



ESPRI d.o.o.

Novi trg 11

8000 Novo mesto

T: 07 39 35 700

GSM: 041 537 040

@: blaz.malensek@espri.si

ELABORAT EKONOMIKE
za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za območje EUP SV 07
in del območij EUP SV 02 in SV 03

Novo mesto, april 2022

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP SV 07 in del območij EUP SV 02 in SV 03

PREDMET PROJEKTA: Predmet OPPN za območje EUP SV 07 in del območij EUP SV 02 in SV izgradnja objekta za skladiščenje in obrtne dejavnosti ter ureditev povezovalne ceste

FAZA OPPN: Osnutek

NAROČNIK: Meltal IS d.o.o.
Gospodsvetska cesta 84
2000 MARIBOR

ODGOVORNI PREDSTAVNIK NAROČNIKA: UMARH d.o.o.
Ulica 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj
Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

IZDELAL: Espri d.o.o.
Novi trg 11, 8000 Novo mesto

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 003/22

IZDELANO: april 2022

Direktor:

mag. Blaž Malenšek



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Malenšek', written over a horizontal line.

žig in podpis

VSEBINA

1	POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	4
2	NAMEN IN CILJI NALOGE.....	6
3	PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	7
3.1	Pravne podlage.....	7
3.2	Vsebinske podlage.....	9
4	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM	10
4.1	Predvidena gradnja.....	12
5	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	13
5.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	13
5.1.1	Prometna ureditev.....	13
5.1.2	Mirujoči promet.....	13
5.1.3	Vodovod.....	14
5.1.4	Javna kanalizacija	14
5.1.5	Meteorna kanalizacija.....	14
5.1.6	Oskrba z elektriko	14
5.1.7	Omrežje elektronskih komunikacij	14
5.1.8	Ravnanje z odpadki	14
5.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	15
5.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	17
5.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture.....	17
6	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	18

1 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 gospodarnost 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 pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP SV 07 in del območij EUP SV 02 in SV 03 (v nadaljevanju OPPN).

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta zavzema zemljišča s parcelnimi številkami 293/31, 293/32, 293/40 in 293/41, vse k.o. 393 – Slovenja vas. Območje se nahaja na severozahodnem delu Občine Hajdina, v naselju Slovenja vas, med kanalom hidroelektrarne Zlatoličje in regionalno cesto R2 Miklavž – Hajdina.

Slika 1: Območje OPPN



Vir: eTerra, www.etera.si, maj 2022

Gre za zemljišče v nepozidanem nadaljevanju obstoječe gospodarske cone, ki v naravi predstavlja zaraščen travnik na kateremu rastejo pretežno drevesa in grmičevje ter v manjšem delu trajni travnik.

Območje ureja Občinski prostorski načrt občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/2019 – v nadaljevanju OPN), ki določa namensko rabo območja z oznakami enot urejanja prostora (EUP) SV 02, SV 03 in SV 07:

- IG gospodarske cone, namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter tudi spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim – del EU SV 02, SV 07,
- ZD druge urejene zelene površine, kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo – del SV 02, del SV 07,
- SK površine podeželskega naselja – del SV 03.

OPPN zajema tudi del EUP SV 02, celotno EUP SV07 in manjši del EUP SV 03 z namensko rabo SK v območju priključevanja predvidene povezovalne ceste na obstoječo lokalno cesto.

Z OPPN se ureja umeščanje novih stavb za skladiščenje in obrtne dejavnosti ter umestitev nove povezovalne ceste na južnem delu območja. OPPN bo določal največje gabarite predvidenih stavb, njihovo oblikovanje in način priključevanja na javno infrastrukturo. OPPN določa največje gabarite predvidene stavbe (gradbene meje), etažnost, oblikovanje in način priključevanja na javno infrastrukturo.

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 gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Z OPPN je načrtovana ureditev naslednje gospodarske javne infrastrukture:

- Prometno urejanje - Predvidena je gradnja povezovalne ceste po južnem delu območja OPPN z navezavo na javno pot JP 829121 in obstoječo dovozno cesto;
- Kanalizacija odpadnih vod - Predvidena je priključitev objekta na javno kanalizacijo odpadnih vod, ki poteka ob regionalni cesti Maribor – Ptuj.

Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture je 316.160 EUR.

Kot družbena infrastruktura je po Pravilniku o elaboratu ekonomike v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

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

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev oziroma z izvedbo načrtovane gradnje na obravnavanem območju.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da zaradi gradnje na obravnavanem območju OPPN ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture, saj je na območju predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti, ki ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi.

2 NAMEN IN CILJI NALOGE

Z začetkom veljavnosti Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) dne 1. junija 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oziroma urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalac je cilj, da se izboljša kakovost prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in vsestransko ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj pravilno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, spada 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 javne gospodarske 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 poudarijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah tako, 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, določijo primerno etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

V juliju 2019 je začel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

3 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

3.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je 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 neposredno vplivajo na vsebino 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 in 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 podlaga 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 družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- (1) Komunalna oprema je del gospodarske javne infrastrukture, ki jo sestavljajo:
 - 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.
- (2) Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
- (3) 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 v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo.

3.2 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 ter 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:

- osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP SV 07 in del območij EUP SV 02 in SV 03
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k 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 ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi 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 katero se UN pripravi.

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

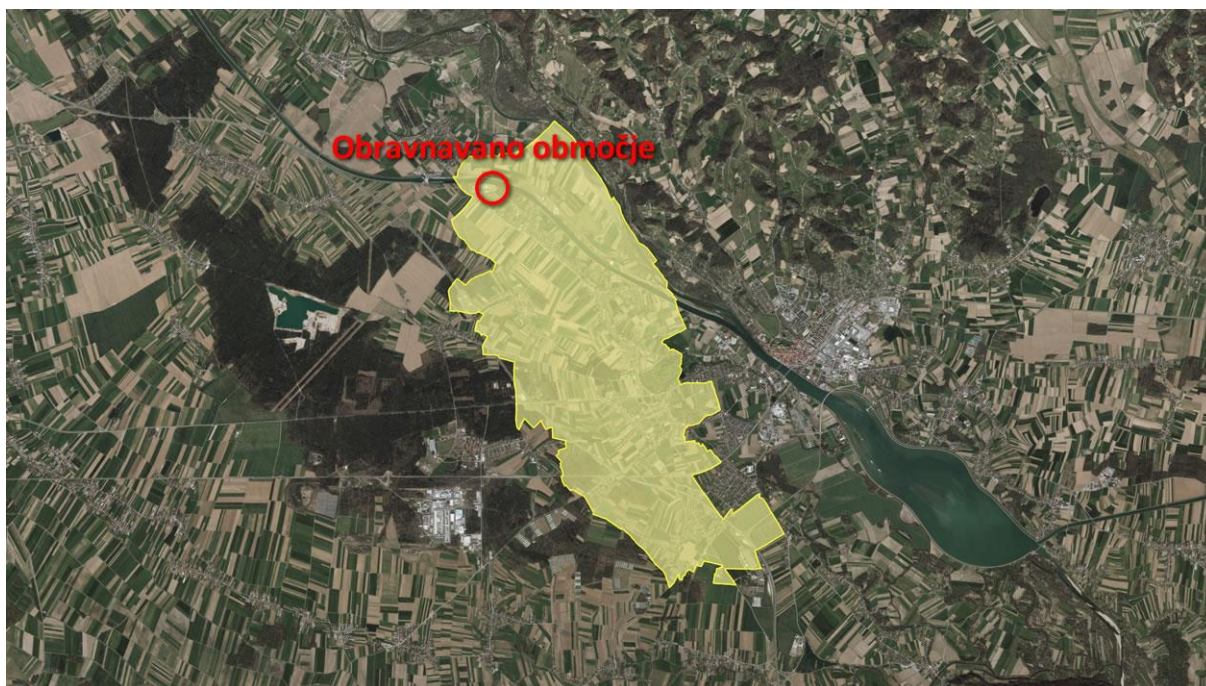
4 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Obravnava območje leži na Dravskem polju, ki je obsežen ravninski del Štajerske na desnem bregu reke Drave. V grobem obsega ozemlje trikotne oblike, med Mariborom, Ptujem in Pragerskim. Povprečna nadmorska višina polja pa je 250 m.n.m. Dravsko polje na zahodu obdaja Pohorje, na severu Slovenske gorice, na jugu pa Haloze in Dravinjske gorice. Na vzhodu (v okolici Ptuja) se od levega brega Drave proti Ormožu ravninski del nadaljuje kot Ptujsko polje.

