

ELABORAT EKONOMIKE
za občinski podrobni prostorski načrt
na delu območja gospodarske cone »Za Livom« (del EUP PO-155)

Vrsta PA/dokumenta:

Obvezna strokovna podlaga k PA - ELABORAT EKONOMIKE

Naziv PA/dokumenta:

Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt na delu območja gospodarske cone »Za Livom«
(del EUP PO-155)

Identifikacijska številka PA:

1333

Faza priprave PA:

dopolnjen osnutek

Pripravljaivec PA:

OBČINA POSTOJNA
Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna

Občinski urbanist:

/

Pobudnik, naročnik za pripravo PA/dokumenta:

VOPEX, proizvodnja živilskih proizvodov in trgovina d.o.o. Postojna,
Tržaška cesta 83, 6230 Postojna

Izdelovalec PA/dokumenta:

V PROSTORU, prostorsko, urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o.
Ulica 7. maja 2, 6250 Ilirska Bistrica

Odgovorni vodja izdelave PA/dokumenta:

MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 A - pooblaščen arhitektka in pooblaščen prostorska
načrtovalka

Projektna skupina:

MAJA BURKELJCA, univ. dipl. ing. arh., ZAPS 1272 A
DARJA BLATNIK, univ. dipl. ing. kraj. Arh., ZAPS 1612 K
DAMJAN ŠAJN, ing. gradb.
LEON ŠIREC, graf. teh.

Št. projekta:

19/PA-012

Datum:

Marec 2020, dop. maj 2020

KAZALO

SPLOŠNO

- Osnovni podatki o projektu
- Kazalo vsebine

1. UVOD

- A. Osnovna zakonska izhodišča
- B. Metodologija

2. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

- A. Podatki o obstoječi komunalni opremi
- B. Podatki o novi komunalni opremi
 - a. Cestno omrežje
 - b. Fekalna kanalizacija
 - c. Meteorna kanalizacija
 - d. Vodovodno omrežje
- C. Druga gospodarska javna infrastruktura na območju
 - a. Električno omrežje
 - b. Javna razsvetljava
 - c. Telekomunikacijsko omrežje
- D. Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi

4. OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI

- A. Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo
 - a. Namenska raba prostora
 - b. Površine območja prostorske ureditve
 - c. Vrsta in kapaciteta pozidave
- B. Ocena investicijskih stroškov

5. VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

- a. Viri finančnih sredstev
- b. Etapnost izvedbe opremljanja

6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

7. GRAFIČNI PRIKAZI

- Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

1. UVOD

A. OSNOVNA ZAKONSKA IN PODZAKONSKA IZHODIŠČA

Elaborat ekonomike (v nadalj.: elaborat) je pripravljen v skladu s 65. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/17) - v nadalj: ZUreP-2, ki za izvedbo v občinskih podrobnih prostorskih načrtih (v nadalj. OPPN) opredeljuje:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPN in OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja.

Podrobneje vsebino in obseg elaborata opredeljuje Pravilnik o elaboratu ekonomike (Ur. list RS, št. 49/2019) – v nadalj.: pravilnik.

1. Elaborat ekonomike namenjen:

- **oceni investicij, določitvi virov financiranja in etapnosti** za zagotavljanje **komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture** (v nadalj. GJI), ki jo je potrebno dograditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z OPN ali OPPN;
- **oceni investicij, določitvi virov financiranja in etapnosti** za zagotavljanje **družbene infrastrukture**, ki jo je potrebno dograditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z OPN ali OPPN.

2. **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.

Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo je treba zagotoviti pred ali najkasneje vzporedno z izvajanjem načrtovanih prostorskih ureditev oz. investicije. Načrtuje se jo pred ali vzporedno s projektom in ustrezno dimenzionira. Opredeljena je kot pogoj za izvedbo gradnje. Z ustreznimi tehnikami je možno predvideti etapnost gradnje in vsaj približno oceniti višino stroškov in pričakovani okvir za vire financiranja.

3. **Elaborat je namenjen temu, da se z njim preverja načrtovano infrastrukturo z vidika zadostnosti, stroškov, virov financiranja, etapnosti izvajanja in morebitnih drugih značilnosti.** Predmet elaborata ni načrtovanje potrebne komunalne opreme in druge GJI ter družbene infrastrukture. Potrebna komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura se namreč načrtuje s prostorskimi akti in drugimi dokumenti, ki so podlage za izdelavo elaborata.

Ostale podlage za izdelavo elaborata ekonomike:

- prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano s predpisi, ki urejajo graditev, v kolikor je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- investicijska dokumentacija, izdelana skladno s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, v kolikor je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike in
- druga razpoložljiva dokumentacija.

4. **Elaborat se pripravi v več korakih.** Po ustreznih pripravljalnih delih se identificirajo vrste infrastrukture, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi. Ko je infrastruktura, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi, identificirana po vrstah in preverjena njena zadostnost glede na razpoložljive kapacitete, se jo stroškovno ovrednoti oz. oceni, ocenijo se možni viri financiranja ter se predlaga etapnost izvajanja načrtovanih prostorskih ureditev z vidika čim bolj racionalne izvedbe potrebne infrastrukture.
5. **Bistvena naloga elaborata** je, da preverja, koliko stanejo načrtovane prostorske ureditve z OPPN / OPN oziroma kolikšne stroške prinaša potrebna komunalna oprema, druga GJI in družbena infrastruktura, če se realizirajo načrtovane prostorske ureditve.

Z elaboratom se ocenijo možni viri financiranja za gradnjo komunalne opreme, druge GJI in družbene infrastrukture.

Gradnjo komunalne opreme praviloma zagotavlja občina, financira pa jo 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 prispevki.

Zakon omogoča, da se lahko občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. V tem primeru občina in investitor skleneta **pogodbo o opremljanju in v njej določita medsebojne pravice in obveznosti**. Investitor nosi stroške izgradnje nove komunalne opreme, ki je določena v pogodbi o opremljanju in na ta način plača komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo, plača investitor tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

6. Elaborat ocenjuje tudi vpliv načrtovanih prostorskih ureditev z OPPN/OPN na družbeno infrastrukturo. **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).

B. METODOLOGIJA

Z uveljavitvijo ZUreP-2 s 1. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je **cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.**

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat. V njem se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost ali investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

V predmetnem elaboratu je v skladu z namenom elaborata - v vseh fazah priprave OPPN preverjati racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev:

- opredeljena komunalna oprema in druga GJI, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- opredeljena etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo GJI;
- ugotovljeno, da z OPPN načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi, iz česar izhaja, da priprava tega dela elaborata ekonomike ni potrebna.

