

PRAING

PROJEKT: **Občinski podrobni prostorski načrt za območje enote urejanja prostora RA 28**

PRIPRAVLJALEC: **OBČINA RADENCI**
Radgonska cesta 9
9252 Radenci

IZVAJALEC: **PRAING, poslovne, inženirske in druge storitve, Andrej Jamšek s.p., Svečina 2a, 2201 Zgornja Kungota**

ŠT. PROJEKTA: **AJ/03-2022-EE**

KRAJ IN DATUM: **MARIBOR, junij 2022**

PODPIS IN ŽIG:

PRAING



KAZALO

1	POVZETEK IN KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE.....	2
1.1	Opis načrtovanih prostorskih ureditev OPPN	3
1.2	Komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura potrebna za ureditev območja	4
1.3	Viri financiranja komunalne in druge infrastrukture	5
1.4	Družbena infrastruktura	5
2	UVOD	6
2.1	Opis stanja in z OPPN načrtovanega razvoja območja	6
2.2	Namen elaborata ekonomike.....	7
2.3	Predpisi, ki so bili upoštevani pri izdelavi elaborata ekonomike.....	7
2.4	Podlage za izdelavo elaborata ekonomike	7
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
3.1	Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi.....	8
3.2	Prometno omrežje	9
3.2.1	Obstoječe stanje prometnega omrežja	9
3.2.2	Predvideno prometno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev.....	9
3.2.3	Ocena stroškov investicij v predvideno prometno omrežje	9
3.3	Javne zelene površine	9
3.3.1	Obstoječe staje javnih zelenih površin	9
3.4	Vodovod	10
3.4.1	Obstoječe stanje vodovodnega omrežja.....	10
3.4.2	Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev	10
3.4.3	Ocena stroškov investicij v predvideno vodovodno omrežje.....	10
3.5	Omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod	10
3.5.1	Obstoječe stanje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod.....	10
3.5.2	Ocena stroškov investicij v novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod ..	11
3.6	Naprave in objekti za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov 11	
3.6.1	Obstoječe stanje na področju naprav in objektov za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov.....	11
3.6.2	Predvidene nove naprave in objekte za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev	11
3.7	Elektroenergetsko omrežje	12
3.7.1	Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja	12
3.7.2	Ocena stroškov investicij v novo elektroenergetsko omrežje.....	12
3.8	Telekomunikacijsko omrežje	13
3.8.1	Obstoječe stanje telekomunikacijskega omrežja	13
3.8.2	Ocena stroškov investicij v novo telekomunikacijsko omrežje	13
4	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	14
4.1	Podlage za izdelavo elaborata ekonomike	14
5	VIRI	15

1 POVZETEK IN KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE

Območje, ki ga obravnava Občinski podrobni prostorski načrt za območje enote urejanja prostora RA 28 (v nadaljevanju: OPPN) leži v severnem delu Občine Radenci in sicer v naravnogeografski enoti ravninskega sveta ob reki Muri.

Območje zajema zemljišča s parcelnimi št. 660/3, 660/4, 660/5, 661/2, 661/3, 661/16, 661/19, 661/21, 662/3, 663/1 vse k.o. 200 Radenci, velikosti cca. 1,90 ha. Izhodiščno stanje obstoječih objektov, ki se nahajajo na ureditvenem območju je dotrajano in potrebno obnove oziroma rekonstrukcije.

V skladu s strategijo prostorskega razvoja Občine Radenci, s poudarkom na turistično rekreacijskih dejavnostih, bo obravnavana preureditev dela parkovnega kompleksa poleg prostorskih, ekoloških, mikroklimatskih, socialnih in turističnih funkcij pridobila tudi dodatne kulturne vsebine.

Strategija in težnja Občine Radenci se osredotoča na obnovo opuščeni turističnih in rekreacijskih objektov znotraj zdraviliškega in parkovnega kompleksa. Na ta način je očišče usmerjeno v prenovu opuščene infrastrukture in regeneracijo le-te po trajnostnih načelih.

