



ESPRI d.o.o.

Novi trg 11

8000 Novo mesto

T: 07 39 35 700

GSM: 041 537 040

@: blaz.malensek@espri.si

ELABORAT EKONOMIKE
za pripravo Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za poslovno gradnjo Avto Detr
- del EUP ME53 v Mengšu

Novo mesto, december 2021

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno gradnjo Avto Detr - del EUP ME53 v Mengšu

PREDMET PROJEKTA: Predmet OPPN za poslovno gradnjo Avto Detr - del EUP ME53 v Mengšu je uveljavitev spremenjenih prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo nove poslovne stavbe z avtomehanično delavnico in avtosalonom.

FAZA OPPN: Osnutek

NAROČNIK: Avto Detr d.o.o.
Slovenska cesta 66, 1234 Mengeš
za
Občina Mengeš
Slovenska cesta 30, Mengeš

ODGOVORNI PREDSTAVNIK NAROČNIKA: Rok Benda, u.d.i.a.

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

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 172/2021

IZDELANO: december 2021

Direktor:

mag. Blaž Malenšek




žig in podpis

VSEBINA

1	POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV.....	4
2	NAMEN IN CILJI NALOGE	6
3	PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE.....	7
3.1	Pravne podlage	7
3.2	Vsebinske podlage	8
4	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....	10
5	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	13
5.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura.....	13
5.1.1	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je namenjena oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve.....	13
5.1.2	Prometna ureditev	13
5.1.3	Mirujoči promet	13
5.1.4	Vodovod	14
5.1.5	Javna kanalizacija	14
5.1.6	Oskrba z elektriko.....	14
5.1.7	Omrežje elektronskih komunikacij.....	14
5.1.8	Plinovodna infrastruktura	14
5.1.9	Ravnanje z odpadki.....	14
5.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo.	14
5.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo.....	15
5.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture	15
6	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	16

1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

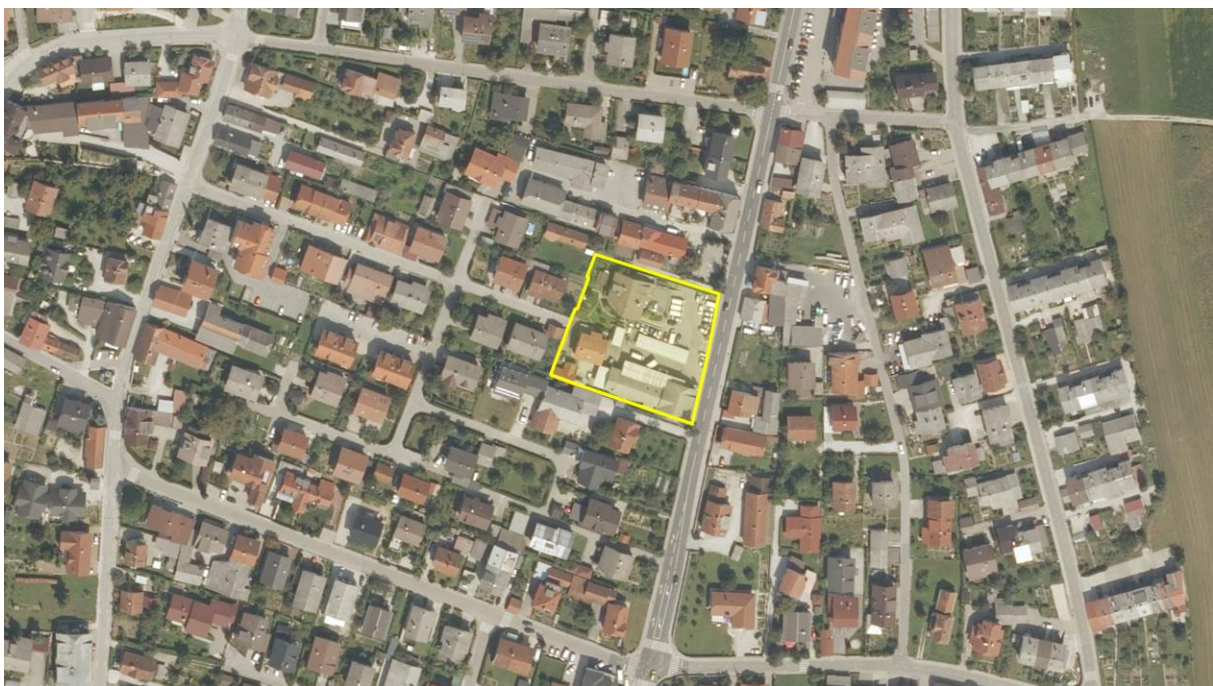
Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja gospodarnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno gradnjo Avto Detr - del EUP ME53 v Mengšu (v nadaljevanju: OPPN).

