

ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO OBMOČJE V RADENCIH (EUP RA 20) V OBČINI RADENCI



IZDELAL:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska ul. 7, 2000 MARIBOR

IZDELANO:

marec 2021

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
STANOVANJSKO OBMOČJE V RADENCIH
(EUP RA 20) V OBČINI RADENCI**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **OBČINA RADENCI**
Radgonska cesta 9, 9252 RADENCI

IZDELAL: **ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.**
Grajska ul. 7, 2000 MARIBOR

NOSILKA NALOGE: Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.

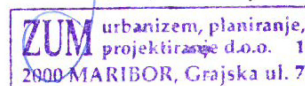
SODELAVCI: Staško VEŠLIGAJ, univ. dipl. inž. geod.
Mag. Katja KERKEZ, dipl. inž. gr.
PRO-MOČ d.o.o.: Špela GRDINIČ, mag. inž. log. in
Aljaž KUNST, mag. posl. ved

ŠTEV. PROJEKTA: 21011

ŠTEV. NAROČILA: naročilnica št. 081-2021 z dne 19. 02. 2021

IZDELANO: marec 2021

DIREKTORICA:
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.



VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	8
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	10
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	13
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	18
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	18
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	18
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	20
4.1.2.1. Prometna ureditev	20
4.1.2.2. Oskrba z vodo	21
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje	21
4.1.2.4. Oskrba z električno energijo	22
4.1.2.5. Telekomunikacije	22
4.1.2.7. Plinovodno omrežje	23
4.1.2.8. Ravnanje s komunalnimi odpadki	23
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike	25
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	26
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	32
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	33
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	34
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V OBČINI RADENCI	34
5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v občini Radenci	34
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v občini Radenci	36
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB	41
5.2.1. Vrtci	42

5.2.2. Osnovne šole	43
5.2.3. Zdravstveni domovi	45
5.2.4. Pokriti športni objekti	46
5.2.5. Nepokriti športni objekti	47

Seznam tabel:

Tabela 1: Kriteriji za parkirna mesta	21
Tabela 2: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme	28
Tabela 3: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN	29
Tabela 4: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN na enoto mere	30
Tabela 5: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN na enoto mere z upoštevanjem delitve stroškov	31
Tabela 6: Osnovni demografski podatki za občino Radenci za obdobje 2011- 2020.....	35
Tabela 7: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN.....	41
Tabela 8: Zasedenost vrtca v občini Radenci	42
Tabela 9: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Kajetana Koviča Radenci v obdobju 2011 – 2021	43
Tabela 10: Stanje pokritih športnih površin v občini Radenci	46
Tabela 11: Stanje nepokritih športnih površin v občini Radenci	47

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v občini Radenci.....	13
Slika 2: Prikaz dejanske rabe na območje OPPN	14
Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija.....	17
Slika 4: Oskrba območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjih poselitvenih območij.....	18
Slika 5: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	24
Slika 6: Razporeditev vrtcev v občini Radenci	36
Slika 7: Razporeditev osnovnih šol v občini Radenci	37

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 stanovanjsko območje v Radencih (EUP RA 20) v Občini Radenci (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v občini Radenci južno od občinskega središča, na nepozidanem delu naselja. Na južnem delu je območje omejeno z obstoječim naseljem, na severu pa s kmetijskimi zemljišči ob Boračevskem potoku. Ureditveno območje zajema nepozidana stavbna zemljišča, ki ležijo na južnem delu občinskega središča Radenci in so namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.

Območje OPPN obsega površino v izmeri cca. 0,93 ha.

Območje OPPN se razdeli na 11 novih enot, namenjenih gradnji stanovanjskih hiš s storitvenimi dejavnostmi ter na grajeno javno dobro, namenjeno gradnji prometne ter ostale gospodarske javne infrastrukture. Trgovske in storitvene dejavnosti se ne smejo izvajati v samostojnem objektu, le v sklopu stanovanjskega objekta in ne smejo presegati deleža stanovanjske namembnosti.

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 gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN:

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

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, plinovodno omrežje, TK 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 stanovanjskih stavb na obstoječe TK omrežje. Možna je tudi priklučitev na obstoječe plinovodno omrežje.

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

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN. Del načrtovane komunalne opreme – dovozne ceste, v OPPN označene kot ceste B, C in D, služijo oskrbi obravnavanega območja in sosednjemu poselitvenemu območju. Zato se stroški za navedeno infrastrukturo delijo sorazmerno med obe območji. Preostala komunalna oprema in druga gospodarska infrastruktura, načrtovana z OPPN, pa služi načrtovani prostorski ureditvi in je stroškovno ni mogoče deliti še na sosednja območja.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, kot so načrtovane z OPPN. Stroški za enoto zemljišča za izvedbo gospodarske javne infrastrukture so v skladu z zahtevami ZUreP-2 povzeti iz uradnih evidenc, ki se vodijo v zvezi z množičnim vrednotenjem nepremičnin; glede na izkušnje v primerljivih občinah so relativno nizki in priporočamo, da se v nadaljnjih fazah vrednotenja stroškov komunalne opreme posebej preverijo.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture skupaj znašajo 135.338,53 EUR, od tega stroški komunalne opreme 125.338,53 EUR in stroški upoštevanih vrst druge gospodarske javne infrastrukture 10.000 EUR.

Če upoštevamo, da je treba stroške za dovozne ceste razdeliti na dve območji (na območje OPPN in na sosednje poselitveno območje), znašajo ocenjeni stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture 111.080,15 EUR, od tega stroški komunalne opreme 101.080,15 EUR.

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.

Pred začetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih objektov na območju OPPN je potrebno v skladu z določili OPPN izvesti parcelacijo fazno ali v celoti. Gradnja cestne in druge javne infrastrukture se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko gradi pred začetkom stanovanjskih objektov in cestne ter ostale infrastrukture ter nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v kolikor le ta na terenu še ne bo izvedena. Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape, je odvisno od izkazanega interesa investitorjev.

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).

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

Najprej je zato pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture v občini Radenci, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj.

Elaborat ekonomike vsebuje tudi presojo možnih načinov zadovoljevanja dodatnih potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da so najmanj problematične obstoječe kapacitete pokritih in nepokritih športnih objektov, ki presegajo ciljne normative; ocenjujemo, da lahko zadovoljijo tudi potrebe dodatnih prebivalcev, ki jih bo po pričakovanjih generirala realizacija načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Nove potrebe, ki jih bodo imeli novi prebivalci na območju OPPN, lahko pokrivajo tudi obstoječi vrtci, a ti le ob določenih predpostavkah.

Ocenjujemo, da zaradi pričakovanih novih priselitev ne bo zmanjkalo prostora v bližnji osnovni šoli.

Ocenjujemo tudi, da zaradi realizacije OPPN in posledično novih prebivalcev na območju ne bo zmanjkalo prostora v mreži javnega zdravstva na primarni ravni.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; 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, celovito 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 oziroma spremenijo. 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), 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. v 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 elaboratu:

- 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 OPPN, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvirno, saj v okviru strokovnih podlag za OPPN tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov financiranja 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); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19); v nadaljevanju: pravilnik.

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

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

- (1) Skupaj s pripravo 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 družbena 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 stanovanjsko območje v Radencih (EUP RA 20), (izdelal ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., št. akta OPPN-9/19, december 2020); 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.