Samo območje posega se nahaja na severozahodnem delu Občine Hajdina, v naselju Slovenja vas, med kanalom hidroelektrarne Zlatoličje in regionalno cesto R2 Miklavž – Hajdina. Območje zavzema zemljišča s parcelnimi številkami 293/31, 293/32, 293/40 in 293/41, vse k.o. 393 – Slovenja vas.

Gre za zemljišče v nepozidanem nadaljevanju obstoječe gospodarske cone, ki v naravi predstavlja zaraščen travnik na kateremu rastejo pretežno drevesa in grmičevje ter v manjšem delu trajni travnik.

Slika 2: Območje občine Hajdina in lokacija obravnavanega območja



Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, maj 2022

Območje predvidenega OPPN se funkcionalno navezuje na obstoječe, že pozidano območje gospodarske cone SV 02. Predvideno je načrtovanje nove cestne povezave po južnem delu območja OPPN z navezavo na javno pot JP 829121 in obstoječo dovozno cesto, ki vodi do obstoječe gospodarske cone.

Območje predvidenega OPPN ureja Občinski prostorski načrt občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/2019 – v nadaljevanju OPN), ki določa namensko rabo območja z oznakami enot urejanja prostora (EUP) SV 02, SV 03 in SV 07:

- IG gospodarske cone, namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter tudi spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim – del EU SV 02, SV 07,
- ZD druge urejene zelene površine, kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo – del SV 02, del SV 07,
- SK površine podeželskega naselja – del SV 03.

Predvideni OPPN zajema del EUP SV 02, celotno EUP SV07 in manjši del EUP SV 03 z namensko rabo SK v območju priključevanja predvidene povezovalne ceste na obstoječo lokalno cesto.

Slika 3: Prikaz obravnavanega območja in namenske rabe



Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, maj 2022

4.1 Predvidena gradnja

V območju OPPN se predvidi izgradnja naslednjih objektov in ureditev:

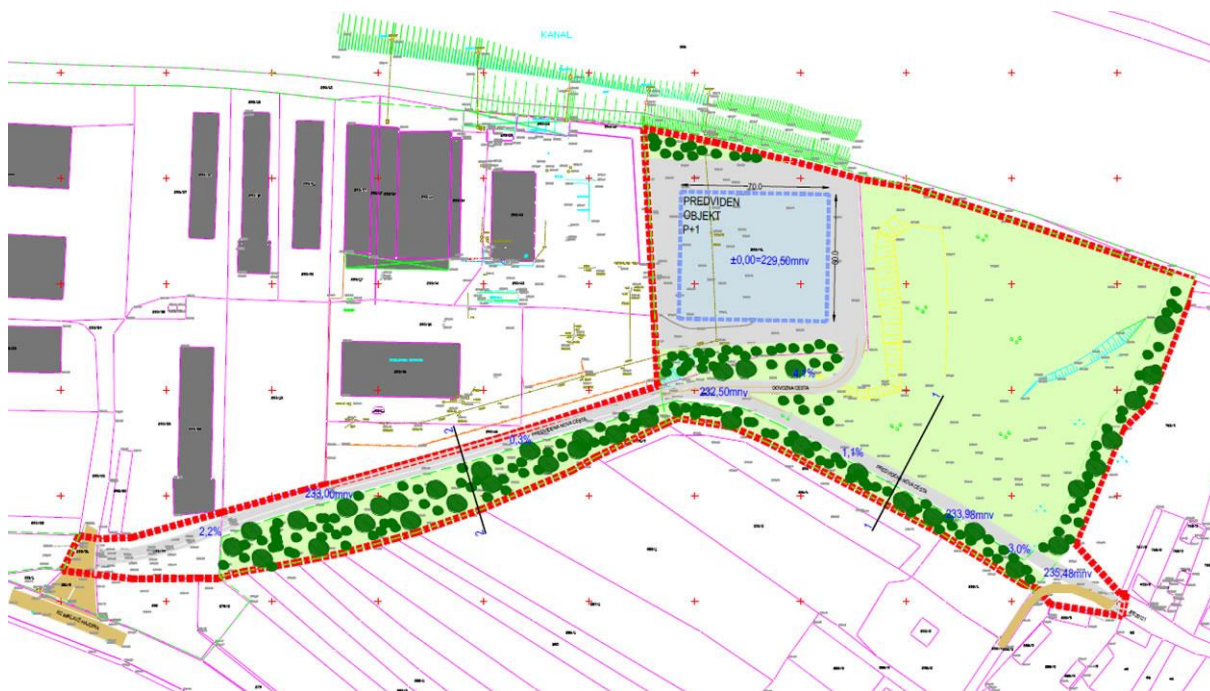
- Objekt za skladiščenje in obrtne dejavnosti

