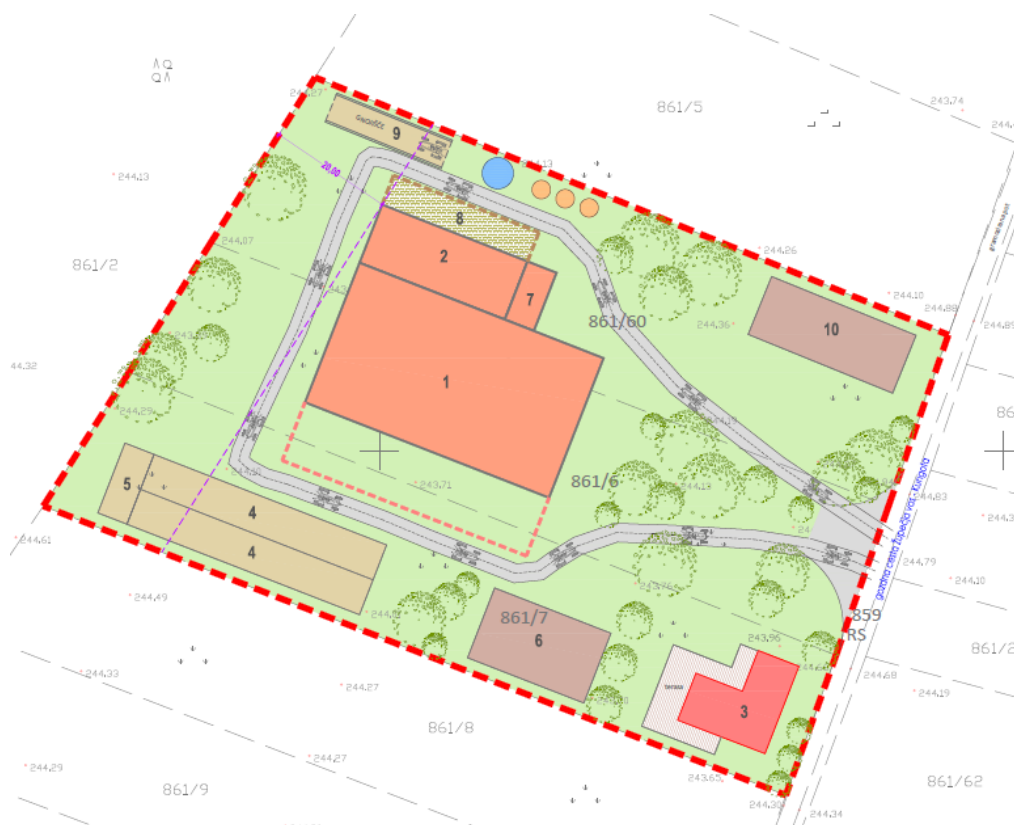


ELABORAT EKONOMIKE

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH BREZ SPREMEMBE NAMENSKE RABE ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV IN STANOVANJSKE HIŠE – PRESELITEV KMETIJE DOBNIK



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

IZDELANO: april 2023

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NA
KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH BREZ SPREMEMBE
NAMENSKE RABE ZA GRADNJO KMETIJSKIH
OBJEKTOV IN STANOVANJSKE HIŠE –
PRESELITEV KMETIJE DOBNIK**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

NAROČNIK: **Lastnik zemljišča**

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

NOSILKA NALOGE: Špela FRUMEN, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 3/AK-2023-EE

IZDELANO: april 2023

Direktorica:
Špela FRUMEN, mag. inž. log.



VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve	17
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	19
4.1.2.1. Prometna ureditev	19
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	20
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	20
4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura	21
4.1.2.5. Kabelsko in telekomunikacijsko omrežje	21
4.1.2.6. Ogrevanje in hlajenje.....	21
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	23
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	24
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	25
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	26
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	27

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju	12
Slika 2: Položaj območja OPPN v ožjem območju	13
Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	16
Slika 4: Območje z obstoječi komunalnimi vodi in legendo	17

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

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.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov in stanovanjske hiše – preselitev kmetije Dobnik; (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN, kjer je predvidena umestitev novega kmetijskega gospodarstva za potrebe preselitve celotne kmetije, se nahaja cca 550 m zahodno od naselja Kungota pri Ptuju in je cca 870 m oddaljeno od obstoječe kmetije.