Elaborat se izdeluje za občinski podrobni prostorski načrt za del območja gospodarske cone »Za Livom« (del EUP PO-155) – dop. osnutek (v nadalj. OPPN PO-155(del), ki ga je izdelal V prostoru d.o.o., odgovorni vodja izdelave Maja Burkeljca, ZAPS 1272-A, pooblaščenka arhitektka in pooblaščenka prostorska načrtovalka, št. proj.: 19/PA-012, marec 2020, dop. maj 2020).

Ostale strokovne podlage, ki so bile upoštevane pri izdelavi elaborata ekonomike:

- Geodetski načrt za OPPN PO-155(del), (izdelovalec Karbič d.o.o., št. proj. 189-2019/1932 (24881932), oktober 2019);
- Prikaz stanja prostora za OPPN PO-155(del) (izdelovalec V prostoru d.o.o., št. proj.: 19/PA-012, julij 2019);
- Izhodišča za pripravo OPPN za del območja gospodarske cone »Za Livom« (del EUP PO-155) (izdelovalec V prostoru d.o.o., št. proj.: 19/PA-012, julij 2019).

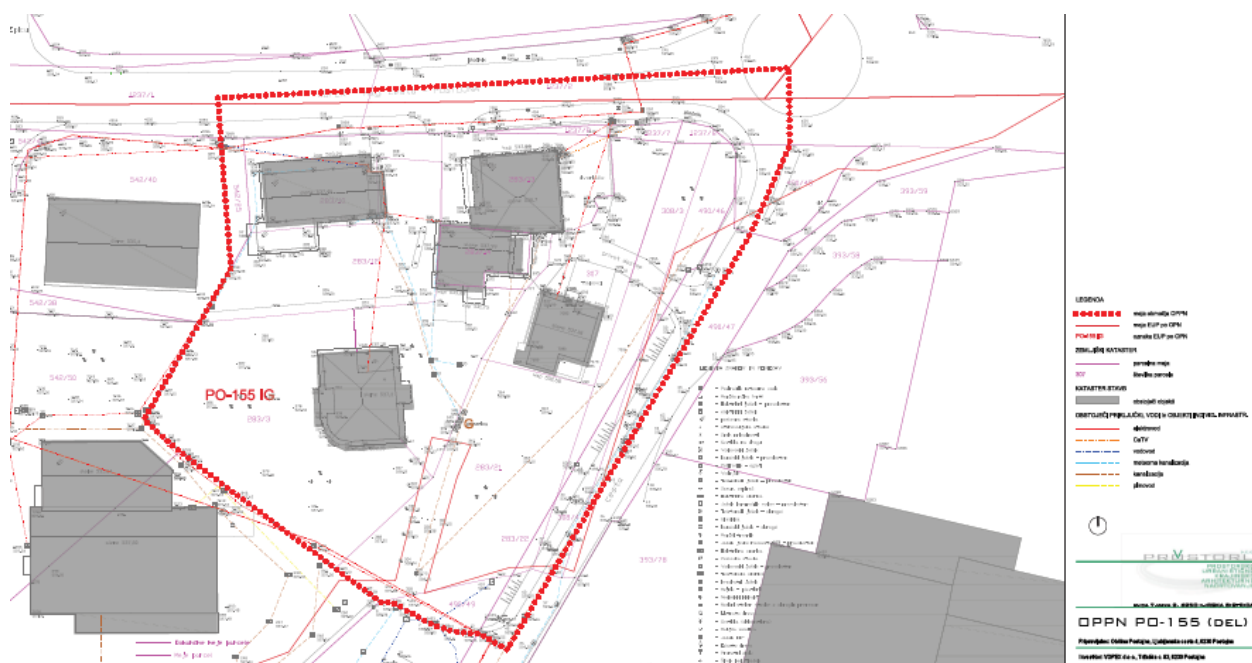
2. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje, ki je predmet načrtovanja obsega skupaj 1,15 ha in sicer območje zemljišč s parc. št.: 283/3, 283/10, 283/12, 283/13, 283/14, 283/21, 283/22, 307, 308/3, 308/4-del, 490/49, 490/45-del, 490/46, 490/47-del, 490/50-del, 542/25, 1237/1-del, 1237/2-del, 1237/5, 1237/6, 1237/7 in 1237/8, vse k.o. Zalog (2488).

Območje OPPN PO-155(del):

- predstavlja relativno raven teren v klinasto oblikovanem območju med regionalno cesto II. reda R2-409 Postojna – Razdrto na severni meji območja in mestno ali krajevno cesto 323131 Industrijska cesta na vzhodni meji območja;
- na zahodni strani meji na območje poslovnih in trgovskih objektov, na južni strani na območje proizvodnih objektov v širšem zaledju poslovno-proizvodne cone »Liv«;
- je (delno) pozidano s poslovnimi, proizvodnimi, gostinskimi in stanovanjskimi objekti,
- je komunalno opremljeno in prometno povezano na javno prometno omrežje preko obstoječih priključkov na regionalno cesto II. reda in mestno ali krajevno cesto.

Območje je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Ur. l. RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14-DPN_Pocек, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17-odl._US, 27/18, 48/18, 3/19, 3/19) – v nadalj.: OPN Postojna, opredeljeno kot **severovzhodni del območja EUP PO-155 (Za Livom) s podrobnejšo namensko rabo prostora z oznako IG (gospodarska cona) z dopustnimi dejavnostmi**: proizvodne, prometne, skladiščne, obrtne in poslovne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti: trgovina, strokovne, tehnične znanstvene dejavnosti, izobraževanje, gostinstvo in druge dejavnosti, ki služijo območjem; in izključujočo dejavnostjo: bivanje.

