

ELABORAT EKONOMIKE

ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA PRETEŽNO STANOVANJSKO RABO NA OBMOČJU VZHODNO OD PREŽIHOVE ULICE V LENARTU V SLOVENSKIH GORICAH



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

IZDELANO: julij 2022

PROJEKT:

ELABORAT EKONOMIKE
ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA
PRETEŽNO STANOVANJSKO RABO NA OBMOČJU
VZHODNO OD PREŽIHOVE ULICE V LENARTU V
SLOVENSKIH GORICAH

FAZA OPPN:

OSNUTEK

NAROČNIK:

ZUM d.o.o.
Grajska 7, 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.

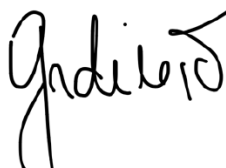
ŠTEV. PROJEKTA:

34/AK-2022-EE

IZDELANO:

julij 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 S SD OPPN.....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	15
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	15
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	15
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	17
4.1.2.1. Prometne ureditve	17
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	18
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	19
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje	19
4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje.....	19
4.1.2.6. Plinovod	20
4.1.2.7. Ogrevanje.....	20
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	21
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	22
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	23
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	24
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	25

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja SD OPPN v naselju.....	12
Slika 2: Prikaz širšega območja SD OPPN na DOF in ZKP ter izsek iz veljavnega OPPN.....	13
Slika 3: Pogled na obravnavano območje s šolskega platoja - pogled proti severu	14
Slika 4: Prikaz prometnega omrežja.....	15
Slika 5: Prikaz ostale gospodarske javne infrastrukture in območja obravnave	16

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 Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za pretežno stanovanjsko rabo na območju vzhodno od Prežihove ulice v Lenartu v Slovenskih goricah; (v nadaljevanju: SD OPPN).

Območje sprememb in dopolnitev OPPN leži v južnem delu mesta Lenart v Slovenskih goricah, severovzhodno od osnovne šole.

Ureditveno območje se nahaja vzhodno od Ptujске ceste in južno od Gregorčičeve ulice. Na vzhodni strani ga zamejuje nova cesta v podaljšku Prežihove ulice (LZ 204042 Prežihova ulica – Gregorčičeva). Na južni strani meji na območje osnovne šole Lenart.

Območje urejanja je velikosti približno 0,18 ha in obsega zemljišče s parc. št. 588/4 in 588/5, obe k.o. Lenart v Slovenskih goricah (532).

S spremembami in dopolnitvami se prostorska ureditev dopolni z dopustnimi odstopanji. Namesto dveh enostanovanjskih stavb se omogoči gradnja prizidka k osnovni šoli.

Za gradnjo prizidka se upošteva:

- najmanj 8 m odmik od podaljška Prežihove ulice (pri tem se ne upošteva površina izvedenega obračališča) in
- najmanj 8 m odmik od zemljišča s parc. št. 588/1, k.o. Lenart.

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

Območje, za katerega se izdeluje SD OPPN, je komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja SD OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja SD OPPN.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v SD OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju SD OPPN ali v njegovi neposredni bližini že izgrajena in omogoča priključitev s SD OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo

obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju SD OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena s SD OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Etapnost se podrobneje prouči in določi v projektni dokumentaciji.

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 s SD OPPN, so namenjene širitvi osnovne šole, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju. Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

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 imenovalac 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 Spremembam in dopolnitvam občinskega podrobnega prostorskega načrta.

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 izvirno, 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:

- Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za pretežno stanovanjsko rabo na območju vzhodno od Prežihove ulice v Lenartu v Slovenskih goricah (izdelal ZUM d.o.o., št. naloge 22011); v nadaljevanju: SD OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k SD OPPN,
- Občinski podrobni prostorski načrt za pretežno stanovanjsko rabo na območju vzhodno od Prežihove ulice v Lenartu v Slovenskih goricah (izdelal ZUM d.o.o., št. naloge 7019, december 2008), v nadaljevanju OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po SD 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 s spremembami in dopolnitvami občinskega podrobnega prostorskega načrta, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD OPPN

Območje sprememb in dopolnitev OPPN leži v južnem delu mesta Lenart v Slovenskih goricah, severovzhodno od osnovne šole.

Slika 1: Položaj območja SD OPPN v naselju
(vir: SD OPPN)



Ureditveno območje se nahaja vzhodno od Ptujске ceste in južno od Gregorčičeve ulice. Na vzhodni strani ga zamejuje nova cesta v podaljšku Prežihove ulice (LZ 204042 Prežihova ulica – Gregorčičeva). Na južni strani meji na območje osnovne šole Lenart.