Predvidena je gradnja objekta, namenjenega skladiščenju in obrtnim dejavnostim, na severnem delu območja, v nadaljevanju obstoječe gospodarske cone v EUP SV 02. Nov, predviden objekt se bo funkcionalno navezoval na obstoječe ureditve investitorja v EUP SV 02. Natančna lega in oznaka objekta je razvidna iz grafičnega dela OPPN.

- Povezovalna cesta

Predvidena je nova povezovalna prometna povezava po južnem delu območja, ki se bo navezovala na javno pot JP 829121 in obstoječo dovozno cesto, ki vodi do obstoječe gospodarske cone.

Slika 4: Predvidena prostorska ureditev



Vir: Občinski podrobni prostorski načrt za EUP SV 07 in del območij EUP SV 02 in SV 03 (osnutek – dopolnjen po izdelavi okoljskega poročila)

5 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

5.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

Z OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- gradnja povezovalne ceste po južnem delu območja OPPN z navezavo na javno pot JP 829121 in obstoječo dovozno cesto, ki vodi do obstoječe gospodarske cone, ki se bo načrtovala kot družbena javna infrastruktura. Na povezovalni cesti se lahko izvedejo tudi dodatni dostop do zemljišča s parc. št. 293/10, k.o. Slovenja vas.
- navezana na obstoječe elektroenergetsko, telekomunikacijsko in vodovodno omrežje v obstoječi gospodarski coni,
- dogradnja kanalizacijskega omrežja za odvajanje meteornih in odpadnih vod.

Vsa ostala potrebna gospodarska javna infrastruktura za obravnavano območje je že zagotovljena. Priklopi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo bodo izvedeni v obliki hišnih priključkov.

5.1.1 Prometna ureditev

Območje OPPN je prometno dostopno preko obstoječe gospodarske cone z navezavo na javno pot JP 829121 in obstoječo dovozno cesto, ki vodi do obstoječe gospodarske cone.

Z OPPN je predvidena gradnja povezovalne ceste po južnem delu območja OPPN z navezavo na javno pot JP 829121 in obstoječo dovozno cesto, ki vodi do obstoječe gospodarske cone, ki se bo načrtovala kot družbena javna infrastruktura, ki bo opredeljena kot javno dobro. Predvidena je minimalna širina vozišča 5 m.

Izvedba ceste ni pogoj za gradnjo objekta saj je dostop do objekta mogoče zagotoviti preko obstoječe cone. Izvedba ceste tudi ni časovno omejena.

5.1.2 Mirujoči promet

Parkirišča bodo urejena ob objektih oziroma v sklopu ureditve objektov in bodo načrtovana na način, da bo najbližji prostor ob vhodu namenjen neoviranemu dostopu gibalno oviranim osebam in pešcem, šele nato parkiriščem, pri čemer bodo kolesarji obravnavani prednostno pred avtomobili.

5.1.3 Vodovod

Oskrba novega objekta z vodo znotraj prostorskega načrta bo predvidoma zagotovljena iz obstoječega vodovodnega priključka investitorja, ki se nahaja v EUP SV 02 vodovodnega omrežja. Predvidena je izvedba hidrantnega omrežja ob predvidenem objektu.

5.1.4 Javna kanalizacija

Predviden objekt bo priključen na kanalizacijo odpadnih vod z izvedbo priključka na javno kanalizacijo, ki poteka ob regionalni cesti Maribor – Ptuj.