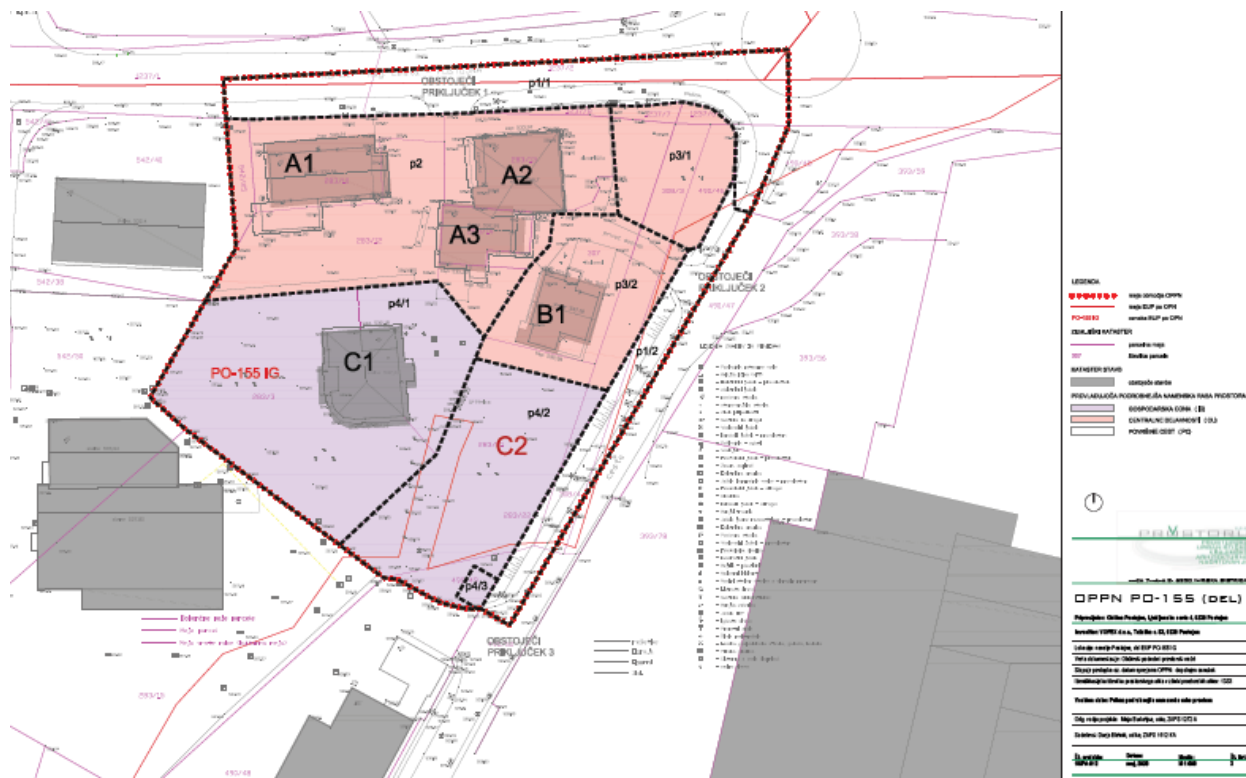


Slika 1: Prikaz območja (izsek iz OPPN PO-155(del))

Pobudnik, večinski lastnik in investitor podjetje VOPEX, proizvodnja živilskih proizvodov in trgovina d.o.o Postojna je zemljiškoknjižni lastnik območja zemljišč s parc. št. 283/3, 283/10, 283/12, 283/13, 283/14, 490/49, 542/25, vse k.o. Zalog (2488).

Z OPPN PO-155(del) je območje PO-155(del) opredeljeno s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadalj.: PNRP):

- osrednja območja centralnih dejavnosti z grafično oznako CU, ki predstavlja spremembo PNRP gospodarske cone z grafično oznako IG z OPPN v skladu z 117. In 282. Členom ZureP-2;
- gospodarske cone z grafično oznako IG, ki se z OPPN ne spreminja;
- površine cest z grafično oznako PC, ki je z OPPN podrobneje opredeljena.



Slika 2: Prikaz PNRP z OPPN PO-155(del) (izsek iz OPPN PO-155(del))

Z OPPN PO-155(del) se načrtuje notranji razvoj območja z zgoščevanjem in dopolnjevanjem dejavnosti in objektov in sicer:

- ob regionalni cesti s PNRP CU v 1. fazi predvsem kot notranji razvoj s spremembami namembnosti, prizidavami in rekonstrukcijami obstoječih objektov za potrebe gostinske (nastanitvene) dejavnosti in v 2. fazi kot dopustne novogradnje za potrebe osrednjih območij centralnih dejavnosti;
- v zaledju regionalne ceste z dostopom preko lokalne ceste s PNRP IG v 1. fazi predvsem kot vzdrževanje stanja in v 2. fazi kot nadaljevanje notranjega razvoja za predvsem za potrebe poslovnih in proizvodnih ter drugih storitvenih dejavnosti.

Območje PO-155(del) je razdeljeno na načrtovane gradbene parcele (v nadalj.: GP). Seznam načrtovanih GP je prikazan v tabeli:

Ime načrtovane parcele	Oznaka odseka	Grafična oznaka PNRP	Opredelitev javnega dobra
p1/1	Regionalna cesta	PC	obstoječe javno dobro

p1/2	Lokalna cesta	PC	obstoječe javno dobro
p2	Območje notranjega razvoja A	CU	/
p3/1	Območje zelenih površin	CU	/
P3/2	Območje notranjega razvoja B	CU	/
p4/1	Območje notranjega razvoja C	IG	/
p4/2	Območje notranjega razvoja C	IG	/
P4/3	Trafo postaja v območju notranjega razvoja C	IG	načrtovano javno dobro

Z OPPN PO-155(del) so načrtovane na parceli z oznako

p1/1 in p1/2:

- vzdrževanje obstoječe regionalne ceste II. reda R2-409 Postojna – Razdrto na GP z oznako p1/1 z ohranitvijo obstoječega prometnega priključka 1;
- vzdrževanje mestne ali krajevne ceste 323131 Industrijska cesta na GP z oznako p1/2 z ohranitvijo obstoječega prometnega priključka 2;
- na parceli z oznako p1/1 in p1/2 so dopustne vse izboljšave prometne in druge gospodarske javne infrastrukture (npr. ureditev kolesarske steze ipd.) ter vsi pomožni objekti, ki predstavljajo smiselno dopolnitev prostorskih ureditev in izboljšujejo pogoje za prometno ureditev ali komunalno opremljenost z drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

p2:

- v 1. fazi predvsem prizidave in rekonstrukcije obstoječih objektov z oznako A1, A2 in A3 ter spremembe namembnosti v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP CU iz 8. člena tega odloka;
- v 2. fazi so poleg v prejšnji alineji opredeljenih posegov dopustne še odstranitve posameznih objektov z oznako A1, A2 in A3 ter novogradnje objektov v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP CU iz 8. člena tega odloka;
- ohranitev prometnega priključka 1 na regionalno cesto II. reda R2-409 Postojna – Razdrto;
- dopustne so vse izboljšave gospodarske javne infrastrukture ter vsi pomožni objekti, ki predstavljajo smiselno dopolnitev prostorskih ureditev in izboljšujejo pogoje za prometno ureditev ali komunalno opremljenost z drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

p3/1:

