

Investitor: Občina Ajdovščina
Cesta 5. maja 6a

5270 Ajdovščina

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

6320 Portorož – Portorose

ELABORAT EKONOMIKE
za investicijo v urejanje območja
OPPN Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju gospodarske
cone Batuje

Izdelano v skladu z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike
(Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O – ZUreP-3)

št.: EE 01/2023

V Kopru, maja 2023

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





IZJAVA

izdelovalca elaborata ekonomike:

ELABORAT EKONOMIKE

za izvedbo investicijskega projekta

za investicijo v urejanje območja OPPN Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju gospodarske cone Batuje

(št. EE 01/2023)

je izdelan skladno z določili:

**pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10 –
ZUreP-3).**

Koper, maja 2023

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

KAZALO VSEBINE

1 UVODNO POJASNILO	5
1.1 Uvod.....	5
1.2 Osnovna zakonska izhodišča.....	5
1.3 Prostorski izvedbeni akti	6
1.4 Strokovne podlage	6
2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	8
2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi.....	8
2.2 Podatki o novi komunalni opremi	9
2.3 Družbena infrastruktura.....	15
3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	16
3.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo.....	16
3.1.1 Namenska raba prostora	16
3.1.3 Izvedbeni pogoji in usmeritve.....	18
3.2 Ocena investicijskih stroškov.....	22
3.2.1 Očena vrednosti investicije po stalnih cenah	23
4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST	24
4.1 Viri finančnih sredstev	24
4.2 Etapnost izvajanja	25
5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ	26

KAZALO TABEL

Tabela 1: vrednost investicije po stalnih cenah, v EUR	23
Tabela 2: stroški po virih financiranja po stalnih cenah , v EUR	24
Tabela 3: stroški po virih financiranja po stalnih cenah , v EUR	26

KAZALO SLIK

Slika 1: protipoplavni ukrepi OC Batuje – vzhodni del (vir: IZP, Corus inženirji d.o.o.)	13
Slika 2: protipoplavni ukrepi OC Batuje – zahodni del (vir: IZP, Corus inženirji d.o.o.)	14
Slika 3: območje predvidenega OPPN na karti namenske rabe (vir: gis.iobcina.si)..	17

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod

Z izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju obrtne cone Batuje (v nadaljevanju: OPPN OC Batuje), želi Občina Ajdovščina urediti protipoplavno zaščito za zagotovitev poplavitne varnosti in ureditev odvodnjavanja območja ter rekonstruirati del lokalne ceste na območju obrtne cone Batuje.

Na območju trenutno velja naslednji prostorski akt: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, 5/22 in 10/22-popr.; v nadaljevanju OPN). S prostorskimi prvinami OPN je predmetno območje OPPN opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, z oznako EUP BA-10, podenoto BA-10 IG in določeno namensko rabo prostora IG – gospodarske cone. Za območje je predpisano urejanje z OPPN. Območje predvidenih ureditev se trenutno ureja na podlagi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina.

Investitor načrtuje ureditev protipoplavne zaščite na reki Vipavi na območju obrtne cone Batuje, z gradnjo visokovodnih nasipov v kombinaciji s protipoplavnimi zidovi, ureditev odvodnjavanja območja ter rekonstrukcijo dela lokalne ceste LC 001 021 Batuje - Preserje skupaj z rekonstrukcijo obstoječega premostitvenega objekta čez reko Vipavo. Rekonstrukcija premostitvenega objekta čez reko Vipavo ni predmet OPPN OC Batuje.

OPPN OC Batuje bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve obstoječih objektov in novo gradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronska komunikacijska infrastrukturo.

1.2 Osnovna zakonska izhodišča

Pri pripravi elaborata so kot osnova uporabljene sledeče zakonske podlage:

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

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

Podlage za izdelavo elaborata ekonomike so:

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

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

1.3 Prostorski izvedbeni akti

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

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju gospodarske cone Batuje (dopolnjeni osnutek v potrjevanju).

1.4 Strokovne podlage

- Dopolnjeni osnutek - gradivo za javno razgrnitev »OPPN Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju gospodarske cone Batuje«, izdelovalec: IB Studio d.o.o., maj 2023.
- Osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju gospodarske cone Batuje (načrtovalec: IB Studio d.o.o., maj 2023).
- IZP »Protipoplavni ukrepi OC Batuje«, št. proj. 041/22, Corus inženirji d.o.o., september 2022, vodja projekta Tomaž Balut, u.d.i.g., IZS G-3944 PI.

- Hidrološko hidravlični elaborat z okvirnim predlogom za izboljšanje poplavne varnosti na območju industrijsko obrtne cone Batuje, Inštitut za vode Republike Slovenije, junij 2021, dopolnitev december 2021.

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi

Ureditveno območje je komunalno opremljeno. Na obravnavanem območju so v bližini ureditev evidentirani sledeči infrastrukturni vodi GJI:

- telekomunikacijski vodi,
- elektro vodi,
- vodovod,
- meteorna kanalizacija,
- plin.

Vso obstoječo komunalno infrastrukturo, ki tangira nove ureditve se prestavi v skladu s pogoji upravljalcev vodov.