Predlog ureditve predmetnega območja za turizem in prosti čas v parku je izraba prostorskih potencialov za rekreativno-turistične in kulturne vsebine. Te vsebine so prvenstveno namenjene prebivalcem in obenem obiskovalcem občine Radenci skladno z načeli vzdržnega turizma in prostorskih danosti. Načrtovan program na območju bo povečal možnosti za prostočasne aktivnosti odprtega prostora, kar bo imelo pozitiven učinek na družbeno in zdravstveno stanje v občini. Obenem bo prenova opuščene parkovne infrastrukture sledila trajnostnim načelom prostorskega razvoja in imela sinergijske učinke.

Zasnova SZ dela parkovnega kompleksa, ki je predmet obravnave temelji na strategiji občine, kulturnovarstvenih izhodiščih (ki so bila dogovorjena z ZVKD Maribor in Ministrstvom za kulturo) ter prostorskih inventarizacijah in analizah. Vodilo pri razporeditvi programov na območju je ohranjanje prvotnega, obogateno z novimi vsebinami.

Razlog za pripravo OPPN je v celoviti ureditvi območje za namene turizma in preživljanje prostega časa v parku. Natančneje, nameravana je obnova opuščeni turističnih in rekreacijskih objektov znotraj SZ dela parkovnega kompleksa ter oživitev območja z vnosom novih programov za bogatitev območja. Vodilo pri razporeditvi programov na območju bo ohranjanje prvotnega namena, obogatena z novimi vsebinami. Glavne privlačnosti območja bodo povezane z vodo, objekti za kulturne dogodke in predstavitevno infrastrukturo namenjeno doživljanju in spoznavanju naravnih prvin in fenomenov povezanih z zdraviliškim turizmom, ki temelji na mineralni vodi in prostorskih kvalitetah.

1.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev OPPN

Obstoječa parkovna zasnova ima na območju obravnave paviljonske in gradbeno inženirske objekte, ki so dotrajani, prosto postavljeni v prostor brez jasno definirane sheme ali hierarhije. Komunikacija med temi objekti ali conami ni izrazito poudarjena ali načrtovana. Izjema je le osrednja komunikacijska pot na južni strani, ki razdeljuje parkovni kompleks na štiri sklope. Zato je predvidena prenova turistično rekreacijskega območja, ki predstavlja:

- preureditev obstoječega bazena v amfiteater
- rekonstrukcijo obstoječih paviljonov,
- rekonstrukcija obstoječe stavbe - vile,
- razširitev osrednje komunikacijske (sprehajalna) poti na južni strani območja,
- postavitev otroškega igrišča.

Na ureditvenem območju so predvidene štirje programski sklopi oziroma štiri območja, ki tvorijo zaključeno celoto in sicer:

- območje 1 (amfiteater)
- območje 2 (paviljoni in gostinsko turistični objekt- vila)
- območje 3 (osrednja sprehajalna pot)
- območje 4 (otroško igrišče)

Razporeditev funkcionalnih območji teži k organizaciji prostora na način ohranjanja prvotnega, obogatenelega z novimi vsebinami ter privlačno in dostopno rabo odprtega prostora.

Vodilo pri razporeditvi programov je vizualni stik z naravo in smiselna obnovitev objektov, ob upoštevanju kulturno varstvenih izhodišč.

Predmetno območje z vso predvideno infrastrukturo se nameni širši javnosti (prebivalcem in obiskovalcem).

1.2 Komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura potrebna za ureditev območja

Prometno omrežje

Območje obravnave leži južno in vzhodno od regionalne ceste I. reda 0317. Na predmetno območje je možen dostop za dostavna vozila, vozila prve pomoči in gasilska vozila za potrebe intervencije. Mirujoč promet se zagotavlja izven predmetnega območja OPPN na obstoječih parkiriščih. Ureditev območja ne zahteva dodatnih investicijskih vlaganj v javno prometno infrastrukturo saj je območje povezano z obstoječo.

Vodovodno omrežje

Oskrba objektov z vodo se predvidi iz sekundarnega vodovoda, ki poteka po predmetnem območju. Izgradnja dodatnih primarnih in sekundarnih vodovodov se z ureditvijo ne načrtuje. Morebitni novi terciarni vodovodi pa so predmet financiranja ureditve posameznih objektov.

