

C6 Elabarat ekonomike

KAZALO

1. NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE	3
2. OBRAVNAVANO OBMOČJE	4
3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA....	5
3.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI.....	5
3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, DRUGO GJI IN JAVNO DOBRO	7
3.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI	8
3.4 ETAPNOST IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI.....	9
4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	10
4.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI	10
4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO.....	10
4.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	10
5. VIRI	11
6. GRAFIČNE PRILOGE.....	11

1. NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE

V skladu z 68. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US); v nadaljevanju ZUreP-3, se v postopku OPPN pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPPN. Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak jih zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

Podrobneje je vsebina in oblika elaborata ekonomike določena v Pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

2. OBRAVNAVANO OBMOČJE

Območje sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Boštanj – Sv. Križ (2) se nahaja med kmetijskimi površinami na severu, poslovno cono Boštanj na severovzhodu in stanovanjskih zaledjem naselja Boštanj proti jugu in jugozahodu.

Območje obsega zemljišča oz. del zemljišč s parc. št. del 300/15, del 300/10, 300/18, del 299/3, del 1015/10, 300/19, 300/20, 1015/4, 300/17, 302/9, del 303/17, del 304/14, del 304/13, del 307/14, del 307/9, del 307/10, del 307/4, del 294/30, del 294/20, del 294/8, del 294/28, del 294/21, del 294/22, del 294/15, 294/57, 294/56, del 294/10, del 330/5, del 330/1, del 329/11, del 311/3, del 311/1, del 312/4, del 312/3, 312/5, 312/6, 311/5, 310, 311/4, 311/6, 323/24, 303/11, 303/18, 303/21, 303/22, 303/23, 303/24, 303/25, 303/26, 304/8, 304/10, 304/16, 304/17, del 304/18, 306/10, 306/11, 307/13, 307/15, 307/16, del 297/6 in del 1033, vse v katastrski občini Boštanj (1381). Površina območja SD2 OPPN je ca. 3,2 hektara.

V trenutno veljavnem OPPN je območje teh sprememb in dopolnitev namenjeno ureditvi osrednjega centralnega trga za druženje in zbiranje stanovalcev stanovanjske soseske ter gradnji atrijskih vrstnih hiš ter večstanovanjskih terasastih stavb. Načrtovane ureditve so nezanimive za trenutno stanje na nepremičninskem trgu oz. ne sledijo povpraševanju na trgu.

Predmet sprememb in dopolnitev OPPN je načrtovanje enodružinske stanovanjske gradnje. Parcelacija gradbenih parcel naj sledi lastništvu zemljišč ter že načrtovani prometni mreži iz katere se uredijo posamezni dostopi do gradbenih parcel. Spremembo OPPN je potrebno izvesti na način, da se ne spreminja zasnova gospodarske javne infrastrukture.

Ukine se tudi načrtovana enosmerna cesta, ki poteka zahodno od gradbene parcele GP8 do GP14.

Načrtovani priključki na javno gospodarsko infrastrukturo (vodovod, električno, kanalizacijo, plinovod in telekomunikacije) so ohranijo po osnovnem OPPN oz. prilagodijo na novo parcelacijo. Pri načrtovanju gospodarske javne infrastrukture je treba upoštevati pogoje upravljavcev posameznega voda oz. naprave.

- Vodovod: iz obstoječega javnega vodovoda;
- Električna: iz obstoječih transformatorskih postaj oz. javnega elektro omrežja;
- Komunalna odpadna voda: priključitev na javno kanalizacijo in naprej v Čistilno napravo Sevnica;
- Čista padavinska voda: preko javne padavinske kanalizacije v obstoječ mešan kolektor s končno dispozicijo v vodotok oz. površinski odvodnik;
- Plinovod: iz MRP Sevnica;
- Telekomunikacije: iz obstoječe trase telekomunikacij.

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Za potrebe normalnega funkcioniranja obravnavanega območja, bo potrebna razširitev in/ali rekonstrukcija obstoječe gospodarske javne infrastrukture. Vse novogradnje, rekonstrukcije, prestavitve, ukinitve GJI se bodo izvajale pod nadzorom in v skladu s pogoji upravljavca posameznega infrastrukturnega voda oz. javnega dobra.

Individualni priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh nosi investitor, zato podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni obdelana. V elaboratu ekonomike so zajeti le stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture.

V nadaljevanju so podane rešitve glede potrebne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana s SD OPPN 2 za stanovanjsko sosesko Boštanj – Sv. Križ.