Na območju je bilo v preteklosti izvedenih več regulacij naravne struge Vipave, izvedeni so obrežni zidovi, izveden je most čez Vipavo in jez z mlinščico za odvzem vode za pogon mehanskih kladiv. Mlinščica ni več v uporabi, ker je bil vodni pogon ukinjen.

Jez je bil v letu 2020 obnovljen na isti koti (kota krone jezu ca. 65,68 do 65,73m.n.v.). Ob jezu se je na desnem bregu zgradila tudi ribja steza za prehod jezu. Struga Vipave je na obravnavanem odseku v dnu širine cca. 18 – 22 m, z naklonom brežin 1:1 do 2:3, višino pretočnega profila cca. 3,5 - 5,0 m in vzdolžnimi padci cca. 0,5% - 0,7%.

Brežine vodotoka so zaraščene, ob vtoku v obstoječo mlinščico na desnem bregu in jezu pa zaščitene s podpornimi zidovi. Obstoječe brežine in struga na obravnavanem odseku so večinoma v dobrem stanju, saj ni opaziti večjih erozijskih poškodb kljub visokim vodam, ki so se večkrat pojavile na obravnavanem območju v zadnjih desetih letih.

Most prečka Vipavo gorvodno od obrtne cone Batuje. Most povezuje Batuje, ki se nahaja na desnem bregu z lokalno cesto, ki poteka po levem bregu reke. Kot križanja je 90°. Most prečka Mežo preko enega polja z razponom 30 m med krajnimi oporniki. Mostna konstrukcija je jeklena z betonskim voziščem. Jeklena konstrukcija je vpeta na betonske mostne opornike. Dno je stabilno. Ca. 90 m dolvodno od mosta je izveden jez. Mostni oporniki eroziji niso podvrženi.

Iz rezultatov hidravlične analize je razvidno, da se pri Q100 ustvari gladina na koti ca. 68,70 m.n.v. pri sedanjem stanju. Spodnji rob konstrukcije je na koti 68,60 m.n.v, kar pomeni, da je spodnji rob konstrukcije pri stoletnih vodah potopljen.

Obstoječi most je hidravlično problematičen saj mostni oporniki segajo v pretočni profil visokih voda, prav tako ne zagotavlja ustreznega varnostnega nadvišanja nad koto visokih voda.

Most realno prevaja pretok Q50 z ustrežno varnostno višino in brez vpliva plavja. Pri pretokih nad Q100 ali delni zamašitvi s plavjem bi Vipava začela prelivati lokalno cesto in se vrnila nazaj v strugo tik pod mostom.

2.2 Podatki o novi komunalni opremi

Na podlagi IZP »Protipoplavni ukrepi OC Batuje«, št. proj. 041/22, Corus inženirji d.o.o., so predvidene naslednje ureditve:

- izgradnja protipoplavnih zidov, s katerimi se bo preprečilo razlivanje vode na območje obrtne cone,
- ureditev dveh zadrževalnikov, s potrebno infrastrukturo za odvajanje odpadne vode (kanali, jarek),
- ureditev dveh črpališč za odvajanje zalednih voda izven območje obrtne cone,
- rekonstrukcija obstoječega premostitvenega objekta in lokalne ceste, kot dodaten omilitveni ukrep pri preprečevanju poplavljanja obrtne cone Batuje.

Protipoplavni zidovi

Predvidena je izgradnja protipoplavnih zidov ob brežini vodotoka Vipava in vzdolž lokalne ceste (L= 869 m, h= 0,5 – 2,7 m), s katerimi se bo preprečilo razlivanje vode na območje obrtne cone Batuje.

Ureditev meteornih odvodnikov

Za odvajanje padavinskega odtoka iz zaledja območja industrijske cone se izvede nov ločen meteorni odvodnik Kanal M1 na katerega se priključuje prepust pod železnico. Meteorni odvodnik se na mestu obstoječega iztoka izliva v Vipavo. Nov meteorni odvodnik poteka od železniškega prepusta do iztoka s premerom cevi BC DN800 v minimalnem naklonu $i=0,5 - 1,5\%$.

Vzdolž lokalne ceste se za odvodnjo zalednih padavinskih voda rekonstruira meteorni odvodnik Kanal M2. Kanal M1 poteka od iztoka v jarek J2 proti vzhodu s premerom cevi BC DN800 v minimalnem naklonu $i=0,5\%$.

Zadrževalniki s pripadajočo komunalno infrastrukturo

Za odvajanje padavinskega odtoka iz predvidenega območja obrtne cone se izvede nove ločene meteorne odvodnike Kanal M3 in Kanal M4, na katere se prek zadrževalnikov priključuje meteorna odvodnja utrjenih nepropustnih površin iz območja cone. Meteorne odvodniki se na mestu obstoječega iztoka izlivajo v Vipavo.

Za zadrževanje utrjenih nepropustnih površin cest, parkirišč in stavb iz območja obrtne cone je predvidena izvedba zadrževalnika A z volumnom 430 m³ in zadrževalnika B z volumnom 835 m³.

Zadrževalniki zagotavljajo volumen stoletnih padavin s trajanjem 10 min.

Predvidena je izvedba vkopanega zadrževalnika A s širino dna 15 m, dolžine 25 m in višine 1,22 m in vkopanega zadrževalnika B s širino dna 18 m, dolžine 38 m in višine 1,22 m.