Z OPPN je predvidena izvedba kanalizacijskega omrežja ki bo javno in na katerega se bodo priključevali objekti z hišnimi priključki, ki bodo izvedeni preko revizijskih jaškov, ki morajo biti stalno dostopni.

5.1.5 Meteorna kanalizacija

Ker ne obstaja možnost priključitve na javno meteorno kanalizacijo je potrebno padavinske vode z obravnavanega območja prioriteto ponikati.

Ponikovalnice bodo locirane izven vpliva podzemnih in manipulativnih površin. Ureditev odvodnjavanja bo načrtovana in izvedena tako, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča in objekti.

5.1.6 Oskrba z elektriko

Območje OPPN se bo napajalo z električno energijo preko obstoječega elektro priključka investitorja, ki je izveden iz obstoječe TP v EUP SV 02 (parcela št. 293/39, k.o. Slovenja vas). V primeru potreb po večji priključni moči, je to potrebno rešiti in uskladiti z upravljalcem elektro energetskega omrežja.

5.1.7 Omrežje elektronskih komunikacij

Priključitev na telekomunikacijsko omrežje bo izvedeno preko obstoječega TK priključka investitorja.

5.1.8 Ravnanje z odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. V sklopu projektiranja infrastrukture in objektov je treba določiti

ustrezne prostore oziroma površine za ločeno zbiranje odpadkov, ki morajo biti prosto dostopne izvajalcu javne službe.

5.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko 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 obravnavanem območju.

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 infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN, in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oziroma nepopolno, pravilnik določa, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo,

so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, tj. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Območje, ki ga obravnava OPPN je infrastrukturno že urejeno, zato je z OPPN predvidena zgolj ureditev prometne infrastrukture (gradnja povezovalne ceste po južnem delu območja) in dogradnja kanalizacijskega omrežja.

Ureditev vse preostale infrastrukture je prepuščena investitorju in bo večinoma izvedena v obliki hišnih priključkov, zato jo na tem mestu ne obravnavamo.

Tabela 1: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v EUR)

Postavka	Vrednost
Povezovalna cesta (segment 1)	123.500,00
Povezovalna cesta (segment 2)	84.500,00
Kanalizacija	62.400,00
Skupaj brez DDV	270.400,00
DDV (samo na cestno omrežje)	45.760,00
Skupaj	316.160,00

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za maj 2022.

V tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška za okvirni velikostni razred.

Upoštewane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz osnutka OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov o primerljivih gradnjah na širšem območju regije v zadnjem času;
- območje gradnje komunalne opreme bo treba zemljiškoknjižno urediti, kar pomeni, da mora Občina Hajdina zemljišča na katerih bo potekala gradnja komunalne opreme še odkupiti.

V primeru okoljske infrastrukture (kanalizacija) je davek na dodano vrednost povračljiv. Povračljivi DDV ni strošek investicije in se ga skladno s priporočili Ministrstva za finance ne prikazuje v tabelah investicijske vrednosti. Na vse ostale postavke je obračunan 22 % davek na dodano vrednost.

5.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko 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.

Kadar občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je 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 treba 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 mora poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

V tem konkretnem primeru način financiranja komunalne opreme še ni dorečen. Možno je financiranje iz občinskega proračuna, obstaja pa tudi opcija podpisa pogodbe o opremljanju s zasebnim investitorjem.

5.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture

Objekt se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti izpolnjen pogoj, da je vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se lahko izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah, na način, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na to v kakšnem vrstnem redu se bodo objekti gradili.

6 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.).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oziroma z izvedbo načrtovane gradnje na območju OPPN.