Pobudnik izdelave občinskega OPPN je podjetje Avto Detr, avtoservis in trgovina d.o.o., Slovenska cesta 66, 1234 Mengeš. Pobudnik ima namen zgraditi novo poslovno stavbo z avtomehanično delavnico in avtosalonom, na parc. št. 310/7 in 312/9, obe k.o. Mengeš, v naselju Mengeš.

Območje OPPN se nahaja v južnem delu naselja Mengeš, ob glavni mestni prometnici Slovenski cesti, znotraj obstoječe strnjene stanovanjske pozidave. Dostop na območje je z vzhodne strani s Slovenske ceste ter z zahodne strani z Glavičeve ulice.

Območje je velikosti cca 0,36 ha in po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče. V naravi je že delno pozidano s stavbami in parkirišči. Na obravnavanem območju se že sedaj opravlja dejavnost popravil in prodaje osebnih vozil.

Slika 1: Območje OPPN za poslovno gradnjo Avto Detr



Vir: eTerra, www.etera.si, december 2021.

V občinskem prostorskem načrtu občine je območje OPPN opredeljeno, kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi so to stanovanjske površine z dejavnostmi – enodružinska gradnja (SSd/3). Območje OPPN leži v enoti urejanja prostora ME53.

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

Celotna javna prometna in komunalno–energetska infrastruktura, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje OPPN je že urejena in Občina Mengeš z izgradnjo le-te ne bo imela dodatnih stroškov. Obravnavano območje ima:

- obstoječe cestne povezave preko javne poti JP 753143 (Glavičeva ulica) in glavne državne ceste II. reda G2/1496 (Slovenska cesta);
- urejene površine za mirujoči promet na obstoječih parcelah objektov;
- vodovodno omrežje z navezavo na obstoječe omrežje javnega sistema oskrbe s pitno vodo na javni vodovod;
- fekalno kanalizacijo vodeno v obstoječo javno fekalno kanalizacijo;
- oskrbo z elektriko – območje OPPN je priključeno na obstoječe elektroenergetsko omrežje;
- telekomunikacijsko omrežje priključeno na obstoječe telekomunikacijsko omrežje;
- plinski priključek priključen na javno plinovodno omrežje;
- urejen odvoz odpadkov.

Kot družbena infrastruktura je po Pravilniku o elaboratu ekonomike v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev oziroma z izvedbo načrtovane gradnje na obravnavanem območju.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da zaradi gradnje na obravnavanem območju OPPN ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture, saj je na območju predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti, ki ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi.

2 NAMEN IN CILJI NALOGE

Z začetkom veljavnosti Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) dne 1. junija 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oziroma urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kakovost prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in vsestransko ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj pravilno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, spada tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve

e, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in poudarijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah tako, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določijo primerno etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

V juliju 2019 je začel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

3 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

3.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je ZUreP-2. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve neposredno vplivajo na vsebino elaborata ekonomike.

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

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
 - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
 - oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
 - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je podlaga za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- (1) Komunalna oprema je del gospodarske javne infrastrukture, ki jo sestavljajo:
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
 - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- (2) Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
- (3) Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ter v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo.

3.2 Vsebinske podlage

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva ter dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno gradnjo Avto Detr - del EUP ME53 v Mengšu,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k 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 ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi 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 katero se UN pripravi.

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

4 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Samo območje posega se nahaja na skrajnem zahodnem robu Mengeškega polja, v samem naselju Mengeš, ob regionalni cesti Trzin-Kamnik. Zahodno od dane lokacije leži stanovanjski del Mengša, nekoliko vzhodneje pa se razteza Mengeško polje. Zahodni in vzhodni rob polja sta precej gosto naseljena s skoraj nepretrganimi naselji, medtem ko osrednji del polja prekrivajo travniki in njive. Na južnem delu severno od Domžal se nahaja črpališče pitne vode Domžale. Na celotnem polju je razvita tudi številna industrija: Lek, Količevo, Induplati, Helios...