Omrežje odvajanje odpadnih voda

Novih kanalizacijskih sistemov za potrebe delovanja območja se ne načrtuje. V primeru posega v območje z namenom zagotoviti kanalizacijski sistem za druga območja, pa slednji morajo biti načrtovani vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.

Ravnanje z odpadki

Zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov se mora izvajati v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo. Na področju ravnanja z odpadki ureditev območja ne zahteva dodatnih vlaganj.

Elektroenergetsko omrežje

V neposredni bližini načrtovane ureditve so naslednji elektroenergetski vodi in objekti:

- 20kV SN omrežje RTP-10 RADENCI OMR 20KV (K-142)
- 0,4 kV omrežje transformatorske postaje T-089 RADENCI NASELJE (T0089)

Ureditev območja ne zahteva dodatnih vlaganj v elektroenergetsko omrežje.

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV

Na območju je obstoječa kableska kanalizacija (jašek KJ68). Za morebitne nove priključitev se izvede ustrezna projektna dokumentacija. Stroški novih priključitev se obravnavajo v sklopu ureditev posameznih objektov.

Zunanja razsvetljava

Ureditev javne razsvetljave ni predvidena. V primeru kasnejših vlaganj pa se javna razsvetljava uredi v skladu z veljavnimi kriteriji in predpisi glede osvetljenosti območja in ob upoštevanju zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja.

Ogrevanje

Za samo delovanje območje ni predvidena razširitev plinovodnega omrežja. OPPN pa določa pogoje za morebitne prihodnje načrtovane energetske ureditve namenjene drugim območjem.

Ocena stroškov izgradnje komunalne in druge javne infrastrukture je predstavljena v spodnji preglednici:

VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI	OCENJEN STROŠEK
Skupna ocena stroškov v predvideno prometno omrežje na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje fekalnih vod na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje meteornih vod strešin na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno elektro omrežje (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno telekomunikacijsko omrežje (z DDV)	0,00 EUR
SKUPAJ (z DDV)	0,00 EUR

1.3 Viri financiranja komunalne in druge infrastrukture

OPPN ne zahteva ureditev primarne ter sekundarne komunalne in druge javne infrastrukture. Slednja je obstoječa in se koristi za priključitev posameznih objektov ob njihovi ureditvi.

1.4 Družbena infrastruktura

Ocenjujemo, da prostorska ureditev ne bo povzročila potreb po povečanju zmogljivosti ali posodobitvi družbene infrastrukture.

