalne in ostale infrastrukture. - Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti vsem lastnikom gradbenih parcel na območju novega zaselka Strane na Planini za gradnjo svojih stanovanjskih objektov.
IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI DELOVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA (pozitiven vpliv projekta na okolje, naravo, kulturno dediščino itd. ter sinergična učinkovitost)	Projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba urejenega območja novega zaselka Strane na Planini pozitivno vplivala na kakovost delovnega in bivalnega okolja.	Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja del s hrupom, odpadki, pralnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi.	- Preprečene bodo možnosti okužb in onesnaževanja narave zaradi urejene komunalne in ostale infrastrukture, kar bo vplivalo na boljše počutje in boljše zdravstveno varnost lokalnega prebivalstva. - Zagotovljena bo boljša ponudba komunalno opremljenih stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo na območju občine. - Z ureditvijo območja novega zaselka Strane na Planini se bo ustvarilo možnosti za stanovanjsko gradnjo in prihod novih prebivalcev na območje posegov, kar bo pozitivno vplivalo na boljše počutje in boljše bivalno okolje prebivalcev. - Izkoriščen bo prostorski, družbeni, socialni, gospodarski in tudi okoljski razvojni potencial območja.
ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE	- Projekt sodi v kategorijo tistih, za katere ni potrebno pridobiti posebno študijo o obremenjevanju okolja (ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja). - Načrtovan bo tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oziroma da vpliva sploh ne bo. - Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti območja novega zaselka Strane na Planini.	- Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi tehnološkimi rešitvami. - V vplivnem območju obravnavanega projekta ni takšnih nepremičnin, na katere bi lahko gradnja in uporaba komunalne in ostale infrastrukture škodljivo vplivalo. Pri gradnji bodo upoštevane vse potrebne določbe in predpisi, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča. - Pred predajo tehničnih instalacij in naprav bo potrebno izvesti poskusno obratovanje in merjenje emisij, v skladu z zakonom. - Pred predajo komunalne in ostale infrastrukture namenu se bo izvedlo tehnični pregled, da bo le-ta pridobila uporabno dovoljenje.	- Strokovno rokovanje in upravljanje s komunalno in ostalo infrastrukturo bo zagotovljeno preko strokovnega osebja izvajalcev GJS. - Izvajala se bodo redna in periodična merjenja emisij v okolje, skladno z zakonom. - Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev (ureditev komunalne in ostale infrastrukture ipd.). - Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oziroma upravljanja komunalne in ostale infrastrukture.

6.5 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo ter vpliv projekta na zaposlenost

6.5.1 Kadrovska organizacijska shema

Pripravo in izvedbo investicijskega projekta bo vodil investitor in nosilec projekta Občina Ajdovščina v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor je v preteklih letih že pridobil izkušnje pri pripravi in vodenju podobnih projektov. Izvedbo projekta bodo vodile strokovne službe investitorja, in sicer Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostalimi oddelki in službami občine. Te vključujejo in bodo vključevale zunanje strokovne sodelavce pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, pri izvajanju gradbenega nadzora in izvajanju koordinacije VZD, pri pripravi dokumentacije za tehnični pregled ter za pridobitev uporabnega dovoljenja. Osnovni podatki o investitorju in lastniku bodoče komunalne infrastrukture obravnavanega investicijskega projekta so že podani v poglavju 2.1.

Slika 5: Kadrovska organizacijska shema izvedbe projekta (organizacija izvedbe).



Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije, izvedba strokovnega nadzora gradnje, izdelava varnostnega načrta in koordinacije VZD). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22-odl. US, 100/22-ZNUZSZS, 28/23 in 88/23-ZOPNN-F; v

nadaljevanju: ZJN-3). Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z Zakonom o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11-UPB, 14/13-popr., 101/13, 55/15-ZFisP, 96/15-ZIPRS1617, 13/18, 195/20-odl. US, 18/23-ZDU-1O in 76/23; v nadaljevanju: ZJF) ter veljavnim Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije (ZIPRS).

Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna/delovna skupina investitorja (Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostalimi oddelki in službami občine) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih objektov. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Ajdovščina Tadej Beočanin. Za izvedbo projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Odgovorni vodja za izvedbo celotnega projekta je Peter Kete, vodja Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Kot vodja projekta je/bo odgovoren za izvedbo celotnega projekta. Njegove naloge so in bodo:

- usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- izvesti vsa predvidena javna naročila v okviru projekta ter ostale postopke za oddajo del skladno z ZJN-3;
- zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta;
- spremljati časovni in finančni načrt, reševati morebitne probleme pri izvedbi investicije ter ocenjevati dosežene rezultate;
- poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno v prostorih Občine Ajdovščina in/ali na terenu;
- izvesti novelacijo investicijske dokumentacije, če je potrebno; ter
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Odgovorna oseba za izvedbo javnega naročila je Irena Štokelj, univ. dipl. prav., strokovna sodelavka VII/2-I v Uradu župana, zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina v Uradu župana.

Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije ter nad izvedbo del, t.j. izgradnjo komunalne in ostale infrastrukture, je in bo še naprej vodil Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostalimi oddelki in službami občine. Aktivnosti zaposlenih se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina in na terenu. Ključne odločitve glede izvajanja projekta bo sprejemal župan Občine Ajdovščina. Za izvedbo projekta je in bo tudi v prihodnje zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije v sodelovanju z ostalimi oddelki in službami občine. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku projekta bo pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje in koordinacije VZD so bili in bodo tudi v prihodnje s strani Občine Ajdovščina in vodje projekta najeti zunanji izvajalci. Dela so se in se bodo oddala v skladu z ZJN-3. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. Za pripravo razpisne dokumentacije (RD) za izvedbo javnih naročil (JN) in samo izvedbo JN ter za samo finančno spremljanje projekta in pripravo ustreznih vmesnih in končnih poročil so in bodo zadolženi v Oddelku za gospodarske javne službe in investicije. Finančna realizacija naložbe bo potekala v skladu z ZJF ter veljavnim ZIPRS. Potek aktivnosti se bo tedensko oziroma po potrebi usklajeval na operativnih sestankih, kjer bodo prisotni vsi akterji oziroma izvajalci tega projekta v prostorih Občine Ajdovščina in/ali na terenu.

Po zaključku projekta bo s prevzemom nove javne komunalne, prometne in ostale infrastrukture Občina Ajdovščina predala/prenesla novozgrajeno infrastrukturo v upravljanje, vzdrževanje in najem izvajalcu gospodarske javne službe na območju občine Ajdovščina javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki bo vzpostavilo njeno delovanje ter določilo način in pristojnosti upravljanja in vzdrževanja.

Prometna infrastruktura bo po zaključku del kategorizirana. Upravljavalec le-te bo Občina Ajdovščina, ki ima skladno z Odlokom o Občinskih cestah izbranega vzdrževalca občinskih cest. Vzdrževanje občinskih cest se izvaja kot javna služba, ki jo izvaja podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina. Ostala komunalna in druga infrastruktura (vodovod, meteorna in

fekalna kanalizacija, biološka čistilna naprava ter javna razsvetljava) pa bo predana v najem ter upravljanje in vzdrževanju ravno tako javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina.

6.5.2 Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost

Zaradi izvedbe projekta in v času obratovanja se pri investitorju in lastniku Občini Ajdovščina ter tudi pri upravljavcu in izvajalcu GJS javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina **ne bodo pojavile potrebe po nastajanju/odpiranju novih delovnih mest** oziroma potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile, saj bosta Občina Ajdovščina in javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina z lastnimi kadri zagotovila samo izvedbo projekta in njegovo prihodnje upravljanje.

6.6 Predvideni viri in načrt financiranja investicijskega projekta

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. V skladu z UEM so predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni po tekočih cenah.

Viri financiranja investicijskega projekta bodo zagotovljeni iz:

- ⇒ lastnih proračunskih sredstev **Občine Ajdovščina** v skupni višini **1.898.474,60 EUR**,
- ⇒ ostalih virov: **Elektro Primorska d.d.**, v skupni višini **126.168,10 EUR**, namenjenih pokrivanju 50% investicijskih stroškov za izvedbo SN elektro vodov in trafo postaje (TP), ter
- ⇒ ostalih virov: **Operater telekomunikacijskega omrežja**, v skupni višini **44.717,81 EUR**, namenjenih pokrivanju celotnih (100%) investicijskih stroškov izvedbe telekomunikacijskega omrežja.

Tabela 13: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR z nepovračljivim DDV.

VIRI FINANCIRANJA	Viri po letih			SKUPAJ	
	do vključno 2024	2025	2026	v EUR z DDV	%
Lastni viri OBČINE AJDOVŠČINA	38.004,32 €	782.576,09 €	1.077.894,19 €	1.898.474,60 €	91,7%
Ostali viri: Elektro Primorska	- €	49.780,27 €	76.387,83 €	126.168,10 €	6,1%
Ostali viri: Operater TK omrežja	- €	17.643,64 €	27.074,17 €	44.717,81 €	2,2%
SKUPAJ viri financiranja	38.004,32 €	850.000,00 €	1.181.356,19 €	2.069.360,51 €	100,0%

6.7 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost investicijskega projekta

6.7.1 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti

Predvidevamo, da bo pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti območja urejanja, t.j. priključevanja na javno kanalizacijo omrežje odvajanja in čiščenja odpadnih voda, javno vodovodno in cestno omrežje ter na elektro in TK omrežje 100% po zaključku gradnje stanovanjskih objektov na novem poselitvenem območju zaselka Strane na Planini, predvidoma do konca leta 2030, ko naj bi bili zgrajeni vsi stanovanjski objekti in priklopljeni na izvedeno infrastrukturo v okviru tega projekta.