Območje pripada Ljubljanski udorini in je del kamniško-domžalskega polja, ki se razteza zahodno od Kamniške Bistrice. Polje je široko okoli 2 km in se spušča od Kamnika na severu do Domžal na jugu. Sama ravnica je zgrajena iz prodnih in peščenih nanosov Kamniške Bistrice, ki jih na osrednjem delu polja prekrivajo prodi vršaja.

Slika 2: Položaj območja, ki ga obravnava OPPN



Vir: eTerra, www.etera.si, december 2021.

Območje OPPN se nahaja v občini Mengeš, v južnem delu naselja Mengeš, ob glavni mestni prometnici Slovenski cesti, znotraj obstoječe strnjene stanovanjske pozidave. Dostop na območje OPPN je z vzhodne strani s Slovenske ceste ter z zahodne strani z Glavičeve ulice.

Območje OPPN je velikosti cca 0,36 ha in obsega parc. št. 310/7 in 312/9, obe k.o. Mengeš. Na severni strani poteka meja po parc. št. 310/7, k.o. Mengeš in ob dostopni poti do obstoječih stanovanjskih hiš, na vzhodu ob Slovenski cesti, glavni mestni ulici, na jugu po meji parcele št. 312/9, k.o. Mengeš in ob obstoječi stanovanjski pozidavi, na zahodu po meji parc. št. 312/9 in 310/7, obe k.o. Mengeš in ob obstoječi stanovanjski pozidavi

V občinskem prostorskem načrtu občine je območje OPPN opredeljeno, kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi so to stanovanjske površine z dejavnostmi – enodružinska gradnja (SSd/3). Območje OPPN je v enoti urejanja prostora ME53.

Trenutno je v naravi na južnem delu obravnavanega območja obstoječa stavba trgovine in servisa za motorna vozila. Stavba je sestavljena iz več volumnov različnih višin. Osnovni del stavbe predstavlja stara delavnica – pritlični objekt postavljen pravokotno na Slovensko cesto, z nizkim kolenčnim zidom in dvokapno streho. Ob Slovenski cesti je k delavnici prizidan podkleten avtosalon z izkoriščenim podstrešjem, dvokapno streho s čopi in s slemenom vzporedno s Slovensko cesto. K delavnici je proti zahodu dozidan še zadnji del stavbe, ki je pritličen, nižji od ostalih volumnov stavbe, streha je delno enokapna, delno pa ravna.

Na zahodni strani območja OPPN je obstoječa visokopritlična stanovanjska hiša z izkoriščenim podstrešjem in dvokapno streho.

V jugozahodnem vogalu območja urejanja se nahaja lesen pritličen pomožen objekt z dvokapno streho. Ob tem objektu je zgrajena nadstrešnica z ravno streho.

Severno od obstoječe delavnice je postavljena pritlična kovinska nadstrešnica za parkiranje vozil, z enokapno streho.

Med stanovanjsko stavbo in nadstrešnico stoji avtopralnica v kontejnerski izvedbi.

Iz gradnje stavb je razvidno, da se je dejavnost širila postopoma z dozidavami obstoječih stavb in začasnimi postavitvami pomožnih in začasnih objektov (avtopralnica, nadstrešnica za parkiranje).

Na severnem delu območja OPPN je delno asfaltirano odprto parkirišče za motorna vozila in delno makadamsko parkirišče.