Iztok iz zadrževalnikov se izvede preko gravitacijskega iztoka, ki je opremljen s protipovratno loputo, da se v primeru visokih voda Vipave prepreči vdor vode v industrijsko cono. Za odvod vode iz zadrževalnikov v primeru visoke Vipave je predvidena izvedba dveh črpališč. In sicer črpališče A s kapaciteto črpanja $Q_{\check{c}}=0,76$ m³/s in višino črpanja $H_{\check{c}}=4,0$ m z močjo črpalke A 35 kW ter črpališče B s kapaciteto črpanja $Q_{\check{c}}=1,37$ m³/s in višino črpanja $H_{\check{c}}=4,0$ m z močjo črpalke B 63 kW. Črpalke se prikljopi na obstoječe elektro omrežje v industrijski coni.

Odvodnjevalni jarki

Za odvajanje zalednih voda obrtne cone je predvidena izvedba dveh odprtih odvodnjevalnih jarkov. Jarek J1 je trapezne oblike ($B \times h = 0,3 \text{ m} \times 0,4 \text{ m}$) in poteka južno od železniške proge na dolžini 395 m. Dno jarka se izvede z betonskimi kanaletami na stik, brežine se zatravi v naklonu 2:3. Jarek J2 poteka vzdolž lokalne ceste in je trapezne oblike ($B \times h = 0,4 \text{ m} \times 0,8 \text{ m}$) in poteka vzdolž lokalne ceste na dolžini 380 m.

Premostitveni objekt – novi most

Vozišče na mostu je širine 3,70m, kar omogoča izmenični dvosmerni promet. Vozišče je asfaltirano.

Prečni profil na mostu:

- robni venec 0,15 m,
- vozišče (z VŠ) 3,70 m,
- robni venec 0,15 m,
- skupaj: 4,00 m.

Obstoječi most je sovprežna konstrukcija, zasnovan kot prostoležeči nosilec (ena zavorna enota). Primarno nosilno konstrukcijo tvorita 2 jeklena nosilca z monolitno tlačno AB ploščo. Jeklena nosilca sta varjena nosilca višine 1010 mm, tlačna plošča je debeline ca 150 mm. Plošča je zarobljena z monolitno izvedenim robnim nosilcem višine ca 200 mm nad voziščem. Na njem je montirana jeklena cevna ograja z vertikalnimi polnili.

Svetli razpon pod mostom je 30,75 m. Razdalja med jeklenim nosilcema je 2450 mm. Spodnja kota konstrukcije je 68,61 mnv. Most podpirata 2 krajna betonska opornika. Na mostu ni komunalnih vodov.

Zasnovo mosta narekuje predvsem višina poplavne vode in potek lokalne ceste. Zaradi navezav na obstoječe stanje je niveletni potek rekonstruirane ceste višinsko omejen, spodnjo koto konstrukcije pa narekuje višina poplavne vode v strugi reke Vipava.

Optimalna rešitev je tako most zasnovan kot prostorsko paličje, kjer je vozišče spuščeno na spodnji nivo paličja. S tem se zagotovi ustrezno nizek niveletni potek ceste in hkrati zadostno varnostno nadvišanje mostne konstrukcije nad koto visokih vod.

Z rekonstrukcijo ceste bo vzpostavljen dvosmerni promet. Prečni profil na mostu:

- hodnik 0,50 m,
- vozišče 2x2,50 m,
- hodnik 1,60 m,
- skupaj: 7,10 m.

