



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 del Gospodarske cone Dolenji Boštanj,
del EUP DB10 (2)

Novo mesto, januar 2022

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Gospodarske cone Dolenji Boštanj, del EUP DB10 (2)

PREDMET PROJEKTA: Z OPPN se določa ureditveno območje, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.

FAZA OPPN: Osnutek

NAROČNIK: Občina Sevnica
Glavni trg 19a, 8290 Sevnica

ODGOVORNI PREDSTAVNIK NAROČNIKA: M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče
Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh.

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

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

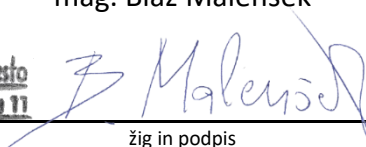
ŠTEVILKA NALOGE: 140/2021

IZDELANO: januar 2022

Direktor:

mag. Blaž Malenšek


ESPRI, d.o.o. Novo mesto
8000 NOVO MESTO, Novi trg 11


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	8
4	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM	11
5	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	14
5.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura.....	14
5.1.1	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je namenjena oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve.....	14
5.1.2	Prometna ureditev	14
5.1.3	Mirujoči promet	15
5.1.4	Javna razsvetljava	15
5.1.5	Vodovod in hidrantno omrežje	15
5.1.6	Javna kanalizacija	15
5.1.7	Oskrba z elektriko.....	16
5.1.8	Omrežje elektronskih komunikacij.....	16
5.1.9	Ravnanje z odpadki.....	16
5.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo.	17
5.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo.....	19
5.3.1	Financiranje investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo.....	20
5.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture	21
6	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	22

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 del Gospodarske cone Dolenji Boštanj, del EUP DB10 (2) (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v Gospodarski coni Dolenji Boštanj, ki se nahaja v vzhodnem delu naselja Dolenji Boštanj, ki leži zahodno od mesta Sevnice in obsega del enote urejanja prostora z oznako EUP DB10. Območje zajema zemljišča s parcelnimi številkami 256/1, 257/3, 257/4, 259/1, 260/4, 260/5, 261/2-del, 261/3, 262/2-del, 262/3, 263/3, 264/7, 272/5, 1032/6, 1032/8-del, 1032/12-del, 1032/16, 1032/17, 1032/18, 1032/27, 1032/31, 1032/32, 1032/33, 1032/34, 1032/35-del, 1032/36, 1032/37-del, 1032/38, 1032/41, 1032/42, 1032/43, 1032/44, 1032/45-del, 1032/46, 1032/47, 1032/48-del, 1032/49, 1032/50, 1032/51-del, 1032/52, 1032/54-del, 1032/55-del, 1032/65-del, 1032/67-del, 1032/68-del, 1032/70-del, 1032/73-del, 1032/76-del, 3758, vse k.o. Boštanj.

Površina območja OPPN znaša 1,06 ha in v naravi predstavlja delno pozidano območje in delno območje, ki je v kmetijski rabi.

Slika 1: Območje OPPN Gospodarska cona Dolenji Boštanj (rumeno) in obravnavano območje (rdeče)



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

Območje OPPN na severnem delu meji na območje centralnih dejavnosti in gospodarsko cono, na vzhodnem delu na območje cest, na južnem delu na območje celinskih vod, na jugozahodu območje meji na površine podeželskega naselja in na zahodu na območje železnic.

Na območju OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskih in poslovnih objektov za potrebe opravljanja gospodarske dejavnosti lastnikov zemljišč (nadstrešek za potrebe skladiščenja in ureditve za izvajanje transportne dejavnosti). V območje so vključena tudi zemljišča, potrebna za zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti območja.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri ureditvene enote. Skladno z veljavnim predpisom o razvrščanju objektov glede na namen uporabe je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

- Ue 1: predvidena gradnja skladiščnega objekta za potrebe razvoja obstoječe dejavnosti;
- Ue 2: predvidena ureditev parkirišča za tovorna vozila ter gradnja spremljajočega objekta za opravljanje poslovne dejavnosti z delavnico za vzdrževanje in servisiranje lastnih tovornih vozil s platojem za pranje tovornih vozil;
- Ue 3: predvidena gradnja pretežno enostanovanjskega ali poslovnega objekta;
- Ue 4: predvidena gradnja pripadajočih objektov h »glavni« parceli.

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.