Območje OPPN zajema parcele št. 861/6, 861/7 in 861/60, vse k.o. Župečja vas. Velikost območja OPPN je 9.365 m².

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno neopremljeno. 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.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN ali v njegovi bližini 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 plačal 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 vključno s priključki;

- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- izgradnja MČN za odvajanje komunalne odpadne vode;
- priključek na elektroenergetsko omrežje.

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

Pridobitev gradbenega dovoljenja za stanovanjski objekt in njegova gradnja je, v skladu z določili 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih, možna šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za kmetijski objekt.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana 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 potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Na območje prostorske ureditve se bodo preselili obstoječi občani Občine Kidričevo, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; 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 imenovalec 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 svojih 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 oziroma 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 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika 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 v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- 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;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-2**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

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.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbeno infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **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.
- **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).

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov in stanovanjske hiše – preselitev kmetije Dobnik, (izdelal Studio Urbis d.o.o., št. projekta 2021-01-OPPN, december 2022); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;

- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN, kjer je predvidena umestitev novega kmetijskega gospodarstva za potrebe preselitve celotne kmetije, se nahaja cca 550 m zahodno od naselja Kungota pri Ptujju in je cca 870 m oddaljeno od obstoječe kmetije.

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju
(vir: OPPN)



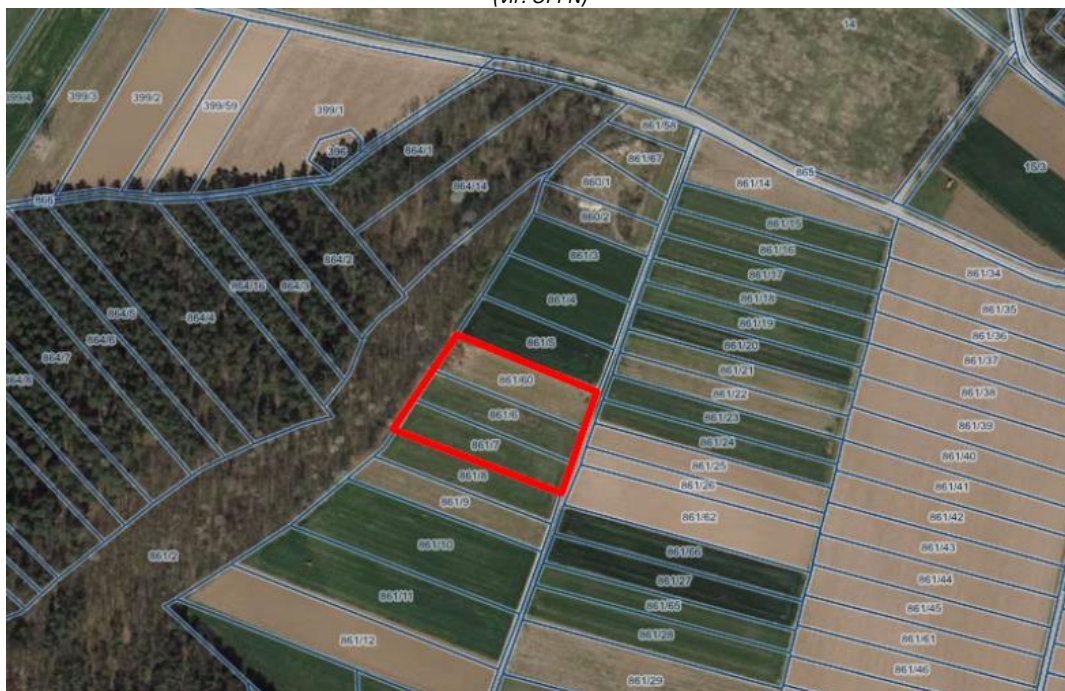
Območje OPPN zajema parcele št. 861/6, 861/7 in 861/60, vse k.o. Župečja vas.

