

C9 Elaborat ekonomike

KAZALO

1. KLJUČNE UGOTOVITVE	3
1.1 ZAKONSKA PODLAGA	3
1.2 NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE	4
2. OBMOČJE IN PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	5
2.1 OBMOČJE OBRAVNAVE	5
2.2 PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	6
3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	7
3.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI	7
3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI	7
3.3 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO	8
3.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN GJI.....	8
4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	8
4.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI	8
5. GRAFIČNE PRILOGE.....	8

1. KLJUČNE UGOTOVITVE

Območje OPPN Šmartno jug – 2. del je območje v lasti fizičnih oseb, ki imajo na območju namen graditi maksimalno štiri stanovanjske hiše, dostopno cesto ter priključke na javno gospodarsko infrastrukturo, ki je deloma že zgrajena v neposredni bližini (elektro omrežje, vodovodno, telekomunikacijsko in kanalizacijsko omrežje).

Ta elaborat ekonomike obravnava le vlaganja v gospodarsko javno infrastrukturo ter javno cestno omrežje, ki je potrebna za normalno funkcioniranje stavb na območju tega OPPN ter tudi na območju severno od predmetnega OPPN. Skupno območje je velikosti ca. 125 ara. Ta OPPN predstavlja 29% delež celotnega območja, zato so v tem elaboratu zneski vlaganj preračunani na ta procent. Natančnejši znesek vlaganj v gospodarsko javno infrastrukturo bo določil Program komunalnega opremljanja, ki ga bo Občina Šmartno pri Litiji sprejela po sprejetju predmetnega OPPN.

Za celotno območje (velikosti ca. 125 ara) je predvidena izgradnja nove javne poti z javno razsvetljavo ter izgradnjo javnega vodovodnega omrežja, telekomunikacijskega omrežja, javne fekalne in meteorne kanalizacije ter javnega elektro omrežja.

1.1 ZAKONSKA PODLAGA

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) je krovni pravni akt na področju urejanja prostora, ki se je začel uporabljati 1. junija 2018 in je nadomestil Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

Veljavni Zakon o urejanju prostora za pripravo OPN in OPPN uvaja novo obvezno strokovno podlago – elaborat ekonomike (62. člen, 7. odstavek).

Podrobnejša opredelitev elaborata ekonomike je navedena v 65. členu, ki glasi:

»(1) Skupaj s pripravo OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v OPN in OPPN načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

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

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

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

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

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

V skladu s petim odstavkom 65. člena ZUreP-2 je bil v Uradnem listu Republike Slovenije št. 61, objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki natančneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se lahko v nadaljnjih fazah sprejemanja prostorskega akta ustrezno spremeni in dopolni.

1.2 NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE

Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta. Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak jih zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

2. OBMOČJE IN PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

2.1 OBMOČJE OBRAVNAVE

Za območje urejanja je že izdelan Občinski podrobni prostorski načrt Šmartno jug – 2. del, odlok katerega je objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije št. 55/11. Veljavni akt predvideva gradnjo štirih stanovanjskih objektov ter nove dostopne ceste.

Namen investitorja je združiti gradbeni parceli P01 in P02 ter na združeni parceli zgraditi eno stanovanjsko stavbo s pripadajočim objektom (garaža, nadstrešnica,...). Dostop do stanovanjske stavbe se omogoči iz nove javne poti.

Predmet sprememb in dopolnitev je podati možnost združitve gradbenih parcel in s tem tudi združitve območja za razvoj objekta, znotraj katerega se lahko gradi nova stanovanjska stavba. Hkrati se v severovzhodnem delu območja umesti tudi nova javna pot iz katere se omogoči ureditev dovozna na gradbeno parcelo P01. Temu se ustrezno prilagodi tudi načrt parcelacije.

Območje OPPN je namenjeno gradnji stanovanjskih objektov in spremljajočim dejavnostim. Dopustna je gradnja novih objektov – enostanovanjskih stavb ter pripadajočih stavb, gradbeno inženirskih objektov ter izvedba drugih gradbenih posegov. Z OPPN-jem se znotraj ureditvenega območja predvidi razširitev naselja ter prometna in infrastrukturna ureditev z navezavo na obstoječo infrastrukturo.

Načrtovana je gradnja do štirih stanovanjskih objektov s komunalno in prometno ureditvijo. Pri umestitvi objektov je potrebno upoštevati regulacijske in gradbene linije ter elemente za zakoličbo novih parcel. Parceli P01 in P02 ter P03 in P04 se lahko med seboj združita. Z združitvijo parcel se združita tudi gradbeni liniji, regulacijski liniji in območji za razvoj objekta znotraj katerega se lahko locira stanovanjska stavba. K stanovanjski stavbi se lahko postavijo tudi pripadajoče stavbe kot so garaža, zimski vrt, nadstrešnica, lopa, drvarnica, itd. Pripadajoče stavbe morajo biti dimenzijsko podrejene stanovanjski stavbi. Na prostih površinah ob objektih se uredijo zelene površine in tlakovana dvorišča s parkirnimi prostori in manipulacijskimi površinami za osebna vozila. Območje OPPN se prometno navezuje na obstoječo zbirno cesto LZ209011 Pungart – Cerkovnik – R2 416.