Slika 3: Obstoječe stanje

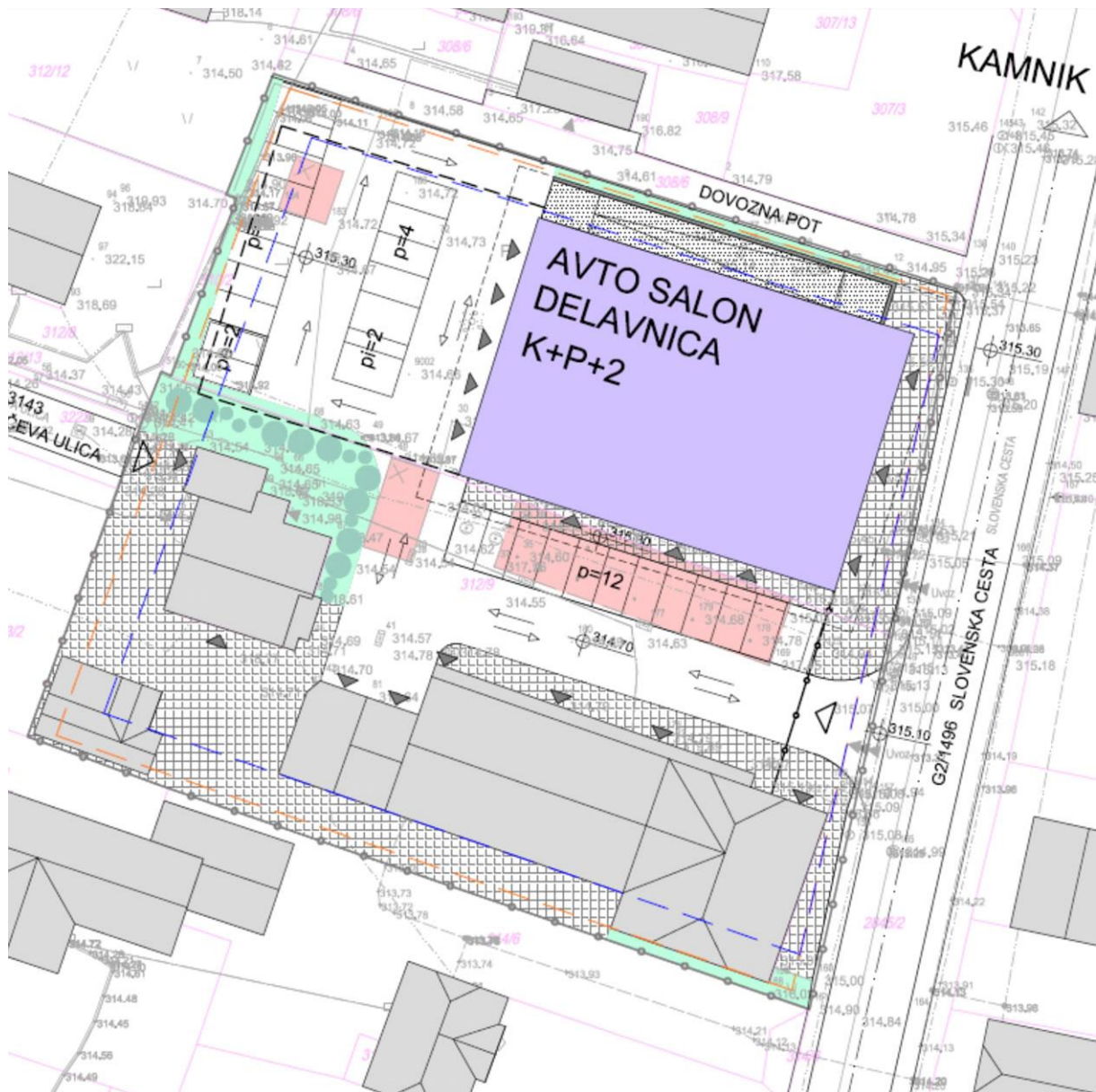


Vir: Google Maps, <https://www.google.com/maps>, december 2021.

Pobudnik želi zgraditi novi avtosalon z avtomehanično delavnico, ki s svojo površino in oblikovnimi pogoji ni v skladu s prostorsko izvedbenimi pogoji za ta EUP v OPN. Neskladja so v velikosti tlorisa, tipologiji stavb, površini odprtih zelenih površin in obliki strehe.

Ker zaradi specifičnosti tovrstnih stavb ni možno slediti pogojem iz OPN, je na podlagi 16. odstavka 121. člena OPN, ki dopušča izvedbo OPPN, ki v OPN niso posebej opredeljeni, investitor pristopil k izdelavi OPPN, ki bo ob preveritvah in analizah stanja v prostoru določil nove pogoje za gradnjo.

Slika 4: Predvidena prostorska ureditev



Vir: Prikaz ureditve v območju OPPN, Proplan, Ivanka Kraljić s.p., september 2021

5 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

5.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

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

Celotna javna prometna in komunalno–energetska infrastruktura, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje OPPN je že urejena in Občina Mengeš z izgradnjo le-te ne bo imel dodatnih stroškov. Obravnavano območje ima:

- obstoječe cestne povezave preko javne poti JP 753143 (Glavičeva ulica) in glavne državne ceste II. reda G2/1496 (Slovenska cesta);
- urejene površine za mirujoči promet na obstoječih parcelah objektov;
- vodovodno omrežje z navezavo na obstoječe omrežje javnega sistema oskrbe s pitno vodo na javni vodovod;
- fekalno kanalizacijo vodeno v obstoječo javno fekalno kanalizacijo;
- oskrbo z elektriko – območje OPPN je priključeno na obstoječe elektroenergetsko omrežje;
- telekomunikacijsko omrežje priključeno na obstoječe telekomunikacijsko omrežje;
- plinski priključek priključen na javno plinovodno omrežje;
- urejen odvoz odpadkov.