Načrtovane so naslednje ureditve:

Prometna ureditev	<p>Predvidena je rekonstrukcija in gradnja novih javnih prometnic v skupni dolžini ca. 586 m. Minimalni karakteristični profil prometnic je vozni pas (2 x 2,50 m) + enostranski pločnik (1,50 m). Ob osrednji cesti se izvede obojestranski pločnik in kolesarska steza.</p> <p>Načrtovana je:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rekonstrukcija JP872742 Dolenji Boštanj – grajske njive v dolžini ca. 132m; – Rekonstrukcija JP872161 Boštanjško polje v dolžini ca. 49 m; – Novogradnja dostopne ceste (slepa ulica) v dolžini ca. 67 m; – Novogradnja osrednje lokalne ceste v dolžini ca. 138 m; – Novogradnja interne ceste v dolžini ca. 200 m. <p>Uredi se tudi javno parkirišče (14 PM) v velikosti ca. 340 m² v sklopu javnih zelenih površin v južnem delu območja.</p>
Krajinska ureditev	<p>Načrtovana je ureditev javnih zelenih površin v severnem in južnem delu območja sprememb in dopolnitev.</p> <p>V sklopu severnega območja se uredi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zatravitev javnih zelenih površin v velikosti ca. 960 m²

	<ul style="list-style-type: none"> – Zasaditev avtohtonega visokoraslega drevja na območju javnih zelenih površin (ca. 18 dreves) – otroško igralo (2 kom) – Postavitev klopi (3 kom) – Postavitev košev za smeti (3 kom) <p>V sklopu južnega območja se uredi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zatravitev javnih zelenih površin v velikosti ca. 2850 m² – Zasaditev avtohtonega visokoraslega drevja na območju javnih zelenih površin (ca. 35 dreves) – Zasaditev drevoreda ob LC372340 Boštanj – Dolenji Boštanj (ca. 20 dreves) – Peščena pešpot širine 2,00 m in v dolžini ca. 140 m – Otroško igralo (1 kom) – Postavitev klopi (2 kom) – Postavitev košev za smeti (2 kom) <p>Ob izteku javne poti JP872742 Dolenji Boštanj – grajske njive se vzdolž južnega roba ceste izvede zatravitev v velikosti 260 m² in zasadi avtohtono drevje (9 kom).</p>
Vodovodno omrežje	<ul style="list-style-type: none"> – Za napajanje stanovanjske soseske z vodovodom se izvede nadgradnja obstoječega omrežja v dolžini ca. 780 m; – Izvede se pet hidrantov.
Elektroenergetsko omrežje	<ul style="list-style-type: none"> – Za napajanje stanovanjske soseske z elektriko se izvede nadgradnja obstoječega omrežja v dolžini ca. 927 m; – Izvede se prestavitev obstoječega SN elektro voda v dolžini ca. 175 m.
Javna razsvetljava	<p>Javne prometnice (pločniki) in javne pešpoti se opreми z javno razsvetljavo, ki se bo napajala iz obstoječega omrežja javne razsvetljave. Dolžina javne razsvetljave je ca. 1088 m.</p>
Odpadne vode	<p>Za odvod komunalne odpadne vode se izvede nova trasa v dolžini ca. 700 m z navezavo na obstoječe mešan kolektor.</p>

Padavinske vode	Za odvod padavinskih voda se izve nova padavinska kanalizacija v dolžini ca. 754 m z izpustom v javno padavinsko kanalizacijo oz. mešani kolektor.
Plinovodno omrežje	Načrtovana je nadgradnja obstoječega omrežja v dolžini ca. 796 m.
Elektronske komunikacije	Načrtovana je dograditev obstoječega TK omrežja v dolžini ca. 680 m.
Odpadki	V sklopu javnih površin se uredita dva ekološka otoka.

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, DRUGO GJI IN JAVNO DOBRO

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme je bila narejena na podlagi prostorskega akta in tam navedenih določil glede infrastrukturne zasnove. Cene so podane brez DDV.