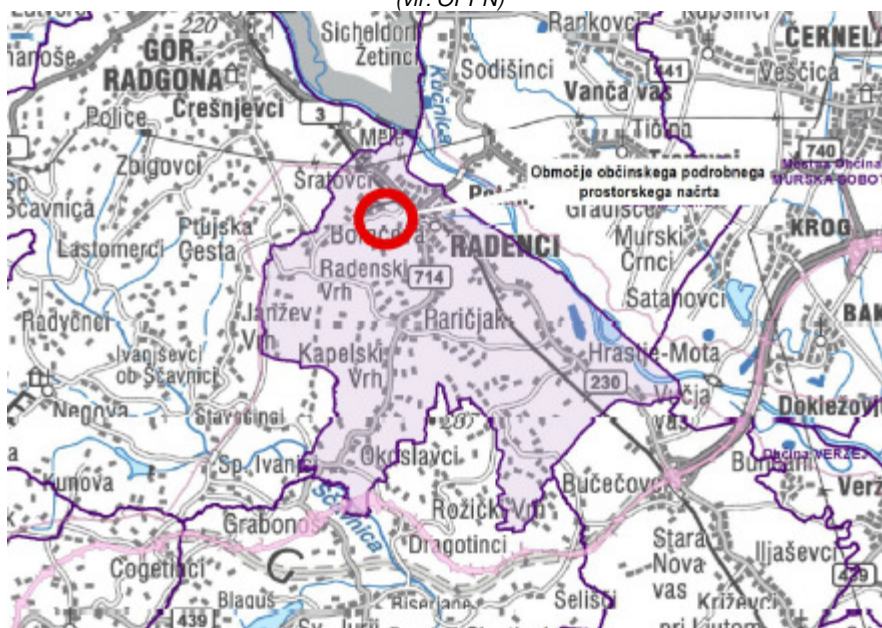
Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z OPPN, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN se nahaja v Občini Radenci južno od občinskega središča, na nepozidanem delu naselja. Na južnem delu je območje omejeno z obstoječim naseljem, na severu pa s kmetijskimi zemljišči ob Boračevskem potoku.

Slika 1: Položaj območja OPPN v občini Radenci

(vir: OPPN)



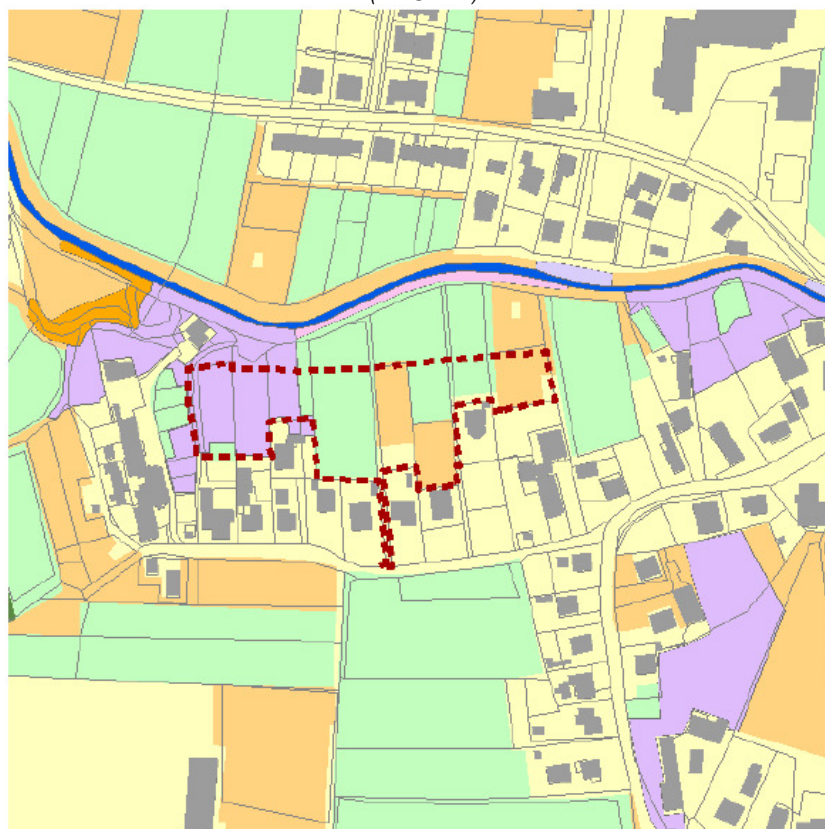
Ureditveno območje zajema nepozidana stavbna zemljišča, ki ležijo na južnem delu občinskega središča Radenci in so namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi. Območje OPPN obsega površino v izmeri cca. 0,93 ha in zajema parcele št. 778/6, 778/1, 778/11, del 783/1, del 783/2, del 782/3, del 780/1, 780/4, 781, 778/2, 778/13, 778/10, 776/9 in 1664, vse k.o. Radenci.

Zemljišča so v naravi kmetijske in travniške površine.

Območje OPPN je glede na Občinski prostorski načrt Občine Radenci predeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče, s podrobnejšo namensko rabo za stanovanjske površine, z oznako SS. Po dejanski rabi je območje OPPN pretežno opredeljeno kot njiva (38,9 %), na zahodnem delu obravnavanega območja je ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (26,4 %) ter trajni travnik (25,5 %). Majhen delež (9,2%) je pozidanega in sorodnega zemljišča.

Slika 2: Prikaz dejanske rabe na območje OPPN

(vir: OPPN)



Vir podlage: ZKP, KS, RPE, DTK 5, REZ15 in DOK 5, SURS, september 2017
Vir podlage: Občinski prostorski načrt občine Radenci, november 2018

Legenda

območje OPPN

zemljiški kataster

kataster stavb

neoddelana kmetijska zemljišča (1000)

pozidano in sorodno zemljišče (3000)

voda (7000)

Dejanska raba

njiva (1100)

ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222)

trajni travnik (1300)

drevesa in gmičevje (1500)

Območje OPPN se razdeli na 11 novih enot za gradnjo, namenjenih gradnji stanovanjskih hiš s storitvenimi dejavnostmi ter na grajeno javno dobro, namenjeno gradnji prometne ter ostale gospodarske javne infrastrukture. Trgovske in storitvene dejavnosti se ne smejo izvajati v samostojnem objektu, ampak v sklopu stanovanjskega objekta in ne smejo presegati deleža stanovanjske namembnosti.

Na območju OPPN so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del na vseh vrstah objektov:

- gradnja novih objektov (novi objekti, dozidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v sklopu opredeljenih dejavnosti OPPN,
- vzdrževalna dela na objektih in vzdrževalna dela v javno korist,
- gradnja gradbeno inženirskih objektov.

V skladu s predpisom o klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je na območju OPPN dovoljena gradnja objektov glede na namen:

- 11 Stanovanjske stavbe:
 - o 11100 enostanovanjske stavbe,
 - o 11210 dvostanovanjske stavbe;
- 12 Nestanovanjske stavbe pod pogojem, da njihov delež ne presega deleža stanovanjske funkcije:
 - o 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12301 trgovske stavbe (samo butiki in prodajne galerije, samostojne prodajalne),
 - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti (vse razen avtopralnic);
 - o 124 stavbe za promet in izvajanje komunikacij:
 - 12420 garažne stavbe;
 - o 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice),
 - 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe (samo kot pomožni oz. pripadajoči objekt);
- 21 objekti prometne infrastrukture:
 - o 211 ceste,
- 22 cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (razen bazne postaje telekomunikacijski stolpi);
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (samo ograje).

