



Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru
Poslovalnica: Grajska 7, 2000 Maribor
tel.: 041-375-733
e-pošta: info@pro-moc.si

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT za območje PR54 CU**

NAROČNIK: **CONSULTING PROJEKT d.o.o.**
Vrvarska cesta 5, 2000 Maribor

IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

SODELAVCI: Aljaž KUNST, dipl. ekon.
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 23/AK-2019-EE

IZDELANO: november 2019

Direktorica:
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

VSEBINA

POVZETEK	3
1. UVOD	5
2. NAMEN IN CILJI NALOGE	7
3. VSEBINSKE OPREDELITVE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
4. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	12
5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
5.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
5.2. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA ZA ELABORAT EKONOMIKE	23
5.3. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO, VIRI FINANCIRANJA IN OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	24
6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	26
VIRI TER PODATKOVNE IN DRUGE OSNOVE, KI SO BILE UPORABLJENE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE:	27

Kazalo slik:

Slika 1: Prikaz območja OPPN iz občinskega prostorskega akta	13
Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	16
Slika 3: Prikaz poteka obstoječih omrežij GJI in ureditve priključkov objektov na GJI ter grajeno javno dobro	22

POVZETEK

V elaboratu ekonomike smo obravnavali z OPPN načrtovane prostorske ureditve na območju PR54 CU z vidika gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture.

Elaborat ekonomike obsega najprej podrobnejšo analizo vsebinskih določil ZUreP-2 in Pravilnika o elaboratu ekonomike. Osrednji del elaborata je namenjen predstavitvi komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane prostorske ureditve.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura do območja OPPN že izgrajena in omogoča priključitev z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja. Zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo bo investitor plača tudi komunalni prispevek zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključujejo izvedbo novega cestnega priključka na vzhodni strani parcele in preko obstoječega cestnega priključka na državno cesto na zahodni strani območja;
- izgradnja vodovodnega cevovoda v načrtovanih cestah znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje na obodu);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- nizkonapetostni priključek na električno omrežje;
- priključek na telekomunikacijsko omrežje.

Kot družbena infrastruktura v smislu pravilnika o elaboratu ekonomike se šteje naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in oceniti novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne generirajo novih potreb in ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji poslovnih objektov, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti v občini. Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

1. UVOD

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalac je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost ali investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 (Uradni list RS, 45/19) je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike, sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom so podrobneje določeni vsebina, oblika in način priprave elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze. Pri tem pa ji pomaga elaborat ekonomike.

Ker je predmet te naloge izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu, so z njim:

- ocenjene investicije, ocenjeni viri financiranja ter obravnavana etapnost za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali

- zgraditi za opremljanje stavbnih zemljišč za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z OPPN, ter
- podana ugotovitev, da načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na osnovno družbeno infrastrukturo, zaradi česar ta del elaborata ekonomike ni potreben.

2. NAMEN IN CILJI NALOGE

Na pobudo zasebnega investitorja se je občina Prevalje odločila, da pripravi novi občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora PR 54 CU. Vzporedno s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta se izdeluje tudi elaborat ekonomike, v katerem se ocenjujejo finančne in druge ekonomske posledice načrtovanih prostorskih ureditev tako na gospodarsko javno infrastrukturo, vključno s komunalno opremo, kot tudi na družbeno infrastrukturo.

Ker se z elaboratom ekonomike v vseh fazah priprave OPPN preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v nadaljevanju:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- opredeljena etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo;
- podana ugotovitev, da načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi, iz česar izhaja, da priprava tega dela elaborata ekonomike ni potrebna.

Ta elaborat ekonomike v naslednjih poglavjih obsega naprej podrobnejšo analizo ustreznih vsebinskih določil ZUreP-2 ter zlasti Pravilnika o elaboratu ekonomike .

Osrednji del elaborata je namenjen konkretni obravnavi z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev z vidika ekonomskih posledic. V tem delu so najprej predstavljene z OPPN načrtovane prostorske ureditve ter rešitve načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih uredite v na območju PR54 CU.

Vsebinski del elaborata ekonomike je razdeljen na dva dela.

V prvem delu je obravnavana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za izvedbo z OPPN načrtovane gradnje.