6.7.2 Ekonomska upravičenost investicijskega projekta

V obravnavanem projektu je težko oceniti tržne možnosti oziroma razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/služb, saj se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju oziroma nima tržne komponente, saj gre za vlaganja javno komunalno, prometno in ostalo infrastrukturo občine na območju novega zaselka Strane na Planini. Osnovni namen projekta ni neposredna tržna dejavnost investitorja oziroma lastnika bodoče komunalne, prometne in ostale infrastrukture (Občine Ajdovščina). Ureditev javne infrastrukture na območju novega poselitvenega območja zaselka Strane na Planini bo omogočila gradnjo novih 23-ih individualnih stanovanjskih objektov.

Sam projekt kot takšen z vidika občine ni dovolj donosen, da bi bil tržno zanimiv. Zato pri obravnavanem projektu analiza tržnih možnosti ni smiselna, saj je izvajalec (nosilec) investicijskega projekta Občina Ajdovščina. Po izvedbi projekta bo investitor/lastnik, t.j. Občina Ajdovščina, predala novo javno komunalno, prometno in ostalo infrastrukturo v upravljanje in vzdrževanje javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina, ki na območju Občine Ajdovščina opravlja naloge javne gospodarske službe. Javno podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina ima zaposlen ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z upravljanjem in vzdrževanjem primerljive komunalne, prometne in ostale infrastrukture. Gre za projekt neprofitnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo nosilcu projekta prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov na odhodki od prodaje blaga in storitev. Projekt bo prinašal le dodatne prihodke iz opravljanja GJS odvajanja in čiščenja odpadne vode, prihodke iz opravljanja GJS oskrbe s pitno vodo ter prihodke iz opravljanja GJS pobiranja smetarine, ki pa ne bodo presegali odhodkov iz obratovanja, kar pomeni, da ne bodo javnemu podjetju KSD d.o.o. Ajdovščina prinašali nobenega presežka prihodkov nad odhodki (zaradi nove investicije v komunalno, prometno in ostalo infrastrukturo). Cene GJS odvajanja in čiščenja odpadne vode, oskrbe s pitno vodo in smetarine bodo izdelane na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 87/12, 109/12, 76/17, 78/19 in 44/22-ZVO-2). Občina Ajdovščina pa bo za delno kritje lastnih stroškov opremljanja novih stanovanjskih površin zaselka Strane na Planini prejela prilive/prihodke od plačila komunalnega prispevka zasebnih investitorjev, ki bodo gradili na območju svoje stanovanjske objekte. Projekt drugih neposrednih prihodkov ne predvideva.

Osnovni namen projekta je komunalna, prometna, energetska in telekomunikacijska ureditev poselitvenega območja novega zaselka Strane na Planini ter s tem pripraviti osnove za stanovanjsko gradnjo na območju. Iz samega osnovnega namena projekta tako izhaja, da projekt ni namenjen trženju in ustvarjanju dobička/profita investitorja in bodočega lastnika komunalne, prometne in ostale infrastrukture Občine Ajdovščina ter upravljavca in vzdrževalca le-te javnega podjetja KSD d.o.o. Ajdovščina. Občina tudi ni profitna družba. To pa je tudi razlog, da je potrebno smatrati obravnavani projekt, ki je širšega družbenega pomena, kot neprofitno naložbo v javno komunalno, prometno in ostalo infrastrukturo za zagotovitev novih komunalno, prometno, energetska in telekomunikacijsko opremljenih zemljišč za stanovanjsko gradnjo na območju novega zaselka Strane na Planini. Izvedba projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt ne povrne v svoji življenjski dobi. Rezultati projekta tako niso namenjeni trženju oziroma ustvarjanju dobička, saj sodijo v okvir gospodarske javne službe.

Glede na samo naravo projekta vidimo, da bo njegova izvedba v širše okolje prinesla veliko družbeno-ekonomskih koristi, ki jih v primeru ohranjanja obstoječega stanja ne bi dosegali. Izvedba projekta tako prinaša veliko družbeno-ekonomskih koristi (pozitivnih vplivov) na družbo in lokalno skupnost z različnih vidikov (družbeni, zdravstveni, socialni, razvojno-gospodarski in okoljski vidik). Le-te so predstavljene v poglavju 3.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta, in sicer pod točko »Splošni cilji projekta«, zato jih tukaj vseh ponovno ne navajamo.