Območje OPPN je deloma že komunalno opremljeno. Gospodarska javna infrastruktura (GJI) se nahaja v neposredni bližini območja oz. ob novi javni poti.

Priključitev območja OPPN na javno kanalizacijo in javno vodovodno omrežje je možno na obstoječe trase javne fekalne in meteorne kanalizacije ter vodovodno omrežje, ki potekajo vzdolž obstoječe kolovozne poti. Prav tako je vzdolž kolovozne poti že vgrajena kabelska kanalizacija za vlečenje električnega ter telekomunikacijskega omrežja. V severovzhodnem delu območja je že postavljena prostostoječa merilna elektro omarica iz katere se bodo izvedli posamezni priključki do stavb. Omarica se napaja iz bližnje TP Cerkovnik.

2.2 PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Podlaga za izdelavo elaborata ekonomike je v:

- Odloku o izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta Občine Šmartno pri Litiji (Ur.l.RS, št. 38/13, 67/14, 53/17);
- Pravilniku o elaboratu ekonomike (Ur. l. RS, št. 45/19) ter
- **dopolnjenemu osnutku** Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja Šmartno jug – 2. del.

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Predmet tega elaborata je le izgradnja nove javne poti v severnem delu območja in izgradnja gospodarske javne infrastrukture (javni vodovod, telekomunikacijsko omrežje, javna fekalna in meteorna kanalizacija ter javno elektro omrežje).

Dostopna cesta ter individualni priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh nosi posamezni investitor, zato podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni obdelana.

Načrtovane stanovanjske stavbe se bodo priključila na obstoječe gospodarsko javno infrastrukturo preko individualnih priključkov. Načrtovane so priključitve na:

- vodovodno omrežje;
- elektroenergetsko omrežje;
- plinovodno omrežje;
- kanalizacijsko omrežje ter
- elektronske komunikacije.

Prav tako je za potrebe stanovanjske pozidave predvidena ureditev nove dostopne ceste v dolžini ca. 66 m iz nove javne poti, katera se izvede od JP 710821.

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI

Realizacija načrtovane investicijske namere po gradnji max. štirih stanovanjskih stavb bo potrebovala sredstev iz proračuna Občine Šmartno pri Litiji za potrebe izgradnje nove javne poti ter javnega vodovodnega omrežja, telekomunikacijskega omrežja, javne fekalne in meteorne kanalizacije ter javnega elektro omrežja.

V spodnji tabeli je prikazana ocena stroškov za skupno območja urejanja v velikosti ca. 125 ara ter tudi 29 % delež, ki ga predstavlja predmetni OPPN.

Gospodarska javna infrastruktura	*Cena na enoto	Ocena stroška investicije (EUR)	Ocena stroška investicije v 29% deležu (EUR)
		Velikost območja ca. 125 ara	Velikost območja ca. 36 ara
Nova javna pot v dolžini ca. 220 m	425 €/m	93.500,00	27.115,00
Vodovodno omrežje	podatek Občina	32.025,00	9.287,25
Elektroenergetsko omrežje	80 €/m	17.600,00	5.104,00

Javna razsvetljava nove javne poti	70 €/m	15.400,00	4.466,00
Fekalna kanalizacija	podatek Občina	31.304,00	9.078,16
Padavinska kanalizacija	podatek Občina	31.674,00	9.185,46
Elektronske komunikacije	50 €/m	11.000,00	3.190,00
SKUPAJ		232.503,00	67.425,87

* Vsi zneski so brez DDV

3.3 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

V spodnji tabeli so prikazani viri financiranja v gospodarsko javno infrastrukturo, ki je načrtovana z SD OPPN Šmartno jug – 2. del in bo v celoti pokrita v proračunu Občine Zreče.

Gospodarska javna infrastruktura	Vir financiranja
Nova javna pot	Proračun Občine Šmartno pri Litiji
Vodovodno omrežje	Proračun Občine Šmartno pri Litiji
Elektroenergetsko omrežje	Proračun Občine Šmartno pri Litiji
Javna razsvetljava nove javne poti	Proračun Občine Šmartno pri Litiji
Fekalna kanalizacija	Proračun Občine Šmartno pri Litiji
Padavinska kanalizacija	Proračun Občine Šmartno pri Litiji
Elektronske komunikacije	Proračun Občine Šmartno pri Litiji

Vir financiranja bo zagotovljen v proračunu Občine Šmartno pri Litiji v letu 2021, 2022 in 2023. Investicijo lahko pokrije tudi potencialni investitor / investitorji, ki z Občino sklene urbanistično pogodbo.

3.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN GJI

Območje se ureja v posameznih etapah, ki pa morajo biti zaključene celote.

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI

Z obravnavnim OPPN se ne povečuje potreb po družbeni infrastrukturi.

5. GRAFIČNE PRILOGE

Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture z opredelitvijo etapnosti - glej grafične priloge OPPN.