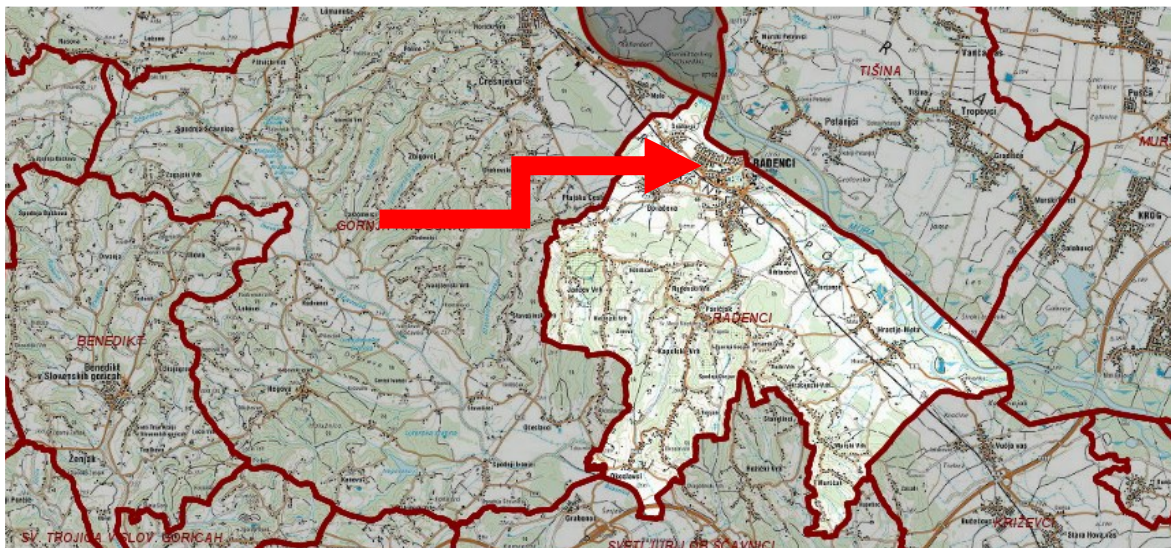
2 UVOD

2.1 Opis stanja in z OPPN načrtovanega razvoja območja

Predmetna zemljišča ležijo v severnem delu občine, ki po naravnogeografski enoti spada pod ravninski svet ob reki Muri.

Zemljišča oziroma predmetno območje leži v naselju Radenci – občinsko središče in sicer v severozahodnem delu parkovnega kompleksa in je že zdaj od samega parka ločeno vsebinsko in izgledno ter z infrastrukturno bariero – cestama.

Predmetno območje predstavlja zemljišče s parcelnimi št. 660/3, 660/4, 660/5, 661/2, 661/3, 661/16, 661/19, 661/21, 662/3, 663/1 vse k.o. 200 Radenci, velikosti cca. 1,9 ha. Obstoječi objekti, ki se nahajajo na ureditvenem območju so dotrajani in potrebni obnove oziroma rekonstrukcije.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru

2.2 Namen elaborata ekonomike

Elaborat ekonomike je obvezna strokovna podlaga za izdelavo prostorskih aktov. Njegova izdelava je določena v 65. členu Zakona o urejanju prostora (ZUREP 2). Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike določi:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskega akta,
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev ki so predvidene v prostorskem aktu in
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo prostorskega akta na občinskem svetu. Namen elaborata je tako seznanitev občinskega sveta o ekonomskih posledicah realizacije prostorskega akta.

2.3 Predpisi, ki so bili upoštevani pri izdelavi elaborata ekonomike

Predpisi, ki so podlaga za izdelavo elaborata ekonomike in so v njih določeni namen, podlage in vsebina elaborata ekonomike so:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE),
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19).

2.4 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike

Podatki o obstoječi in predvideni komunalni opremi so prevzeti iz OPPN in smernic k OPPN.

Ocene investicij v izgradnjo nove gospodarske javne infrastrukture temeljijo na naslednjih virih:

- Strokovna naloga Opredelitev vsebine, načina izdelave in predloga navodila elaborata ekonomike (Izdelovalec: Ljubljanski urbanistični Zavod d.d., december 2017).
- Gradivo z oceno stroškov v podobno gospodarsko javno infrastrukturo s katerimi razpolaga izdelovalec elaborata ekonomike.

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi

Razlog za pripravo OPPN je omogočiti izvedbo investicijske namere in sicer obnovo opuščanih turističnih in rekreacijskih objektov znotraj SZ dela parkovnega kompleksa ter oživitve območja z vnosom novih programov za bogatitev območja. Vodilo pri razporeditvi programov na območju je ohranjanje prvotnega, obogateno z novimi vsebinami. Glavne privlačnosti območja bodo povezane z vodo, objekti za kulturne dogodke in predstavitevno infrastrukturo namenjeno doživljanju in spoznavanju naravnih prvin in fenomenov povezanih z zdraviliškim turizmom, ki temelji na mineralni vodi in prostorskih kvalitetah.

Za potrebe ureditve območja se ne predvideva dodatna ureditev območja s primarno in sekundarno komunalno, elektroenergetsko in drugo infrastrukturo. Za ureditev objektov na območju je zagotovljen priklop na komunalna ter elektroenergetska omrežja.