Območje je dostopno po gozdni cesti Župečja vas - Kungota (šifra odseka: 120730), ki poteka po vzhodni strani območja OPPN, in se po 200 m na severu priključi na regionalno cesto R3 Rače - Kungota - Kidričevo (šifra odseka: 9013).

Velikost območja OPPN je 9.365 m².

Slika 2: Položaj območja OPPN v ožjem območju

(vir: OPPN)



Na območju OPPN se v naravi in po podatkih o dejanski rabi zemljišč nahajajo njivske površine (1100), območje ni pozidano.

Zasnova ureditve

Na območju OPPN je predvidena izgradnja hleva s kapaciteto za 250 govejih pitancev (bikov) in 60 telet. Hlev je načrtovan v skladu s sodobnimi smernicami dobrega počutja živali, ki nudi živalim dovolj udobja pri reji. Ob objektu je predvidena možnost morebitne kasnejše širitve hleva in ureditev dvorišča z dovozno potjo ter manipulativnimi površinami okoli objektov. Predvidena je tudi izgradnja drugih objektov in zunanjih ureditev, ki služijo opravljanju kmetijske dejavnosti (skladišče za krmila, silosi, gnojišče, prostor za izpust, strojna lopa ipd.).

Po pridobitvi uporabnega dovoljenja za kmetijski objekt (hlev), je v skladu z določili 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih predvidena pridobitev gradbenega dovoljenja še za stanovanjski objekt.

Med posameznimi objekti so predvidene manipulativne površine. Vsi predvideni objekti bodo umeščeni v prostor tako, da bodo omogočali normalno funkcioniranje kmetije ter da bodo zagotovljene zadostne površine za manipulacijo s kmetijsko mehanizacijo.

Lega objektov

Objekti morajo biti odmaknjeni od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Stavbe morajo biti odmaknjeni od gozdnega roba (parcele št. 861/2 k.o. Župečja vas) vsaj 20 m, ureditve in objekti, ki so v nivoju zemljišča, pa vsaj 1,5 m.

Velikost in oblikovanje objektov

Predvideni tlorisni gabariti posameznih kmetijskih objektov so:

- hlev za bike v velikosti 42,00 m x 24,00 m, z možnostjo kasnejše širitve hleva v velikosti do 42,00 m
- x 10,00 m;
- hlev za mlado živino (teleta) v velikosti 25,00 x 10,00 m in prostor za izpust v velikosti 25,00 m x
- 5,00 m;
- skladišče za krmila v velikosti 10,00 m x 5,00 m;
- gnojišče v velikosti 20,00 m x 5,00 m;
- dva koritasta silosa v velikosti 40,00 m x 6,00 m;
- silos za šrot v velikosti 12,00 m x 5,00 m;
- strojna lopa v velikosti 20,00 m x 12,00 m;
- skladišče za slamo (lahko izvedeno kot šotor) v velikosti 25,00 m x 10,00 m.

Maksimalna višina kmetijskih objektov je 15,00 m. Višina objekta je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje objekta in najvišjo točko slemena objekta s poševno streho. Etažnost posameznega objekta se prilagaja glede na potrebe dejavnostim, ki se v njem opravlja.

Vsi objekti na območju OPPN morajo biti med seboj oblikovno usklajeni in morajo imeti podolgovato tlorisno zasnovo.

Oblikovanje fasad bo poenoteno. Fasada naj odraža funkcijo objekta. Fasade objektov morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov. Dopustna je izvedba fasad v beli barvi ali v svetlih (pastelnih) naravnih in nesvetlečih barvah. Dopustna je uporaba naravnih materialov – les, kamen ali drugi sodobnejši materiali, na delu fasade ali na celotni fasadi, ki ne smejo biti svetleči ali z zrcalnim odbojem.

