

ELABORAT EKONOMIKE

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA TA-3C OB GLAVNI ŽELEZNIŠKI PROGI ŠT. 30 ZIDANI MOST – ŠENTILJ – DRŽAVNA MEJA

(mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika)



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: maj 2022

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL
OBMOČJA TA-3C OB GLAVNI ŽELEZNIŠKI
PROGI ŠT. 30 ZIDANI MOST – ŠENTILJ –
DRŽAVNA MEJA
(mobilnostno vozlišče na območju
železniškega trikotnika)
(gradivo za javno razgrnitev)**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **OSA arhitekti d.o.o.**
Štrma ulica 13, 2000 Maribor

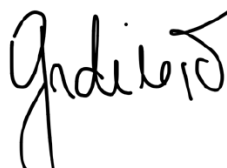
IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

NOSILKA NALOGE: Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 27/AK-2022-EE

IZDELANO: maj 2022

Direktorica:
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.



VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	17
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve	17
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	18
4.1.2.1. Prometna ureditev.....	18
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	19
4.1.2.3. Odvajanje padavinskih, komunalnih odpadnih vod	20
4.1.2.4. Električno NN omrežje	20
4.1.2.5. Telekomunikacijski vodi	21
4.1.2.7. Ogrevanje.....	22
4.1.2.8. Javna razsvetljava	22
4.1.2.9. Odpadki.....	22
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	24
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	25
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	28
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	29
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	30

Seznam tabel:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN	26
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN.....	27

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v Mestni občini Maribor	12
Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	16
Slika 3: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo .	23

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 racionalnost 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 Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Ta-3C ob glavni železniški progi št. 30 Zidani most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika); (v nadaljevanju: OPPN).

Obravnavano območje se nahaja v Mestni občini Maribor, natančneje v mariborski Mestni četrti Magdalena. Omejeno je s tremi kraki železniške proge. V neposredni bližini se ob nakupovalnem središču Europark nahaja še Univerzitetni klinični center Maribor Območje je z omejenim dostopom, poraščeno z drevjem in travo, na delu zemljišča so objekti, ki so v rabi za namestitev delavcev.

V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami: 2924/3, 2928/1, 2928/2, 2924/5, 2924/6 in 2920/1, vse k.o. Tabor v velikosti cca. 6,82 ha v enoti urejanja prostora Ta3-C.

Novo grajena struktura bo naslednja:

- A – objekt javne železniške infrastrukture (JŽI v nadaljevanju),
- B – mobilnostno vozlišče,
- C – železniška postajališča (stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij).

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 stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-2 predstavlja naslednja infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine, parkirišča in pločniki;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priklučitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priklučitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje, plinovodno omrežje in vročevodno omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priklučitev načrtovanih stavb na obstoječe TK omrežje, plinovodno in vročevodno omrežje, pri čemer gradnja novih omrežij ni potrebna (izvedejo se priklučki na obstoječa omrežja).

V elaboratu ekonomike je zato kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.

Ocena stroškov komunalne opreme je podana, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, kot so načrtovane z OPPN.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 2.865.782,00 EUR, brez upoštevanja stroškov za zelene površine in drevnine, skupaj z zelenimi površinami in drevninami pa so ocenjeni na 3.166.262,00 EUR. Stroški so ocenjeni s stopnjo natančnosti, kot jo omogočajo razpoložljivi podatki in jih bo v kasnejših fazah potrebno še podrobneje preveriti na podlagi bolj podrobnih in bolj natančnih tehničnih in vsebinskih odločitev. Opozarjamo tudi na upoštevanje višine stroškov za zemljišča za komunalno opremo. Zemljišča so ovrednotena po podatkih iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN, po ceni 7,35 EUR/m²; opozarjamo, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v bližini območja obdelave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.

Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno. Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture lahko financira občina ali zasebni investitor. Za zagotovitev druge gospodarske javne infrastrukture pa se občina ali zasebni investitor dogovori z upravljavcem nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja.