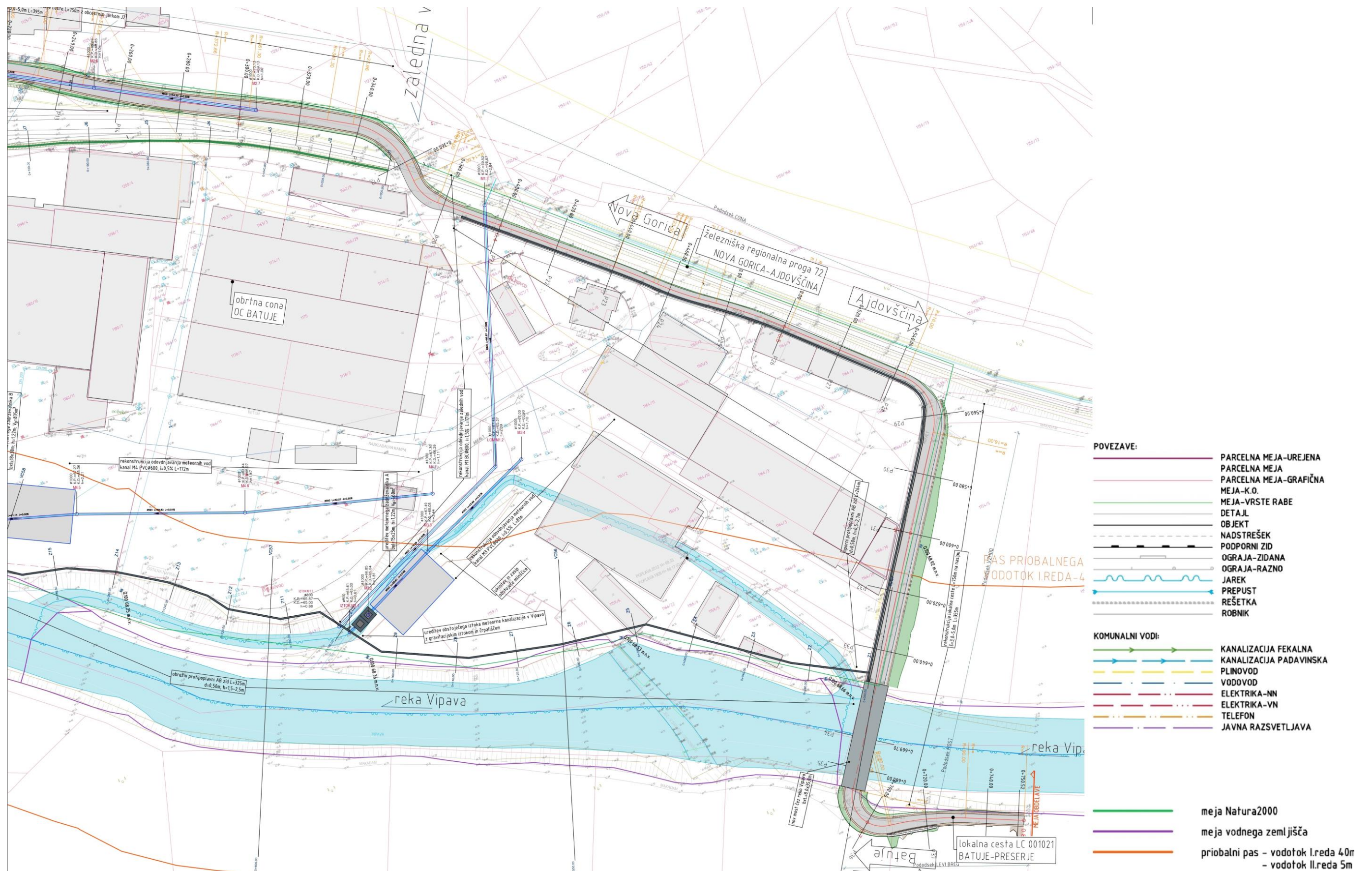
Nosilnost mosta ne bo omejena (dimenzioniran bo skladno z veljavnimi pravilniki in standardi).

Rekonstrukcija lokalne ceste

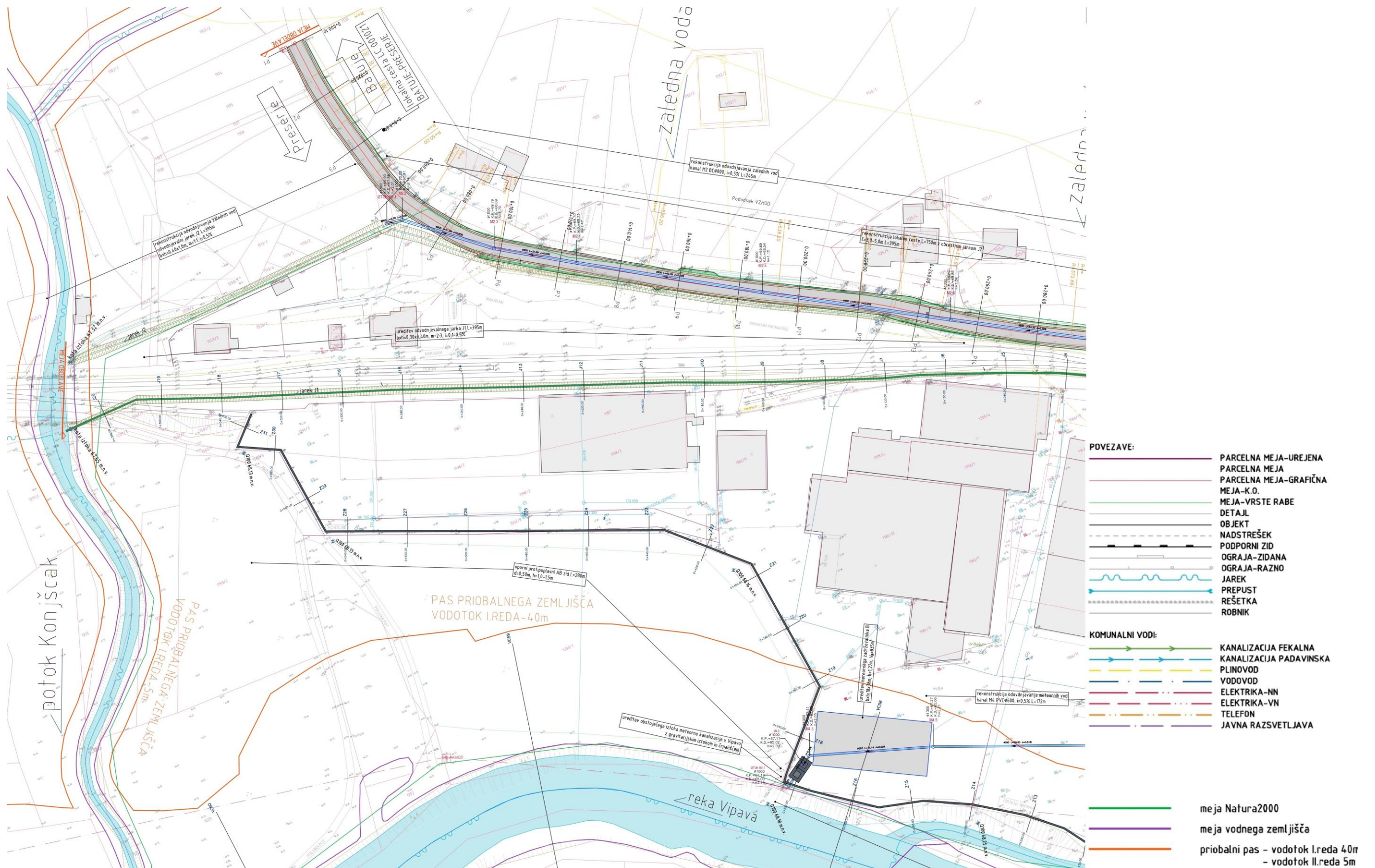
Predvidene ureditve ceste LC 001 021 obsegajo ureditev območje prometnega prostora (cestišče).

