

NAROČNIK: ZASEBNIKI

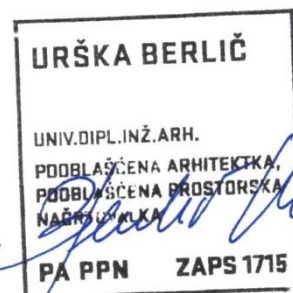
PREDMET: **ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBE IN
DOPOLNITVE ODLOKA O OBČINSKEM
LOKACIJSKEM NAČRTU ZA POSELITVENO OBMOČJE
P11-S6/III RABELČJA VAS – zahod (»breg«), območje
A-vzhod**

IZDELAL: **UMARH d.o.o.**, Zelenikova ulica 1, 2250 PTUJ
Direktorica: Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

UMARH
PTUJ d.o.o.

NOSILKA NALOGE: Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1715

SODELAVCI: Matej ŠKAFAR, univ.dip.geogr.
Nuša Solar, m.i.a.
Petra Lah



ŠT. PROJEKTA: 22 – OPPN – 02 – EE

DATUM: april 2025 – končni elaborat



Kazalo vsebine:

1. IZHODIŠČA ZA ELABORAT EKONOMIKE	3
1.1. Namen in cilji naloge	3
1.2. Pravne podlage	4
1.3. Vsebinske podlage	5
1.4. Investicijska namera	6
2. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z SD LN.....	8
3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	9
3.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	9
S SD LN se ne bo načrtovala nova gospodarska javna infrastruktura, saj je ta na širšem in ožjem območju že izvedena.	9
3.2. Družbena infrastruktura	10
3.3. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo	10
3.4. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo	12
4. GRAFIČNI DEL.....	13



1. IZHODIŠČA ZA ELABORAT EKONOMIKE

1.1. Namen in cilji naloge

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-2) 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.

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 gospodarske javne 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 izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, 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, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k spremembam in dopolnitvam občinskega lokacijskega načrta.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v SD LN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega lokacijskega načrta, posledice



načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski lokacijski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;

- 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;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v SD LN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

1.2. Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora ((Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **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 vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

(1) Skupaj s pripravo OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v OPN in OPPN 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 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.

(2) 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.

(3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.

(4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo OPN zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe OPPN, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.

(5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike..«

Zakon določa, da elaborat ekonomike vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih uredite.



ZUreP-2 podrobneje opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo:

- **Komunalna oprema** so:
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih 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 energetiko, 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 zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta.
- **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 kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo.

1.3. 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 in 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:

- **Usklajen predlog sprememb in dopolnitev odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas – zahod (»breg«), območje A-vzhod** (izdelal Umarh d.o.o., št. proj. 22-OPPN-02, april 2025); v nadaljevanju: SD LN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k SD LN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po SD LN.

OPPN (oz. SD LN) je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;



- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

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

1.4. Investicijska namera

Spremembe in dopolnitve lokacijskega načrta predvidevajo spremembo podrobnih ureditvenih pogojev v območju obdelave SD LN in sicer spremembo predvidene parcelacije in spremembo števila stavbnih enot. Predvidena je ukinitve stavbne enote oz. parcele št. 9, ki se deli k stavbnima enotama oz. parcelama 8 in 10.

S SD LN so predvidene tudi nekatere spremembe in dopolnitve tekstualnega dela LN, ki pa se nanašajo na območje celotnega LN:

- dopolnitev pogojev v zvezi z dopustnimi vrstami objektov in dopustnimi posegi zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo,
- nov člen glede gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo,
- uskladitev dopustnih odmkov predvidenih gradenj z grafičnim delom LN ter uskladitev dopustnih odmkov za nezahtevne in enostavne objekte z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: OPN),
- dopolnitve pogojev za oblikovanje objektov v smislu ločevanja pogojev za oblikovanje prostostoječe stanovanjske hiše in za oblikovanje vrstne hiše, ker sedaj pogoji niso dovolj jasni,
- dopolnitev pogojev za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov ter dodajanje pogojev za oblikovanje škarp,
- dodajanje pogojev za oblikovanje pomožnih objektov na enotah 14, 15, 16 in 17,
- dovolitev gradnje opornih zidov med parcelami stanovanjskih enot v smeri sever – jug in med parcelami stanovanjskih enot in parcelami cest pod enakimi pogoji kot za oporne zidove na južnih mejah parcel stanovanjskih enot,
- dopolnitev pogojev glede dopustne višine opornih zidov in morebitnega poseganja opornih zidov v preglednostni trikotnik,
- druge dopolnitve v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora (18., 19., 26. in 27. člen),
- dopolnitev dopustnih odstopanj zaradi uskladitve z ostalimi členi odloka.