Lega, velikost in oblikovanje objektov

Stavbe:

- lega: najmanj 1,0 m od parcelne meje sosednjega zemljišča in najmanj 4,0 m od parcelne meje grajenega javnega dobra (najbolj izpostavljeni deli objekta). V primeru še neodmerjene ceste, pa od zunanega roba ceste, prikazane v ureditveni situaciji. Objekt se v prostor umešča tako, da mora imeti vsaj eno stranico vzporedno z eno parcelno mejo. Faktor zazidanosti parcele mora biti do 0,4.
- tlorsni gabarit: poljuben.
- višinski gabariti: P+1 ali P+M. Objekti ne smejo biti podkleteni. Višinska kota pritličja mora biti minimalno 0,20 m nad koto nivelete dostopne ceste, do največ 0,50 m.
- streha: vsi tipi streh in njihove kombinacije. Dvo in večkapnice morajo imeti naklone od 30° do 40°, s smerjo slemena po daljši stranici objekta. Dovoljene so tudi frčade.
- fasada: poljubna.

Gradbeno inženirski objekti:

- lega: na celotnem območju OPPN,

- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu,
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

Pomožni in pripadajoči objekti:

- lega: najmanj 1,0 m (najbolj izpostavljeni del objekta) od parcelne meje sosednjega zemljišča. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, razen na mejo, ki meji na dostopno cesto. Ograja in objekti, ki nimajo višine, se lahko gradijo na mejo sosednjega zemljišča, razenki meji na dostopno cesto.
- velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov morajo izpolnjevati merila za nezahteven ali enostaven objekt. Višina ograje ob cesti je lahko največ 1,20 m, ob notranjih in medsoseskih parcelnih mejah pa do 1,60 m.
- streha: vsi tipi streh.
- oblikovanje: poljubno.

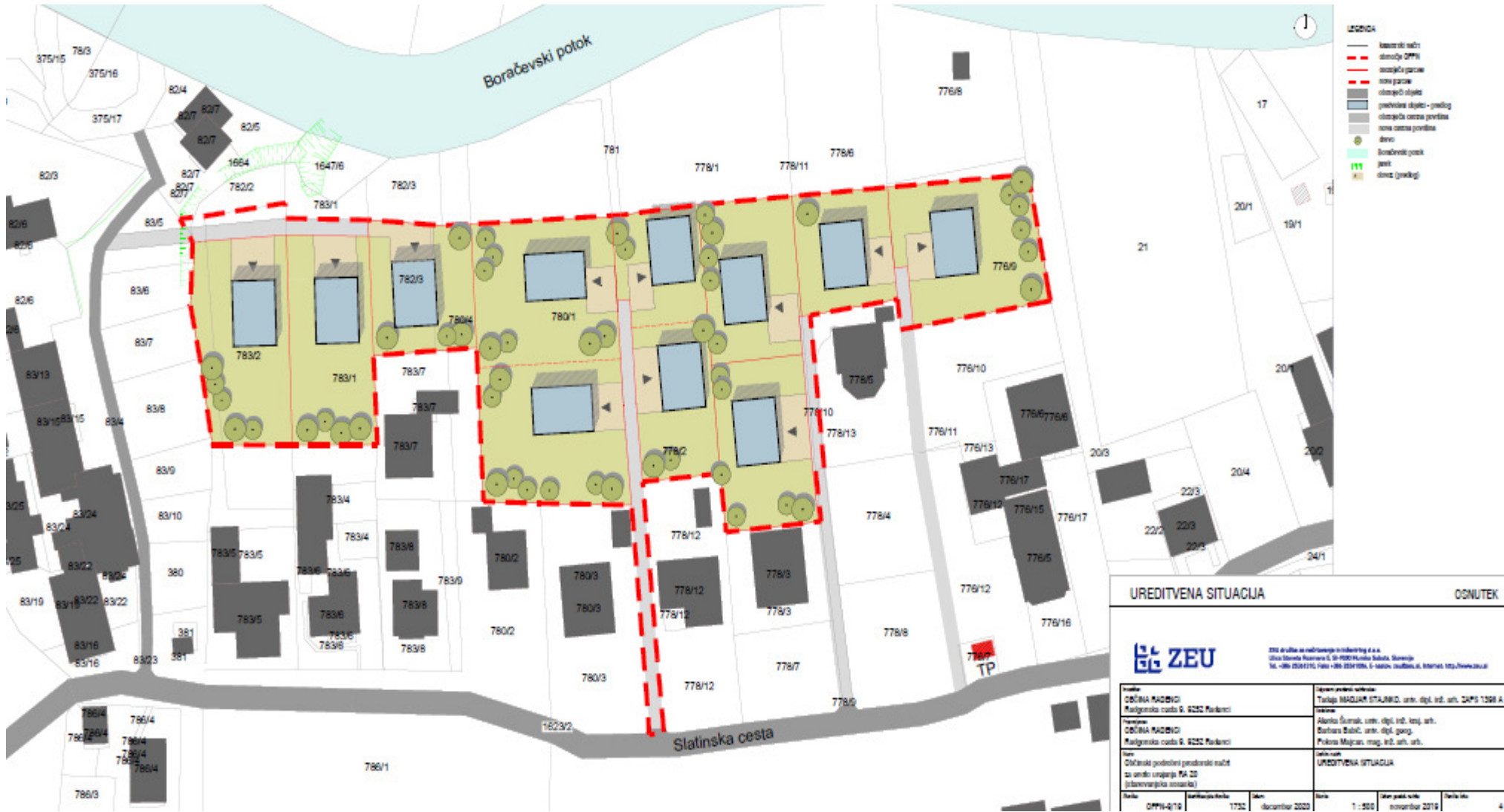
Ureditev in oblikovanje zunanjih površin

Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. Gradbeno inženirske objekte (cevovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno.

V okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta.

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

Slika 3: 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 z 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 bližini oz. na samem robu območja.

Slika 4: Oskrba območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjih poselitvenih območij
(vir: OPPN)



Oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem služijo predvidene dovozne ceste B, C in D. Gre za del dovoznih cest, ki služijo celotnemu območju, kot je prikazano na zgornji sliki, in ne le območju OPPN.

Oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve služi ostala načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.

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 obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi bližini oz. na samem robu območja.

Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju in izven območja OPPN. Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem. Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije. Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja OPPN.

4.1.2.1. Prometna ureditev

Na južnem delu območja poteka asfaltirana cesta (Slatinska cesta), ki zagotavlja dostop za prebivalce. Na obravnavanem območju se uredijo in razširijo obstoječe ceste, tako da se vsaki parceli zagotoviti ustrezni dovoz.

Širina novih dovoznih cest znaša 3,0 m. Širina ceste je lahko tudi več ali manj, če za to obstajajo upravičeni razlogi, utemeljeni s tehničnega, prometnega in prostorskega vidika.

Pri predvidenih dostopnih cestah je potrebno upoštevati:

- vso veljavno zakonodajo,
- zasaditev ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme,
- zagotovljeno mora biti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- upoštevati obstoječe in načrtovane komunalne vode,
- preprečiti je potrebno odtekanje površinskih padavinskih voda z utrjenih površin na javne ceste.

Mirujoči promet je v območju predviden v garažah in na zunanjih parkirnih površinah. Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljnjem besedilu: PM) ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Tabela 1: Kriteriji za parkirna mesta

(vir: OPPN)

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet
11100 – enostanovanjske stavbe	Dve (2) PM na enoto. Za posebna območja, kot so območja z manj ali brez avtomobilov, normativ ne velja
11210 – dvostanovanjske stavbe	Eno (1) PM na enoto za prebivalce in 1 PM na dve enoti za obiskovalce, ki mora biti javno dostopno. Za posebna območja, kot so območja z manj ali brez avtomobilov, normativ ne velja
12301 – trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	Eno (1) PM na 100 m ² za zaposlene in 2 PM za stranke.
12304 – stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti: frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, ipd.) do 200,00 m ² BTP	Eno (1) PM na 100 m ² za zaposlene in 2 PM za stranke.

V območju OPPN niso predvidene ločene prometne površine za pešce in kolesarski promet.