Ta del obsega:

- opis z OPPN načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- oceno stroškov se povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Če stroškov ni mogoče povzeti ali oceniti na način opisan zgoraj, se stroški lahko ocenijo na podlagi povprečnih stroškov gradnje komunalne opreme na hektar zemljišča v skladu s Prilogo 1;
- oceno možnih virov financiranja investicij;
- etapnost izvajanja načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na posameznem območju se opredeli glede na predvideno etapnost in druga določila v OPPN.

V drugem delu elaborata je podana ugotovitev, da načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi in tako podana tudi utemeljitev, zakaj ocena posledic načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo ni potrebna.

Naloga se zaključi s seznamom virov in literature ter drugih osnov, ki so bile uporabljene za izdelavo elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike vsebuje tudi naslednje grafične prikaze:

- prikaz območja OPPN v širšem prostoru;
- prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

Grafični prikazi so integrirani kot slike med besedilni del elaborata.

3. VSEBINSKE OPREDELITVE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Elaborat ekonomike je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
 - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
 - oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
 - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Iz zakonskih določil torej izhaja, da je namen elaborata ekonomike, da se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega akta preverja, ali se prostorske ureditve načrtujejo ekonomično (ali bolje: racionalno). S tem se zagotovi, da se v prostorskih aktih sprejemajo prostorske odločitve, ki jih je mogoče realizirati tudi v praksi, gledano iz vidika potrebnih finančnih sredstev in ekonomskih posledic oziroma da je ob sprejemanju odločitev jasno, kakšne (finančne in druge) posledice in obveznosti so vezane na sprejem določenih prostorskih odločitev. Namen takšnih preveritev je zlasti, da se načrtujejo »konkurenčne« prostorske ureditve, za katere lahko pričakujemo, da bodo realizirane tudi v praksi in bodo tako pozitivno prispevale k obsegu učinkovite ponudbe na trgu, ne le »papirne« oz. fiktivne ponudbe v prostorskih aktih.

Ker je elaborat ekonomike del gradiva za obravnavo na občinskem svetu, je jasno, komu (predvsem) je namenjen. Ni dvoma, da je namenjen tistim, ki sprejemajo prostorske akte in z njimi prostorske odločitve. Namen elaborata je, da se odločevalci s čim bolj celovitimi posledicami odločitev seznanijo pravočasno, t.j. v fazi, ko je mogoče sprejeti drugačne odločitve oz. da se ne seznanijo s posledicami šele v fazi izvedbe, ko je spreminjanje oziroma popravljanje odločitev težje in običajno terja dodatne postopke sprememb prostorskih aktov.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura.

Komunalna oprema je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.

Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.

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

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu z ZUreP-2.

ZUreP-2 v prvem odstavku 65. člena določa, da se z elaboratom ekonomike »opredeljujejo« določene vsebine, med drugim se opredeljuje tudi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen.

Tu je treba pojasniti, kaj pomeni, da se infrastruktura, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi, z elaboratom ekonomike »opredeljuje«. Vsekakor ni naloga elaborata ekonomike, da se potrebna infrastruktura z njim načrtuje. Elaborat ekonomike je namenjen temu, da se z njim preverja načrtovano infrastrukturo z vidika zadostnosti, stroškov, virov financiranja, etapnosti izvajanja in morebitnih drugih značilnosti.

Potrebna komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura se namreč načrtuje z različnimi drugimi gradivi in dokumenti, ki so podlage za izdelavo elaborata ekonomike, in sicer gre za:

- prostorske strateške akte in občinske prostorske plane;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatke o obstoječem stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- strokovne podlage za pripravo OPN in OPPN in drugo razpoložljivo dokumentacijo za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- morebitno dokumentacijo 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;
- investicijsko dokumentacijo, izdelano v skladu s prepisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- ostalo razpoložljivo dokumentacijo.

Iz zgoraj naštetih podlag se infrastruktura, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi, ustrezno identificira in povzame. Bistvena podlaga pri tem je ustrezno vsebinsko celovito pripravljen prostorski akt ter ustrezne strokovne podlage zanj.