- vzdrževanje in urejanje obstoječih zelenih površin;
- dopustne so vse izboljšave gospodarske javne infrastrukture ter vsi pomožni objekti, ki predstavljajo smiselno dopolnitev prostorskih ureditev in izboljšujejo pogoje za prometno ureditev ali komunalno opremljenost z drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

p3/2:

- v 1. fazi rekonstrukcije, prizidave do 25% BTP, nadomestna gradnja in vzdrževanje obstoječega objekta z oznako B1 in obstoječih prometnih, intervencijskih in zelenih površin;

- v 2. fazi je dopustna odstranitev obstoječega objekta z oznako B1 in novogradnja objektov v skladu v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP CU iz 8. člena tega odloka;
- ohranitev obstoječega prometnega priključka 2 na mestno ali krajevno cesto 323131 Industrijska cesta ali ureditev novega prometnega priključka ter ureditev manipulativnih prometnih površin (notranjih povezav) in intervencijskih poti.

p4/1:

- v 1. fazi rekonstrukcije, prizidave do 25% BTP, nadomestna gradnja in vzdrževanje obstoječega objekta z oznako C1 in obstoječih intervencijskih, prometnih in zelenih površin;
- v 2. fazi je dopustna odstranitev obstoječega objekta z oznako C1 in novogradnja objektov v skladu v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP IG iz 8. člena tega odloka pri čemer je obvezna ureditev dostopa preko obstoječega prometnega priključka 3, ki poteka delno na južnem delu GP z oznako p4/2 in delno izven območja OPPN PO-155(del) ali preko novega prometnega priključka na GP z oznako p4/2;
- ureditev manipulativnih prometnih površin (notranjih povezav) in intervencijskih poti.

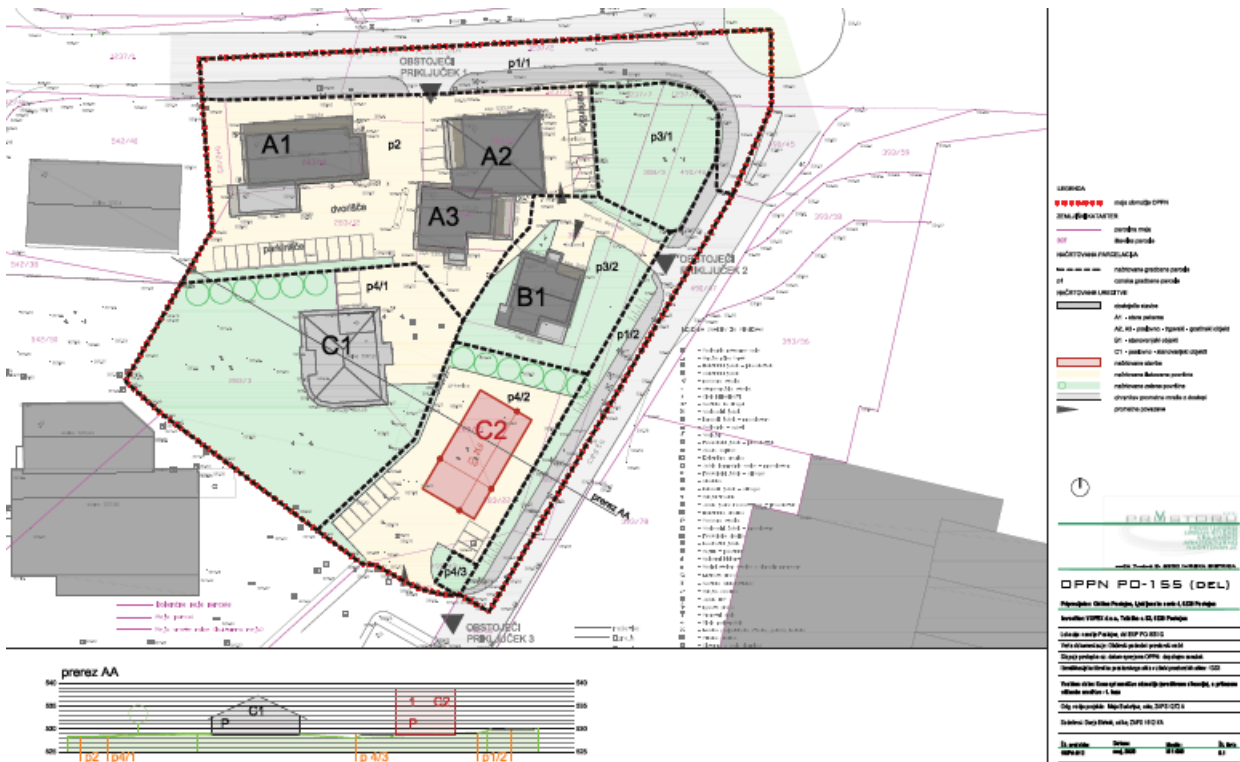
p4/2:

- novogradnja objektov v skladu v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP IG iz 8. člena tega odloka pri čemer je obvezna zagotovitev dostopa do GP z oznako p4/1 preko obstoječega prometnega priključka 3, ki poteka delno na južnem delu predmetne GP in delno izven območja OPPN PO-155(del) ali preko novega prometnega priključka na predmetni GP;
- ureditev manipulativnih prometnih površin (notranjih povezav) in intervencijskih poti, dopustna je ureditev novih prometnih priključkov.