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah. Objekte se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- 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 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. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji mobilnostnega vozlišča, ki se umešča v železniški trikotnik, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma dodatnih potreb po kapacitetah posameznih vrst družbene infrastrukture.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 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 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 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.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

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.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu. Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski 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 OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

2.1. 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 – odločba US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); 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 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 ter 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 osnova 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 družbeno infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **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.
- **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. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

2.2. 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 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:

- Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Ta-3C ob glavni železniški progi št. 30 Zidani most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika), (izdelal OSA arhitekti d.o.o., št. projekta 21-383, maj 2022); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

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

OPPN 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 občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Obravnavano območje se nahaja v Mestni občini Maribor, natančneje v mariborski Mestni četrti Magdalena. Omejeno je s tremi kraki železniške proge. V neposredni bližini se ob nakupovalnem središču Europark nahaja še Univerzitetni klinični center Maribor. Območje je z omejenim dostopom, poraščeno z drevjem in travo, na delu zemljišča so objekti, ki so v rabi za namestitev delavcev.

Slika 1: Položaj območja OPPN v Mestni občini Maribor

(vir: Atlas okolja)



V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami: 2924/3, 2928/1, 2928/2, 2924/5, 2924/6 in 2920/1, vse k.o. Tabor v velikosti cca. 6,82 ha v enoti urejanja prostora Ta3-C. Parcele so različnega lastništva. Ureditev posameznih komunalnih in energetskih vodov bo potekalo tudi izven območja obdelave.

Opis usmeritev urbanističnega urejanja

Z umestitvijo grajene strukture se spoštuje obstoječi vzorec grajene strukture na širšem območju.

Lok parkirišča z alne (podrobnejše) smernice urbanističnega urejanja

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu OPPN:

- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajoali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- maksimalna etažnost je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi, upošteva se običajna višina etaže bruto 3,00 m;

- namembnost objekta je oznaka objekta z barvno šrafuro,
- FZ – dopusten faktor zazidanosti, je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele.
- FIZ – dopusten faktor izrabe zemljišča, je razmerje med BTP objektov nad terenom in celotno velikostjo gradbene parcele.

Novo grajena struktura

A – objekt javne železniške infrastrukture (JŽI v nadaljevanju)

Objekt JŽI je stavba, namenjena upravljanju železniškega prometa, stavba, ki se uporablja za neposredno opravljanje gospodarske javne službe vzdrževanja, obratovanja in obnavljanja obstoječe javne železniške infrastrukture, ranžirno postajo s pripadajočimi napravami, postajno zgradbo oziroma poslopje, postajo in postajališče oziroma drug objekt ali napravo, ki ju uporablja upravljavec za izvajanje železniških storitev. Ti predstavljajo napravo, vključno z zemljiščem, stavbo in opremo, ki je bila v celoti ali deloma posebej prilagojena za zagotavljanje ene ali več storitev.

Objekt je razdeljen na klet – garaže, tehnični prostor, pritličje – javni program in vhod v poslovnidel, poslovni del: center vodenja prometa, prostori javne železniške infrastrukture.

Objekt je velikosti max. 70,00m x 20,00m, toleranca $\pm 2,00$ m in je etažnosti (nK)+P+4 z (ali brez) medetažami. Volumen objekta je lahko členjen na več manjših, med seboj povezanih delov. Objekt lahko ima ravno streho ali enokapnico skrito z atiko. V objektu so lahko umeščeni atriji. Fasada objekta naj bo izvedena s sodobnimi materiali. Dovoljeno je umeščanje atrijev v objektu.

Dovoljena je nadgradnja železniške postaje:

- podhodi ali nadhoda z dvigalom in nadstreški, prilagojenimi tudi funkcionalno oviranim in invalidnim osebam ter kolesarjem, na vseh krakih železnice (natančna lokacija se določi v projektni dokumentaciji),
- umestitev nove pokrite peronske infrastrukture;
- rekonstrukcije postajnih tirov za zagotovitev predpisane med tirne razdalje;
- prilagoditev SVTK in EE naprav na območju postaje;
- umestitev dostopov (do parkirišč, čakalnic, sanitarij itd.) za funkcionalno ovirane in invalidne osebe;
- umestitev kolesarnic, skladno s predlogom tipskega načrta nadstrešnice za kolesa. Dovoljena je rekonstrukcija in dozidava komunalne in energetske infrastrukture.