Iz vidika elaborata ekonomike, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, je pomembno, da je prostorska ureditev načrtovana celovito, s korektnim načrtovanjem gospodarske infrastrukture in s potrebno celovito pripravo prostorskega akta, kot zahtevajo predpisi. Le ob takem načrtovanju je strokovno možno opredeliti komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev, in sicer do stopnje natančnosti, ki omogoča oceno stroškov za izvedbo navedene infrastrukture, oceno virov financiranja in opredelitev etapnosti izvedbe. Glede na to, da gre za infrastrukturo, ki jo je potrebno zagotoviti pred ali najkasneje vzporedno z izvajanjem načrtovanih prostorskih ureditev, je to logično, možno in tudi smiselno.

Elaborat ekonomike se pripravi v več korakih. Po ustreznih pripravljalnih delih se identificirajo vrste infrastrukture, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi. Ko je infrastruktura, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi, identificirana po vrstah in preverjena njena zadostnost glede na razpoložljive kapacitete, se jo strokovno ovrednoti oz. oceni, ocenijo se možni viri financiranja ter se predlaga etapnost izvajanja načrtovanih prostorskih ureditev z vidika čim bolj racionalne izvedbe potrebne infrastrukture.

Lokalne skupnosti imajo za dograditev ali graditev omejeno višino finančnih sredstev in omejene vire financiranja, zato je bistvena naloga elaborata ekonomike, da preverja, koliko nas stanejo prostorske ureditve, ki se načrtujejo s prostorskim aktom oziroma na kolikšne stroške za komunalno opremo, drugo gospodarsko infrastrukturo in družbeno infrastrukturo je treba računati, če se realizirajo načrtovane prostorske ureditve.

Enako pomembno, kot višino stroškov, je tudi, da se ocenijo možni viri financiranja za gradnjo komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture.

Gradnjo komunalne opreme praviloma zagotavlja občina, financira pa jo iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevki.

Zakon omogoča, da se lahko občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. V tem primeru občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju in v njej določita medsebojne pravice in obveznosti. Investitor nosi stroške izgradnje nove komunalne opreme, ki je določena v pogodbi o opremljanju in na ta način plača komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo, plača investitor tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Elaborat ekonomike poleg ocenjevanja investicij in ocene možnih virov financiranja za komunalno opremo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo ocenjuje tudi vpliv načrtovanih prostorskih ureditev iz prostorskega akta na družbeno infrastrukturo.

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

4. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Elaborat ekonomike se izdeluje za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora PR 54 (izdelal »Biro Godec«, Sanja Godec s.p., identifikacijska številka ZAPS 0040 A, september 2019); v nadaljevanju: OPPN.

Območje, ki je predmet načrtovanja z OPPN, leži v občini Prevalje. Predviden poseg bo lociran znotraj poselitvenega območja naselja Prevalje. Zemljišče, na katerem je predvidena prostorska ureditev, je v naravi površina, ki je na južni strani območja meji na traso glavne ceste II reda G2 112 Dravograd – Poljana. Na vzhodni strani območje meji na traso javne poti JO 851771, na severni strani pa na območje zelenih površin z oznako PR53 ZS. Na vzhodni strani pa se območje navezuje na območje centralnih dejavnosti z oznako PR52 CU, kjer je že zgrajeno večje število trgovskih lokalov. Prostorska ureditev se dejansko navezuje na območje PR52 CU in bo z le tem predstavljala funkcionalno celoto.