5.1.2 Prometna ureditev

Dostop na območje OPPN je omogočen z vzhoda (Slovenska cesta – poslovni oz. glavni uvoz) in zahoda (Glavičeva ulica – stanovanjski oz. pomožni uvoz).

Na vzhodni strani območja OPPN poteka Slovenska cesta, glavna državna cesta II. reda, G2/1496, ki je hkrati glavna mestna ulica/hrbtenica in južna vpadnica v mesto Mengeš. Slovenska cesta je asfaltirana cesta za dvosmerni promet, širine 6,5 m z obojestranskima hodnikoma za pešce širine cca 1,7 m.

Na zahodni strani do območja OPPN vodi asfaltirana javna pot JP 753143, Glavičeva ulica, ki je zbirna stanovanjska cesta, široka cca 4,00 m z minimalnimi hodniki za pešce (š<1m). Z Glavičeve ulice je dostop do stanovanjske hiše.

5.1.3 Mirujoči promet

Na območju OPPN je urejena notranja interna cesta za dvosmerni promet, ki je široka cca 6,0 m. Parkirišče za osebna vozila je delno asfaltirano s talnimi označbami parkirnih mest, delno je na makadamski površini.

5.1.4 Vodovod

Primarna trasa javnega vodovoda poteka ob vzhodni strani Slovenske ceste. Od nje preko območja OPPN proti zahodu poteka trasa sekundarnega voda.

5.1.5 Javna kanalizacija

Obstoječa mešana kanalizacija poteka po Slovenski cesti na vzhodu in po Glavičevi ulici na zahodu območja OPPN.

5.1.6 Oskrba z elektriko

Objekti v območju OPPN bodo priključeni na obstoječe javno elektroenergetsko omrežje, ki se nahaja v in izven območja OPPN. Napajanje objektov bo zagotovljeno preko nizkonapetostnih priključkov zemeljskih vodov ustreznih presekov iz predvidenih elektro omaric.

5.1.7 Omrežje elektronskih komunikacij

Območje OPPN ima telekomunikacijski priključek, ki poteka od glavnega voda na vzhodu ob Slovenski cesti po sredini območja OPPN do stanovanjskega objekta, ki stoji na zahodu območja OPPN.

5.1.8 Plinovodna infrastruktura

Območje OPPN je opremljeno s plinskim priključkom. Glavni plinski vod poteka po vzhodni strani Slovenske ceste, od njega je čez cesto, proti območju OPPN, že položena plinska priključna cev, ki se konča ob vzhodni meji OPPN.

5.1.9 Ravnanje z odpadki

Prostori za odlaganje odpadkov so locirani v skladu z občinskimi predpisi.

5.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,

- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN, in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oziroma nepopolno, pravilnik določa, da v takem primeru 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.

5.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

OPPN ne predvideva gradnje nove javne komunalne in gospodarske infrastrukture. Vse tehnične navedbe v predhodnem poglavju se nanašajo na komunalno opremljanje in priključevanje objektov na že obstoječo javno gospodarsko infrastrukturo. **Vse stroške izvedbe priključkov posameznih objektov na javno gospodarsko infrastrukturo bo nosil investitor.**

Ker OPPN ne predvideva dodatnih investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo na tem mestu ne navajamo možnih virov financiranja.

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

Ker OPPN ne predvideva dodatnih investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo na tem mestu ne navajamo podatkov o etapnosti gradnje.

6 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oziroma z izvedbo načrtovane gradnje na območju OPPN.

Ugotavljamo, da je na obravnavanem območju OPPN predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti (nova poslovna stavba, mehanična delavnica in avtosalon), ki ne vključuje novih stanovanjskih enot, kar pomeni, da predvidene ureditve ne bodo vplivale na število prebivalcev. Ker se število prebivalcev s predvidenimi ureditvami ne bo spremenilo, se tudi ne bodo spremenile potrebe po družbeni infrastrukturi, kar pomeni, da zaradi gradnje na obravnavanem območju OPPN ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.