Ocena stroškov GJI

Komunalna oprema in druga GJI	Okvirna količina (m ali m2 ali kom)	Okvirna cena (EUR/m ali EUR/m2 ali EUR/kom)	Okvirni skupni strošek (EUR)
Javne prometnice v dolžini ca. 586 m	2.930 m2	90 EUR/m2 (vozišče širine 2 x 2,5 m)	263.700 EUR
	879 m2	75 EUR/m2 (enostranski pločnik 1,50m)	65.925 EUR
	206 m2	75 EUR/m2 (enostranski pločnik 1,50m)	15.450 EUR
	206 m2	75 EUR/m2 (kolesarska steza)	15.450 EUR
Javno parkirišče	340 m2	60 EUR/m2	20.400 EUR
Zatravitev javnih zelenih površin	4070 m2	20 EUR/m2	81.400 EUR
Zasaditev avtohtonega visokoraslega drevja na območju javnih zelenih površin	62 kom	80 EUR/kom	4.960 EUR
Zasaditev drevoreda	20 kom	380 EUR/kom	7.600 EUR
Peščene pešpoti	140 m	80 EUR/m	11.200 EUR
Otroško igralo	3 kom	30.000 EUR/kom	90.000 EUR
Klopi	5 kom	600 EUR/kom	3.000 EUR
Koši za smeti	5 kom	400 EUR/kom	2.000 EUR
Novo vodovodno omrežje	780 m	200 EUR/m	156.000 EUR
Nadzemni hidrant	5 kom	2.500 EUR/kom	12.500 EUR
NN elektro omrežje	927 m	80 EUR/m	74.160 EUR
SN elektro omrežje (prestavitve)	175 m	100 EUR/m	17.500 EUR
Javna razsvetljava javnih prometnic	1088 m	80 EUR/m	87.040 EUR

Drog s svetilko javne razsvetljave	36 kom	1000 EUR/kom	36.000 EUR
Nova kanalizacija za odvajanje odpadnih voda	700 m	175 EUR/m	122.500 EUR
Nova padavinska kanalizacija	754 m	220 EUR/m	165.880 EUR
Nova plinovodna veja	796 m	180 EUR/m	143.280 EUR
Nova trasa elektronskih komunikacij (TK)	680 m	80 EUR/m	54.400 EUR
Ekološki otok	2 kom	9.880 EUR/kom	19.760 EUR
SKUPAJ			1.470.105 EUR

Ocena stroškov izdelave projektne dokumentacije GJI

Izdelava projektne dokumentacije za GJI (ca. 3 % od celotne investicije)			
SKUPAJ			44.103 EUR

Ocena stroškov nakupa zemljišč javnega dobra

Javno dobro	Kvadratura zemljišča (m ²)	Okvirna cena zemljišča (EUR/m ²)	Skupni strošek nakupa zemljišč (EUR)
Javne prometnice	6.950 m ²	40 EUR/m ²	278.000 EUR
Javne zelene površine 1	894 m ²	40 EUR/m ²	35.760 EUR
Javne zelene površine 2	1.959 m ²	40 EUR/m ²	78.360 EUR
SKUPAJ	9.803 m²		392.120 EUR

Opomba: Pri določitvi kvadrature zemljišč javnega dobra ni upoštevano že pridobljeno lastništvo (npr.: del zemljišč javnih prometnic je že javno dobro).

3.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI

Viri financiranja za načrtovano vlaganje v gospodarsko javno infrastrukturo se lahko zagotovijo v proračunu občine ali pa za medsebojnim dogovorom med investitorjem, upravljavcem in / ali občino. Z urbanistično pogodbo se lahko določi, da mora investitor vse ali del, v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določenih gradenj, izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določene objekte, ki so namenjeni v javno korist oziroma, da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo na območju občinskega podrobnega načrta v skladu s programom opremljanja.

Kadar se z urbanistično pogodbo določi, da mora investitor načrtovane prostorske ureditve zgraditi objekte, ki so v javno korist ali opremiti območje s komunalno infrastrukturo, lahko investitor ta dela odda izvajalcu po predpisih o javnih naročilih.

Če urbanistična pogodba zajema finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obremenitve lahko odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi s to pogodbo.

Prav tako je možno sredstva pridobiti iz raznih evropskih skladov.

Komunalna oprema in druga GJI ter javno dobro	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
Javne prometnice v dolžini ca. 586 m	Občina Sevnica	360.525 EUR
Javno parkirišče	Občina Sevnica	20.400 EUR
Zatravitev javnih zelenih površin	Občina Sevnica	81.400 EUR
Zasaditev avtohtonega visokoraslega drevja na območju javnih zelenih površin	Občina Sevnica	4.960 EUR
Zasaditev drevoreda	Občina Sevnica	7.600 EUR
Peščene pešpoti	Občina Sevnica	11.200 EUR
Otroško igralo	Občina Sevnica	90.000 EUR
Klopi	Občina Sevnica	3.000 EUR
Koši za smeti	Občina Sevnica	2.000 EUR
Novo vodovodno omrežje	Občina Sevnica	156.000 EUR
Nadzemni hidrant	Občina Sevnica	12.500 EUR
NN elektro omrežje	Elektro Celje	74.160 EUR
SN elektro omrežje (prestavitve)	Elektro Celje	17.500 EUR
Javna razsvetljava javnih prometnic	Občina Sevnica	87.040 EUR
Drog s svetilko javne razsvetljave	Občina Sevnica	36.000 EUR
Nova kanalizacija za odvajanje odpadnih voda	Občina Sevnica	122.500 EUR
Nova padavinska kanalizacija	Občina Sevnica	165.880 EUR
Nova plinovodna veja	Upravljavec (JP Plinovodi Sevnica)	143.280 EUR
Nova trasa elektronskih komunikacij (TK)	Upravljavec (Telekom)	54.400 EUR
Ekološki otok	Občina Sevnica	19.760 EUR
Nakup zemljišča javnega dobra	Občina Sevnica	392.120 EUR
Strošek izdelave projektne dokumentacije	Občina Sevnica	44.103 EUR
SKUPAJ		1.470.105 EUR