Območje urejanja je velikosti približno 0,18 ha in obsega zemljišče s parc. št. 588/4 in 588/5, obe k.o. Lenart v Slovenskih goricah (532).

Občina Lenart je v letu 2008 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za pretežno stanovanjsko rabo na območju vzhodno od Prežihove ulice v Lenartu v Slovenskih goricah (v nadaljevanju: OPPN), s katerim je določila prostorske ureditve na območju med deloma Prežihove ulice na zahodu in Strme poti na severu.

V območju OPPN za pretežno stanovanjsko rabo na območju vzhodno od Prežihove ulice v Lenartu v Slovenskih goricah je načrtovana stanovanjska gradnja nižje gostote na zahodnem delu ter stanovanjska zazidava z dopolnilnimi – obrtnimi dejavnostmi na severovzhodnem delu.

Severno od območja Osnovne šole Lenart je načrtovana slepa stanovanjska ulica z osmimi eno ali dvostanovanjskimi prostostoječimi stavbami. Ulica je s stopniščem povezana s šolskim območjem.

Zaradi potreb po širitvi osnovne šole in trenutno še neizgrajenega stičnega območja se je Občina Lenart odločila, da širitev šolskih prostorov načrtuje na severni strani šole, na zemljiščih s parc. št. 598/3, 588/5 in 588/4, vse k.o. Lenart. Ker del zemljišč leži na območju veljavnega OPPN, ga je treba spremeniti in dopolniti tako, da bo to možno.

Območja osnovnih šol so po navadi locirana neposredno ob stanovanjskih območjih, zato spreminjanje meje med stanovanjskimi območji in območji osnovnih šol ne predstavlja posebnih omejitev v prostoru.

V konkretnem primeru območje osnovne šole leži na vzpetini nad prisojnim pobočjem, na katerem je načrtovana stanovanjska gradnja. Stavbe na vzhodni strani ulice so že zgrajene ali v gradnji, tri načrtovane stavbe na zahodni strani ulice ob šolskem območju še niso zgrajene.

Pri dozidavi in ureditvi šolskega območja bo spremenjena raba dveh gradbenih parcel na katerih se bo na zahodni, višje ležeči strani dozidala šolska stavba, na vzhodni strani, ob interni stanovanjski ulici pa bodo urejene zelene površine z otroškimi igrišči.

Predvidena je dopolnitev odloka z dopustnimi odstopanji, ki bodo na območju zemljišč s parc. št. 588/4 in 588/5, obe k.o. Lenart dopustile prizidek k osnovni šoli tako, da se pri gradnji upošteva najmanj 8 m odmik od podaljška Prežihove ulice, pri tem se ne upošteva površina izvedenega obračališča, in najmanj 8 m odmik od zemljišča s parc. št. 588/1, k.o. Lenart. Šolski prizidek se zasnuje sodobno, kot samosvoja gradbena struktura s čim boljšo povezanostjo z okoliškim prostorom.

Slika 2: Prikaz širšega območja SD OPPN na DOF in ZKP ter izsek iz veljavnega OPPN

(vir: SD OPPN)



Slika 3: Pogled na obravnavano območje s šolskega platoja - pogled proti severu

(vir: SD OPPN)



S spremembami in dopolnitvami se prostorska ureditev dopolni z dopustnimi odstopanji. Namesto dveh enostanovanjskih stavb se omogoči gradnja prizidka k osnovni šoli.

Za gradnjo prizidka se upošteva:

- najmanj 8 m odmik od podaljška Prežihove ulice (pri tem se ne upošteva površina izvedenega obračališča) in
- najmanj 8 m odmik od zemljišča s parc. št. 588/1, k.o. Lenart.

Šolski prizidek se zasnuje sodobno, kot samosvoja gradbena struktura s čim boljšo povezanostjo z okoliškim prostorom.