Streha je simetrična dvokapnica z naklonom od 15° do 35°, smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta. Na strehah je dopustna namestitvev naprav za izkoriščanje sončne energije, pri čemer mora jo biti na streho nameščeni v enakem naklonu kot je streha in ne smejo segati čez sleme. Dovoljena je uporaba kritine iz pločevine, opečne ali betonske kritine v temnejših, ne bleščečih (mat) odtenkih rdeče, rjave ali sive barve.

Predvidena je tudi gradnja stanovanjskega objekta, pri katerem je dopusten podolgovat, L ali T tloris osnovnega volumna, v velikosti do 15,00 m x 15,00 m in etažnosti (K) + P + M ali (K) + P + 1. Dovoljena je simetrična dvokapna streha. Ravna ali enokapna streha je dopustna pri pokriti terasi, vetrolovu, zimskem vrtu ipd.

Za potrebe stanovanjskega objekta je potrebno zagotoviti parkiranje najmanj za dva avtomobila. Parkiranje je lahko predvideno v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe. Pri postavitvi samostojne garaže oz. nadstrešnice morajo pri oblikovanju v celoti slediti ureditvi stanovanjske stavbe.

Nezahtevni in enostavni objekti

Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu. Pri izvedbi v stiku z osnovnim objektom morajo imeti ravno streho ali streho z enakim naklonom kot je streha osnovnega objekta, smer slemena je lahko tudi različna.

Ograje na območju so lahko mrežne, lesene, na vzhodni strani obočja ob cesti je lahko ograja tudi zidana kot stebrički z vmesnimi lesenimi ali perforiranimi polnili iz sodobnih materialov ali prednostno z zasaditvijo živice za katero se uporabi avtohtone rastlinske vrste. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno.

Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj) naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m. Ograja naj bo od parcelne meje odmaknjena minimalno 0,5 m in ne sme presegati maksimalne višine 1,80 m. Pri živi meji, ki sicer ni objekt, ima pa funkcijo ograje, je pri zasaditvi potrebno upoštevati predvideno razrast in odmik, ki bo omogočal vzdrževanje žive meje v polni razrasti po lastni parceli. Manjši odmiki so dopustni le s pisnim soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Dopustna izraba prostora