Oznaka investitorja	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
	Občina Sevnica	1.180.765 EUR
	Elektro Celje	91.660 EUR
	Upravljavec (Plinovodi d.o.o. oz. Komunala Sevnica)	143.280 EUR
	Upravljavec (Telekom)	54.400 EUR
SKUPAJ		1.470.105 EUR

3.4 ETAPNOST IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI

Območje se lahko ureja v posameznih etapah, ki pa morajo biti zaključene celote.

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Na območju sprememb in dopolnitev stanovanjske zazidave Boštanj – Sv. Križ (2) je načrtovana gradnja 21 novih stanovanjskih stavb. Na predpostavki, da bodo v eni enoti bivale 4 osebe, bo območje generiralo 84 novih prebivalcev (42 odraslih oseb in 42 otrok). Ocenjujemo, da bo 33 % otrok predšolskih (14 otrok), 33 % osnovnošolskih (14 otrok) in 33% srednješolskih otrok (14 otrok). To pomeni, da bo potrebno zagotoviti po 1 novi oddelek v vrtcu in v osnovni šoli. Otroci srednje šole obiskujejo v Celju, Brežicah in bližnjih sosednjih občinah.

Vrtec Boštanj: V prostorih Osnovne šole Boštanj sta urejena dva oddelka vrtca (Vrtec Sevnica, enota Boštanj). V letu 2020 je bil v obstoječi stavbi Panorama urejen nov vrtec, zato potreba po širitvi obstoječih kapacitet ali celo izgradnji novega vrtca zaradi nove stanovanjske pozidave, ni utemeljena oz. ni potrebna.

Osnovna šola Boštanj: Občina Sevnica trenutno ne razpolaga s podatki o potrebni razširitvi osnovne šole v Boštanju. Osnovna šola Boštanj ima 13 oddelkov in ker se število vpisanih otrok z leti zmanjšuje, širitev kapacitet osnovne šole zaradi nove stanovanjske pozidave, ni utemeljena oz. ni potrebna.

Zdravstvena oskrba Sevnica: Zaradi povečanja števila prebivalcev, ki jih predvideva SD2 OPPN se bo povečala tudi potreba po zdravstvenih storitvah v občini. V Sevnici obratuje Zdravstveni dom Sevnica z desetimi ambulantami za družinsko in splošno medicino, dvema pediatričnima ambulantama, eno ginekološko ambulanto in petimi zobozdravstvenimi ambulantami. Del teh zdravstvenih dejavnosti se je razširila tudi v stavbo HTC Sevnica.

Za Zdravstveni dom Sevnica se trenutno pripravlja podroben prostorski načrt (SD OPPN) za povečanje kapacitet, zato dodatne aktivnosti v zvezi s širitvijo zdravstvenih storitev zaradi nove stanovanjske zazidave v Boštanju niso potrebne.

4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Za navedene posege v družbeno infrastrukturo ni izdelanih investicijskih projektov na podlagi katerih bi lahko navedli oceno stroškov investicij.

4.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Viri financiranja v družbeno infrastrukturo se zagotovijo v okviru občinskega proračuna, iz sredstev evropskih skladov in/ali z javno – zasebnim partnerstvom.

5. VIRI

Pri izdelavi elaborata ekonomike so bili uporabljeni naslednji viri:

- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Boštanj – Sv. Križ (Uradni list RS, št. 63/2016);
- Odlok o Spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Boštanj – Sv. Križ (Iamela IX) (Uradni list RS, št. 44/2023);
- PGD »Gospodarska javna infrastruktura za območje stanovanjske soseske Boštanj – Sv. Križ, 1. faza«, št. proj.: PGD-454/17, september 2017, izdelal: STIA, d. o. o., Novo mesto;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Ur. l. RS, št. 45/19) ter
- Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Boštanj – Sv. Križ (2).

6. GRAFIČNE PRILOGE

Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture z opredelitvijo etapnosti - glej grafične priloge SD OPPN 2.