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

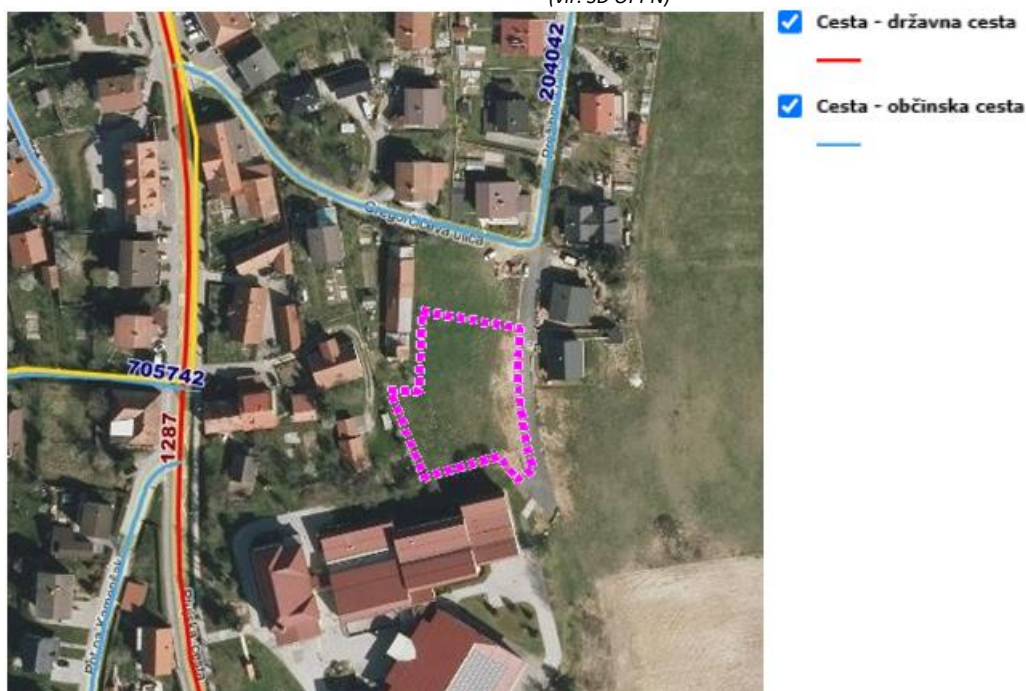
Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- 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 SD OPPN, je 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.

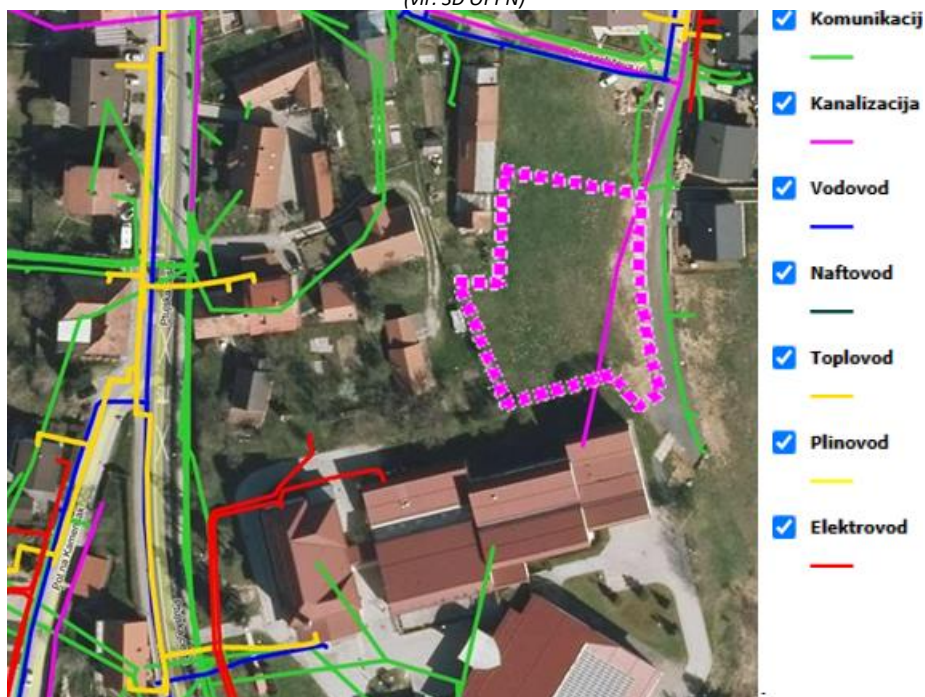
Slika 4: Prikaz prometnega omrežja

(vir: SD OPPN)



Slika 5: Prikaz ostale gospodarske javne infrastrukture in območja obravnave

(vir: SD OPPN)



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

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje, za katerega se izdeluje SD OPPN, je 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.

Za načrtovano prometno, energetska in komunalno infra-strukturo ter infrastrukturo omrežja zvez je treba naročiti projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja te infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upoštevati je treba predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni odmik je 0.5 m in minimalni vertikalni odmik je 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči, je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.