B – mobilnostno vozlišče

Na območju se predvidijo vsi potrebni organizacijski, infrastrukturni in drugi potrebni ukrepi za zagotovitev delovanja mobilnostnega vozlišča. Osnovne vsebine sistema na obravnavanem območju zajemajo:

- parkirišča za osebna vozila, gibalno ovirane voznike, parkirišče za dvo-sledna motorna vozila,
- nadstrešnice nad parkirnimi mesti so dovoljene in niso obvezne, velikost in obseg se določi v projektni dokumentaciji,
- parkirišče za turistične avtobuse,
- avtobusno postajališče z nadstrešnico ali brez,

- izposojevalnic koles s parkirnimi mesti in opremo za kolesarje,
- polnilnic za e-vozila (avtomobili ter e-kolesa) in električnih polnilnikov,
- PZA (postajališče za avtodome) s sanitarnim objektom,
- umestitev dvigal ob podvozih,
- čakalnice, nadstrešnice nad čakalnicami,
- pokriti ali odkriti prostori za odpadke,
- oprema za informiranje,
- kartomati, parkomati, zapornice.

Dovoljeno je umeščanje fotovoltaike na nadstrešnice nad parkirnimi mesti, parkirišči in ostalimi objekti, ki se nahajajo na območju mobilnostnega vozlišča.

C – železniška postajališča (stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij)

Na območju se predvidijo vsi potrebni organizacijski, infrastrukturni in drugi potrebni ukrepi za zagotovitev delovanja železniških postajališč. Osnovne vsebine zajemajo vzpostavitev:

- umestitev stavb za promet in stavb za izvajanje komunikacij. Sem spadajo: postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe, stavbe na železniških postajah;
- rekonstrukcije postajnih tirov za zagotovitev predpisane med tirne razdalje;
- prilagoditev SVTK in EE naprav na območju postaje;
- umestitev dostopov (do parkirišč, čakalnic, sanitarij itd.) za funkcionalno ovirane in invalidne osebe, ograje, ki jih je možno umestiti tudi na parcelno mejo,
- umestitev kolesarnic,
- na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno in železniško infrastrukturo.

Dovoljena je odstranitev, gradnja, rekonstrukcija in dozidava komunalne in energetske infrastrukture.

Nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.

Dovoljena je postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Postavitve ograj na celotnem območju OPPN je dovoljena in ni obvezna. S soglasjem lastnika sosednje parcele je možna postavitve na parcelno mejo. Ograje okoli parcel so lahko kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Postavitve ograj in drugih objektov v križiščih ali ob cestah ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto, mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje in ne višja kot 1,5 m.

Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:

- odstranitev obstoječih objektov na celotnem območju,
- rekonstrukcije objektov in naprav,
- sprememba namembnosti.

Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno in železniško infrastrukturo.

Zelene površine

Na območju urejanja je potrebno zagotoviti ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.

Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Na območju OPPN ni dovoljeno umeščanje vrtničkov.

Pogoji za oblikovanje objektov

Strehe objektov na območju se izvedejo kot ravne strehe, enokapnice, zaključene z atiko. Fasada objekta je toplotno izolativna.

Oblikovanje objektov naj bo sodobno, z uporabo sodobnih materialov, lahko oblikovnorazgibano.

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija
(vir: OPPN)



4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Pravilnik zahteva, da se s OPPN 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.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, opisana v nadaljevanju, ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju obdelave so:

- priključitev novih grajenih objektov na okoljsko, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov,
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah ali po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov. Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav,
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih in grajenih struktur,
- gradnja infrastrukture mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,
- obstoječe okoljske, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,
- določena je ureditev okoljske, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, poleg tega je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb obravnavanega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem OPPN.

4.1.2.1. Prometna ureditev

Območje je dostopno skozi podvoz (avtomobili, pešci, kolesarji), ki se nahaja na severnem delu območja v bližini Europarka.

V kolikor trenutni dostop na obravnavano območje ne izpolnjuje pogojev prepustnosti alivarnosti, se predvidijo dodatne dostopne točke v obliki nadvozov, podvozov, katerih lokacija se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Nadvozi, podvozi so dopustni na vseh železniških krakih. Natančna lokacija le teh se določi v projektni dokumentaciji. Pri umeščanju se upošteva predvideno ureditev, v skladu s predvideno novo cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico, na katero je predvidena peš in kolesarska navezava v skrajnem južnem delu območja, kjer se stikata železnica S-J in južnikrak.