Na obravnavanem območju, kjer je z OPPN načrtovana gradnja je predvidena ureditev naslednje gospodarske javne infrastrukture:

- prometno infrastrukturo s hodniki za pešce in javno razsvetljavo;
- elektroenergetsko omrežje z novo transformatorsko postajo;
- vodovodno omrežje;
- kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih voda;
- kanalizacijsko omrežje za odvajanje padavinskih voda;
- telekomunikacijsko omrežje.

Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture je 624.485 EUR oziroma 34,46 EUR/m² gradbene parcele.

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, 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 imenovalec 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.

V času priprave tega dokumenta je bil že sprejet, ni pa še stopil v veljavo, tudi novi Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3; Ur.l.RS št. 199/21). Ta iz vidika elaborata ekonomike ne prinaša nobenih večjih sprememb. Elaborat ekonomike bo tudi v bodoče sestavni del gradiva za sprejem prostorskega akta na občinskem svetu.

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 del Gospodarske cone Dolenji Boštanj, del EUP DB10 (2),
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se določijo urbanistične in krajinske rešitve predvidene prostorske ureditve, določijo lokacijski in tehnični pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov ter določijo drugi pogoji, zahteve in ukrepi za izvedbo načrtovane prostorske ureditve. OPPN vsebuje:

- ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,

- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja objektov nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta predvidena ter druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- roke za izvedbo prostorske ureditve in za pridobitev zemljišč, če so le-ti krajši od zakonsko predpisanih.

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

Za urejanje predmetnega območja so podali izhodišča oziroma splošne smernice tudi v nadaljevanju navedeni nosilci urejanja prostora, pri čemer se v nadaljnji postopek priprave OPPN lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

Mnenja nosilcev urejanja okolja, ki so sodelovali pri ustreznosti izhodišč za pripravo OPPN:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto
2. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova c. 61, 1000 Ljubljana
4. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana
5. Elektro Celje (za PE Krško), Vrunčeva 2A, 3000 Celje
6. Javno podjetje Komunala d.o.o. Sevnica, Naselje heroja Maroka 17, 8290 Sevnica
7. Plinovodi d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 11b, 1000 Ljubljana
8. Javno podjetje Plinovod d.o.o. Sevnica, Trg svobode 9, 8290 Sevnica
9. Občina Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica
10. KS Boštanj, Boštanj 30, 8294 Boštanj
11. Telekom Slovenije, PE Novo mesto, Novi trg 7a, 8000 Novo mesto
12. GVO d.o.o., Cigaletova 10, 1000 Ljubljana
13. Zavod kableske televizije NHM Sevnica, Trg svobode 13a, 8290 Sevnica

Mnenja nosilcev urejanja okolja, ki so sodelovali pri celoviti presoji vplivov na okolje:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto
2. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
3. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana
4. Zavod RS za varstvo narave, OE Celje, Vodnikova ulica 3, 3000 Celje
5. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
6. Zavod za gozdove, C. bratov Milavcev 61, 8250 Brežice

V sklopu priprave OPPN je Ministrstvo za okolje in prostor izdalo Odločbo številka 35409-339/2020-2550-7 z dne 17.3.2021, da v postopku priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Gospodarske cone Dolenji Boštanj, del EUP DB10 (2) ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

4 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Območje, ki je predmet urejanja z OPPN se nahaja v Gospodarski coni Dolenji Boštanj, ki se nahaja v vzhodnem delu naselja Dolenji Boštanj, ki leži zahodno od mesta Sevnice in obsega del enote urejanja prostora z oznako EUP DB10.

Površina območja OPPN znaša 1,06 ha in v naravi predstavlja delno pozidano območje in delno območje, ki je v kmetijski rabi.

Slika 2: Položaj območja, ki ga obravnava OPPN



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

Območje zajema zemljišča s parcelnimi številkami 256/1, 257/3, 257/4, 259/1, 260/4, 260/5, 261/2-del, 261/3, 262/2-del, 262/3, 263/3, 264/7, 272/5, 1032/6, 1032/8-del, 1032/12-del, 1032/16, 1032/17, 1032/18, 1032/27, 1032/31, 1032/32, 1032/33, 1032/34, 1032/35-del, 1032/36, 1032/37-del, 1032/38, 1032/41, 1032/42, 1032/43, 1032/44, 1032/45-del, 1032/46, 1032/47, 1032/48-del, 1032/49, 1032/50, 1032/51-del, 1032/52, 1032/54-del, 1032/55-del, 1032/65-del, 1032/67-del, 1032/68-del, 1032/70-del, 1032/73-del, 1032/76-del, 3758, vse k.o. Boštanj.