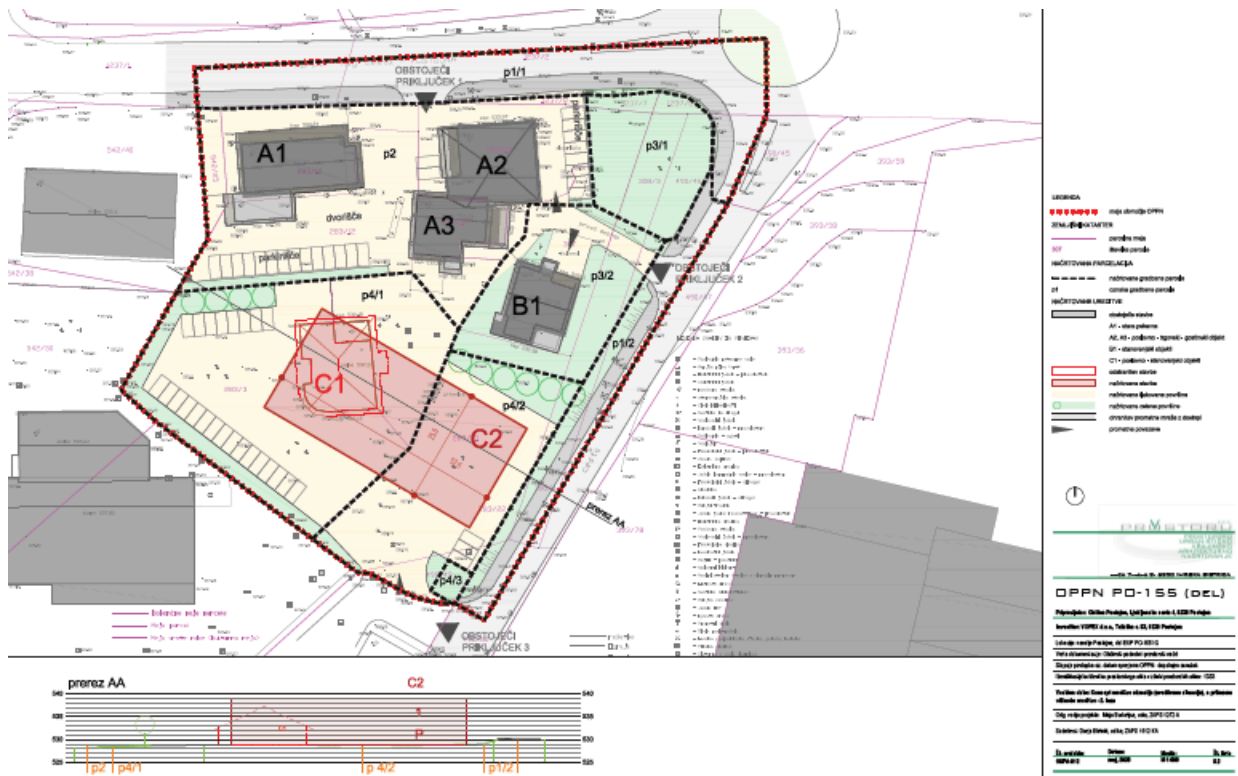
p4/3 so načrtovane prostorske ureditve:

- novo gradnja nadomestne trafo postaje.

Na GP z oznako p4/1, p4/2 in p4/3 so dopustne vse izboljšave gospodarske javne infrastrukture ter vsi pomožni objekti, ki predstavljajo smiselno dopolnitev prostorskih ureditev in izboljšujejo pogoje za prometno ureditev ali komunalno opremljenost z drugo gospodarsko javno infrastrukturo.



Slika 3: Prikaz koncepta ureditve -1. faza (izsek iz OPPN PO-155(del))



Slika 4: Prikaz koncepta ureditve -2. faza (izsek iz OPPN PO-155(del))

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

A. PODATKI O OBSTOJEČI KOMUNALNI OPREMI IN DRUGI GJI

Komunalna oprema

Obravnavano območje - območja OPPN PO-155(del) - v nadalj. Območje, se navezuje na javno prometno omrežje preko obstoječega prometnega priključka:

- z oznako 1 na regionalno cesto II. reda R2-409 Postojna – Razdrto,
- z oznako 2 na mestno ali krajevno cesto 323131 Industrijska cesta v severnem delu,
- z oznako 3 na mestno ali krajevno cesto 323131 Industrijska cesta izven območja na jugu.

Območje je komunalno opremljeno z vodovodnim, telekomunikacijskim in elektroenergetskim omrežjem. Obstoječi komunalni vodi ter naprave komunalne infrastrukture v tem območju so:

- vodovodno in hidrantno omrežje severozahodni in jugovzhodni strani območja
- elektroenergetsko omrežje na zahodni in južni strani območja.
- telekomunikacijsko omrežje na vzhodni strani območja

Na območju poteka vodovodno omrežje na severni in vzhodni strani območja, hidrantno omrežje pa na jugovzhodni strani območja.

Druga GJI

Območje :

- je delno opremljeno z javnim elektroenergetskim omrežjem in sicer poteka sredjenapetostni vod 20 kV in zemeljski nizkonapetostni vodi po severnem in južnem robu območja. Javna razsvetljava poteka ob robu obstoječih cest.
- je delno opremljeno s telekomunikacijskim omrežjem izvedenim v sistemu kableske kanalizacije ter zemeljski izvedbi na severni strani območja.
- ni opremljeno z javnim kanalizacijskim omrežjem, le-to namreč poteka v neposredni bližini severne meje območja. Obstoječi objekti so priključeni na obstoječo greznico.

Obstoječa komunalna oprema ter objekti in omrežja druge GJI v obravnavanem območju se ohranjajo.

B. PODATKI O NOVI KOMUNALNI OPREMI IN DRUGI GJI

Načrtovane prostorske ureditve v obravnavanem območju obsegajo ureditev komunalne opreme in priključkov na obstoječo javno komunalno infrastrukturo in sicer se načrtuje:

- ohranitev javnega vodovodnega omrežja pri čemer je dopustna nadgradnja v skladu s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja;
- ohranitev javnega elektroenergetskega omrežja pri čemer je dopustna nadgradnja v skladu s pogoji upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja;
- ureditev komunalne opreme za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode z dograditvijo odseka javnega fekalnega kanala,
- ureditev priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Cestno omrežje

Na obravnavanem območju se načrtuje:

- ohranitev regionalne ceste II. reda R2-409 Postojna – Razdrto in prometnih priključkov nanjo;
- ohranitev mestne ali krajevne ceste 323131 Industrijska cesta in prometnih priključkov nanjo pri čemer je dopustna ureditev novih prometnih priključkov;
- ureditev notranje prometne in intervencijske mreže predvsem na GP z oznako p4/1, p3/2 in p4/2, ki se bo priključevala na javno prometno omrežje preko obstoječih ali novih prometnih priključkov na mestno ali krajevno cesto 323131 Industrijska cesta;
- ohranitev oz. ureditev površin za mirujoči promet.