Dostopne poti in parkirne površine morajo biti ustrezno označene, razsvetljene ter prilagojene za funkcionalno ovirane in invalidne osebe.

Dimenzije parkirnih mest in površin morajo ustrezati veljavnemu Pravilniku o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah.

Pri vključevanju v javni promet mora biti zagotovljeno vidno polje.

Na območju je predvidena dostava in intervencija po obstoječem cestnem omrežju.

Mirujoč promet

Parkiranje je urejeno v kleti etaži in na zunanjem parkirišču. Število parkirnih mest se dimenzionira v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Na območju se predvidijo mesta za polnjenje električnih avtomobilov.

Parkirne in odstavne površine na območju lastniških parcel so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja. Potrebno število parkirnih mest se dimenzionira v projektni dokumentaciji glede na umeščeni program v skladu s tabelo za določitev potrebnega števila parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti, ki je del odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 2/01).

Na celotnem območju je dovoljena gradnja podzemnih garaž skladno s predpisi, ki urejajo cestno in železniško infrastrukturo.

4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja, izgradi se hidrantni vod, iz katerega se izvedejo hišni priključki za posamezne objekte. Priključitev na javno vodovodno omrežje se izvede na obstoječ vodovodni cevovod.

V sklopu predvidene gradnje se bodo na vodovodnem cevovodu izvedli hidranti za zagotovitev požarne varnosti na zazidljivem območju.

V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektantskega izračuna, bo potrebno presek cevi za vodovodni priključek predvidenega območja obdelave ustrezno dimenzionirati.

Vsak objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomerni, vodni filter in reducirni ventil.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

4.1.2.3. Odvajanje padavinskih, komunalnih odpadnih vod

Odvod komunalnih odpadnih vod

Objekte bo z ustrezno dimenzionirano interno kanalizacijo po predpisih možno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Komunalni vod se lahko naveže na Zvezno ali Rožnodolsko ulico, skladno s soglasjem upravljavca voda. Izvede se ločen sistem za odvajanje odpadnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih predpisov. Do izvedbe odvoda padavinskih vod v Zvezni ulici se padavinske vode iz prometnih površin kontrolirano ponikajo.

Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na kanal odpadnih komunalnih vod. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.

Odvod padavinskih odpadnih vod

Območje se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) nahaja na širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19 in 49/20 - ZIUZEOP) in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) ter vsemi dopolnitvami in spremembami. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

V primeru, da se izkaže, da je ponikanje možno, je treba padavinske vode iz obravnavanega območja prioritarno ponikati, bodisi direktno preko strešnih peskolovov ali ustrezne ponikovalnice. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v zadrževalnik/ponikovalnik ali lokalne ponikovalnike. Dno ponikovalnice mora biti min. 1,0m nadnajvišjo gladino podzemne vode.

Za območje je potrebno pred pričetkom projektiranja izvesti revidirano analizo tveganja za onesnaženje. Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje bo treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

4.1.2.4. Električno NN omrežje

Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na Elektro Maribor. Pred pričetkom gradbenih del se

morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.

V bližini obravnavanega območja poteka NN omrežje TP T-165 POBREŠKA CESTA, izvod: I-03NNO POBREŠKA C.. TP T-165 POBREŠKA CESTA se napaja z električno energijo iz razdelilne transformatorske postaje RTP-06 MELJE 110/35/10 KV, SN izvod K-755 RTP MELJE – T – 165B. Zaradi predvidene izgradnje je potrebna demontaža obstoječega NN omrežja in izvedba novega podzemnega priključka.

Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števecv in morajo biti pod ključem sistemskega operaterja distribucijskega omrežja.

Po potrebi se na območju umesti nova TP.

Dokončno lokacijo trase elektroenergetskih vodov in kabelske kanalizacije je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z Elektro Maribor. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

Za napajanje načrtovanih objektov se zaradi večcevna kabelska kanalizacija iz nove TP s postavitvijo razdelilnih, merilnih in razdelilno – merilnih omaric.