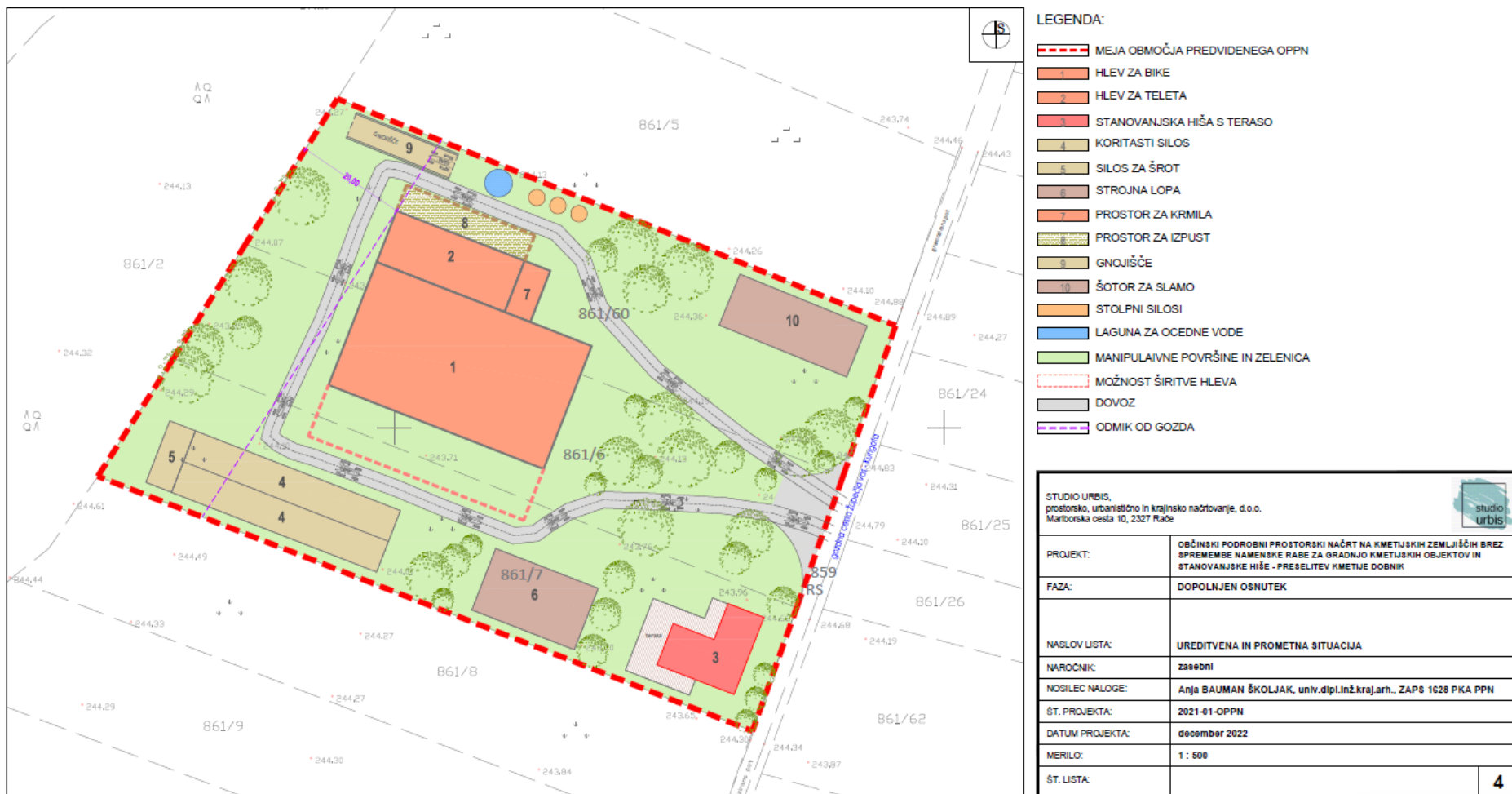
Faktor zazidanosti parcele (FZ), razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele, lahko znaša največ 0,6. V tlorisno površino stavb se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti.

Ureditev zunanjih površin

Okolica objektov mora biti ozelenjena (s travo, grmičevjem in posameznimi drevesi) z avtohtonimi vrstami rastlin. Minimalni delež zelenih površin je 20 %. Povožne in parkirne ter manipulativne površine je potrebno izvesti z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

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

Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija
(vir: OPPN)