4.1.2.2. Oskrba z vodo

Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca. Za vsak objekt je potrebno predvideti samostojni vodovodni priključek, izveden z odcepitvijo iz predvidenega sekundarnega vodovoda, in sicer 1 m v zemljišče parcele, ta mora biti na zemljišču zazidalne parcele zaključen z vodomernim jaškom.

Na območju OPPN se izvede tudi hidrantno omrežje. Hidranti morajo biti postavljeni na javnih površinah, da bodo vidni in enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Odvodnja fekalnih voda

Ob novih dovoznih cestah se uredi nova fekalna kanalizacija, ki se naveže na obstoječo. Vsi fekalni kanali sekundarne kanalizacije morajo potekati v območju javnih poti.

Vsi predvideni stanovanjski objekti na območju OPPN se morajo priključiti na predvideno sekundarno fekalno kanalizacijo. Priključitev je možna samo za vsak objekt posebej in samo preko kanalizacijskega jaška, ki se mora za vsak posamezni objekt predvideti 1 m znotraj parcelne meje.

V fekalno kanalizacijo je prepovedano odvajati padavinske odpadne vode. Eventuelne tehnološke odpadne vode je potrebno v objektih voditi ločeno ter pred odtokom v javno kanalizacijo prečistiti in obdelati do stopnje, ki jo zahtevajo predpisi za priključitev na javno kanalizacijo.

Odvodnja padavinskih vod

Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) prvotno zbira v zbiralnikih deževnice, ki so locirane na parceli ali odvaja v Boračevski potok.

Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik). Z večjih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev maščob.

4.1.2.4. Oskrba z električno energijo

Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.

Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev sončnih kolektorjev. Objekte se priključina električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.

Vse priključke na gospodarsko javno infrastrukturo se izvede zemeljsko. Priključke elektrike se izvede v zaščitnih ceveh. Odmiki elektrike od ostalih zemeljskih vodov morajo znašati najmanj 60 cm, odmik med kanalizacijo in vodovodom pa najmanj 1 m. Vertikalni odmiki med posameznimi vodi morajo znašati najmanj 50 cm.

Ob Slatinski cesti na parcelni št. 776/7 k.o. Radenci je transformatorska postaja, ki bo območje napajala s električno energijo.

4.1.2.5. Telekomunikacije

Zunaj in znotraj območja OPPN poteka zemeljsko krajevno in razvodno telekomunikacijsko omrežje (v nadaljevanju: TK). Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega TK omrežja ter po potrebi naročiti eventualno zaščito oziroma prestavitev tangiranega TK omrežja.

Na območju je v predvidenih dostopnih cestah v bankinah predviden TK koridor (TK trase s TK jaški).

Za potrebe stanovanjskih parcel se mora ob dovozni cesti projektirati enocevna oziroma dvocevna TK kanalizacija (PVC ceci 2x fi 110 mm) z ustreznimi TK jaški in predvidenimi TK cevmi od predvidenih TK jaškov na vsako parcelo. TK cev se mora zaključiti v zelenici ali pomožnem TK jašku.

4.1.2.7. Plinovodno omrežje

Na južni strani obravnavanega območja OPPN ob Slatinski cesti je zgrajeno plinovodno omrežje. Novo plinovodno omrežje se zgradi v cestni svet dostopnih poti in se poveže z obstoječim.

4.1.2.8. Ravnanje s komunalnimi odpadki

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost.

Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

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

Slika 5: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
(vir: OPPN)



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 gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine: dovozne ceste;
- 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, plinovodno omrežje, TK 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 stanovanjskih stavb na obstoječe TK omrežje. Možna je tudi priklučitev na obstoječe plinovodno omrežje.

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.

Za pripravo OPPN oziroma za pripravo OPN so ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oz. nepopolno.

Pravilnik zato 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 ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku.

Pravilnik pa opredeljuje, da za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti.

Določa, da 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.

Upoštevane 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 ovrednotena na podlagi ocenjenih vrednosti nepremičnin na m² iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN, po ceni 1,70 EUR/m²; opozarjamo, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažuriranih 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 28. 02. 2021.

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

Tabela 2: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme

v EUR

Vrsta komunalne opreme	Ceste	Javni vodovod	Javna kanalizacija	SKUPAJ
Vrsta stroška				
STROŠKI KOMUNALNE OPREME ZA OBMOČJE OPPN IN SOSEDNJE POSELITVENO OBMOČJE				
Gradbeni stroški	32.469,60			32.469,60
Projektna, druga dokumentacija	1.298,78			1.298,78
Nadzor	487,04			487,04
Varstvo pri delu	324,70			324,70
Zemljišča	1.411,00			1.411,00
STROŠKI SKUPAJ	35.991,12			35.991,12
Struktura stroškov, v %	100,00			100,00
STROŠKI KOMUNALNE OPREME ZA OBMOČJE OPPN				
Gradbeni stroški	7.158,96	35.784,00	40.659,24	83.602,20
Projektna, druga dokumentacija	286,36	1.431,36	1.626,36	3.344,08
Nadzor	107,38	536,76	609,88	1.254,02
Varstvo pri delu	71,58	357,84	406,59	836,02
Zemljišča	311,10			311,10
STROŠKI SKUPAJ	7.935,38	38.109,96	43.302,07	89.347,41
Struktura stroškov, v %	8,88	42,66	48,46	100,00
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI KOMUNALNE OPREME				
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	43.926,50	38.109,96	43.302,07	125.338,53
Struktura str. po vrstah KO, v %	35,05	30,41	34,54	100,00

Ker je del načrtovanih cest namenjen širšemu območju (poleg območja OPPN še delu že pozidanega območja na južni strani), je treba upoštevati, da je treba stroške za izvedbo cest B, C in D ustrezno razmejiti oz. razporediti. Glede na površino opremljanja stavbnih zemljišč je treba polovico stroškov za dovozno cesto B pripisati drugim poselitvenim območjem in le polovico območju OPPN oz. stroške razdeliti v razmerju 50 : 50. Po kriteriju površine stavbnih zemljišč pripada območju OPPN tretjina stroškov dovozne ceste C ter četrtina stroškov za dovozno cesto D. Z upoštevanjem delitve stroškov za ceste na območje OPPN in sosednje poselitveno območje znašajo stroški cest za območje OPPN 11.732,74 EUR.

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 na celotnem območju.

Stroški za ureditev elektroenergetskega omrežja so ocenjeni na **10.000,00 EUR** brez davka na dodano 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 3: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN

Vrsta stroška	Stroški, V EUR
Gradbeni stroški	116.071,80
Projektna, druga dokumentacija	4.642,86
Nadzor	1.741,06
Varstvo pri delu	1.160,71
Zemljišča	1.722,10
Komunalna oprema skupaj	125.338,53
Druga gospodarska javna infrastruktura - elektrika	10.000,00
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	135.338,53

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 133.616,43 EUR brez upoštevanja stroškov za zemljišča za infrastrukturo, **skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 135.338,53 EUR.**

Za investitorje, ki bodo gradili stavbe na območju OPPN in bodo morali zagotavljati ustrezno komunalno opremo, je pomembna informacija, koliko znašajo stroški za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na m² zemljišča za gradnjo, t.j. na skupno površino gradbenih parcel oz. višina stroškov na m² neto tlorisne površine objektov, ki so predvideni z OPPN.