Na območju OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskih in poslovnih objektov za potrebe opravljanja gospodarske dejavnosti lastnikov zemljišč (nadstrešek za potrebe skladiščenja in ureditve za izvajanje transportne dejavnosti). V območje so vključena tudi zemljišča, potrebna za zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti območja.

Slika 3: Ožje območje urejanja prikazano na DOF



Vir: eTerra, www.eterra.si, januar 2022.

Območje OPPN na severnem delu meji na območje centralnih dejavnosti in gospodarsko cono, na vzhodnem delu na območje cest, na južnem delu sega območje do območja celinskih vod, na jugozahodu območje meji na površine podeželskega naselja in na zahodu na območje železnic.

Slika 4: Prikaz namenske rabe za območje OPPN



Vir: eTerra, www.eterra.si, januar 2022.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri ureditvene enote. Skladno z veljavnim predpisom o razvrščanju objektov glede na namen uporabe je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

- Ue 1: predvidena gradnja skladiščnega objekta za potrebe razvoja obstoječe dejavnosti;
- Ue 2: predvidena ureditev parkirišča za tovorna vozila ter gradnja spremljajočega objekta za opravljanje poslovne dejavnosti z delavnico za vzdrževanje in servisiranje lastnih tovornih vozil s platojem za pranje tovornih vozil;
- Ue 3: predvidena gradnja pretežno enostanovanjskega ali poslovnega objekta;
- Ue 4: predvidena gradnja pripadajočih objektov h »glavni« parceli.

Krovni prostorski akt, ki velja na obravnavanem območju je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12-popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19)

5 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

5.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

5.1.1 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je namenjena oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Območje OPPN, je sicer komunalno neopremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini, v območju oziroma na samem robu območja.

Dostop do območja OPPN je iz LC - 372342 Brezovec – Križišče, ki se navezuje na državno cesto G1 5/0333 Sevnica – Krško.

Obstoječi objekt na območju OPPN in objekti v neposredni bližini so komunalno opremljeni. Na območju OPPN poteka mešan kanalizacijski sistem in komunikacijsko omrežje. Čez območje poteka prenosni plinovod R42; MRP Sevnica – MRP Radeče, tlaka 50 barov.

Vzhodno od območja OPPN je predvidena izgradnja nove TP postaje.

Na obravnavanem območju, kjer je z OPPN načrtovana gradnja je predvidena ureditev naslednje gospodarske javne infrastrukture:

- prometno infrastrukturo s hodniki za pešce in javno razsvetljava;
- elektroenergetsko omrežje z novo transformatorsko postajo;
- vodovodno omrežje;
- kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih voda;
- kanalizacijsko omrežje za odvajanje padavinskih voda;
- telekomunikacijsko omrežje.

5.1.2 Prometna ureditev

Uvoz na območje SD OLN je urejen iz obstoječe javne lokalne ceste LC-372342 Brezovec – Križišče, ki je javno dobro.

Nova javna cesta se bo priključevala na lokalno cesto. Ob cesti je predviden enostranski pločnik, ločen in dvignjen od cestišča. Cesta bo dimenzionirana za merodajno vozilo priklopnika.

Za zagotavljanje dostopnosti območja OPPN in nepozidanega območja južno in zahodno od območja OPPN se predvidijo uvozi in rekonstruirana navezava obstoječe dostopne ceste.

Obračanje tovornih vozil bo zagotovljeno znotraj manipulativnih površin posamezne gradbene parcele.

5.1.3 Mirujoči promet

Površine potrebne za mirujoči promet objektov v območju OPPN se zagotavljajo na lastnih gradbenih parcelah in predstavljajo zasebna parkirišča.

Število parkirnih mest se določi glede na klasifikacijo objektov, ki bodo opredeljene v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD).

5.1.4 Javna razsvetljava

Predvidena je javna razsvetljava ob pločniku nove dostopne ceste, s priključevanjem na obstoječi vod JR ob desnem robu lokalne ceste LC -372342 Brezovec – Križišče.

5.1.5 Vodovod in hidrantno omrežje

Severovzhodno od območja OPPN ob regionalni cesti poteka vod javnega vodovodnega sistema. Obstoječi vod poteka tudi severozahodno od območja OPPN in deloma čez območje OPPN, ki se pred gradnjo na GP1 prestavi v parcelo dostopne ceste.