V sklopu protipoplavnih ukrepov obrtne cona Batuje je predvidena rekonstrukcija lokalne ceste. Rekonstrukcija se izvede približno od znaka za naselje Batuje iz zahodne do vključno prečkanja Vipave s premostitvenim objektom na zahodni strani.

Slika 1: protipoplavni ukrepi OC Batuje – vzhodni del (vir: IZP, Corus inženirji d.o.o.)



Slika 2: protipoplavni ukrepi OC Batuje – zahodni del (vir: IZP, Corus inženirji d.o.o.)



2.3 Družbena infrastruktura

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju gospodarske cone Batuje (v sprejemanju) ne vpliva na potrebo po spreminjanju obstoječe družbene infrastrukture ali zagotavljanju dodatne družbene infrastrukture.

3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike se ocena stroškov za komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne ter družbene infrastrukture. Za oceno stroškov se izdelava ocena stroškov z upoštevanjem naslednjih podatkov (7. člen, Pravilnika o elaboratu ekonomike):

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

3.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

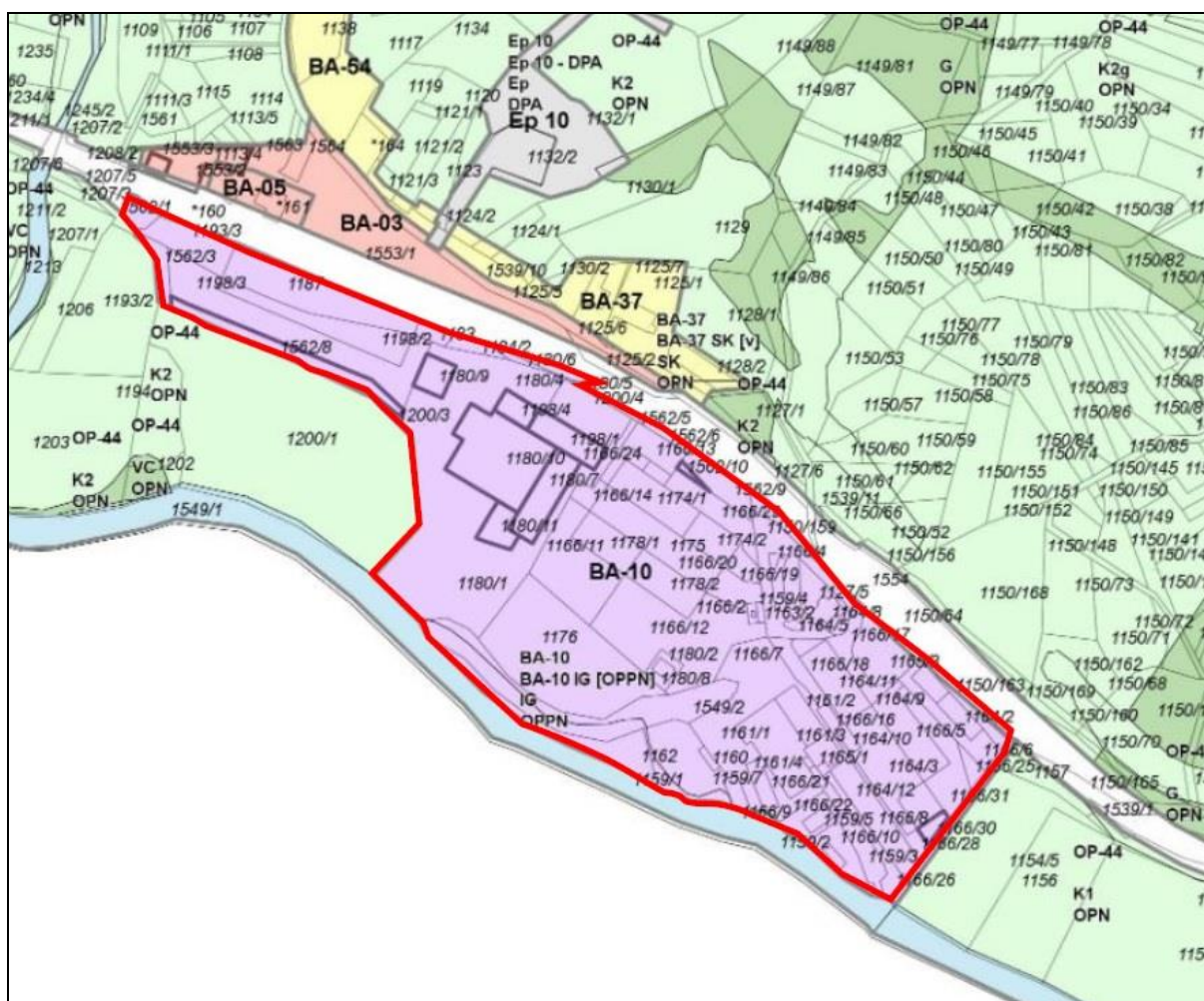
3.1.1 Namenska raba prostora

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21), z Občinskim prostorskim načrtom Občine Ajdovščina (Uradni list RS, 5/22 in 10/22-popr.; v nadaljevanju OPN) ter s pobudo za pripravo OPPN Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju obrtne cone Batuje in Sklepom.

Območje OPPN se nahaja na območju gospodarskih con z oznako BA-10.

- Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč.
- Oznaka podrobne namenske rabe prostora: IG.
- Opis podrobne namenske rabe prostora: gospodarske cone.
- Enota urejanja prostora (EUP): BA-10.
- Podenota urejanja prostora: BA-10 IG.
- Predpisan način urejanja: OPPN.

Slika 3: območje predvidenega OPPN na karti namenske rabe (vir: gis.iobcina.si)



Kontaktne območja predvidenih ureditev so kmetijska zemljišča na zahodni in jugovzhodni strani, območja prometne infrastrukture na severni in severovzhodni strani ter reka Vipava na južni strani.

Na površinah proizvodnih dejavnosti - gospodarske cone (IG) so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- proizvodne dejavnosti,
- trgovina, storitve, gostinstvo,
- gradbeništvo,
- poslovni prostori (npr. pisarne),
- kvartarne dejavnosti,
- šport in rekreacija,
- v območju bivanje ni dopustno.

3.1.3 Izvedbeni pogoji in usmeritve

Vrste dopustnih del in gradenj

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:

- gradnje novih objektov (novi objekti, dozidave in nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov, v skladu z dopustnimi dejavnostmi po tem OPPN,
- vzdrževanje objektov,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov (ob upoštevanju dopustnih namembnosti znotraj gospodarske cone),
- vodnogospodarske ureditve,
- gradnja infrastrukture ter
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

Vrste dopustnih objektov