V okviru izdelave nadaljnje investicijske dokumentacije (IP) se bo ekonomsko upravičenost projekta, t.j. družbeno-ekonomske koristi projekta, tudi denarno ovrednotilo, pripravilo ekonomsko analizo ter izračunalo kazalnike ekonomske upravičenosti projekta, t.j. upravičenost projekta na podlagi Analize stroškov in koristi (ASK).

7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJEVANJA PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

7.1 Potrebna investicijska, projektna in druga dokumentacija

7.1.1 Potrebna investicijska dokumentacija

Vrsta in vsebina potrebne investicijske dokumentacije v postopku investiranja je v skladu s 4. členom UEM odvisna od mejne vrednosti investicije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost v času njene priprave. Za investicijske projekte, ki se (so)financirajo s proračunskimi sredstvi, z ocenjeno vrednostjo po stalnih cenah nad 500.000,00 EUR z DDV in pod 2.500.000,00 EUR z DDV, je potrebno zagotoviti:

- ⇒ **DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)**
- ⇒ **INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)**

Potrebna investicijska dokumentacija (ID)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	Občina Ajdovščina	v teku
Investicijski program (IP)	Občina Ajdovščina	12/2024

7.1.2 Potrebna projektna in druga dokumentacija

Za potrebe izvedbe obravnavanega investicijskega projekta je bila že izdelana naslednja dokumentacija:

- ⇒ Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP): Komunalna in prometna infrastruktura za poselitveno območje Planina-Strane v občini Ajdovščina, ki jo je izdelalo podjetje Ekologika d.o.o.
- ⇒ Projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD): Komunalna in prometna infrastruktura za poselitveno območje Planina-Strane v občini Ajdovščina, ki jo je izdelalo podjetje Ekologika d.o.o. (številka projekta: PRO K 2006 (februar 2021) – avgust 2023 ter dopolnitev april 2024).

V skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23) bo potrebno izdelati še naslednjo dokumentacijo:

- ⇒ Projekt za izvedbo gradnje (PZI) je namenjen izvajalcu del podati strokovna navodila za izvajanje gradnje.
- ⇒ Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjena pridobitvi uporabnega dovoljenja ter uporabi in vzdrževanju objekta. Zanj njeno izdelavo bo odgovoren izbrani izvajalec del.
- ⇒ Dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO), s katerim se dokazuje, da objekt glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti v celoti izpolnjuje bistvene in druge zahteve ter da je objekt skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem in dopustnimi manjšimi odstopanji. Za navedeno bo ravno tako odgovorne izbrani izvajalec del.

Potrebna projektna dokumentacija (PD)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP)	Občina Ajdovščina	že izvedeno
Projekt za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)	Občina Ajdovščina	že izvedeno
Gradbeno dovoljenje (GD)	Občina Ajdovščina	že izvedeno
Projekt za izvedbo gradnje (PZI)	Občina Ajdovščina	v teku (do 12/2024)
Projekt izvedenih del (PID)	Izbrani izvajalec del	06/2026-07/2026
Dokazilo o zanesljivosti (DZO)	Izbrani izvajalec del	06/2026-07/2026
Uporabno dovoljenje (UD)	Izbrani izvajalec del	07/2026

Za izvedbo projekta je že pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-322/2023-6201-23, ki ga je dne 24.07.2024 izdala UE Ajdovščina.

Po izvedbi del se bo pridobilo uporabni dovoljenji ter izvedlo primopredajo izvedenih del in izdalo se bo zapisnik o prevzemu del (predviden rok: 07/2026).

Za izvedbo projekta je potrebno pripraviti še razpisno dokumentacijo (RD) za izvedbo javnega naročila (JN), in sicer:

⇒ RD za izvedbo JN za izbor izvajalca gradnje komunalne, prometne in ostale infrastrukture.

Za izdelavo RD bo zadolžen investitor Občina Ajdovščina.

Potrebna razpisna dokumentacija (RD)	Odgovorni za izdelavo	Predviden rok
RD za izvedbo JN za izbor izvajalca gradnje	Občina Ajdovščina	01/2025-03/2025

7.2 Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je pokazal upravičeno izvedbo projekta »Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju celovitega prostorskega, okoljskega, družbenega in gospodarskega razvoja ter da zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.

Investitorju se predlaga, da se dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) potrdi in da se odloči za nadaljevanje izvajanja predvidenih aktivnosti v okviru časovnega načrta za izvedbo projekta pod scenarijem »z investicijo«. Odločitev o nadaljevanju izvedbe projekta »Komunalna in prometna oprema za poselitveno območje Planina-Strane« pa je odvisna od investitorja.