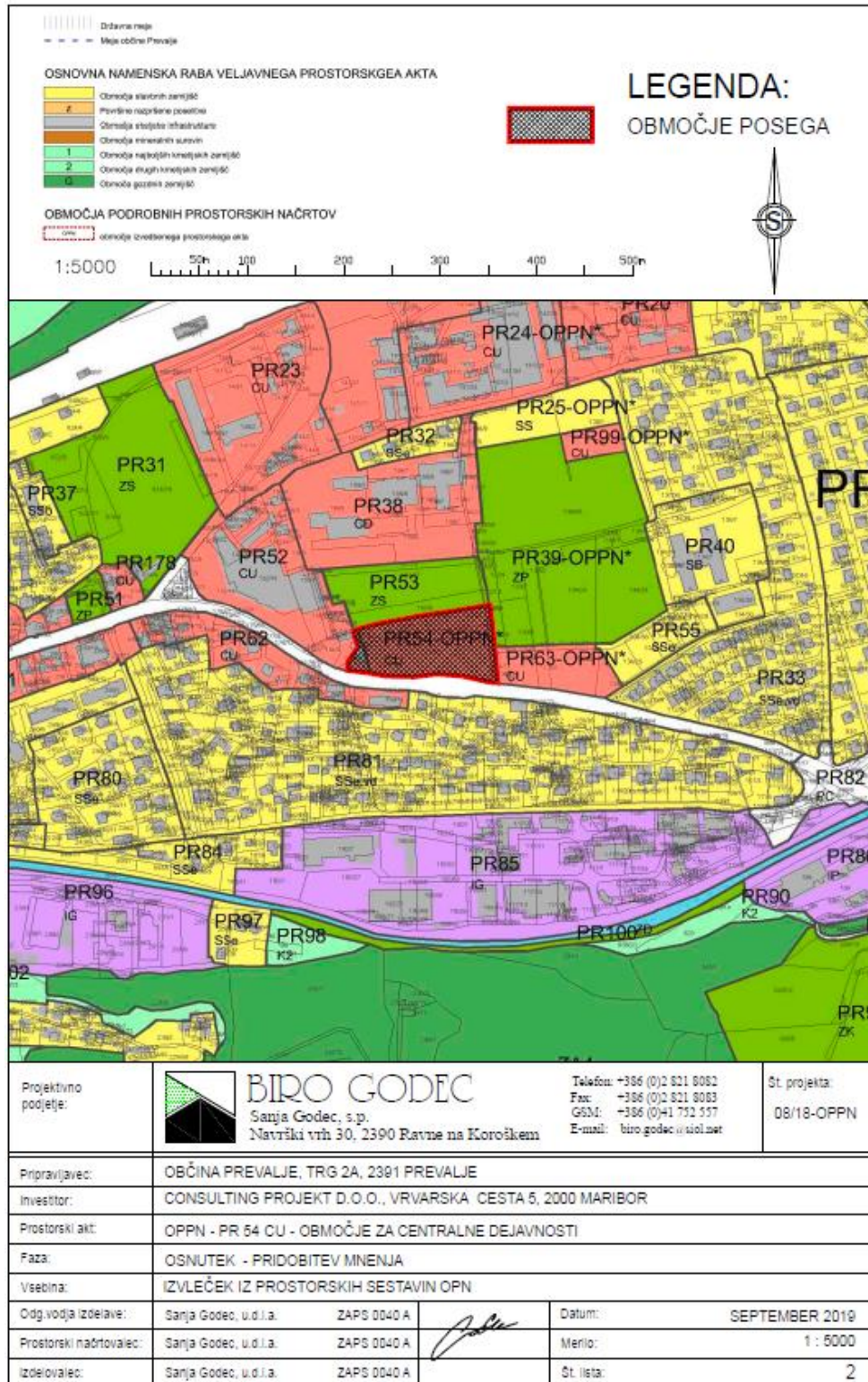
Ureditveno območje OPPN obsega zemljišča s parc. št.: 154/5, del 154/15, 154/16, del, 154/17, del, 163/1, 163/4, 163/8, 163/9, 164/1, 164/2, 542/5, del, vse k.o. 884 Farna vas, v skupni izmeri cca. 0,9 ha.

Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in lahko vključuje ureditve izven območja, ki so potrebne za izvedbo priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno v javno dobro. Izven območja OPPN se nahaja TP, iz katerega se izvede NN elektro priključek po projektu, ki je izdelan.

Območje OPPN je namenjeno za gradnjo poslovno storitvenega objekta za centralne dejavnosti.

Urbanistična zasnova je določena ob upoštevanju konfiguracije terena, velikosti gradbene parcele, poteka obstoječe javne infrastrukture vključno z varovanimi koridorji ter možnosti dostopa do zemljiške parcele. Na območju je predvidena ureditev prometnih površin in druge gospodarske javne infrastrukture.

Slika 1: Prikaz območja OPPN iz občinskega prostorskega akta
(vir: OPPN)



V predvidenem objektu so dopustne dejavnost, ki se nanašajo na trgovino ter storitvene dejavnosti, kot so gostinstvo in turizem, poslovne in upravne dejavnosti, druge storitvene dejavnosti, dejavnosti javne uprave in zdravstva.

Na območju so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev obstoječih naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih površin,
- vzdrževalna dela v javno korist oziroma rekonstrukcija javnih cest.