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj, posegov ali ureditev:

- za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave, odstranitve objektov;
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v skladu z določili tega odloka;
- novogradnje objektov;
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z določili tega odloka;
- gradnja gospodarske infrastrukture (npr. prometno, vodovodno, kanalizacijsko, elektro energetska, telekomunikacijsko omrežje in naprave, ipd.);
- vodnogospodarske ureditve;
- ureditve javnih površin;
- drugi gradbeni posegi (npr. trajno reliefno preoblikovanje terena, gradbeni posegi za opremo odprtih površin in drugi gradbeni posegi, ki niso uvrščeni drugje).

Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so v območju OPPN, poleg objektov v prvega odstavka tega člena, dopustni naslednji objekti:

12 Nestanovanjske stavbe:

- 12303 Oskrbne postaje,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo za znanstveno-raziskovalno delo za potrebe dejavnosti tehnološkega parka,

- 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, ter
- za krajevne potrebe območja:
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo in
- njim sorodni objekti.

23 Industrijski kompleksi:

- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti – od teh samo sončne elektrarne in podobno (dopustna samo postavitve na ovoju objektov),
- 23040 Objekti industrije, ki niso uvrščeni drugje.

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine,
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Legat objektov

Odmik novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih zemljiških parcel oddaljen:

- pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 6,0 m od parcelne meje ali regulacijske linije, merjeno horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade;
- gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradijo do parcelne meje;
- pri nezahtevnih in enostavnih objektih, ki so stavbe, najmanj 2,0 m od parcelne meje ali regulacijske linije, merjeno horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela objekta;
- nezahtevni in enostavni objekti, ki niso stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje pod pogojem, da niti pri izvedbi in niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

Manjši odmik je dopusten s soglasjem lastnika sosednje parcele oz. upravljavcem javne površine, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta. Objekti na dveh sosednjih gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo, ko se lastnika sosednjih zemljiških parcel sporazumeta in je zagotovljeno izpolnjevanje bistvenih zahtev.

Pri rekonstrukciji objekta ni potrebno pridobiti soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel, čeprav je odmik objekta od parcelne meje manjši od predpisanega. Pri

rekonstrukciji se gabariti objekta praviloma ne povečajo (razen zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami), lahko pa se zmanjšajo.