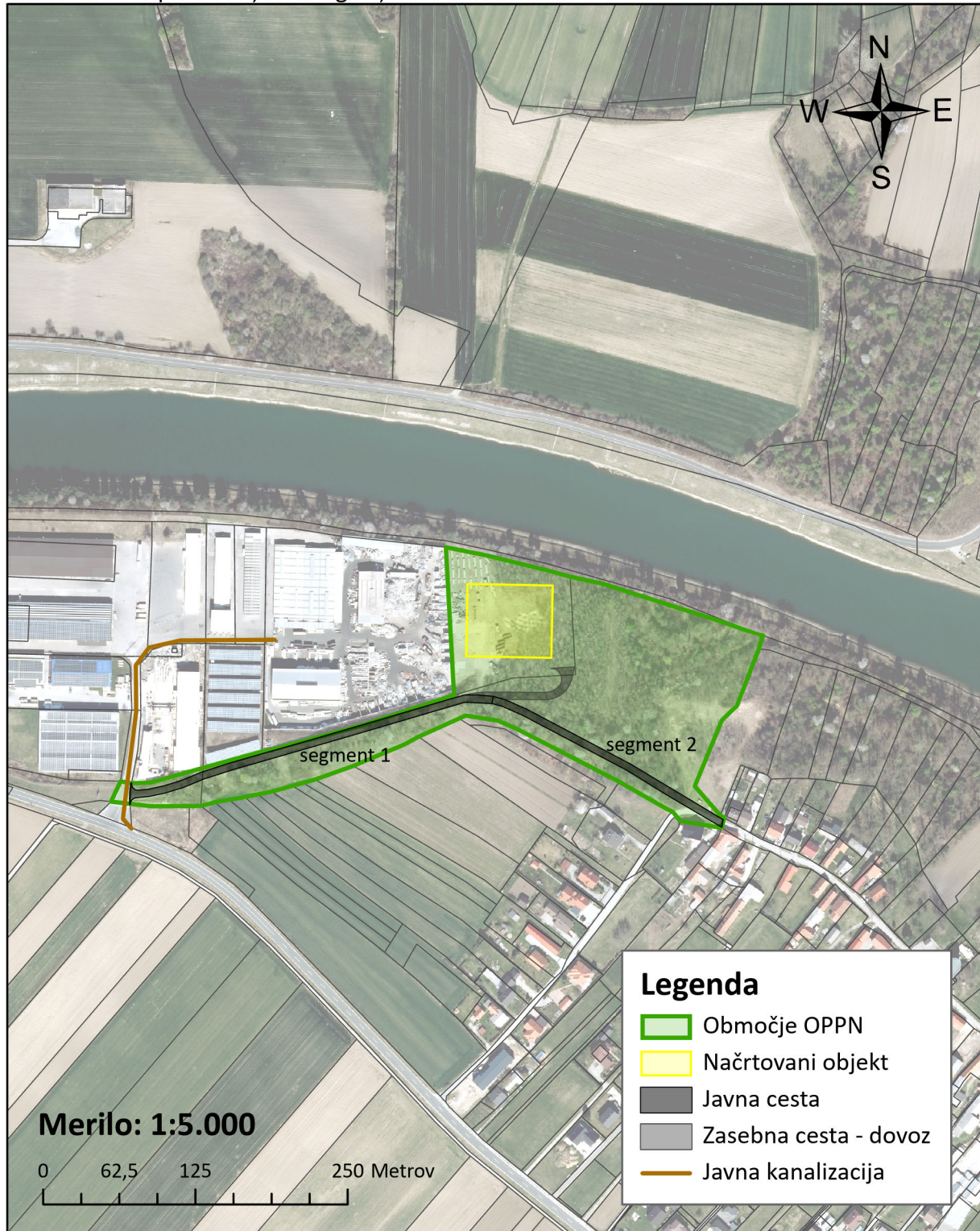
Ugotavljamo, da je na obravnavanem območju OPPN predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti, ki ne vključuje novih stanovanjskih enot, kar pomeni, da predvidene ureditve ne bodo vplivale na število prebivalcev. Ker se število prebivalcev s predvidenimi ureditvami ne bo spremenilo, se tudi ne bodo spremenile potrebe po družbeni infrastrukturi, kar pomeni, da zaradi gradnje na obravnavanem območju OPPN ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.

Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP SV 07 in del območij EUP SV 02 in SV 03

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz načrtovane komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture

Pripravljevalec: Občina Hajdina, Zgornja Hajdina 44a, 2288 Hajdina

Izdelaovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



Viri podatkov: Geodetska uprava RS, osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP SV 07 in del območij EUP SV 02 in SV 03