Predviden je nov sekundarni vod z mestom priključevanja na obstoječi vod ob regionalni cesti in potekom v koridorju med Ue1 in Ue2, ter v južni bankini nove javne ceste, kjer se zanka s priključevanjem tudi na prestavljen vodovod.

Vodovod mora biti dimenzioniran tudi za potrebe napajanja nepozidanih stavbnih zemljišč južno in zahodno od območja OPPN z upoštevanjem zagotavljanja zadostne požarne vode za hidrantno omrežje. V vseh vejah vodovodnega omrežja mora biti zagotovljen stalen pretok vode. Mrtvi rokavi, kjer voda večino časa ni v gibanju, niso dovoljeni.

Priključevanje objektov v območju OPPN na vodovodno omrežje je obvezno. Merilno mesto je v vodomernem jašku, ki mora biti lociran izven objekta, na vedno dostopnem mestu, čim bližje oskrbovalnemu cevovodu, na robu parcele lastnika.

Ob obstoječi dostopni cesti se nahaja hidrant. Dopustna je nadgradnja hidrantnega omrežja praviloma z nadzemnimi hidranti, ki so priklopljeni na vodovodno omrežje. Hidrantno omrežje mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara.

5.1.6 Javna kanalizacija

Severovzhodno od območja OPPN potekata mešana voda javnega kanalizacijskega sistema, in sicer od naselja Boštanj eden do črpališča, drugi do pretočnega bazena. Območje OPPN minimalno sega v varovalni pas. Obstoječi mešani vod poteka tudi na območju OPPN v obstoječi dostopni cesti.

Predviden je nov sekundarni vod z mestom priključevanja na obstoječi vod južno od nove predvidene TP in potekom v južni bankini nove javne ceste, s čimer se omogoči po potrebi tudi napajanje južnega nepozidanega dela izven območja OPPN ter potekom v koridorju med Ue2 in Ue3. Zahodni nepozidani del izven območja OPPN se priključuje na obstoječi mešani vod.

Kanalizacijski vod mora biti dimenzioniran tudi za potrebe napajanja nepozidanih stavbnih zemljišč južno in zahodno od območja OPPN. Zaradi podtalnice je potrebno graditi vzgonsko varno.

Padavinske vode s streh posameznega objekta (ali več objektov skupaj) se odvajajo v lokalni zbiralnik padavinske vode, ki bo dimenzioniran tako, da bo imel funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda ter v kapaciteti odvisni od površine streh in možnosti uporabe padavinske vode v povezavi z vrsto dejavnosti za tehnološko, požarno, sanitarno vodo, za pranje vozil in zunanjih površin ter za zalivanje zelenih površin. Odvečne vode se odvajajo v ponikalnice upoštevajoč geološke razmere.

5.1.7 Oskrba z elektriko

Za potrebe napajanja objektov na območju OPPN in nepozidanega dela južno in zahodno od območja OPPN je predvidena nova transformatorska postaja TP 20/0,4 kV z možnostjo vgradnje transformatorja priključne moči do 1 x 1000 kVA.

Vključitev nove transformatorske postaje se izvede z vzankanjem v obstoječ SN 20 kV kablovod, ki povezuje TP Dolenji Boštanj in TP Termoglas. Za potrebe povezave TP se v parceli nove javne ceste položi elektrokabelska kanalizacija, ki bo povezovala obstoječi elektro kabelski jašek EKJ8 in predvideno TP20/0,4 kV.

Vzporedno z SN vodom, ki povezuje transformatorski postaji, se predvidi tudi NN elektroenergetski vod za potrebe črpališča ter predvidenih objektov v območju OPPN ter za nepozidana stavbna zemljišča zahodno in južno od območja OPPN. Obstoječi vod do črpališča se opusti.

5.1.8 Omrežje elektronskih komunikacij

Na vzhodnem robu območja OPPN poteka primarni optični komunikacijski vod. Obstoječi vod poteka tudi obstoječi dostopni cesti.

Obstoječe omrežje se nadgradi z vodi po koridorju cest na način, da se omogoči priključevanje gradbenih parcel v območju OPPN in tudi priključevanje nepozidanih stavbenih zemljišč južno in zahodno od območja OPPN.

5.1.9 Ravnanje z odpadki

Urejen bo individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta ob javni cesti.

Prevzemno mesto za posodo mora ustrezati funkcionalnim, estetskim in higiensko-tehničnim ter požarno-varstvenim pogojem in ne smejo ovirati ali ogrožati prometa na javnih površinah.

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.