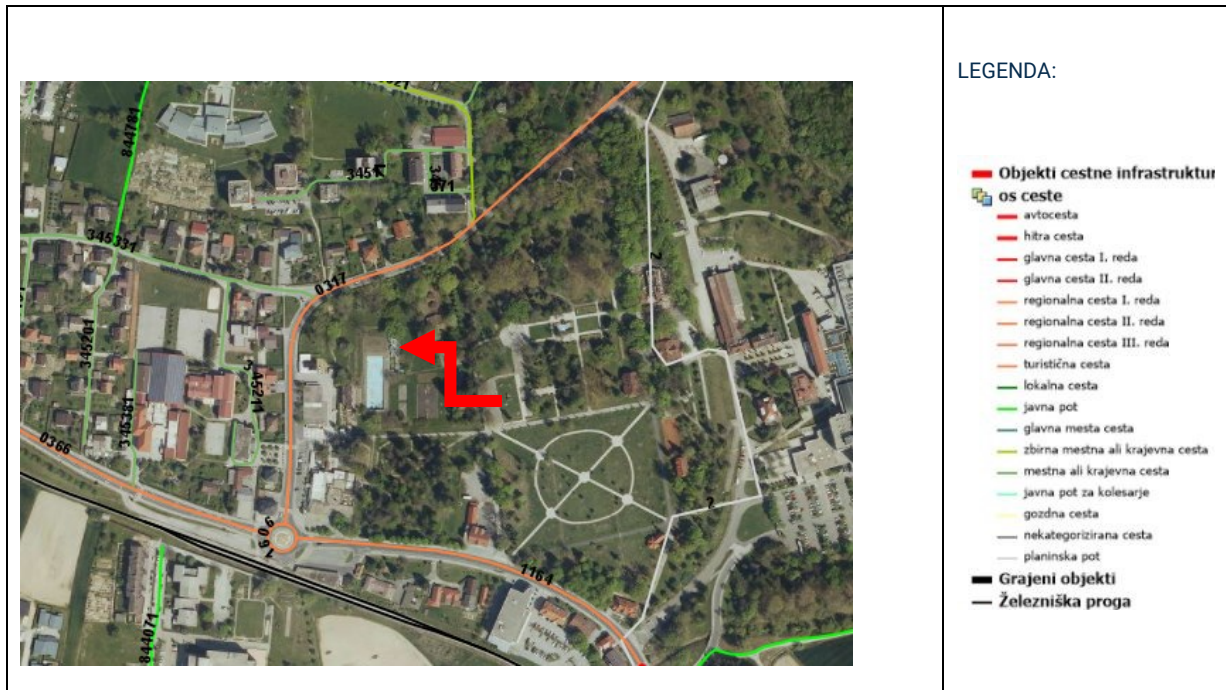
Strošek izgradnje komunalne ter elektro infrastrukture je 0,00 € z DDV.

VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI	OCENJEN STROŠEK
Skupna ocena stroškov v predvideno prometno omrežje na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje fekalnih vod na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje meteornih vod strešin na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno elektro omrežje (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno telekomunikacijsko omrežje (z DDV)	0,00 EUR
SKUPAJ (z DDV)	0,00 EUR

3.2 Prometno omrežje

3.2.1 Obstoječe stanje prometnega omrežja

Območje obravnave leži južno in vzhodno od regionalne ceste I. reda 0317. Na predmetno območje je možen dostop za dostavna vozila, vozila prve pomoči in gasilska vozila za potrebe intervencije. Mirujoč promet se zagotavlja izven predmetnega območja OPPN na obstoječih parkiriščih. Ureditev območja ne zahteva dodatnih investicijskih vlaganj v javno prometno infrastrukturo saj je območje povezano z obstoječo.



Slika 2: Obstoječe stanje prometnega omrežja

3.2.2 Predvideno prometno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Z OPPN se ne predvideva ureditev dovoznih ceste in parkirišč. Predvideno je koriščenje obstoječih.

3.2.3 Ocena stroškov investicij v predvideno prometno omrežje

Strošek predvidene prometne ureditve znaša 0,00 EUR z DDV.