4.1.2.1. Prometne ureditve

Cestno omrežje je treba oblikovati tako, da se navezuje na obstoječe kategorizirane občinske ceste in da zagotavlja prometno dostopnost območij, ki bodo zazidljiva v kasnejših fazah.

Predvidena je izgradnja novih cest in rekonstrukcija obstoječih obodnih cest na katere se novogradnje navezujejo:

- podaljšek Obrtne ulice je novogradnja, ki je dvosmerna dvopasovna cesta s širino 6.0 m, vzdolžnim parkiranjem širine 2.25 m in pločnikom širine 1.5 m ob zahodnem robu vozišča, ter 0.5 m širokim varovalnim pasom ob vzhodnem robu vozišča. Na začasno slepem koncu podaljška Obrtne ulice je treba izven območja OPPN urediti začasno obračališče;
- Gregorčičeva ulica je zahodno od križišča s Prežihovo ulico rekonstrukcija, vzhodno od tega križišča je novogradnja. Je enosmerna cesta v smeri od zahoda proti vzhodu. Vozišče je široko 3.5 m. Ob južnem robu vozišča je enostranski pločnik širine 1.5 m. Ob severnem robu vozišča je zelenica oziroma varovalni pas širine 0.5 m;
- Cesta A in podaljšek Prežihove ulice sta novogradnji, ki sta opredeljeni kot skupna prometna površina za motorni promet, pešce in kolesarje. Širina skupne prometne površine je 5.0m. Na južnem slepem koncu Prežihove ulice je treba urediti obračališče in izgraditi stopnišče, ki povezuje območje OPPN z osnovno šolo. Na začasno slepem južnem koncu ceste A je treba izven območja OPPN urediti začasno obračališče;
- obstoječa Strma pot bo rekonstruirana na odseku med Prežiho-vo ulico in Obrtno ulico tako, da bo obstoječe vozišče razširjeno ob južnem robu na skupno širino 5.5 m in dograjen 1.5 m širok pločnik. Rekonstruirati je treba tudi križišče Obrtne ul. in Strme poti, ki bo postalo trikrako križišče s »prednostjo v ovinek«.

V križiščih in priključkih skupnih prometnih površin na ceste višje kategorije mora biti zagotovljena preglednost, to je polje preglednosti brez vertikalnih ovir. Oblikovanje križišč in dimenzioniranje priključkov mora zagotavljati prevoznost merodajnegatipskega vozila.

Potrebno število parkirnih mest je treba določiti v projektni dokumentaciji skladno z vrsto in obsegom dejavnosti, ki se odvijajo v stavbah ali delih stavb.

Parkiranje za osebna vozila je treba zagotoviti na lastni par- celi. Garaže oziroma objekti v katerih so garaže morajo biti od- maknjeni od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin minimalno toliko, da bo zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju v garažo, ki je 6.5 m. Kadar je pri dovozi v garažo treba premostiti višinsko razliko med nulto koto garaže in robom vozišča oziroma skupne prometne površine z dovozno rampo, nagib le te ne sme presegati 10 % pri nepokritih rampah oziroma 15 % pri pokritih rampah.

Dovozi na parcele zaradi velikih nagibov nivelete niso dovoljeni z enosmernega odseka Gregorčičeve ul. in njenega podalj- ška na območju, ki je predmet tega OPPN.

Parkirna mesta za obiskovalce so predvidena kot obvoziščna vzdolžna parkirišča ob podaljšku Obrtne ulice in cesti A. V pro- jektni dokumentaciji je treba predvideni vzdolžni parkirni pas ob podaljšku Obrtne ulice prekiniti na mestih dovozov do stavb.

Promet pešcev je speljan po pločnikih na podaljšku Obrtne ulice, Gregorčičevi ulici in po Strmi poti. Na teh cestah kolesarji uporabljajo vozišča. Na cesti A in podaljšku Prežihove ulice uporabljajo pešci in kolesarji skupne prometne površine. Samo pe- šcem je namenjeno stopnišče, ki predstavlja najkrajšo povezavo z osnovno šolo in povezuje podaljšek Prežihove ulice s platojem ob šoli.

Intervencijski in dostavni dovozi se izvajajo po voziščih predvidenih in rekonstruiranih cest. Križišča in priključki morajo zagotavljati prevoznost predpisanega intervencijskega vozila in merodajnega dostavnega vozila.