Upoštevane 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;

- v izračunu so upoštevani stroški za tehnično in investicijsko dokumentacijo, strokovni nadzor gradnje in ostale inženiring storitve v višini 7 % od gradbenih stroškov;
- območje gradnje komunalne opreme bo treba zemljiškoknjižno urediti. Večina zemljišča, kjer bo potekala gradnja komunalne opreme, je že v lasti Občine Sevnice, le majhen delček bo morda treba še odkupiti oz. na kakšen drugačen način urediti stanje (zamenjava, dogovor o prenosu lastništva), odvisno tudi od tega, točno kje bo meja javne ceste in kje zasebnega uvoza. V vsakem primeru pa je tudi vrednost zemljišča sestavni del ocene stroškov, saj bi Občina Sevnica, če zemljišča še ne bi imela v svoji lasti, tega vsekakor morala odkupiti.

V primeru okoljske infrastrukture (vodovod, fekalna kanalizacija), elektroenergetskega omrežja, plinovodnega omrežja ter omrežja elektronskih komunikacij 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.

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN

Vrsta gospodarske javne infrastrukture	v EUR	Delež
Cesta	126.000	20,18%
Pločnik	6.300	1,01%
Elektroenergetsko omrežje s trafo postajo	127.600	20,43%
Vodovod	64.800	10,38%
Fekalna kanalizacija	45.000	7,21%
Meteorna kanalizacija	79.200	12,68%
Telekomunikacijski vod	13.200	2,11%
Javna razsvetljava	11.900	1,91%
Vrednost zemljišč	46.620	7,47%
Dokumentacija, strokovni nadzor gradnje in inženiring	36.443	5,84%
Skupaj brez DDV	557.063	89,20%
DDV	67.422	10,80%
Skupaj	624.485	100,00%

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

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.

5.3.1 Financiranje investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

Pri načrtovanju komunalne in ostale gospodarske javne infrastrukture za obravnavano območje je bila upoštevana tudi možnost, da se na novozgrajeno infrastrukturo enkrat v prihodnosti priključijo tudi objekti, ki bodo postavljeni v neposredni bližini območja, ki ga obravnava OPPN, zato je pri financiranju investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo potrebno upoštevati tudi delež stroškov izgradnje infrastrukture, ki padejo na vplivno območje infrastrukture, ki je izven območja OPPN.

Razdelitev stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

- velikost celotnega vplivnega območja je cca 2,069 ha, od tega je cca 1,812 ha območja namenjenega gradnji stavb;
- velikost območja OPPN je cca 1,060 ha, od tega je cca 0,842 ha območja namenjenega gradnji stavb;
- velikost območja izven OPPN je cca 1,009 ha, od tega je cca 0,969 ha območja namenjenega gradnji stavb;
- skupni strošek izgradnje komunalne in ostale gospodarske javne infrastrukture za obravnavano območje je 624.485 EUR

Slika 5: Prikaz vplivnega območja predvidene nove komunalne in ostale gospodarske javne infrastrukture



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

Tabela 2: Prikaz razdelitve stroškov investicije v infrastrukturo celotnega vplivnega območja in razdelitev na območja

Območje	v EUR	Delež
Območje OPPN	290.273	46,48 %
Območje izven OPPN	334.212	53,52 %
Skupaj (celotno vplivno območje infrastrukture)	624.485	100,00 %

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

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

OPPN dopušča tudi etapno ureditev gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju.

Dopustna je izvedba cest v ločenih etapah. Prav tako je dopustna izvedba pločnika v kasnejši fazi od izgradnje samega cestišča, vendar najkasneje do začetka gradnje na nepozidanem vplivnem območju infrastrukture, ki je izven OPPN.

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 stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Ugotavljamo, da je na obravnavanem območju OPPN predvidena gradnja objektov in ureditev površin pretežno za poslovne dejavnosti (centralne in proizvodne dejavnosti). OPPN sicer dopušča tudi možnost stanovanjske gradnje, ki pa v primeru izvedbe ne bo imela bistvenega vpliva na potrebe po družbeni infrastrukturi, kar pomeni, da zaradi gradnje na obravnavanem območju OPPN ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.

Glede na predvideno ureditev obravnavanega območja in glede na znano demografsko strukturo prebivalstva ocenjujemo, da sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Gospodarske cone Dolenji Boštanj, del EUP DB10 (2) ne bo imel bistvenega vpliva na družbeno infrastrukturo oziroma da zaradi sprejema odloka ne bo potrebno zagotoviti dodatne družbene infrastrukture.