Podatki in izračuni stroškov na enoto mere za območje OPPN so razvidni iz tabele v nadaljevanju:

Tabela 4: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN na enoto mere

Postavka	E/M	Vrednost
Gradbene parcele na območju OPPN	m ²	8.612
Bruto tlorisne površine objektov na območju OPPN	m ²	3.080
Neto tlorisne površine objektov na območju OPPN	m ²	2.556,40
Stroški komunalne opreme in druge GJI	EUR	135.338,53
Vrednost m ² zemljišča - gradbene parcele, brez opreme	EUR/m ²	1,70
Vrednost m ² zemljišča brez opreme, preračunana na m ² NTPO	EUR/m ²	5,73
Stroški KO in GJI na m² gradbene parcele, brez zemljišč	EUR/m²	15,52
Stroški KO in GJI na m² gradbene parcele, z zemljišči	EUR/m²	15,72
Stroški KO in GJI na m² NTPO, brez zemljišč	EUR/m²	52,27
Stroški KO in GJI na m² NTPO, z zemljišči	EUR/m²	52,94

Na območju OPPN je na voljo skupno 8.612 m² gradbenih parcel oz. zemljišč za gradnjo stavb (vključno z upoštevanjem funkcionalnih oz. pripadajočih zemljišč).

Stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na m² zemljišča za gradnjo stavb znašajo 15,52 EUR/m², skupaj z upoštevanjem cene za m² zemljišča za gradnjo cest pa 15,72 EUR/m².

Na območju OPPN je dopustno zgraditi skupno cca 3.080 m² bruto tlorisnih površin objektov oz. 2.556,40 m² neto tlorisnih površin objektov.

Stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na m² neto tlorisnih površin objektov znašajo 52,27 EUR/m², skupaj z upoštevanjem cene za zemljišča za ceste pa cca 52,94 EUR/m².

Ker smo predhodno ugotovili, da se komunalna oprema, vezana na dostopne ceste, gradi tudi za sosednje poselitveno območje, je v nadaljevanju prikazana stroškovna simulacija tako, da so stroški za dostopne ceste razdeljeni med obe tangirani območji. Delitev stroškov je izvedena na podlagi površine posameznega območja, ki ga oskrbuje navedena komunalna oprema.

Podatki in izračuni stroškov na enoto mere za območje OPPN z upoštevanjem delitve stroškov za komunalno opremo, ki služi obravnavanemu in sosednjemu območju, so razvidni iz naslednje tabele:

Tabela 5: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN na enoto mere z upoštevanjem delitve stroškov

Postavka	E/M	Vrednost
Gradbene parcele na območju OPPN	m ²	8.612
Bruto tlorisne površine objektov na območju OPPN	m ²	3.080
Neto tlorisne površine objektov na območju OPPN	m ²	2.556,40
Stroški komunalne opreme in druge GJI	EUR	111.080,15
Vrednost m ² zemljišča - gradbene parcele, brez opreme	EUR/m ²	1,70
Vrednost m ² zemljišča brez opreme, preračunana na m ² NTPO	EUR/m ²	5,73
Stroški KO in GJI na m² gradbene parcele, brez zemljišč	EUR/m²	12,69
Stroški KO in GJI na m² gradbene parcele, z zemljišči	EUR/m²	12,90
Stroški KO in GJI na m² NTPO, brez zemljišč	EUR/m²	42,78
Stroški KO in GJI na m² NTPO, z zemljišči	EUR/m²	43,45

Z upoštevanjem, da del komunalne opreme služi načrtovanim prostorskim ureditvam OPPN in sosednjemu poselitvenemu območju, se stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na enoto mere nekoliko znižajo. Na m² zemljišča za gradnjo stavb – gradbene parcele znašajo 12,69 EUR/m², skupaj z upoštevanjem cene za m² zemljišča za ceste pa 12,90 EUR/m².

Na m² neto tlorisne površine objekta znašajo 42,78 EUR/m², skupaj z upoštevanjem cene za zemljišča za ceste pa 43,45 EUR/m².

Na tem mestu moramo ponovno izpostaviti upoštevano višino stroškov za zemljišča, ki so potrebna za izvedbo cest. Upoštevani so stroški po ceni 1,70 EUR/m² zemljišča.

Zemljišča za ceste za območje OPPN in za sosednje poselitveno območje so ovrednotena na način, kot to zahteva ZUreP-2, t.j. na podlagi ocenjenih vrednosti nepremičnin na m² zemljišča, kot izhaja iz postopkov množičnega vrednotenja nepremičnin po predpisanih modelih vrednotenja. Ti podatki so na voljo v uradnih evidencah, ki jih vodi GURS in se po določilih ZUreP-2 uporabljajo za potrebe vrednotenja v postopkih po ZUreP-2.

Pri tem pa opozarjamo, da so podatki o vrednosti nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v sosednjih občinah neobičajno nizki.

Predlagamo, da se preveri, ali so vrednosti nepremičninam pripisane na podlagi ažurnih podatkov o namenski rabi prostora ali na kakšni drugi podlagi.

V kolikor bo ugotovljeno, da uradni podatki ne odražajo korektne vrednosti nepremičnin, je treba stroške, ocenjene v tem elaboratu ekonomike, ustrezno korigirati, prav tako pa korigirati tudi preračune stroškov na enoto mere.

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 izgradnje komunalne opreme v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno.

Komunalno opremo 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 stavb, 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

Pred začetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih na območju OPPN je potrebno v skladu z določili OPPN izvesti parcelacijo; le-to se lahko izvede fazno ali v celoti.

Gradnja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja pred začetkom gradnje stanovanjskih objektov, komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter nove parcelacije.

Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v kolikor le ta še ne bo izvedena oz. prenesena v naravo.

Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape, je odvisno od izkazanega interesa investitorjev.

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.).

5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V OBČINI RADENCI

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

Zato je najprej pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj na območju OPPN.

V analizi stanja obstoječe družbene infrastrukture so po posamezni vrsti družbene infrastrukture glede na razpoložljive podatke obravnavane naslednje vsebine:

- demografski podatki prebivalstva občine Radenci,
- obstoj in lokacija družbene infrastrukture.

5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v občini Radenci

Občina Radenci je del pomurske statistične regije. Meri 34 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 164. mesto.

Statistični podatki za leto 2019 kažejo naslednjo sliko (*vir: STAT, marec 2021*):

- Sredi leta 2019 je imela občina približno 5.110 prebivalcev (približno 2.520 moških in 2.590 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 102. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 150 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -11,4 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 12,1.

Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 0,8 (v Sloveniji 7,2).

- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, so prebivale 204 osebe stare 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezersko in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.
- V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 192 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 84 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 360 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 190 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 30 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

V tabeli v nadaljevanju so prikazani demografski podatki za občino Radenci za časovno vrsto od leta 2011 do leta 2021:

Tabela 6: Osnovni demografski podatki za občino Radenci za obdobje 2011- 2020

(vir podatkov: SiStat, marec2021)

Leto	Število prebivalcev	Indeks rasti	Otroci stari 0-5 let	Indeks rasti	Otroci stari 6-15 let	Indeks rasti
2011	5.252	1,00	242	1,00	467	1,00
2012	5.230	0,99	256	1,05	438	0,93
2013	5.236	0,99	254	1,04	443	0,94
2014	5.233	0,99	251	1,03	449	0,96
2015	5.196	0,98	249	1,02	445	0,95
2016	5.143	0,97	238	0,98	432	0,92
2017	5.158	0,98	254	1,04	427	0,91
2018	5.158	0,98	255	1,05	426	0,91
2019	5.107	0,97	249	1,02	428	0,91
2020	5.132	0,97	254	1,04	435	0,93

Iz tabele je razviden (negativen) demografski trend v občini Radenci:

- na dan 31. 12. 2011 je v občini živel 5.252 prebivalcev,
- na dan 31. 12. 2020 je v občini živel 5.132 prebivalcev ali 120 manj kot pred desetimi leti.