Za ureditev področja je predvidena izvedba javne razsvetljave. Lokacija razsvetljave je predvidena enostransko, na vseh cestah, ob poteh in zelenicah. Svetilke se bodo napajale iz tokokrogov v priključni merilno varovalni omarici. Iz priključne merilno varovalne omarice se preko ustrezne zaščite izvede izvod z kablom NAYY-J 4x16mm², ki bo uvlečen v PVC zaščitno cev, ki bo povezovala kandelabre javne razsvetljave na področju obdelave.

Oprema JR mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v MO Maribor. Elementi JR naj se izvedejo s tipskimi oporišči, kovinska oporišča morajo biti montažna. Gradnjo novega JR omrežja in odstranitve obstoječega lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblašeni izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema.

4.1.2.5. Telekomunikacijski vodi

Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju OPPN.

Za območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:

- po glavni ulici vsaj eno cev 2xfi50mm s pripadajočimi jaški dimenzije 1,2x1,2x1,2m,
- do posameznih objektov ena cev fi 32 mm,
- priključna točka za predvideno zazidavo je pri hiši, od koder se ob robu cestišča do predmetnega OPPN zgradi KKAN iz PEHD cevi 2xfi50mm.

Izvedba TK kableske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vsehobjektov v zazidavi.

4.1.2.7. Ogrevanje

Prednost se daje uporabi obnovljivih virov energije. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo sonca in zemlje, za pripravo tople vode naj se prioriteto nameščajo naprave na obnovljive vire, na območju obstoječega voda toplovodnega ogrevanja je možno ogrevanje preko sistema daljinskega ogrevanja in preko sistemov, ki dosegajo najmanj 10% nižje emisije CO₂ na enoto oddane toplotne energije (kg/kWh). Obstoječi priključni vod ima zadostno kapaciteto za pokrivanje energetskega potreb območja, dovoljeno je ogrevanje objektov s toplotnimi črpalkami zrak – voda, ogrevanje na plin, ali drugim alternativnim virom ogrevanja, v primeru dogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geo sondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje, dovoljena in priporočena je postavitve sončnih kolektorjev in/ali fotovoltaike na strehe in/ali fasade predvidenih objektov in nadstrešnic na celotnem območju OPPN-ja.

4.1.2.8. Javna razsvetljava

Ob predvidenih prometnicah bo urejena javna razsvetljava. Lokacija razsvetljave je predvidena enostransko. Svetilke se bodo napajale iz tokokrogov v priključni merilno varovalni omarici. Iz priključne merilno varovalne omarice se preko ustrezne zaščite izvede izvod s kablom NAVY-J 4x16mm², ki bo uvlečen v PVC zaščitno cev, ki bo povezovala kandelabre javne razsvetljave na območju obdelave. Za razsvetljava bodo uporabljene svetilke na ravnih enokrakih kandelabrih višine 5,0m z osvetlitvijo usmerjeno navzdol.

4.1.2.9. Odpadki

Odpadki se zbirajo na posameznih parcelah. Pri obratovanju objektov v ureditvenem območju bodo nastajali komunalni odpadki, ki se bodo zbirali v za to namenjenih posodah in jih bo odvažalo javno podjetje na mestno deponijo. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dovoznih cestah.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-2 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine, parkirišča in pločniki;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priklučitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priklučitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje, plinovodno omrežje in vročevodno omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priklučitev načrtovanih stavb na obstoječe TK omrežje, plinovodno in vročevodno omrežje, pri čemer gradnja novih omrežij ni potrebna (izvedejo se priklučki na obstoječa omrežja).

V elaboratu ekonomike je zato kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.

4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO 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 OPPN.

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 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, t.j. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Upoštewane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah;
- v izračunu so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov;

- v izračunu so upoštevani stroški za nadzor v višini 1,5 % od gradbenih stroškov ter stroški za zagotavljanje varstva pri delu v višini 1 % od gradbenih stroškov;
- zemljišča za ceste so preračunana z upoštevanjem cene na m² iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN; vrednotena so po ceni 7,35 EUR/m²; **opozarjamo**, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v okolici območja obravnave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.
- stroški za zemljišča so pripisani k stroškom za ceste in integrirajo stroške za zemljišča za druge vrste infrastrukture, saj je le-ta v celoti predvidena po zemljiščih načrtovanih prometnic.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR) in veljajo na dan 31. 05. 2022.