Na območju OPPN so dovoljene naslednje stavbe in gradbeni inženirski objekti.

Stavbe:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- 12640 Stavbe za zdravstvo.

Gradbeni inženirski objekti:

- 21, 22 Objekti in naprave za potrebe prometne, komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture.
- 24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Tlorisna velikost objekta: podolgovati tloris okvirnih zunanjih dim. 131,0 m +- 4,0 m x 29,0 m +- 2,0 mm.

Etažnost objekta: P oz. P+1 znotraj istega višinskega gabarita, višina objekta je dovoljena max. 7,0 m nad niveleto tal pritličja. Kletna etaža je dovoljena, če to omogočajo geometrijske razmere.

Oblikovanje objekta mora biti poenoteno z oblikovanjem obstoječih poslovnih objektov na območju PR 52 CU.

Fasade morejo biti iz sodobnih materialov in izdelane v skladu z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami. Streha je lahko ravna ali enokapna v minimalnem naklonu oz. kombinacija le teh, priporoča se izvedba v obliki zelene strehe.

Glavni vhodi v objekt so predvideni v pritlični etaži v nivoju terena – dostop s parkirišča na južni strani objekta. Ureditev mora omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem, v skladu s predpisi.

Na prostih površinah ob stavbi se uredijo površine za parkiranje in manipuliranje z osebnimi in tovornimi vozili, zelene in tlakovane površine.

Najmanj 10% zemljiške parcele objekta mora biti ozelenjeno in hortikulturno urejeno. Na južni strani zemljiške parcele, ob meji z državno cesto, je predvidena izvedba drevoreda z avtohtonimi drevesnimi vrstami listavcev.

Na celotnem območju OPPN je dovoljeno graditi nezahtevne in enostavne gradbene inženirske objekte, ki so potrebni za zagotavljanje minimalne komunalne opreme na območju urejanja.

Na celotnem območju OPPN je dovoljeno graditi nezahtevne in enostavne objekte ob upoštevanju splošnih in podrobnih pogojev, ki v OPN Občine Prevalje, glede vrste in velikosti le teh, veljajo za območje namenske rabe CU.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti smiselno locirani na parceli ob upoštevanju urbanistične zasnove osnovnega objekta.

Minimalni odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih zemljišč oz. gospodarske javne infrastrukture so določeni v OPN Občine Prevalje.

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija
(vir: OPPN)



5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje urejanja bo opremljeno z minimalno gospodarsko javno infrastrukturo, ki obsega oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda, telekomunikacije in dostop do javne ceste. Priklučitev na plinovodno omrežje je možna v skladu s pogoji upravljavca.

5.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

5.1.1. Prometna ureditev

Za dostop do objekta je predvidena izvedba novega cestnega priključka na vzhodni strani gradbene parcele s priključkom JP 851771 na lokaciji križišča z JP 851772 in preko obstoječega cestnega priključka na državno cesto na zahodni strani območja, ki je bil izveden v okviru rekonstrukcije državne ceste.

Parkirni prostori za osebna vozila uporabnikov poslovnega objekta se morajo urediti znotraj zemljiške parcele ob servisni cesti na južni strani objekta.

Pri izračunu minimalnega potrebnega števila parkirnih mest se upoštevajo naslednji kriteriji:

- pisarniški in upravni prostori ≥ 1 PM/ 50 m² NTP
- trgovine ≥ 1 PM/ 50 m² NTP
- gostinske stavbe ≥ 1 PM/ 10 sedežev oz. 5 oseb
- obrt, storitve ≥ 1 PM/ 50 m² NTP ali 1 PM/2 zaposlena
- poslovni prostori s strankami ≥ 1 PM/ 50 m² NTP
- poslovni prostori brez strank ≥ 1 PM/ 2 zaposlena

Najmanj 5% parkirnih mest mora biti dimenzioniranih za vozila oseb z invalidskim vozičkom (širina 3,5 m).

Na južni strani objekta je potrebno izvesti peš površine za dostop do poslovnih prostorov. Na zahodni in severni strani objekta je potrebno izvesti pešpot in kolesarsko stezo in ju navezati na obstoječe in predvidene peš in kolesarske površine na tem območju.