V obdobju med decembrom 2011 in decembrom 2020 se je število prebivalcev zmanjšalo za 120 oziroma 3 %. Število otrok v starosti od 0 do 5 let se je povečalo za 12 oziroma za 4 %. Število otrok v starosti od 6 do 15 let se je zmanjšalo za 32 oziroma za 7 %.

5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v občini Radenci

5.1.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

Predšolsko vzgojo v vrtcih izvajajo javni in zasebni vrtci. V vrtce se vključujejo otroci od enega leta starosti do vstopa v šolo. Predšolska vzgoja ni obvezna. Zagotavljanje predšolske vzgoje je ena izmed temeljnih nalog občine, zato vrtce ustanavljajo in financirajo občine.

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. Za gradnjo in načrtovanje osnovnošolskega prostora veljajo različni normativi za gradnjo tovrstnih objektov, poleg omenjenih pa obstajajo še smernice, ki jih je izdalo pristojno ministrstvo. Potrebne površine šolskega zemljišča, ki ga sestavljajo zemljišče šolske stavbe, gospodarsko dvorišče, šolsko dvorišče z igriščem, šolski vrt, dostopi in zelene-parkovne površine ter športna igrišča, so opredeljena glede na število učencev in število oddelkov.

A. Vrtci

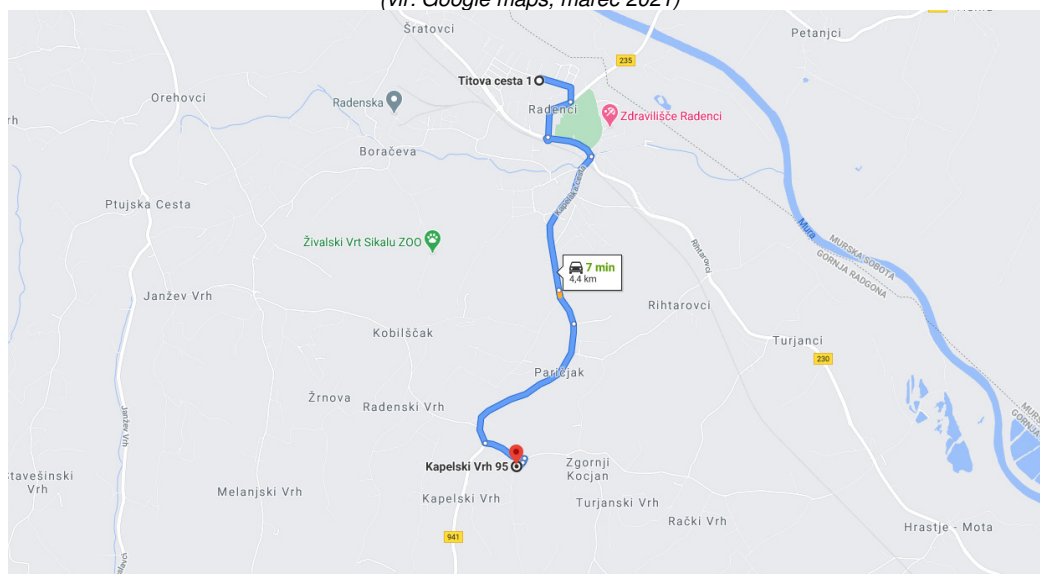
V občini Radenci delujejo naslednji javni vrtci (*vir: Evidenca zavodov in programov, marec 2021*):

- Vrtec Radenci – Radenski mehurčki,
- Vrtec Radenci – Radenski mehurčki, enota Grozdek.

Razporeditev vrtcev v občini Radenci je prikazana na spodnji sliki:

Slika 6: Razporeditev vrtcev v občini Radenci

(vir: Google maps, marec 2021)



V splošnem velja pravilo, da bi naj otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je npr. na poti do njihovega delovnega mesta. Za potrebe planiranja se običajno oceni, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča družine.

Ključni kazalnik za merjenje kapacitete vrtca je maksimalno število otrok, ki jih vrtec lahko sprejme.

B. Osnovne šole

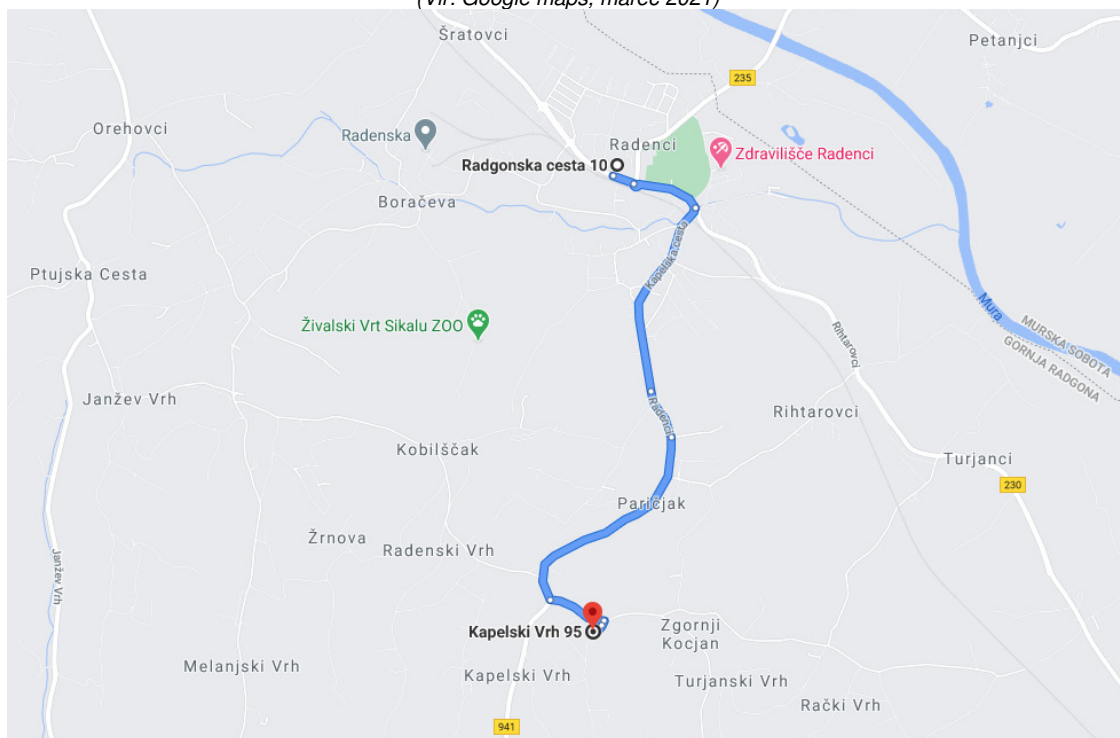
V občini Radenci delujejo naslednje osnovne šole (vir: *Evidenca zavodov in programov, marec 2021*):

- Osnovna šola Kajetana Kovača Radenci,
- Osnovna šola Kapela.

Razporeditev osnovnih šol v občini Radenci je predstavljena na spodnji sliki:

Slika 7: Razporeditev osnovnih šol v občini Radenci

(Vir: Google maps, marec 2021)



V ustanovitvenem aktu javne osnovne šole se, v skladu z merili za organizacijo javne mreže, določi območje, na katerem imajo starši pravico vpisati otroka v to osnovno šolo (šolski okoliš).

5.1.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Mreža zdravstvenega varstva na primarni ravni je pomembna za zdravstveni sistem, saj ne opredeljuje le ponudbene strani v zdravstvu, pač pa odločilno vpliva tudi na racionalnost povpraševanja po zdravstvenih storitvah. Na primarni ravni je in mora biti mreža čim bližje prebivalstvu, da se omogoča hitra in enostavna dostopnost, pri čemer upoštevamo geografsko razporeditev, razporeditev osnovnih dejavnosti primarnega zdravstvenega varstva in ustrezno časovno dostopnost zdravstvene službe. Primarno raven sestavljajo zdravstvene službe splošne medicine – specialisti splošne in družinske medicine.