Ocenjeni stroški za posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju OPPN po elaboratu ekonomike znašajo:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN

v EUR

Vrsta komunalne opreme	Ceste, pločniki, parkirišča	Javna kanalizacija	Javni vodovod	SKUPAJ
Vrsta stroška				
Gradbeni stroški*	1.674.640,00	46.800,00	69.700,00	1.791.140,00
Projektna, druga dokumentacija	66.985,60	1.872,00	2.788,00	71.645,60
Nadzor	25.119,60	702,00	1.045,50	26.867,10
Varstvo pri delu	16.746,40	468,00	697,00	17.911,40
Zemljišča	33.177,90			33.177,90
STROŠKI SKUPAJ	1.816.669,50	49.842,00	74.230,50	1.940.742,00
Struktura stroškov, v %	93,60	2,57	3,83	100,00

* vir: OSA arhitekti d.o.o.

Pravilnik omogoča, da se v primeru priprave OPN, če ni na voljo ocene stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz strokovnih podlag, stroški ocenijo po Prilogi 1 (Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravnih podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku.

Kot opredeljuje pravilnik, za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti. Zato je bilo treba stroške oceniti z relativno visoko stopnjo tveganja, in sicer na podlagi rešitev iz OPPN.

Poleg stroškov komunalne opreme se na območju OPPN pojavijo tudi **stroški druge gospodarske javne infrastrukture**.

Že v točki 4.1.3. smo opredelili vrste druge gospodarske javne infrastrukture, ki je predvidena z OPPN. Ugotovili smo, da je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja.

Stroški za ureditev niskonapetostnega elektroenergetskega razvoda so ocenjeni na **925.040,00 EUR** brez davka na dodano vrednost.

Stroški za ureditev zelenih površin so ocenjeni na **300.480,00 EUR** brez davka na dodatno vrednost.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost so razvidni iz tabele:

Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN

Vrsta gospodarske javne infrastrukture	Stroški, V EUR
Gradbeni stroški	1.791.140,00
Projektna, druga dokumentacija	71.645,60
Nadzor	26.867,10
Varstvo pri delu	17.911,40
Zemljišča	33.177,90
<i>Komunalna oprema skupaj</i>	<i>1.940.742,00</i>
<i>Druga gospodarska javna infrastruktura</i>	<i>925.040,00</i>
<i>Zelene površine, drevnina</i>	<i>300.480,00</i>
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	3.166.262,00

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 2.865.782,00 EUR brez upoštevanja stroškov za zelene površine, drevnine, **skupaj z zelenimi površinami in drevninami pa so ocenjeni na 3.166.262,00 EUR.**

4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO 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.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot 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 potrebno 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 je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo bo lahko zgradila občina, v kolikor ji bodo to omogočale finančne možnosti oziroma sredstva, ki jih bo uspela zagotoviti v občinskem proračunu. V tem primeru bo občina sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč ter v njem podrobno opredelila območje opremljanja, novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti na območju opremljanja, roke za izvedbo in etapnost opremljanja, finančna sredstva za izvedbo opremljanja v skladu s proračunskimi možnostmi ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Občina se lahko s pogodbo o opremljanju, ki jo sklene z zainteresiranim investitorjem (Slovenske železnice), dogovori tudi, da bo gradnjo komunalne opreme prevzel zainteresirani investitor. V tem primeru bo občina njegov vložek upoštevala pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, zainteresirani investitor pa bo zgradil tudi drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Obstaja tudi možnost, da del komunalne opreme zgradi občina, del komunalne opreme in drugo gospodarsko javno infrastrukturo pa zainteresirani investitor. Tudi v tem primeru bo občina sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč in v njem, med drugim, upoštevala ustrezno strukturo virov financiranja.

4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.

Objekte se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

5. 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 z OPPN.

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. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji mobilnostnega vozlišča, ki se umešča v železniški trikotnik, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.