5.1.2. Oskrba z vodo

Oskrba območja OPPN s pitno vodo bo izvedena s priključkom na obstoječi javni vodovod, ki se nahaja na zahodni strani območja urejanja na lokaciji križišča z glavno cesto G112 in na vzhodni strani gradbene parcele na območju novega cestnega priključka na JP 851771.

Priključno mesto se bo nahajalo na novem priključnem vodovodu na južni strani gradbene parcele na območju novega cestnega priključka na JP 851771.

Priključno mesto se bo nahajalo na novem priključnem vodovodu na južni strani gradbene parcele. Števec porabe pitne vode mora biti vgrajen v toplotni termični jašek izven vozniških površin na lokaciji, ki je dostopna upravljalcu vodovoda.

Predvideni vodovodni priključek mora zagotoviti ustrezno količino pitne in požarne vode za potrebe predvidenega objekta.

Na območju urejanja se izvede en nadzemni hidrant, ki bo s sosednjimi obstoječimi hidranti na oddaljenosti 60-80 m, pokrival celotno ureditveno območje. Minimalni premer cevovoda do nadzemnega hidranta mora biti DN 80.

Horizontalni vzporedni odmik med obstoječim vodovodom in predvidenimi vodi gospodarske javne infrastrukture mora znašati minimalno 0,5 m, vertikalni odmik pa minimalno 0,3 m, če so le ti položeni v zaščitnih ceveh.

5.1.3. Odvajanje odpadnih voda

Na območju OPPN se mora izvesti ločen sistem odvajanja odpadnih voda. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno.

Komunalne odpadne vode:

Komunalne odpadne vode se morejo speljati po ločenem sistemu vodotesne fekalne kanalizacije v javno komunalno kanalizacijo odpadnih voda.

Do izgradnje ločenega sistema padavinske in komunalne kanalizacije, se začasno vse odpadne vode odvajajo v obstoječo mešano kanalizacijo DN 800, ki poteka vzdolž državne ceste.

Obstoječa mešana kanalizacija UKC 30, ki prečka skrajni severovzhodni vogal objekta, se mora pred začetkom gradnje objekta prestaviti izven območja gradnje oz. se predvidijo drugi zaščitni ukrepi v skladu z zahtevami upravljavca.

Padavinske vode:

Čisto padavinsko vodo s strešnih površin se primarno zadržuje v namenskih zadrževalnikih vode, za ponovno uporabo za higiensko manj zahtevne potrebe (spakovanje stranišč) in zalivanje zelenic na zemljiški parceli objekta. Presežene količine čiste padavinske vode s strešnih površin objekta ter zemljiške parcele objekta in padavinske vode s prometnih površin se

morejo kontrolirano speljati v predvideno padavinsko kanalizacijo. Padavinske vode naj bi se, ob upoštevanju geoloških pogojev, primarno ponikale v za ta namen urejenih ponikovalnicah, ki morejo biti locirane izven vpliva vseh povoznih površin.

Padavinske odpadne vode z utrjenih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati in mineralnimi olji (parkirišča, zunanje manipulativne površine) pa se morejo predhodno očistiti v ustrezno načrtovanih in dimenzioniranih koalescenčnih lovcih olj po standardu EN 858-2 in speljati v sistem predvidene padavinske kanalizacije.

V primeru, da načrtovane ponikalnice ne morejo zagotoviti odvajanja vseh padavinskih voda, se višek le teh mora speljati v obstoječo padavinsko kanalizacijo DN 600, ki poteka vzdolž državne ceste na južni strani gradbene parcele.

Iz smernic je razvidno, da je ločen sistem padavinske in komunalne kanalizacije je že zgrajen, torej se odpadne padavinske in fekalne odpadne vode odvajajo v obstoječo javno meteorno kanalizacijo PE 600 in kanalizacijo mešanega sistema PE 800, ki poteka ob državni cesti na južni strani območja urejanja.

5.1.4. Elektroenergetsko omrežje

Območje OPPN bo priključeno na elektro omrežje v skladu s pogoji upravljavca.

Napajanje objekta se bo izvedlo z novim NN priključnim kablovodom od TP Šola Prevalje: 128 do nove dvodelne prosto stoječe PMO, ki bo locirana v objektu.

Priključni kablovod bo potekal v smeri sever jug v koridorju obstoječih SN vodov.

Odmik načrtovanega objekta od obstoječega 20 kV (SN) podzemnega elektro voda, ki poteka po skrajnem vzhodnem delu območja urejanja, mora znašati minimalno 1 m od osi skrajnega elektro voda v obeh smereh.