3.3 Javne zelene površine

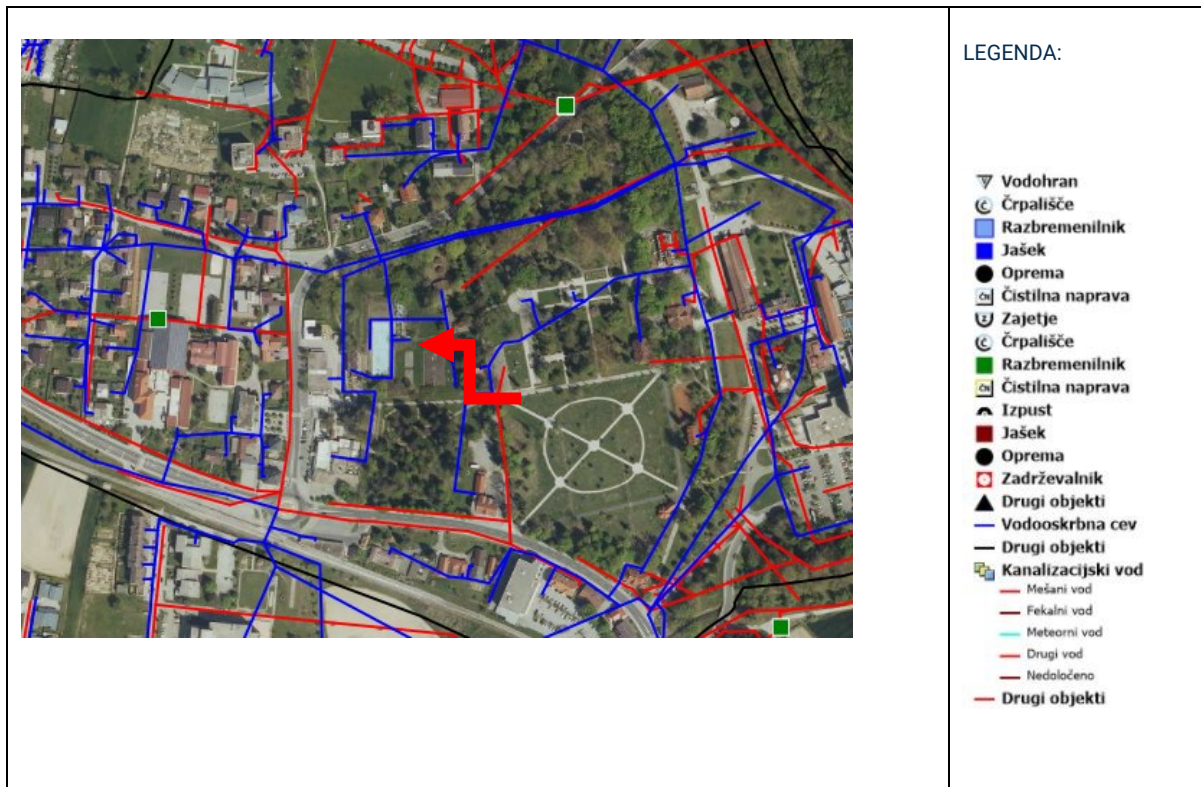
3.3.1 Obstoječe staje javnih zelenih površin

Zelene površine se uredijo glede na dejavnost znotraj OPPN.

3.4 Vodovod

3.4.1 Obstoječe stanje vodovodnega omrežja

Obstoječe vodovodno omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 3: Obstoječe stanje vodovodnega omrežja

3.4.2 Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Oskrba objektov z vodo se predvidi iz sekundarnega vodovoda, ki poteka po predmetnem območju. Izgradnja dodatnih primarnih in sekundarnih vodovodov se z ureditvijo ne načrtuje. Morebitni novi terciarni vodovodi pa so predmet financiranja ureditve posameznih objektov.