4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

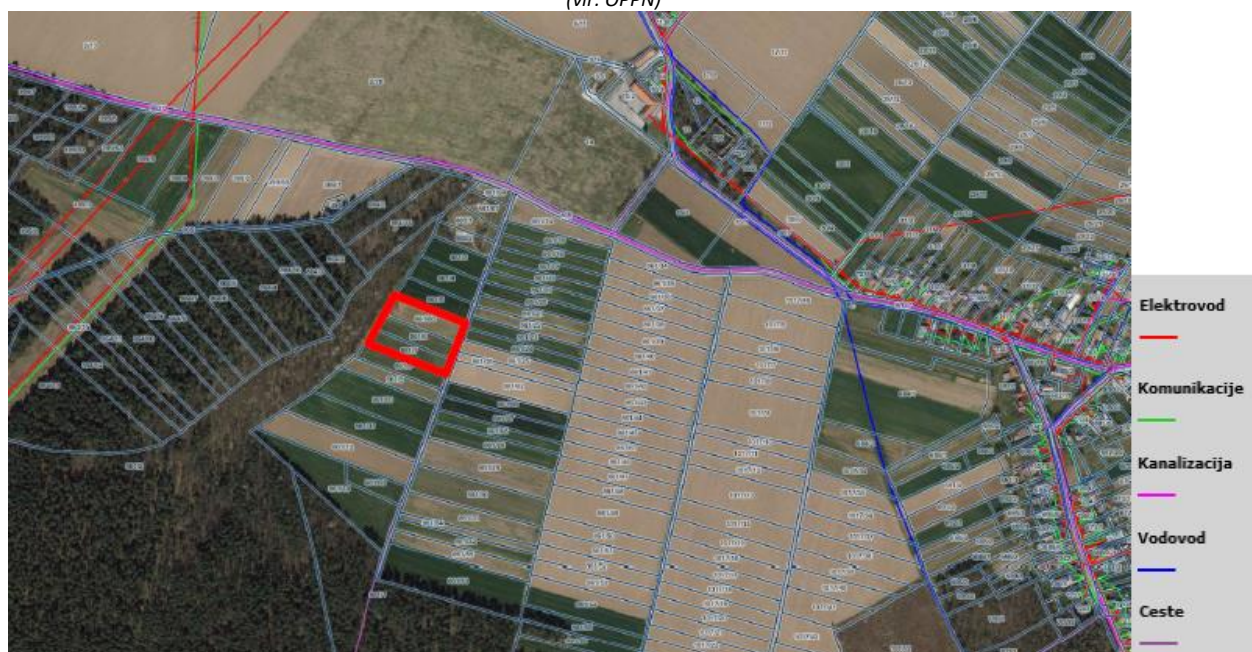
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno neopremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi bližini.

Slika 4: Območje z obstoječi komunalnimi vodi in legendo
(vir: OPPN)



Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno neopremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi bližini.

Predvidena pozidava bo vezana na obstoječe prometno, vodovodno in energetska omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi bodo pridobljeni od posameznih upravljavcev. Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

Splošni pogoji, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji in priključevanju prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN:

- vsi objekti znotraj območja OPPN so lahko priključeni na prometno, komunalno in energetska ter komunikacijsko infrastrukturo omrežje po pogojih upravljavcev posamezne infrastrukture;
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti med seboj usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- dopustne so delne aličasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev posameznih omrežij in izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega omrežja.

4.1.2.1. Prometna ureditev

Dostop do območja se uredi preko obstoječe gozdne ceste Župečja vas – Kungota (šifra odseka: 120730), ki se na severu, v oddaljenosti cca 200 m od območja OPPN, priključi na regionalno cesto R3 Rače – Kungota – Kidričevo (šifra odseka: 9013).

Elementi dostopne poti se določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno z veljavnimi predpisi. Pri načrtovanju je potrebno zagotoviti:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s potrebno prometno signalizacijo,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov.

Tehnični elementi priključka (zavijalni radiji, širina) na javno pot morajo omogočati neovirano vožnjo vsem vrstam prometa, tudi gasilskim in intervencijskim vozilom. Notranje prometne poti morajo omogočati neoviran dostop do površin za mirujoči promet, dostop za kmetijska - gospodarska vozila in neovirano vožnjo intervencijskih vozil.

4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Na območju OPPN ni obstoječega vodovodnega omrežja. Javno obstoječe vodovodno omrežje (cevovod PE 110), na katerega je možno izvesti priključek, je oddaljeno cca 320 m. Zagotoviti je potrebno oskrbo objektov z zdravstveno ustrezno pitno vodo v zadostnih količinah.

Rešitev priključevanja na vodovodno omrežje (točna lokacija priključitve, trasa priključka, lokacija vodomernega mesta, način izvedbe ter potreben material) se določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja skupaj z upravljavcem vodovodnega omrežja. Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12 in 44/22 – ZVO-2).