A. Zdravstveni domovi

Pri dimenzioniranju zdravstvenega doma je potrebno upoštevati (Zdravstveni objekti, Zdravstveni dom, Prostorska tehnična smernica TSG – 12640 – 001: 2008, junij 2018):

- gravitacijsko število s številom prebivalcev,
- značilnosti populacije, ki gravitira na zdravstveni dom (zdravstveno stanje, starostna in socialna struktura),
- letno število pregledov, posegov oziroma zdravljen,
- vsebino programov in na njihovi osnovi opredeljeno strukturo in število osebja za njihovo izvedbo,
- struktura in število osebja medicinskih, para medicinskih, servisnih, administrativnih, tehničnih služb,
- urnik delovanja posameznih služb.

Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

Zdravstveni dom Gornja Radgona je javni zdravstveni zavod, ki izvaja primarno zdravstveno dejavnost na območju občin Gornja Radgona, Radenci, Sv. Jurij ob Ščavnici in Apače, na skupni površini dobrih 200 km² in s skupnim številom preko 20.000 prebivalcev. Osnovna zdravstvena dejavnost na primarni ravni obsega predvsem preprečevanje bolezni in poškodb, odkrivanje bolezni, diagnostiko in zdravljenje na ambulantni in dispanzerski ravni ter nujno medicinsko pomoč z reševalnimi prevozi.

Poleg tega v občini delujeta še dve zasebni ambulanti družinske medicine.

Za določanje mreže na primarni ravni Ministrstvo za zdravje upošteva združen sistem glavarine, ki se meri s številom opredeljenih oseb in sistem glavarinskih količnikov kot uteži, ki so vezane na starostne skupine opredeljenih oseb. Cilj ministrstva je na primarni ravni zagotoviti en tim splošne ambulate/ambulate družinske medicine na 1.500 prebivalcev. Za doseganje kakovosti in varnosti in enake dostopnosti prebivalstva pa je cilj ministrstva, da obremenitev zdravnika ne bi bistveno presežala 2.000 glavarinskih količnikov.

5.1.2.3. Športni objekti lokalnega pomena

Zakon o športu opredeljuje vrste športnih objektov in površin za šport v naravi (Uradni list RS, št. 29/17), in sicer:

- športni objekti in površine za šport v naravi so športni centri, športni objekti, vadbeni prostori, vadbene površine ter površine za šport v naravi;
- športni center sestavlja en ali več različnih športnih objektov in vadbenih prostorov, ki so povezani v enovito organizirano strukturo;
- športni objekt je stavba ali gradbeno inženirski objekt, ki je zgrajen in opremljen za izvajanje športne dejavnosti in vključuje en ali več vadbenih prostorov, spremljajoče interne prostore in spremljajoče prostore za obiskovalce;
- vadbeni prostor je funkcionalno opremljen prostor ali površina, ki omogoča izvajanje športne vadbe;
- vadbena površina je zaokrožena površina, na kateri se izvaja športna vadba. Za posamezne športne panoge more vadbena površina izpolnjevati pogoje panoge;
- površine za šport v naravi so za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine v naravi, ki so določene v prostorskih aktih;
- površine za šport v naravi so tudi naravne površine, ki niso posebej za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine, če so kot take določene v prostorskih aktih in vključene v mrežo javnih športnih objektov in površin za šport v naravi.

Javni športni objekti in površine za šport v naravi so športni objekti in površine za šport v naravi, ki so v lasti Republike Slovenije ali v lasti lokalnih skupnosti.

A. Pokriti športni objekti

Na območju občine Radenci se kot pokriti športni objekti obravnavajo (*vir: Občina Radenci, marec 2021*):

- Športna dvorana Radenci,
- Telovadnica v OŠ Radenci 1,
- Telovadnica v OŠ Radenci 2,
- Fitnes v OŠ Radenci,
- Telovadnica v OŠ Kapela,
- Nova telovadnica pri OŠ Kapela (le ta je še v izgradnji).

B. Nepokriti športni objekti

Na območju občine Radenci se kot nepokriti športni objekti obravnavajo (*vir: Občina Radenci, marec 2021*):

- Košarkarsko igrišče pri OŠ Radenci (pri banki),
- Rokometno igrišče pri OŠ Radenci 1,
- Rokometno igrišče pri OŠ Radenci 2,
- Igrišče za badminton,
- Odbojkarstvo igrišče na mivki pri OŠ Radenci,
- Atletska steza pri OŠ Radenci,
- Košarkarsko igrišče pri Bazenu,
- Nogometno igrišče Ivanke Serec (nogometno igrišče 1, nogometno igrišče 2, atletska steza 100m, malo nogometno igrišče)
- Nogometno igrišče pri Blokah,
- Mini golf igrišče,
- Zunanja igrišče pri OŠ Kapela,
- Zunanje športne površine pri OŠ Kapela (fitnes).

5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB

V naslednji tabeli so prikazani učinki z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje v naslednjih letih v občini Radenci. Načrtovani novi stanovanjski objekti bodo predstavljali tudi nove priselitve in nove prebivalce, kot je ocenjeno v spodnji tabeli.

Tabela 7: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN

Naziv OPPN	Število enostanovanjskih stavb	Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah	Število stanovanjskih enot skupaj	Ocena števila novih prebivalcev*
OPPN za stanovanjsko območje v Radencih (EUP RA 20)	11		11	44

*na eno stanovanjsko enoto smo računali 4 prebivalce

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju nekaj let na območje OPPN priselilo ca 44 prebivalcev. Na stanovanjsko enoto smo računali 4 prebivalce, od tega 2 odrasla in 2 otroka, kar znaša 22 odraslih ter 22 otrok. V oceni smo otroke ločili po starostnih skupinah, da bomo lahko v nadaljevanju lažje ocenili, približno koliko jih bo potrebovalo vrtec, koliko jih bo šoloobveznih ter koliko jih bo takšnih, ki bodo starejši od 15 let.

Ocenjeno število otrok smo razdelili na tri skupine:

1. skupina: 0 - 5 let, teh otrok bo cca 6;
2. skupina: 6 - 15 let, teh otrok bo cca 13;
3. skupina: 16 let in več, teh otrok bo cca 3.

Otroci iz prve skupine spadajo v skupino, ki potrebuje vrtec, otroci iz druge skupine spadajo v skupino osnovnošolcev, otroci iz tretje skupine niso več šoloobvezni, tako da za njih ni potrebno zagotavljati objektov za šolanje v neposredni bližini kraja bivanja.

V nadaljevanju bomo pogledali, kateri vrtci, osnovne šole, zdravstveni domovi in športni objekti se nahajajo v bližini območja urejanja z OPPN. Na podlagi njihovih kapacitet in zasedenosti bomo podali opisno oceno potreb za dograditev obstoječe ali gradnjo nove posamezne vrste družbene infrastrukture ali ustrezno drugačno zagotavljanje kapacitet za povečano povpraševanje po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

5.2.1. Vrtci

V splošnem velja pravilo, da naj bi otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta.

Najbližji vrtec na območju OPPN je Vrtec Radenci – Radenski mehurčki, ki je od območja OPPN oddaljen 1,8 kilometra.

Spodnja tabela prikazuje relevantne podatke za izbrani bližnje vrtce za šolsko leto 2020/2021:

Tabela 8: Zasedenost vrtca v občini Radenci

(vir: Evidenca zavodov in programov, marec 2021)

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja	Število vpisanih otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Vrtec Radenci – Radenski mehurčki	1.8 km	192	5	0

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest v okoliških vrtcih trenutno 5, kar je manj, kot predvidevamo, da bo na novo naseljenih otrok, starih med 0 - 5 let (ocenili smo, da bo novo naseljenih otrok v tej starostni skupini 6).