Vsi ostali pogoji (glede predvidene prometne mreže in predvidene osnovne gospodarske javne



infrastrukture) se s SD LN ne spreminjajo. Predvidene ureditve v SD LN nimajo vpliva na celovitost obstoječih načrtovanih ureditev in ne spreminjajo predvidene namembnosti območja.



2. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z SD LN

Območje predvidenih sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas – zahod (»breg«), območje A-vzhod (v nadaljevanju SD LN) se nahaja v Mestni občini Ptuj, na severnem delu mestnega območja. Območje SD LN je del enote urejanja prostora (EUP) LV11 Ptuj-Rabelčja vas – breg (območje A – vzhod).

Območje SD grafičnega dela LN, ki se nanaša na parcelacijo zavzema zemljišča s parcelnimi št. 635/15, 635/16 in 635/17, vse k.o. 392 – Krčevina pri Ptuj.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z SD LN načrtovane gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.



Slika 1: Prikaz območja LN in območja SD LN na geodetskem načrtu

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

3.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

S SD LN se ne bo načrtovala nova gospodarska javna infrastruktura, saj je ta na širšem in ožjem območju že izvedena.

Pravilnik zahteva, da se s SD LN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana s SD LN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

Prometna ureditev

Prometno omrežje na območju LN je delno že izgrajeno, spremembe niso predvidene.

Vodovodno omrežje

Vodovodno omrežje na območju LN je že izgrajeno, spremembe niso predvidene.

Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacija odpadnih vod na območju LN je že izgrajena, spremembe niso predvidene. Izgradnja meteorne kanalizacije kot komunalne opreme ni predvidena.

Elektroenergetsko omrežje

Elektroenergetsko omrežje na območju LN je že izgrajeno, spremembe niso predvidene.

Telekomunikacijsko omrežje

Telekomunikacijsko omrežje na območju LN je že izgrajeno, spremembe niso predvidene.

Plinovodno omrežje

Plinovodno omrežje na območju LN še ni izgrajeno, poteka pa plinovodno omrežje v sosednjih ulicah, ki mejijo do roba območja LN. Za del plinovodnega omrežja je predvidena izgradnja v skladu s projektom Mestne občine Ptuj – Komunalna infrastruktura Rabelčja vas – Zahod, Cesta III. Spremembe glede na ureditev, predvideno v osnovnem lokacijskem načrtu, niso predvidene.



Ogrevanje objektov

Ogrevanje objektov se ureja individualno v skladu s predpisi o energetske varčni gradnji.

Odpadki

Zbiranje in odvoz odpadkov se ureja individualno v skladu z občinskimi predpisi.

Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Vsa komunalna oprema je bodisi že izgrajena, bodisi bo zgrajena kot priključek oz. je predvidena kot samooskrba. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam. Nova komunalna oprema v smislu definicije po ZureP-2 v SD LN ni načrtovana in ni obravnavana v tem elaboratu ekonomike, saj je vsa komunalna oprema na območju SD LN že zgrajena oz. bo izvedena kot priključek v smislu samooskrbe v lasti investitorja.

Druga vrsta načrtovane infrastrukture, ki je predvidena s SD LN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta je na območju SD LN večinoma že izvedena (elektroenergetsko omrežje) oz. je predvidena dogradnja - v osnovnem LN je bila predvidena druga gospodarska javna infrastruktura – izvedba plinovoda, ki jo izvaja in financira sistemski operater.

3.2. 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.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo s SD LN.

3.3. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno 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 območju SD LN.

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 oz. nepopolno, določa pravilnik, 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 s prostorskim aktom. Nova komunalna oprema v smislu definicije po ZureP-2 v SD LN ni načrtovana in ni obravnavana v tem elaboratu ekonomike, saj je vsa komunalna oprema na območju SD LN že zgrajena oz. bo izvedena kot priključek v smislu samooskrbe v lasti investitorja in izvedena na investitorjeve stroške. Financiranje druge komunalne opreme, ki jo je treba dograditi na območju LN, financirajo sistemski operaterji iz lastnih sredstev.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju SD LN niso na novo načrtovane, ni potrebno podati ocene stroškov in niso planirani viri financiranja.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.



3.4. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo

Za izvedbo ureditev, predvidenih v SD LN, ni potrebno načrtovati komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture, zato tudi ni predvidena ocena stroškov in niso planirani viri financiranja.



4. GRAFIČNI DEL