5.1.5. Javna razsvetljava

Ureditveno območje bo opremljeno z javno razsvetljavo, ki je zgrajena ob državni cesti v okviru rekonstrukcije le te in jo je možno razširiti na območje parkirnih površin.

Svetila javne razsvetljave ne smejo sevati UV svetlobe in morajo biti oblikovana tako, da ne povzročajo svetlobnega onesnaževanja.

5.1.6 Plinovodno omrežje

Oskrba območja OPPN z zemeljskim plinom je možna s priključkom na obstoječi plinovod, ki poteka po gradbeni parceli objekta.

Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati določila Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Ur. list RS, št. 26/02, 54/02, 17/14-EZ-1).

5.1.7 Ogrevanje objektov

V objektu je dovoljeno izvesti lastne kurilnice na zemeljski plin oz. za ogrevanje le tega uporabiti obnovljive energetske vire (sončna energija, toplotna črpalka, dr).

Dovoljeno je tudi priključevanja objekta na toplotno omrežje, v kolikor bo le to zgrajeno do območja urejanja.

5.1.8. Telekomunikacijsko omrežje

Predvideni objekt bo navezan na TK omrežje, ki poteka vzdolž državne ceste in odcepom ob JO 851771. Znotraj območja urejanja bo izveden nov zemeljski TK razvod v kabelski kanalizaciji, ki bo potekala vzdolž parkirnih površin na južni strani objekta.

Za potrebe izvedbe telekomunikacijskega omrežja se na območju urejanja vgradijo kanalizacijske cevi za telekomunikacijske vode (2xPEHD fi 50 mm v cestišče in PE fi 50 mm od vozišča (jašek BC fi 80 cm) do predvidenega objekta.

5.1.9. Obveznosti priključitve na omrežja in objekte javne gospodarske infrastrukture

Predvideni objekt znotraj OPPN se mora obvezno priključiti na prometno omrežje, vodovodno omrežje, omrežje komunalnih in padavinskih voda, elektro in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev na plinovodno omrežje je obvezna v primeru, če investitor ne bo uporabljal obnovljivih virov energije pri obratovanju objekta.

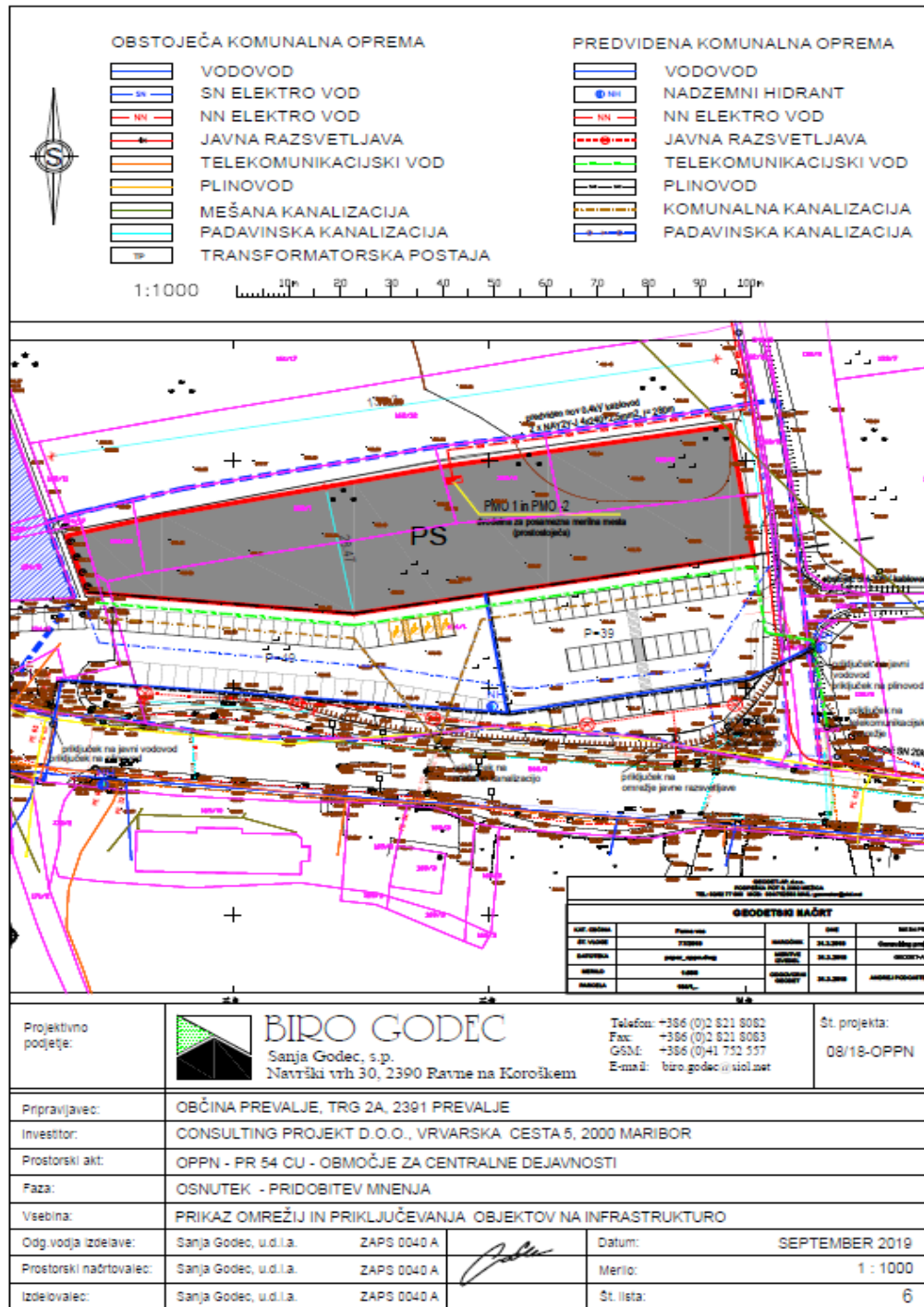
5.1.10. Hortikultura ureditev grajenega javnega dobra