Ograje je dopustno postavljati na parcelno mejo s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je gradnja dovoljena v tolikšnem odmiku od tujih zemljišč in objektov, da niti pri izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

Oblikovanje objektov

Za oblikovanje gospodarskih objektov se upoštevajo prostorski ureditveni pogoji za ureditveno enoto »d« dvoranski objekti (prostostoječi ploščati objekti srednjega do velikega merila):

- največji vertikalni gabarit znaša $K+P+1$, pri čemer je lahko višina strešnega venca oziroma kapi največ 12,0 m nad urejenim terenom, večja višina je dopustna pri tehnoloških zahtevah, ki terjajo večjo višino od 12,0 m;
- na delu površine objekta so dopustne tudi vmesne etaže za poslovne prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine;
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov so dopustne le, kadar se s tem doseže enotno in celovito oblikovanje zaključene stavbne mase;
- parkirišča za dejavnosti je treba v celoti zagotoviti na gradbeni parceli.

Za poslovne objekte je dopustno oblikovanje v skladu s prostorskimi ureditvenimi pogoji za ureditveno enoto »b« bloki (zazidava prostostoječih objektov ali objektov v nizu srednjega merila):

- faktor zazidanosti (FZ) 0,3;
- višina: največ $K+P+4+M$, pritličje pri vhodu je lahko največ 1,0 m nad terenom;
- dozidave morajo biti oblikovane in izvedene enotno za cel objekt;
- dozidave vhodov so dopustne za skupne potrebe uporabnikov (npr. vetrolov, vhodni prostor z nabiralniki, prostor za odpadke ali kolesarnica ipd.).

Oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov se smiselno prilagodi glavnim objektom.

Višina ograje ob javni površini je praviloma do 1,2 m, višina medsosedske ograje pa je praviloma do 2,0 m. Višje ograje so dopustne kot protihrupne ali zaščitne ograje.

Zunanje ureditve

Na gradbenih parcelah se uredijo dostopi, manipulativne površine in površine za mirujoč promet.

Na gradbeni parceli se, v kolikor je možno, uredijo zelene površine na raščnem terenu kot zelene bariere ter kot površine za ponikanje vode in zmanjševanje pregrevanja.

Protipoplavne ureditve

Za zagotavljanje protipoplavne zaščite so na območju gospodarske cone Batuje in v območju OPPN predvidene naslednje ureditve:

- izgradnja zaščitnih protipoplavnih zidov, s katerimi se bo preprečilo razlivanje vode na območje gospodarske cone,
- ureditev meteornih odvodnikov in zadrževanja meteorne vode s potrebno infrastrukturo za potrebe odvajanja v reko Vipavo (zadrževalniki, črpališča, kanali, jarki ipd.),
- ukinitvev obstoječe mlinščice.

Izven območja gospodarske cone Batuje in izven območja OPPN so predvidene naslednje ureditve:

- ureditev in rekonstrukcija odvodnjavanja zalednih vod (kanali, jarki ipd.) in
- rekonstrukcija obstoječega premostitvenega objekta in lokalne ceste, kot dodaten omilitveni ukrep pri preprečevanju poplavljanja gospodarske cone Batuje.

Predvidena je izgradnja zaščitnih protipoplavnih zidov ob brežini reke Vipave in vzdolž lokalne ceste v skupni dolžini okvirno 869 m.

Za odvajanje padavinskega odtoka iz zaledja gospodarske cone se izvede nov ločen meteorni odvodnik, na katerega se priključi prepust pod železniško progo. Meteorni odvodnik se na mestu obstoječega iztoka izliva v Vipavo.

Za odvajanje padavinskega odtoka iz območja gospodarske cone se izvede nove ločene meteorne odvodnike, na katere se priključi meteorna odvodnja utrjenih nepropustnih površin in stavb. Meteorni odvodniki se preko zadrževalnikov na mestu obstoječih iztokov izlivajo v reko Vipavo.

Za zadrževanje padavinskih voda z območja gospodarske cone je predvidena izvedba zadrževalnikov s črpališči za odvod vode v reko Vipavo.

3.2 Ocena investicijskih stroškov

Investicijski stroški so vsi izdatki in vložki v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitvev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt.

Ocena stroškov investicije je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- stroški izdelave dokumentacije za pripravo OPPN smo povzeli na podlagi podatkov investitorja in znašajo 16.600,00 EUR + DDV,
- stroški izdelave projektne dokumentacije, 130.000,00 EUR + DDV, so ocenjeni na podlagi naših izkušenj iz primerljivih projektov in zajemajo IZP, DGD, PZI in PID,
- strošek izvedbe protipoplavnih ukrepov je povzet po projektantski oceni vrednosti iz IZP »Protipoplavni ukrepi OC Batuje«, št. proj. 041/22, september 2022, Corus inženirji d.o.o., OVP Tomaž Balut, u.d.i.g., IZD G-3944 PI, in znaša 3.250.000,00 EUR + DDV.

V skladu z informacijami in pridobljenimi usmeritvami, v finančni konstrukciji za oceno stroškov investicije nismo predvideli drugih potencialnih stroškov za izvedbo predmetne investicije. V nadaljevanju je podana ocena investicijskih stroškov za izvedbo po stalnih cenah, ne glede na obdobje izvajanja investicije in posamezno kategorijo stroška. V nadaljevanju je podana ocena vrednosti investicije, ki temelji na prej navedenih izhodiščih.