Vodomer je potrebno namestiti na začetku investitorjevega zemljišča v tipski vodomerni jašek, ki mora biti nameščen v zelenici. Jašek mora biti zasipan z nepropustnim materialom (zemlja).

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN ali v njegovi bližini ni izvedenega kanalizacijskega omrežja. Javno kanalizacijsko omrežje je oddaljeno cca 200 m.

Predvideti je potrebno ločen sistem odvajanja odpadnih voda za komunalne, industrijske in padavinske odpadne vode ter njihovo odvajanje v skladu z zahtevami veljavnih predpisov – Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2 in 75/22).

Komunalne odpadne vode na območju kmetije bo potrebno odvajati na predvideno malo čistilno napravo (MČN) s kapaciteto do 6 PE, ki bo umeščena znotraj območja OPPN. MČN mora biti izvedena v vodotesni izvedbi ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov. Iztok očiščene vode iz MČN bo potrebno speljati v ponikovalnico. Vode na iztoku iz MČN morajo ustrezati določilom Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2).

Industrijske odpadne vode (gnojnica in tehnološke vode iz objektov) je potrebno zbirati v jamah za gnojevko. Zbirni kanali v hlevu in jame morajo biti ustreznih dimenzij in zmogljivosti glede na vrsto in število živali. Biti morajo stabilni, odporni na gnojevko, odporni proti mehanskim, toplotnim in kemičnim vplivom ter vodotesni v skladu z veljavnimi predpisi.

Način odvajanja padavinskih voda mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je potrebno vključiti vse novo predvidene površine za celotno območje.

Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti na način, da je v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in utrjenih površin na območju OPPN je potrebno prioriteto ponikati preko ponikovalnic, ki morajo biti locirane izven vpliva

povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ali visoke podtalnice ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano z razpršenim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Pri tem mora biti odvodnja načrtovana tako, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti. Padavinske odpadne vode iz streh se ponika po čiščenju v ustrezno dimenzioniranih peskolovih, padavinske vode iz povoznih površin se ponika po čiščenju v ustrezno dimenzioniranih usedalnikih in lovilcih olj. Padavinske vode iz dovozov ne smejo odtekati na javno cesto.

V okviru dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte se mora izdelati načrt zunanje ureditve z vrisanimi priključki za komunalne, industrijske in padavinske odpadne vode in z vsemi detajli odvodnje padavinske kanalizacije (peskolovilci, lovilci olj z usedalniki ...).

Tla v garažah oziroma strojnih lopah, kjer se bo skladiščila kmetijska mehanizacija, morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura

Na območju OPPN ni obstoječega elektroenergetskega omrežja. Javno omrežje za oskrbo z električno energijo je oddaljeno cca 400 m.

Za napajanje novih objektov v območju OPPN je potrebno zgraditi nizkonapetostni NN 0,4 kV razvod. Dopustna je postavitve alternativnih virov energije.

4.1.2.5. Kabelsko in telekomunikacijsko omrežje

Na območju OPPN ni obstoječega telekomunikacijskega omrežja in omrežja kabelske televizije.

4.1.2.6. Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje, hlajenje in prezračevanje bo urejeno individualno glede na potrebe posameznih objektov.

Za ogrevanje in hlajenje objektov naj se v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali električna, dopustna je tudi uporaba plina oz. lesne biomase v skupni kotlovnici. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda – voda, kjer je toplotni vir podtalna voda, ali z

geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je potrebno izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

Pri projektiranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije ter upoštevajo varstvo zraka.

4.1.3. 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 bo 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 vključno s priključki;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- izgradnja MČN za odvajanje komunalne odpadne vode;
- priključek na elektroenergetsko omrežje.

4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane 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 namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukture, 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.

4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

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

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

4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

Pridobitev gradbenega dovoljenja za stanovanjski objekt in njegova gradnja je, v skladu z določili 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih, možna šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za kmetijski objekt.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo 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. Na območje prostorske ureditve se bodo preselili obstoječi občani Občine Kidričevo, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.