Za potrebe OPPN je bilo izdelano poročilo o preiskavi tal. Za-radi neugodne sestave temeljnih tal in konfiguracije terena, ki sta posebej problematični na območju južno od Gregorčičeve ulice, je treba za izvedbene dele projektne dokumentacije za ceste in okolja objektov izvesti dodatne geomehanske raziskave in izdelati ustrezna dopolnjena poročila.

4.1.2.2. Vodovodno omrežje

V letu 2010 je predvidena rekonstrukcija regionalnega cevo- voda AC 250 Pesnica (k.o. Počehova) – Lenart (k.o. Zamarkova). Z rekonstrukcijo omenjenega vodovoda bo zagotovljena polna vodooskrba obravnavanega območja, ki je obstoječi vodovod ne dopušča (požarna voda). Ker gre za relativno kratek čas do izved- be rekonstrukcije regionalnega vodovoda, je potrebno za požar- no varnost območja predvideti posebne ukrepe, ki se dogovorijo skupaj z gasilci.

Za potrebe vodooskrbe predvidenega območja OPPN je treba izgraditi vodovodno omrežje v dovoznih cestah v krožni poveza- vi in obnoviti vodovodni cevovod TPE DN 90 v Strmi poti.

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za ga- šenje požarov. Po istem pravilniku je treba zagotoviti tudi požar- no varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti nadzemni, postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Treba je predvideti ločeni sistem odvajanja odpadnih voda.

Za nemoteno odvajanje fekalnih voda na čistilno napravo je treba obnoviti obstoječo fekalno kanalizacijo v Obrtni ulici in nanjo navezati fekalno kanalizacijo iz obravnavanega območja.

Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti. Potrebno je upoštevati Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektovkanalizacije.

Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snov- mi, naj se speljejo v predvideno meteorno kanalizacijo, ki se na severno vzhodnem delu območja naveže v odvodni jarek potoka Velke.

Odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih po-vršin je treba urediti preko peskolovov in lovilcev olj (SIST EN 858-2), iz katerih se nato vode speljejo v predvideno meteorno kanalizacijo.

Ob vkopanih stenah oz. temeljih novih objektov je obvezna izvedba cevni drenaž z gravitacijskimi izpusti. Vse meteorne indrenažne vode je treba ustrezno zajeti in jih odvesti v predvidenometeorno kanalizacijo, preko katere se nato odvedejo v odvodni jarek. Pri izpustih vod je potrebno posebno paziti, da ne bo prihajalo do zamakanja zemljin in s tem ogrožanja stabilnosti pobočja v okolici izpustov – obvezno odvajanje do ravninskega dela.

4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje

Za potrebe napajanja predvidene pretežno stanovanjske zazidave z električno energijo bo treba:

- zgraditi novo TP ustreznega tipa in moči;
- vključiti novo TP v obstoječo TP Lenart 9;
- zgraditi novi NN razvod od TP do predvidenih objektov.

4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje

Predvideni objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet centrale, za kar bo treba dograditi TK kabelsko omrežje in priključke pod pogoji upravljavca in naročiti projekt.

V sklopu načrtovanega telekomunikacijskega omrežja je treba predvideti in dograditi KRS omrežje. Zagotavljanje KRS signalov preko KRS omrežja bo možno z izgradnjo priključkov na kabelsko KRS omrežje.

4.1.2.6. Plinovod

Na obravnavanem območju ni plinovodnega omrežja. Možno je predvideti ogrevanje iz skupnega rezervoarja na utekočinjen naftni plin (UNP) za več objektov skupaj. V tem primeru mora biti plinovodna instalacija oz. sistem oskrbe z UNP izveden v skladu z veljavnimi predpisi in dimenzionirana tako, da bo možna morebitna kasnejša priključitev na plinovodno omrežje za zemeljski plin, ko bo na tem območju zgrajeno.

4.1.2.7. Ogrevanje

Treba je predvideti ogrevanje na ekološko primerna goriva: ekstra lahko kurilno olje, utekočinjen naftni plin, zemeljski plin... Rezervoarji za utekočinjen naftni plin morajo biti locirani na vizualno ne izpostavljenih mestih.

Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

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

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja SD OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju SD OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v SD OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju SD OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z SD OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju SD OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju SD OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja SD OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij.

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.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju SD OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

Vsa infrastruktura na območju SD OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.

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.

Vsa infrastruktura bo na območju SD OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.

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

Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Etapnost se podrobneje prouči in določi v projektni dokumentaciji.

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 s SD 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 s SD OPPN, so namenjene širitvi osnovne šole, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.