Rekonstrukcija obstoječega prometnega priključka z oznako 2 in ureditev novih prometnih priključkov na GP z oznako p3/2 in p4/2:

- prometni priključek se utrdi (asfaltira) in uredi v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi za rekonstrukcijo in gradnjo cestnih priključkov;
- širina in radij priključka se prilagodi potrebam merodajnih vozil oz. prometa do objekta;
- prometni priključek uredi tako, da se zagotovi zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno;
- prometni priključek se uredi v skladu z veljavnimi predpisi o cestnih priključkih na javne ceste.

Ureditev notranje prometne mreže predvideva, da se:

- lega prometnih priključkov na javno prometno omrežje je določena z regulacijskima črtama z oznako RLc pri čemer je dopustna ureditev tudi novega prometnega priključka na GP z oznako p3/2 ali p4/2;
- ceste notranje prometne mreže se uredi v širini 5,0 m in sicer znotraj 10,0 m varovalnega pasu in v območju posameznih GP;
- intervencijske poti se uredi v širini najmanj 3,5 m; varovalni pas za intervencijske poti znaša 6,5 m in sicer 4,75 m proti stavbam in 1,75 m proti odprtemu prostoru;
- glavne intervencijske poti so načrtovane po osi cest notranje prometne mreže, potek drugih se določi glede na veljavne predpise v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- v okviru funkcionalnih parcel je skladno s predpisi in normativi ter glede na namembnost, programe, tehnološke zahteve in zmogljivost stavb potrebno zagotoviti zadostne površine za mirujoči promet, manipulacijo in intervencijo.

Površine za mirujoči promet se uredi v minimalnem obsegu, določenem z lokacijskimi pogoji za posamezno GP. Dopustna je ureditev dodatnih parkirnih mest.

Intervencijska pot se uredi v okviru načrtovane prometne mreže.

Fekalna kanalizacija

Na obravnavanem območju se načrtuje ureditev komunalne opreme za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode z dograditvijo odseka javnega fekalnega kanala, saj območje ni opremljeno z javnim kanalizacijskim omrežjem.

S področja odvajanja in čiščenja odpadnih voda se pri načrtovanju in gradnji upošteva naslednje predpise:

- Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/2015),
- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS št. 64/12, 98/2015),
- Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS št. 47/05),
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Postojna (Ur. l. RS št. 81/13, 18/15),
- Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi javnih objektov in naprav za odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih vod (Kovod Postojna, d. o. o./2015).

Zasnova kanalizacijskega omrežja se načrtuje v ločenem sistemu tako, da se padavinske vode iz strešin ter utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin odvodnjavajo ločeno od komunalnih odpadnih vod.

Odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode bo preko javnega fekalnega kanala priključeno na obstoječ javni kanalizacijski sistem na severovzhodnem robu obravnavanega območja.

Predvidi se dograditev javnega fekalnega kanala v dolžini cca. 160 m, ki bo predvidoma potekal v cestnem telesu obstoječe mestne oz. krajevne ceste 323131 Industrijska cesta, na severovzhodnem robu obravnavanega območja pa bo prečkal obstoječo državno cesto R2 Postojna - Razdrto, št. 409, odsek 306 in se tam priključi na obstoječi fekalni oz. mešani sistem kanalizacije.

Do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja je dopustna gradnja malih čistilnih naprav. Odpadne vode obstoječih objektov se zbirajo v obstoječi greznici.

Meteorna kanalizacija

Meteorne vode iz strešin ter utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin se nepropustno odvajajo preko meteorne kanalizacije, na katero se bo padavinska odpadna voda priključevala preko ustreznih peskolovov. Meteorne vode iz parkirnih platojev se bodo na meteorno kanalizacijo priključevale preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj. Meteorna kanalizacija se ponika preko obstoječega zaprtega meteornega kanala na južnem robu območja.

Vodovodno omrežje

Na obravnavanem območju se načrtuje izvedba priključkov v celotnem območju preko javnega vodovodnega sistema na severni in vzhodni strani območja.

Za načrtovane prostorske ureditve je potrebno upoštevati hidravlično zmogljivost obstoječega vodovoda z namenom zagotoviti zadostne količine pitne vode za obravnavano območje.

Voda za potrebe varovanja pred požari se zagotovi preko obstoječega hidrantnega omrežja in/ali preko (dodatnih) zadrževalnih bazenov požarne vode v skladu s predpisi s področja požarne varnosti.

Druga GJI

Električno omrežje

Obrađevano območje je delno opremljeno z javnim elektroenergetskim omrežjem in sicer poteka srednjenaletostni vod 20kV po severnem ter južnem robu območja in nizkonapetostni vodi (izvedeni z zemeljskimi kablji).

Elektroenergetska oskrba obrađivanega območja se načrtuje za napajanje načrtovanih objektov podzemno nizkonapetostno omrežje v cevni kanalizaciji, z ustreznimi betonskimi kabelskimi jaški, z razdelilnimi in merilo priključnimi omaricami. Načrtovano in obstoječe NN omrežje morata biti med seboj povezana. Razdelilne omarice in priključno merilne omarice morajo biti ločene.

Odjemalci z nemirnim odjemom si morajo zagotoviti lastni tokokrog iz transformatorske postaje oz. ustrezno odpraviti povratne vplive na omrežje. Za primer rezervnega in zanesljivejšega napajanja zahtevnejših uporabnikov, si mora odjemalec zagotoviti rezervni vir napajanja oz. sistem brezprekinitvenega napajanja.