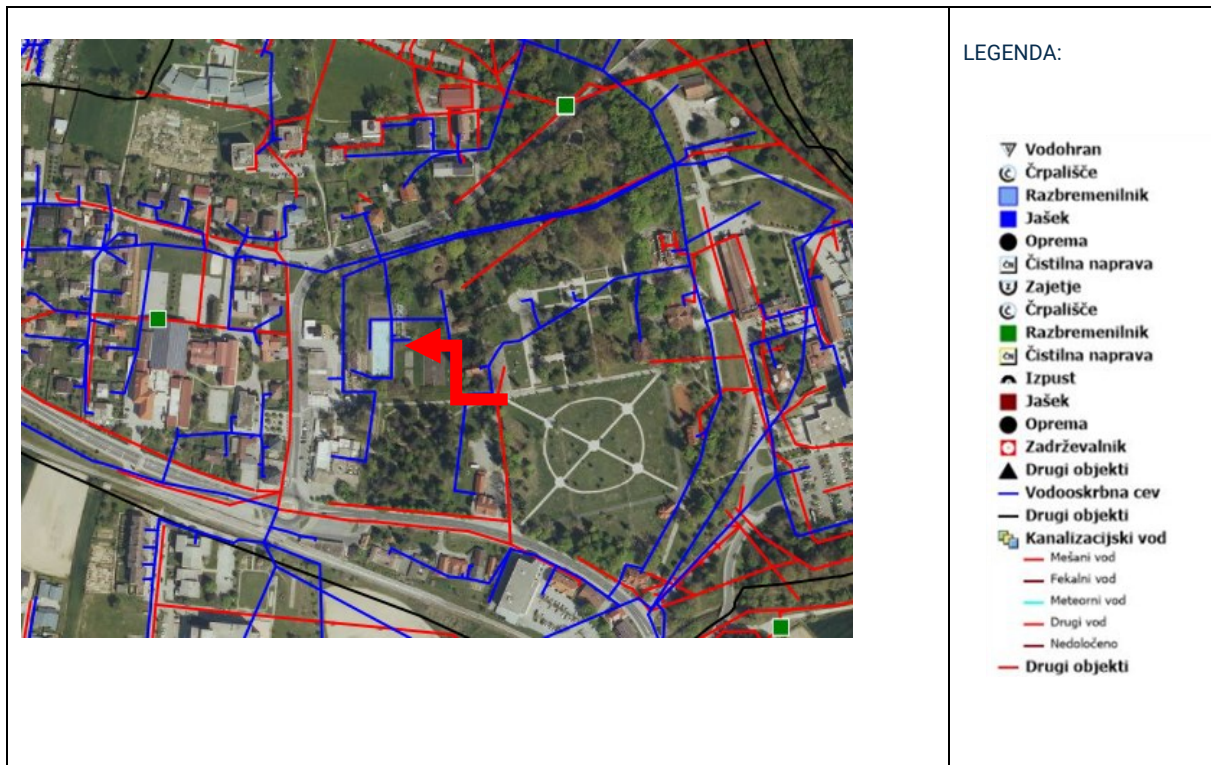
3.4.3 Ocena stroškov investicij v predvideno vodovodno omrežje

Z OPPN ni predvidena dodatna ureditev oz. razširitev vodovodnega omrežja. Zato je strošek ureditve vodovodne infrastrukture 0,00 EUR.

3.5 Omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

3.5.1 Obstoječe stanje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

Za predvidene objekte na obravnavanem območju ni potrebno izgraditi primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje. Obstoječe kanalizacijsko omrežje poteka na/ob obravnavanem območju.



Slika 4: Obstoječe stanje kanalizacijskega omrežja

3.5.2 Ocena stroškov investicij v novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

Ker s OPPN ni predvidena ureditev novega omrežja na katerega bi se območje priključevalo je strošek predvidene infrastrukture 0,00 EUR.

3.6 Naprave in objekti za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov

3.6.1 Obstoječe stanje na področju naprav in objektov za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov

Zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov se mora izvajati v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