Vse utrjene površine se morejo humusirati in zatraviti ter delno zasaditi z avtohtonimi grmovnicami in drevesnimi vrstami.

Na območju parkirnih površin je predvidena linijska zasaditev drevoreda domačin drevesnih vrst.

Prej opisana načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura oz. priključki nanjo so prikazani na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 3: Prikaz poteka obstoječih omrežij GJI in ureditve priključkov objektov na GJI ter grajeno javno dobro
(vir: OPPN)



5.2. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA ZA ELABORAT EKONOMIKE

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki je v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključujejo izvedbo novega cestnega priključka na vzhodni strani parcele in preko obstoječega cestnega priključka na državno cesto na zahodni strani območja;
- izgradnja vodovodnega cevovoda v načrtovanih cestah znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje na obodu);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- nizkonapetostni priključek na električno omrežje;
- priključek na telekomunikacijsko omrežje.

5.3. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO, VIRI FINANCIRANJA IN OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

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

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjena nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.

Ker se bo z OPPN načrtovani objekt priključeval na obstoječo komunalno opremo, je investitor zavezanec za **plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo**. Komunalni prispevek bo plačal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Viri financiranja

Investitor krije celotne stroške priključkov sam.

Opredelitev etapnosti

Prvo etapo izvedbe načrtovane prostorske ureditve predstavlja izgradnja priključkov na obstoječe infrastrukturno omrežje za potrebe zazidave, ki obsega tudi prestativte in zavarovanje obstoječe komunalnih in energetskih vodov. Istočasno z izgradnjo priključkov je možno izvajati posege v zvezi z gradnjo poslovnega objekta, na koncu pa še zunanje ureditve oz. ureditve okolice objekta.

Poslovni objekt se lahko gradi tudi v več fazah oz. po posameznih delih stavbe, ki predstavljajo funkcionalno celoto.

V obdobju od pričetka gradnje načrtovanega posega, se zemljišča lahko uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred sprejetjem OPPN.

6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Predpis določa, da je treba v elaboratu ekonomike obravnavati najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji poslovnih objektov, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

VIRI TER PODATKOVNE IN DRUGE OSNOVE, KI SO BILE UPORABLJENE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, 45/19);
- Občinski podrobni prostorski načrt na območju PR54 (izdelal »Biro Godec«, Sanja Godec s.p., identifikacijska številka ZAPS 0040 A, september 2019).