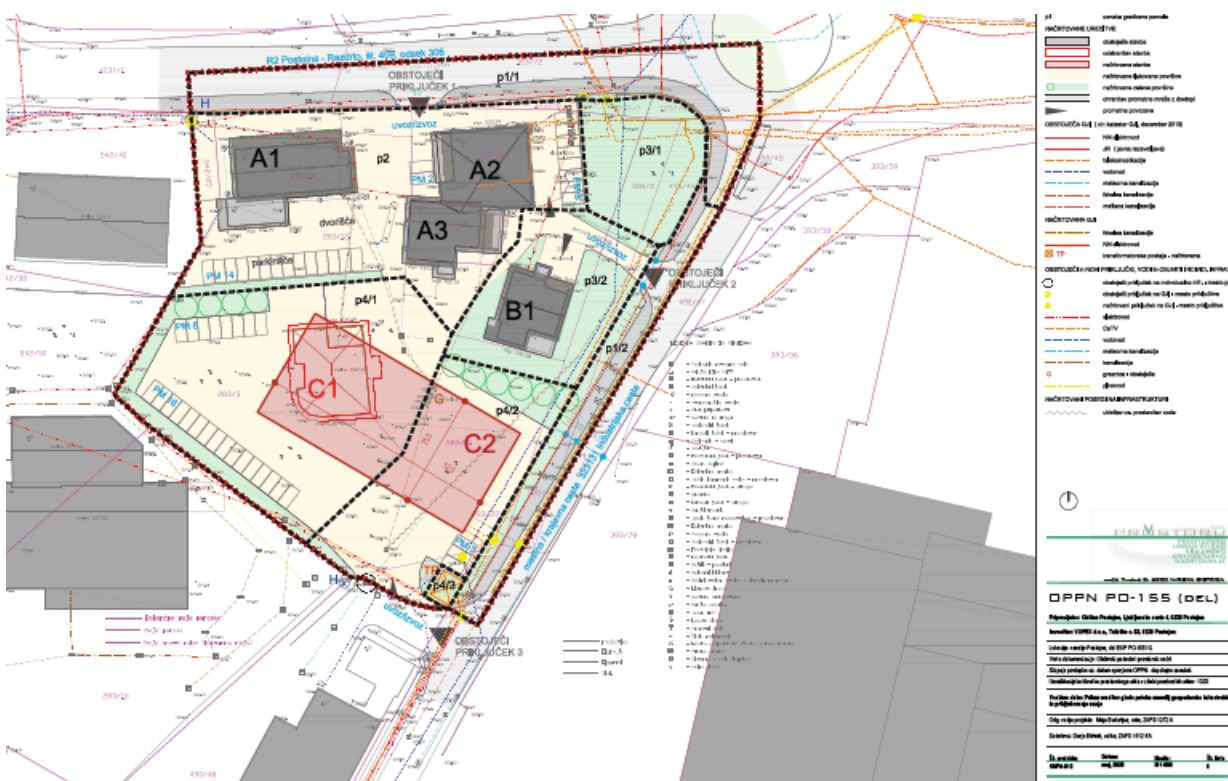
V primeru potrebe po večji priključni moči na obrađivanem območju se predvidi izgradnja nove transformatorske postaje SN/NN na parceli z oznako p4/3 (tlorisna površina 6,0m x 5,0m) s priključnim SN kablovodom ter nizkonapetostnim omrežjem.

Javna razsvetljava

Dograditev javne razsvetljave je dopustna v skladu z veljavnimi predpisi, ni pa predvidena.

Telekomunikacijsko omrežje

Dopustna je novogradnja telekomunikacijskega in optičnega omrežja ter izvedba priključkov v celotnem območju, ni pa predvidena.



Slika 4: Prikaz Obstojee in načrtovane komunalne opreme in druga GJI (izsek iz OPPN PO-155(del))

C. POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Z vidika komunalne opreme se za potrebe načrtovanih ureditev **načrtuje dograditev javnega fekalnega kanala v dolžini cca. 160 m**, ki bo predvidoma potekal v cestnem telesu obstoječe mestne oz. krajevne ceste 323131 Industrijska cesta na severovzhodnem robu obravnavanega območja pa bo prečkal obstoječo državno cesto R2 Postojna - Razdrto, št. 409, odsek 306 in se tam priključi na obstoječi fekalni oz. mešani sistem kanalizacije.

V primeru **potrebe po večji priključni moči na obravnavanem območju** se kot dograditev druge javne gospodarske infrastrukture **predvidi izgradnja nove transformatorske postaje SN/NN (tlorisna površina 6,0m x 5,0m) s priključnim SN kablovodom ter nizkonapetostnim omrežjem.**

4. OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI

Ocena stroškov in investicij za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo se skladno z pravilnikom povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

Za oceno stroškov se izdelava ocena z upoštevanjem naslednjih podatkov:

- podrobne namenske rabe prostora na območju načrtovane prostorske ureditve
- površine območja načrtovane prostorske ureditve
- prostorskih izvedbenih pogojev ali usmeritev za izdelavo OPPN, iz katerih je mogoče opredeliti vrsto in kapaciteto pozidave območja načrtovane prostorske ureditve
- posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve.

A. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

Namenska raba prostora

Obravnavano območje je opredeljeno s:

- PNRP z grafično oznako CU – osrednja območja centralnih dejavnosti,
- PNRP z grafično oznako IG – gospodarske cone,
- PNRP z grafično oznako PC – površine cest

Površine območja prostorske ureditve

Obravnavano območje predstavlja relativno raven teren v klinasto oblikovanem območju med regionalno cesto II. reda R2-409 Postojna – Razdrto na severni meji območja in mestno ali krajevno cesto št. 323131 Industrijska cesta na vzhodni meji območja. Na zahodni strani meji na območje poslovnih in trgovskih objektov, na južni strani na območje proizvodnih objektov v širšem zaledju poslovno-proizvodne cone »Liv«. Obravnavano območje obsega skupaj 1,15 ha.

Vrsta in kapaciteta pozidave

Območje je (delno) pozidano s poslovnimi, proizvodnimi, gostinskimi in stanovanjskimi objekti in je komunalno opremljeno in prometno povezano na javno prometno omrežje preko obstoječih priključkov na regionalno cesto II. reda in mestno ali krajevno cesto.

Vrste načrtovane komunalne opreme

Predvidi se dograditev javnega fekalnega kanala ter izgradnja nove TP s pripadajočim SN in NN priključkom.

B. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Investicijski stroški predstavljajo vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave, pridobivanje dokumentacije, soglasij, zemljišč, izvedbo pripravljalnih ter gradbeno – obrtniških del, namestitve opreme, svetovanje in nadzor same izvedbe, ter vse druge izdatke, ki so neposredno vezani na investicijski projekt.

V predmetnem primeru investicijskih stroškov ni bilo mogoče povzeti ali jih oceniti na podlagi strokovnih podlag, zato so le-ti ocenjeni:

- na podlagi povprečnih stroškov gradnje komunalne opreme na hektar zemljišča v skladu s Prilogo 1 pravilnika in
- na podlagi ocenjenih stroškov s strani izdelovalca elaborata ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge GJI, ki je načrtovana z OPPN v skladu z 4. odstavkom 6. Člena pravilnika.