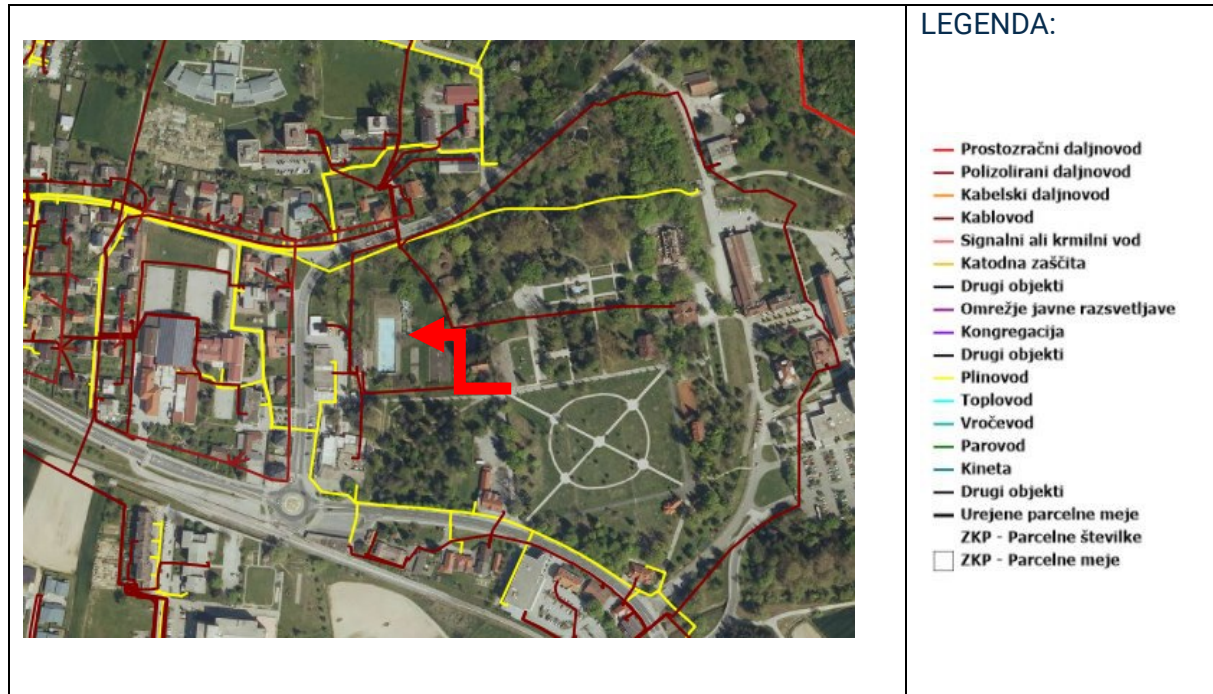
3.6.2 Predvidene nove naprave in objekte za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Na območju OPPN je že urejeno ločeno zbiranje odpadkov v okviru zbirnih mest za komunalne odpadke. Druge oblike zbiranja odpadkov na javnih površinah na območju OPPN niso predvidene.

3.7 Elektroenergetsko omrežje

3.7.1 Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja

Obstoječe elektroenergetsko omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 5: Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja

3.7.2 Ocena stroškov investicij v novo elektroenergetsko omrežje

V neposredni bližini načrtovane ureditve so naslednji elektroenergetski vodi in objekti:

- 20kV SN omrežje RTP-10 RADENCI OMR 20KV (K-142)
- 0,4 kV omrežje transformatorske postaje T-089 RADENCI NASELJE (T0089)

Ureditev območja ne zahteva dodatnih vlaganj v elektroenergetsko omrežje.

Strošek predvidene infrastrukture v navedeno omrežje je 0,00 EUR z DDV.

3.8 Telekomunikacijsko omrežje

3.8.1 Obstoječe stanje telekomunikacijskega omrežja

Obstoječe vodovodno omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 6: Obstoječe stanje kanalizacijskega omrežja

3.8.2 Ocena stroškov investicij v novo telekomunikacijsko omrežje

Ker s OPPN ni predvidena ureditev z novimi telekomunikacijskimi omrežji, je strošek predvidene infrastrukture v navedeno omrežje 0,00 EUR.

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike

V predmetnem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovana prostorska ureditev in z njo načrtovana gradnja objekta ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo.

Prostorska ureditev, načrtovana z OPPN je namenjena zgolj za opravljanje turizma in rekreacije.

5 VIRI

- (1) Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE);
- (2) Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19);
- (3) Pravilnik o elaboratu ekonomike (Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3);
- (4) ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora RA 28;
- (5) Opredelitev vsebine, način izdelave in predloga navodila elaborata ekonomike (Strokovna naloga), Ljubljanski urbanistični zavod d.d., november 2018
https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbani-razvoj/ba7bb27421/elaborat_ekonomika_LUZ.pdf;