3.2.1 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah

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

Tabela 1: vrednost investicije po stalnih cenah, v EUR

	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	brez DDV	DDV	SKUPAJ z DDV
1	Stroški dokumentacije	146.600,00	32.252,00	178.852,00
1.1	Stroški urbanistične dokumentacije	16.600,00	3.652,00	20.252,00
1.2	Projektna dokumentacija za izvedbo protiplavnih ukrepov	130.000,00	28.600,00	158.600,00
2	Stroški izvedbe protipoplavnih ukrepov	3.250.000,00	715.000,00	3.965.000,00
	SKUPAJ	3.396.600,00	747.252,00	4.143.852,00

Občina Ajdovščina bo v okviru svojih pristojnosti in nalog pripravila in sprejela in financirala OPPN »Protipoplavni ukrepi v reki Vipavi na območju gospodarske cone Batuje«, izvedba in financiranje protipoplavnih ukrepov pa je v domeni Republike Slovenije, oziroma v konkretnem primeru Direkcije RS za vode.

4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

4.1 Viri finančnih sredstev

Področna zakonodaja:

- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdr1-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20),
- Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg in 117/22),
- Uredba o načrtih upravljanja voda na vodnih območjih Donave in Jadranskega morja (Uradni list RS, št. 67/16),
- Direktiva 2007/60/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. oktobra 2007 o oceni in obvladovanju poplavne ogroženosti (t.i. poplavna direktiva),
- Uredba o vsebini in načinu priprave podrobnejšega načrta zmanjševanja ogroženosti pred poplavami (Uradni list RS, št. 7/10),
- Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/07),
- Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in 49/20).
- Predhodna ocena poplavne ogroženosti Republike Slovenije (2019), julij 2019, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Priprava strokovnih podlag za izvajanje poplavne direktive (2007/60/ES) – Priprava ekonomskih vsebin načrtov zmanjševanja poplavne ogroženosti, december 2014, Inštitut za vode Republike Slovenije,
- Načrt zmanjšanja poplavne ogroženosti 2017-2021 (NZPO SI), št. 35500-5/2017/8, julij 2017, sprejela Vlada Republike Slovenije.

Skladno s področno zakonodajo, urejanje vodotokov in izvajanje protipoplavnih ukrepov na reki Vipavi je odgovorna republika Slovenija, v konkretnem primeru Direkcija Republike Slovenije za Vode.

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

	VIRI FINANCIRANJA	brez DDV	DDV	SKUPAJ z DDV
1	Občina Ajdovščina	16.600,00	3.652,00	20.252,00
2	Direkcija RS za vode	3.380.000,00	743.600,00	4.123.600,00
	SKUPAJ	3.396.600,00	747.252,00	4.143.852,00

4.2 Etapnost izvajanja

V prvi fazi je predvidena izvedba protipoplavnih ukrepov.

Območje OPPN je pozidano stavbno zemljišče. Gradnja posameznih stavb in ureditev je odvisna od investicijskih potreb posameznih investitorjev na območju gospodarske cone.

5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Predmet tega Elaborata ekonomike je investicija v protipoplavne ukrepe na reki Vipavi na območju gospodarske cone Batuje.

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

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

	VIRI FINANCIRANJA	brez DDV	DDV	SKUPAJ z DDV
1	Občina Ajdovščina	16.600,00	3.652,00	20.252,00
2	Direkcija RS za vode	3.380.000,00	743.600,00	4.123.600,00
	SKUPAJ	3.396.600,00	747.252,00	4.143.852,00

Ocenjena skupna vrednost investicije po stalnih cenah znaša **4.143.852,00 z DDV**. V tem znesku so vključeni tudi stroški izdelave potrebne urbanistične dokumentacije.

Ocenjena skupna vrednost investicije, ki neposredno obremenjuje proračun Občine Ajdovščina je **20.252,00 EUR**. Izvedbo gradnje protipoplavnih ukrepov bo koordinirala Direkcija RS za vode.

Ocena izgradnje komunalne opreme je povzeta po ocenah vrednosti, kakor navedeno v poglavju »3.2 Ocena investicijskih stroškov«. Izvedba investicije ne predstavlja izvedbo komunalne opreme zato ne vpliva na izračun in obračun komunalnega prispevka območja.

Preverjanje ekonomskih in finančnih kazalnikov investicije za Občino Ajdovščina ni smiselno, saj Občina v konkretno investicijo ne vlaga. Investicija ne generira neposrednih finančnih učinkov za Občino Ajdovščina oziroma je neprofitno naravnana. Investicija je upravičena zaradi širših družbenih koristi, ki izhajajo iz ustrezne ureditve protipoplavnih ukrepov na reki Vipavi.

Pričakuje se pozitiven ekonomski denarni tok v referenčnem obdobju, kar pomeni, da se investicija v proučevanem referenčnem obdobju povrne na račun učinka širših družbenih koristi. Če se upošteva tudi vse koristi, ki se jih ne da direktno denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, se lahko privzame, da je smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti obravnavano investicijo. Kot taka lahko prinaša več sinergijskih učinkov na nadaljnji razvoj tega področja in izboljšuje začetno stanje. Širši razmislek tudi pokaže, da je izvedba investicije razvojno

dobrodošla, saj v okolje prinese potencial za pomembne družbeno - ekonomske koristi, ki upravičujejo vlaganje javnih sredstev.

Ob upoštevanju tega dejstva je ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta gotovo pozitivna.