Upoštevati moramo tudi, da je nekaj od teh otrok starih med 0 – 1 leto, kar pomeni, da vrtca še ne potrebujejo.

Dodatno je treba upoštevati, da je glede na obstoječe kazalnike stanja stopnja vključenosti otrok v vrtce v občini Radenci 84 %.

Prav tako nekateri starši svoje otroke vozijo v bolj oddaljene vrtce, ki so na poti do njihovega delovnega mesta.

Poleg tega kapacitete vrtcev, ki so oddaljeni več, omogočajo prerazporeditev oziroma vključitev morebitnega večjega števila otrok, s čimer se kapacitete vrtcev bolje izrabijo.

Ocenjujemo torej, da OPPN z vidika zagotavljanja kapacitet vrtcev ni problematičen, saj so po obstoječih podatkih še zagotovljene primerne kapacitete vrtcev.

5.2.2. Osnovne šole

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. V elaboratu ekonomike bomo obravnavali osnovne šole.

Po zakonu ZOSn-1 imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali v zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok stalno oziroma začasno prebiva, javna osnovna šola oziroma zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. V drugo osnovno šolo lahko starši vpišejo otroka, če ta šola s tem soglaša. Seznam otrok iz šolskega okoliša, ki jih je javna ali zasebna šola s koncesijo dolžna vpisati v 1. razred, si šola pridobi iz evidence šoloobveznih otrok, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za šolstvo. Ministrstvo si pridobi podatke o šoloobveznih otrocih iz registra stalnega prebivalstva in razvida začasnega prebivališča.

V ustanovitvenem aktu javne osnovne šole se, v skladu z merili za organizacijo javne mreže, določi območje, na katerem imajo starši pravico vpisati otroka v to osnovno šolo (šolski okoliš).

Zakon o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06 – uradno prečiščeno besedilo, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12 – ZUJF, 63/13 in 46/16 – ZOFVI-K) govori o pristojnostih in nalogah župana v zvezi s sklenitvijo dogovora z osnovno šolo in starši o načinu prevoza otrok v šolo.

Območje OPPN, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v določenem šolskem okolišu.

Tako bodo morali šoloobvezni otroci obiskovati OŠ Kajetana Koviča Radenci. Le ta je od območja OPPN oddaljena 1,2 kilometra.

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Kajetana Koviča Radenci v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število otrok, ki jih je mogoče vpisati v osnovno šolo, je 410.

Tabela 9: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Kajetana Koviča Radenci v obdobju 2011 – 2021

(vir: Evidenca zavodov in programov, marec 2021)

Šolsko leto	Osnovna šola Kajetana Koviča Radenci	Indeks rasti
2011/2012	231	1,00
2012/2013	241	1,04
2013/2014	240	1,03
2014/2015	233	1,00
2015/2016	234	1,01
2016/2017	237	1,02
2017/2018	234	1,01
2018/2019	232	1,00
2019/2020	231	1,00
2020/2021	232	1,00

Iz tabele lahko vidimo, da število otrok, vpisanih v obravnavano osnovno šolo, v zadnjih letih ostaja enako. Iz opravljene analize demografskih podatkov, ki smo jo predstavili v prejšnjem poglavju tega elaborata, sklepamo, da se bo na območje OPPN v naslednjih letih naselilo okoli 15 šoloobveznih otrok.

Podatki kažejo, da ima osnovna šola, v vpisni okolici katere sodi tudi območje obravnavanega OPPN, dovolj kapacitet za sprejem vseh novih šoloobveznih otrok, ki jih bo generiralo območje OPPN.

5.2.3. Zdravstveni domovi

Zdravstveni dom Gornja Radgona je javni zdravstveni zavod, ki izvaja primarno zdravstveno dejavnost na območju občin Gornja Radgona, Radenci, Sv. Jurij ob Ščavnici in Apače, na skupni površini dobrih 200 km² in s skupnim številom preko 20.000 prebivalcev. Osnovna zdravstvena dejavnost na primarni ravni obsega predvsem preprečevanje bolezni in poškodb, odkrivanje bolezni, diagnostiko in zdravljenje na ambulantni in dispanzerski ravni ter nujno medicinsko pomoč z reševalnimi prevozi.

V Zdravstvenem domu Gornja Radgona delujejo štirje zdravniki družinske medicine. Eden izmed njih v času priprave tega elaborata ekonomike še nima zapolnjenih kapacitet in sprejema nove paciente.

Poleg tega v občini delujeta še dve zasebni ambulanti družinske medicine.

Iz opisanega izhaja, da so kapacitete obstoječega osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni še proste.

V kolikor bi se v času gradnje novih objektov kapacitete zapolnile in ne bi več zmogle pokrivati dodatnih potreb, predlagamo naslednje možne variante:

- zagotovitev dodatnega zdravnika v zdravstvenem domu Gornja Radgona;
- izbira osebnega zdravnika s koncesijo iz zasebnih vrst.

5.2.4. Pokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,35 m² pokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene oz. razmeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju pokritih športnih površin na prebivalca v občini Radenci:

Tabela 10: Stanje pokritih športnih površin v občini Radenci

Pokriti športni objekti v občini Radenci	Površina (m²)
Športna dvorana Radenci	1.778,40
Telovadnica v OŠ Radenci 1	1.043,00
Telovadnica v OŠ Radenci 2	145,00
Fitnes v OŠ Radenci	90,00
Telovadnica v OŠ Kapela	266,70
SKUPAJ	3.323,10
Število prebivalcev v občini Radenci	5.132
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v občini Radenci	0,64
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,35

Površina pokritih športnih objektov na prebivalca znaša 0,64 m²/prebivalca, kar je več od usmeritve 0,35 m²/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023.

Ocenjujemo, da ne bodo potrebna dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte na podlagi sedanjega stanja in tudi ne na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja na območju OPPN.

Prav tako je v občini Radenci v izgradnji nova telovadnica pri OŠ Kapela s površino 1.373 m², ki bo dokončana v roku enega ali dveh let. Tako se bo površina pokritih športnih objektov na prebivalca še povečala.

5.2.5. Nepokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o Nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,50 m² nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko razmeščene in umeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju nepokritih športnih površin na prebivalca v občini Radenci:

Tabela 11: Stanje nepokritih športnih površin v občini Radenci

Nepokriti športni objekti v občini Radenci	Površina (m²)
Košarkarsko igrišče pri OŠ Radenci (pri banki)	420
Rokometno igrišče pri OŠ Radenci 1	1.105
Rokometno igrišče pri OŠ Radenci 2	1.092
Igrišče za badminton	231
Odbojkarsko igrišče na mivki pri OŠ Radenci	231
Atletska steza pri OŠ Radenci	360
Košarkarsko igrišče pri Bazenu	592
Nogometno igrišče Ivanke Serec (nogometno igrišče 1, nogometno igrišče 2, atletska steza 100m, malo nogometno igrišče)	16.378
Nogometno igrišče pri Blokah	2.530
Mini golf igrišče	2.098
Zunanja igrišče pri OŠ Kapela	937
Zunanje športne površine pri OŠ Kapela (fitnes)	2.607
SKUPAJ	28.581
Število prebivalcev občini Radenci	5.132
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v občini Radenci	5,57
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,50

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 5,57 m²/prebivalca, kar je bistveno več od usmeritve 0,50 m²/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023.

Ocenjujemo, da ne bodo potrebna dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte na podlagi sedanjega stanja in tudi ne na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja na območju OPPN.