Ocena stroškov na podlagi povprečnih stroškov gradnje komunalne opreme na hektar zemljišča

V skladu s 6. členom pravilnika se investicijski stroški za načrtovane ureditve ocenjujejo na podlagi povprečnih stroškov gradnje komunalne opreme na hektar zemljišča v skladu s Prilogo 1 pravilnika za prostorske ureditve, načrtovane z OPN-ji. Spodaj jih navajamo zaradi primerljivosti z oceno stroškov s strani izdelovalca elaborata ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge GJI, ki je načrtovana z OPPN v skladu z 4. odstavkom 6. člena pravilnika.

Ravni podrobnosti namenske rabe prostora	Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme na hektar zemljišča (EUR/ha)				
	Javne prometne površine (javne ceste, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo (EUR/ha)	Vodovodno omrežje (EUR/ha)	Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (EUR/ha)	Plinovodno omrežje (EUR/ha)	Vročevodno omrežje (EUR/ha)
S – stanovanjske površine (eno- in dvostanovanjske stavbe)	200.000	30.000	40.000	30.000	80.000
S – stanovanjske površine (pretežno večstanovanjske stavbe)	150.000	22.500	30.000	22.500	60.000
C – centralne površine	250.000	22.500	30.000	22.500	60.000
I – proizvodne površine	150.000	15.000	20.000	15.000	40.000
B – posebne površine (samo BD)	150.000	15.000	20.000	15.000	40.000

Priloga 1 (vir: Pravilnik o elaboratu ekonomike (Ur. list RS, št. 49/2019))

PNRP	Velikost območja (ha)	Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme na hektar zemljišča (€/ha) – kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	Ocena investicijskih stroškov (€)
C (CU)	0,49	30.000,00	14.700,00
I (IG)	0,43	20.000,00	8.600,00
P (PC)	0,22	20.000,00	4.400,00
skupaj	1,15	/	27.700,00

Ocenjeni strošek izgradnje načrtovanega kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo znaša 27.700,00 €.

Ocena stroškov na podlagi opisa z uporabo ocenjenih primerljivih povprečnih stroškov gradnje

V skladu s 6. členom pravilnika se investicijski stroški za načrtovane ureditve povzamejo iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge GJI.

V kolikor stroškov ni mogoče povzeti iz strokovnih podlag se stroški ocenjujejo na podlagi ocene stroškov s strani izdelovalca elaborata ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge GJI, ki je načrtovana z OPPN v skladu z 4. odstavkom 6. člena pravilnika.

Iz OPPN so povzete količine, ki so ovrednotene z izkustvenimi podatki primerljivih gradenj na terenu. Ocena stroškov je pripravljena na nivoju natančnosti, ki jo omogoča razpoložljiva dokumentacija.

Ocenjeni strošek izgradnje komunalne opreme - načrtovanega kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno

Komunalna oprema	Velikost (m)	Ocenjena vrednost na enoto velikosti (€ brez DDV)	Ocena investicijskih stroškov (€ brez DDV)
kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	160,0 m	250,00	40.000,00
skupaj	/	/	40.000,00

Ocenjeni strošek izgradnje komunalne opreme - načrtovanega kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo znaša 40.000,00 €.

Ocenjeni strošek izgradnje druge GJI - načrtovane transformatorske postaje ter SN in NN omrežja

Druga GJI	Velikost (m ali kos)	Ocenjena vrednost na enoto velikosti (€ brez DDV)	Ocena investicijskih stroškov (€ brez DDV)
SN in NN elektrovodno omrežje	10,0 m	120,00	1.200,00
transformatorska postaja	1 kos	7.500,00	7.500,00
skupaj	/	/	8.700,00

Ocenjeni strošek izgradnje druge GJI - načrtovane transformatorske postaje ter SN in NN omrežja znaša 8.700,00 €.

Strošek izgradnje druge GJI (TP ter SN in NN vod) je prikazan, vendar ne predstavlja osnove za odmero komunalnega prispevka, saj je tako izgradnja kot upravljanje le-te v domeni njenega upravljavca.

Skupni strošek za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo brez DDV znaša 48.700,00 €.

5. VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

Viri finančnih sredstev

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

V skladu z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. In 34/2019) se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja. Občina praviloma načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna skladno z roki za izvedbo opremljanja.

Pogodba o opremljanju

V primeru, da občina ne more zagotoviti komunalne opreme je izjemoma možna dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, v kolikor se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Takšna rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati na zagotovitev komunalne opreme s strani občine. V takšnem primeru občina in investitor skleneta dogovor, da bo slednji sam zgradil del ali celotno komunalno zemljišče na katerem je načrtovana gradnja. V ta namen skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. Določilo 157. člena ZureP-2 določa, 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 pa je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se prva izmed navedenih posredno ali neposredno priključuje oz. kako drugače bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

Etapnost izvedbe opremljanja

Z OPPN PO-155(del) načrtovane prostorske ureditve obsegajo dve fazi in sicer:

- 1. faza - notranji razvoj s spremembami namembnosti, prizidavami in rekonstrukcijami obstoječih objektov za potrebe gostinske (nastanitvene) dejavnosti ob regionalni cesti s PNRP CU in
- 2. faza - nadaljevanje notranjega razvoja za predvsem za potrebe poslovnih in proizvodnih ter drugih storitvenih dejavnosti v zaledju regionalne ceste in morebitne novogradnje za potrebe osrednjih območij centralnih dejavnosti ob regionalni cesti.

Opremljanje z načrtovano OPPN PO-155(del) z komunalno opremo in drugo GJI (TP z elektrovodom in fekalna kanalizacija) se v skladu z zgoraj navedenim načrtuje drugi fazi, to je pred gradnjo ali vzporedno z novogradnjami za potrebe poslovnih in proizvodnih ter drugih storitvenih dejavnosti v zaledju regionalne ceste in morebitnimi novogradnjami za potrebe osrednjih območij centralnih dejavnosti ob regionalni cesti.

6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Pravilnik o elaboratu ekonomike (Ur. list RS, št. 49/2019) določa, da se v elaboratu ekonomike 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 se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Vsem potrebam po različnih vrstah družbene infrastrukture je skupno dejstvo, da jih porajajo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

Prostorske ureditve načrtovane z OPPN ne predstavljajo dodatne poselitve na obravnavanem območju in s tem nimajo vpliva na obstoječo družbeno infrastrukturo. Iz tega naslova v tem elaboratu ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture, kot tudi novih potreb po njej.

Izdelava elaborata za področje družbene infrastrukture iz zgoraj navedenih razlogov tako ni potrebna.

7. GRAFIČNI PRIKAZI

- Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture