



**ESPRI d.o.o.**

Novi trg 11

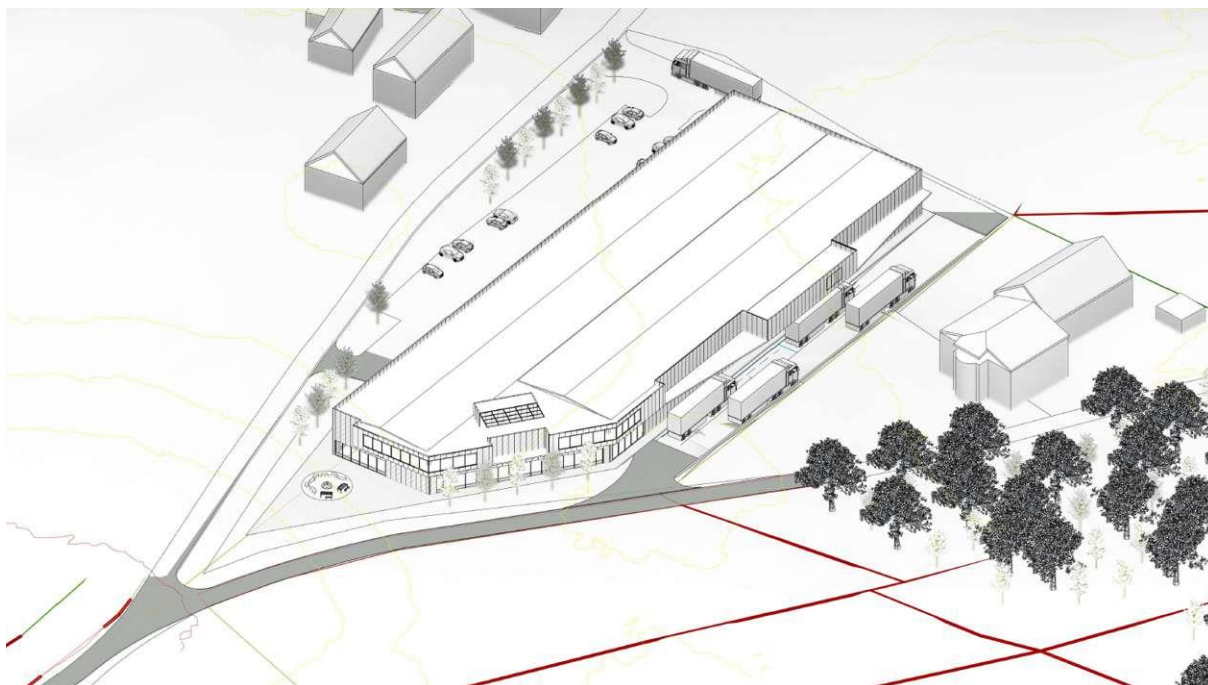
8000 Novo mesto

**T:** 07 39 35 700

**GSM:** 041 537 040

**@:** blaz.malensek@espri.si

**ELABORAT EKONOMIKE**  
**za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem**  
**načrtu za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza**  
**(del EUP TR056)**



Novo mesto, april 2024

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056)

PREDMET PROJEKTA: Določitev meril in pogojev za gradnjo poslovno skladiščnega objekta na obravnavanem območju.

FAZA OPPN: Dopolnjen osnutek

NAROČNIK: Sončni sistemi d.o.o.  
Cankarjeva ulica 8, 8210 Trebnje

ODGOVORNA OSEBA  
NAROČNIKA Franci Jarc, direktor

PRIPRAVLJALEC OPPN: Občina Trebnje  
Goliev trg 5, 8210 Trebnje

ODGOVORNA OSEBA  
PRIPRAVLJAVCA Mateja Povhe, županja

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

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 042/2024

IZDELANO: april 2024

Direktor:

mag. Blaž Malenšek



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Malenšek', written over a horizontal line.

žig in podpis

## VSEBINA

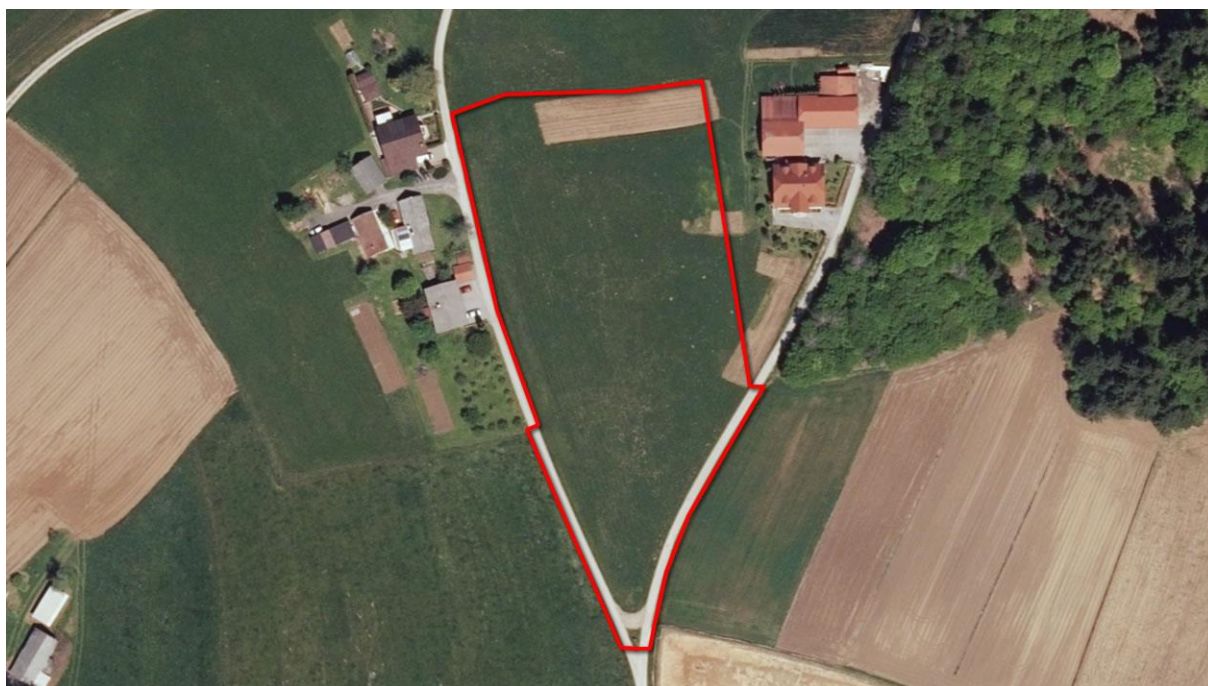
<b>1</b>	<b>POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN IN CILJI NALOGE.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....</b>	<b>8</b>
4.1	Pravne podlage.....	8
4.2	Vsebinske podlage.....	9
<b>5</b>	<b>OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM .....</b>	<b>11</b>
5.1	Predvidena gradnja.....	13
<b>6</b>	<b>KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>15</b>
6.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura ....	15
6.1.1	Prometna ureditev.....	15
6.1.2	Vodovod.....	16
6.1.3	Odvajanje komunalnih odpadnih vod.....	16
6.1.4	Odvajanje padavinskih vod.....	16
6.1.5	Oskrba z elektriko .....	16
6.1.6	Omrežje elektronskih komunikacij .....	17
6.1.7	Ravnanje z odpadki .....	17
6.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo .....	17
6.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo .....	20
6.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture.....	20
<b>7</b>	<b>DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>21</b>

## 1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Z elaboratom ekonomike v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim so načrtovane prostorske ureditve, preverjamo gospodarnost pri načrtovanju prostorskih ureditev. Hkrati se z elaboratom ekonomike pripravljavci in odločevalci pravočasno informirajo o posledicah, ki jih bo imel sprejet prostorski akt 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 del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056; v nadaljevanju OPPN), s katerim namerava lastnik zemljišč oziroma pobudnik priprave OPPN uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju zgraditi poslovno skladiščni objekt.

*Slika 1: Območje OPPN (rdeče) na ortofoto posnetku*



*Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., marec 2024 in portal eTerra, [www.etterra.si](http://www.etterra.si), april 2024*

Obravnavano območje se nahaja v občini Trebnje in sicer v zaselku Vina Gorica, ki leži v vzhodnem delu naselja Trebnje. Območje se nahaja severno od že obstoječe industrijske cone Trebnje.

Območje OPPN je velikosti cca 1,02 ha in obsega zemljišča s parc. št.: 563/1-del, 574/2, 575/2, vse k.o. Trebnje in zemljišči s parc. št.: 796/3 in 1232-del obe k.o. 1420-Češnjevke.

V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 49/16, 72/18, 25/23 in 19/24) območje leži v enoti urejanja prostora (EUP) TR056. Po podrobnejši namenski rabi območje spada v območje gospodarskih con (IG).

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.

Zaradi z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev bo na obravnavanem območju treba zagotoviti naslednjo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo:

- prometne površine (dostopna cesta) – cca 1.100 m<sup>2</sup>,
- površine za pešce (pločnik) – cca 80 m<sup>2</sup>,
- vodovodno omrežje – cca 600 m,
- fekalna kanalizacija – cca 340 m,
- meteorna kanalizacija – cca 360 m,
- elektroenergetsko omrežje – cca 390 m SN in 178 m NN,
- transformatorska postaja 20/0,4 kV,
- telekomunikacijsko omrežje – cca 360 m.

Na območju OPPN je na voljo skupno cca 8.888 m<sup>2</sup> zemljišč za gradnjo. Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju je 538.745 EUR oziroma 60,61 EUR/ m<sup>2</sup>.

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, splošna 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 sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da se zaradi predvidenih prostorskih ureditev na obravnavanem območju OPPN bodoče potrebe po družbeni infrastrukturi ne bodo spremenile, kar pomeni, da zaradi sprejema prostorskega akta ne bo treba zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.

## 2 NAMEN IN CILJI NALOGE

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 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.

Cilj elaborata ekonomike je izboljšanje kakovosti prostorskega načrtovanja, na način, 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.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) določa, da je elaborat ekonomike del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

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

### 3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudniki izdelave OPPN je zasebni investitor in hkrati lastnik zemljišč, ki namerava z OPPN uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju zgraditi poslovno skladiščni objekt.

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 49/16, 72/18, 25/23 in 19/24). Glede na veljavni občinski prostorski načrt obravnavano območje leži v enoti urejanja prostora z oznako TR056 in ima določeno podrobno namensko rabo IG, namenjeno gospodarski coni.

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je opredeljena v 3. odstavku 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), kjer je določeno, da se podrobni načrt izdelava za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu.

Podrobni načrt se lahko izdelava za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta. Potreba je izkazana kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

## 4 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 4.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je ZUreP-3. 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 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

- (1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.
- (2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Minister podrobneje predpiše 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-3 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- (1) Komunalna oprema so:
  - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
  - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
  - javne površine v lasti občine.



- (2) Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta.
- (3) Družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Pravilnik o elaboratu ekonomike 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.

## **4.2 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:

- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN;
- Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056), M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., april 2024.

Večina podatkov in rešitev o načrtovanih prostorskih ureditvah je povzeta po dopolnjenem osnutku 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 OPPN pripravi.

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

## 5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Obravnavano območje se nahaja v občini Trebnje in sicer v zaselku Vina Gorica, ki leži v vzhodnem delu naselja Trebnje. Območje se nahaja severno od že obstoječe industrijske cone.

Občina Trebnje leži na stičišču alpskega, dinarskega in panonskega sveta. Na severovzhodu meji na občino Mirna, na vzhodu na občino Mokronog-Trebelno, na jugovzhodu na občino Mirna Peč, na jugu na občino Žužemberk, na zahodu na občino Ivančna Gorica ter na severu na občini Šmartno pri Litiji in Litija.

Površina občine Trebnje obsega 163,3 km<sup>2</sup> in ima 133 naselij, ki so razdeljena na 12 krajevnih skupnosti. Največje naselje v občini je Trebnje, ki je hkrati tudi njeno središče. Po podatkih Statističnega urada RS je imela občina v letu 2023 13.514 prebivalcev.

Slika 2: Območje občine Trebnje in lokacija območja OPPN



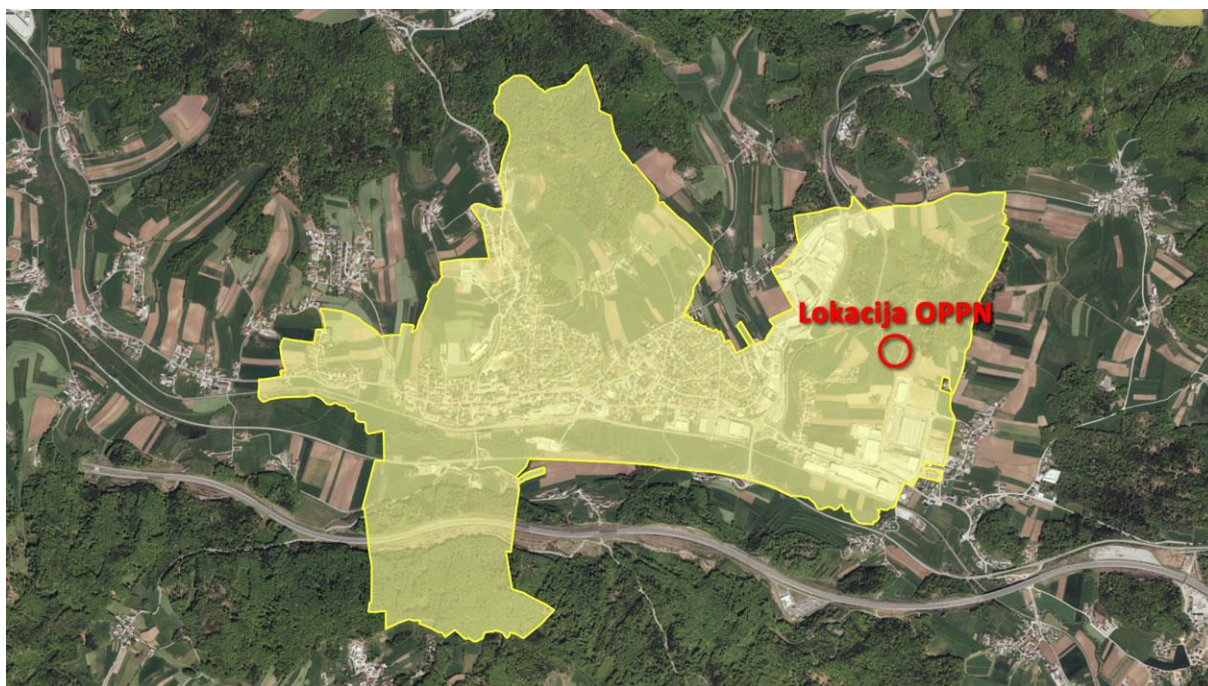
Vir: portal eTerra, [www.etera.si](http://www.etera.si), april 2024

Območje OPPN je velikosti cca 1,02 ha in obsega zemljišča s parc. št.: 563/1-del, 574/2, 575/2, vse k.o. Trebnje in zemljišči s parc. št.: 796/3 in 1232-del obe k.o. 1420-Češnjevke.

V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 49/16, 72/18, 25/23 in 19/24) območje leži v enoti urejana prostora (EUP) TR056. Po podrobnejši namenski rabi območje spada v območje gospodarskih con (IG).

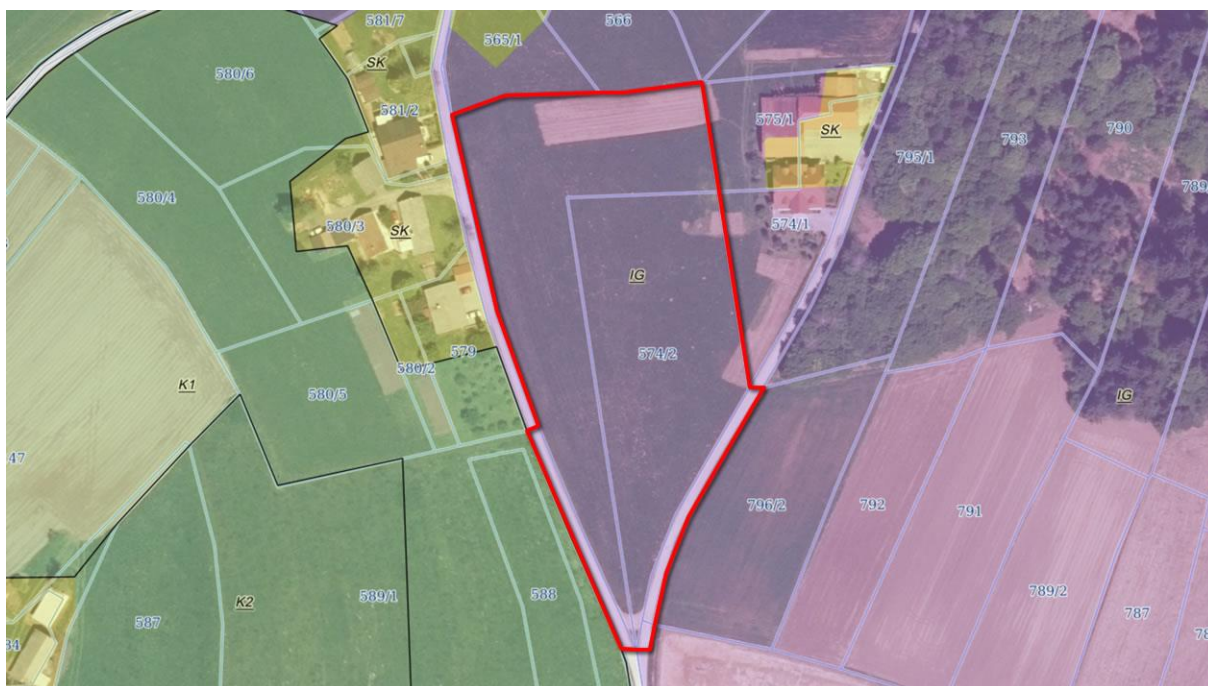


*Slika 3: Območje naselja Trebnje in lokacija območja OPPN*



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza, M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p., marec 2024 in portal eTerra, [www.etterra.si](http://www.etterra.si), april 2024

*Slika 4: Prikaz obravnavanega območja OPPN in namenske rabe na ortofoto posnetku*



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza, M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p., marec 2024 in portal eTerra, [www.etterra.si](http://www.etterra.si), april 2024

Prostorski akt, ki velja na obravnavanem območju je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 49/16, 72/18, 25/23 in 19/24).

## 5.1 Predvidena gradnja

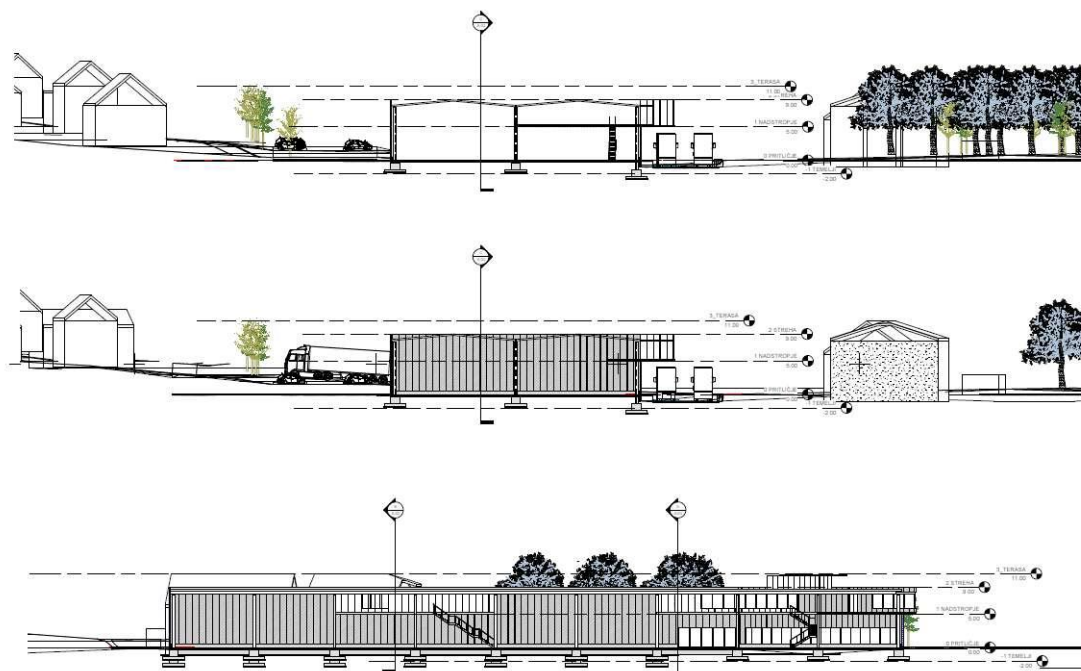
Na obravnavanem območju namerava pobudnik priprave OPPN uresničiti svojo investicijsko namero in zgraditi poslovno skladiščni objekt.

Investitor se ukvarja s prodajo in montažo naprav za proizvodnjo sončne energije. V načrtovanem objektu namerava večji del prostora nameniti skladiščenju panelov za sončne elektrarne, v preostalem delu pa namerava urediti poslovne prostore (pisarne) in trgovino.

Opis objekta:

- dimenzije načrtovanega objekta: cca. 3.770 m<sup>2</sup> neto površine, višine 12 m (zaradi potreb paletnega skladišča),
- etažnost objekta: P+1,
- streha: ravna ali položnejša dvokapnica usmeritve S-J z nameščenimi moduli sončne elektrarne vzporedno s strešino.

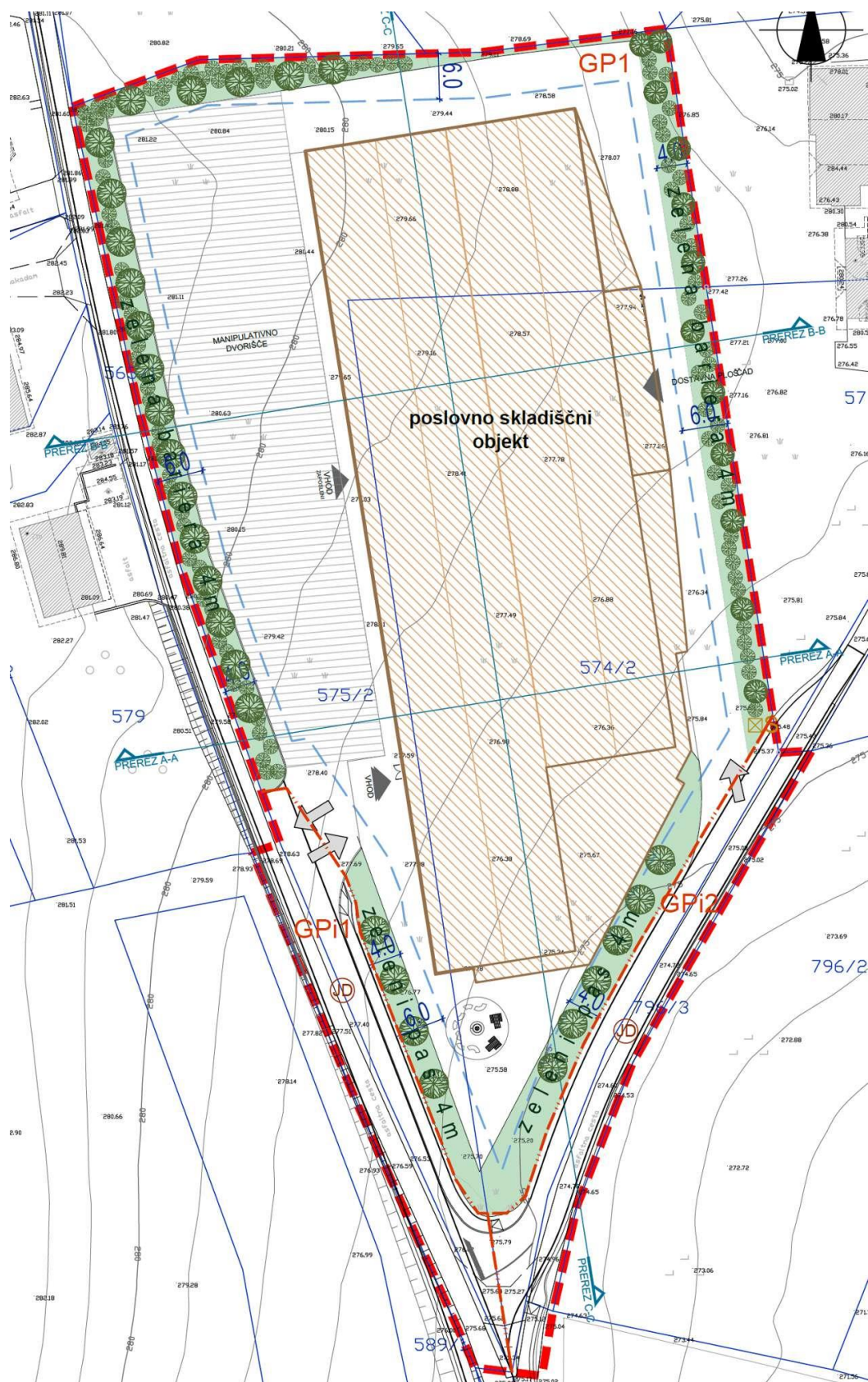
*Slika 5: Prikaz prerezov načrtovanega objekta*



*Vir: Idejna zasnova (IDZ), Poslovnoskladiščna hala, ARHIT, Mitja Drčar s.p., januar 2022*



Slika 6: Zazidalna oziroma ureditvena situacija



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., marec 2024

## **6 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

### **6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura**

Obravnavano območje OPPN infrastrukturno še ni opremljeno.

Čez območje poteka vodovodno omrežje, ki ga je za potrebe načrtovanih ureditev treba predstaviti. Nov vodovodni vod bo z vodo oskrboval tudi obravnavano območje.

Čez območje poteka tudi nizkonapetostni elektroenergetski vod.

V telesu obstoječe ceste, ki poteka zahodno od območja, poteka komunikacijski vod.

Z OPPN je načrtovana naslednja komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura:

- prometne površine (dostopna cesta) – cca 1.100 m<sup>2</sup>,
- površine za pešce (pločnik) – cca 80 m<sup>2</sup>,
- vodovodno omrežje – cca 600 m,
- fekalna kanalizacija – cca 340 m,
- meteorna kanalizacija – cca 360 m,
- elektroenergetsko omrežje – cca 390 m SN in 178 m NN,
- transformatorska postaja 20/0,4 kV,
- telekomunikacijsko omrežje – cca 360 m.

Vsa primarna infrastruktura za širše območje cone bo speljana v rekonstruiranih, ustrezno dimenzioniranih prometnicah, ki se predvidijo v nadaljevanju obstoječe prometne mreže v coni (od rondoja severno). V ta namen občina pristopa k izdelavi »Idejne zasnove prometne in komunalne infrastrukture za širitev IC Trebnje.«

#### **6.1.1 Prometna ureditev**

Dostop do obravnavanega območja OPPN je omogočen preko obstoječe javne poti JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP, ki poteka ob zahodni strani območja in preko obstoječe javne poti JP 927063 Trebnje-Vina Gorica 24-25, ki poteka ob vzhodni strani območja. Za potrebe izvedbe predvidenih ureditev bo treba obe javni poti deloma rekonstruirati in dimenzionirati glede na predviden tovorni promet.

Za pešce bo ob obstoječi javni poti JP 927062 urejen hodnik za pešce (pločnik).

Mirujoči promet bo v celoti urejen na gradbeni parceli, kjer bo zagotovljeno zadostno število ustrezno dimenzioniranih parkirnih mest za osebna in tovorna vozila.

### **6.1.2 Vodovod**

Za oskrbo obravnavanega območja z vodo je predvidena izgradnja novega sekundarnega voda. Čez območje OPPN poteka vodovodni priključek, ki bo zaradi načrtovanih ureditev prestavljen.

Območje se bo s pitno in požarno vodo oskrbovalo iz javnega vodovodnega sistema. Način in mesto priklopa ter dimenzioniranje bo izvedeno po navodilih in pod pogoji upravljavca.

Na območju bo zgrajena tudi hidrantna mreža s hidranti, ki bodo priklopljeni na vodovodno omrežje.

### **6.1.3 Odvajanje komunalnih odpadnih vod**

Do obravnavanega območja bo zgrajen nov javni sekundarni kanalizacijski vod, ki bo potekal v cestnem telesu javne poti JP 927062 Trebnje-Vina Gorica-TAP. Načrtovani objekt se bo na kanalizacijsko omrežje priključeval preko priključnega jaška, ki bo urejen na robu gradbene parcele.

Priključevanje objektov na kanalizacijski sistem je obvezno.

### **6.1.4 Odvajanje padavinskih vod**

Padavinske vode iz streh in utrjenih površin se bodo odvajale v lokalni zbiralnik padavinske vode. Voda iz zbiralnika se lahko uporabi za tehnološko, požarno, sanitarno vodo, za pranje vozil in zunanjih površin ter za zalivanje zelenih površin. Odvečne vode se bodo odvajale v ponikalnice.

Odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin (z vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov) bo urejeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni preko vtočnih jaškov. Padavinske odpadne vode iz cest, parkirišč in ostalih utrjenih povoznih površin bodo pred izpustom očiščene z lovilci olj oziroma tako, da bo zagotovljena ustrezna čistost vode skladno z veljavnimi predpisi.

### **6.1.5 Oskrba z elektriko**

Za potrebe priključitve načrtovanega objekta na elektroenergetsko omrežje bo zgrajena nova transformatorska postaja (20/0,4 kV), ki bo locirana severovzhodno od območja OPPN. Transformatorska postaja bo v obstoječe omrežje priključena z srednjenapetostnim vodom.

Načrtovani objekt bo z nizkonapetostnim vodom preko elektro omarice priključen na transformatorsko postajo.

Za ogrevanje in drugo uporabo bo zagotovljena tudi energija iz obnovljivih virov energije. V ta namen bo na strehi nameščena fotonapetostna naprava za proizvodnjo električne energije.



### **6.1.6 Omrežje elektronskih komunikacij**

Obstoječi komunikacijski vodi potekajo v območju obeh javnih poti, ki obkrožata območje OPPN.

Za potrebe priključevanja načrtovanega objekta na komunikacijsko infrastrukturo je predvidena navezava na obstoječe omrežje, južno od območja OPPN.

Skladno z določili OPPN je na obravnavanem območju dopustna tudi gradnja širokopasovnega omrežja in drugih telekomunikacijskih omrežij.

### **6.1.7 Ravnanje z odpadki**

Za odvoz komunalnih odpadkov bo urejeno odjemno mesto na gradbeni parceli stavbe, kjer bodo nameščene posode za zbiranje odpadkov.

## **6.2 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,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture 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 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, tj. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Območje OPPN infrastrukturno ni urejeno na način, ki bi omogočal predvideno ureditev, zato je z OPPN predvidena dograditev elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja.

*Tabela 1: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v EUR)*

Oprema	Vrednost	DDV	Skupaj
1. Vrednost zemljišč	13.000	22,00%	<b>15.860</b>
2. Komunalna oprema	293.000		<b>322.524</b>
- prometne površine (cesta)	66.000	22,00%	80.520
- površine za pešce (pločnik)	3.400	22,00%	4.148
- vodovodno omrežje	84.000	0,00%	84.000
- fekalna kanalizacija	74.800	0,00%	74.800
- meteorna kanalizacija	64.800	22,00%	79.056
3. Druga gospodarska javna infrastruktura	160.520		<b>160.520</b>
- elektroenergetsko omrežje (SN)	42.900	0,00%	42.900
- elektroenergetsko omrežje (NN)	16.020	0,00%	16.020
- transformatorska postaja	80.000	0,00%	80.000
- telekomunikacijsko omrežje	21.600	0,00%	21.600
4. Inženiring (7 %)	32.656	22,00%	<b>39.841</b>
<b>Skupaj</b>			<b>538.745</b>

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za april 2024. V tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška oziroma za okvirni velikostni razred.

Upoštevane so naslednje odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz dopolnjenega osnutka OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov o primerljivih gradnjah na širšem območju regije v zadnjem času.

*Tabela 2: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme (KO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI) na območju OPPN na enoto mere (v EUR)*

Postavka	Enota	Vrednost
Velikost gradbene parcele na območju OPPN	m <sup>2</sup>	8.888
Stroški komunalne opreme in druge GJI	EUR	538.745
<b>Stroški KO in GJI na m<sup>2</sup> gradbene parcele</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>60,61</b>

Na območju OPPN je na voljo skupno cca 8.888 m<sup>2</sup> zemljišč. Stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na m<sup>2</sup> zemljišča znašajo 60,61 EUR/m<sup>2</sup>.

### **6.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo**

Po ZUreP-3 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.

Kadar občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je 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 treba čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor lahko 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. 167. člen ZUreP-3 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 mora poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

V tem konkretnem primeru financiranje izgradnje potrebne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture še ni določeno. Obstaja več različnih možnosti. V primeru podpisa pogodbe o opremljanju bo izgradnjo v celoti financiral pobudnik priprave OPPN. V drugem primeru lahko financiranje v celoti prevzame tudi občina sama, možen pa je tudi dogovor o skupnem financiranju izgradnje.

### **6.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture**

Glede na naravo načrtovanih ureditev se etapnost izvajanja nanaša predvsem na zagotavljanje priključkov na komunalno opremo in drugo gospodarsko infrastrukturo. Z določili OPPN je pogojena sočasna izvedba tolikšnega dela infrastrukture, da se zagotavlja funkcioniranje načrtovanega objekta, a mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

Hkrati z rekonstrukcijo obodnih cest je treba rekonstruirati tudi celotno križišče, na katero meji območje OPPN na jugu.

## **7 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA**

Načrtovane prostorske ureditve so namenjene gradnji skladiščno poslovnega objekta, ki bo namenjen izvajanju poslovne dejavnosti. Načrtovane ureditve ne bodo neposredno vplivale na število prebivalcev, kar pomeni, da tudi ne bodo imele vpliva na potrebe po družbeni infrastrukturi.

Glede na zgornje navedbe ugotavljamo, da zaradi sprejema obravnavanega prostorskega akta in z njim predvidenih prostorskih ureditev ne bo treba zagotoviti dodatne družbene infrastrukture, zato nadaljnja obravnava le te ni potrebna.

## **PRILOGE**

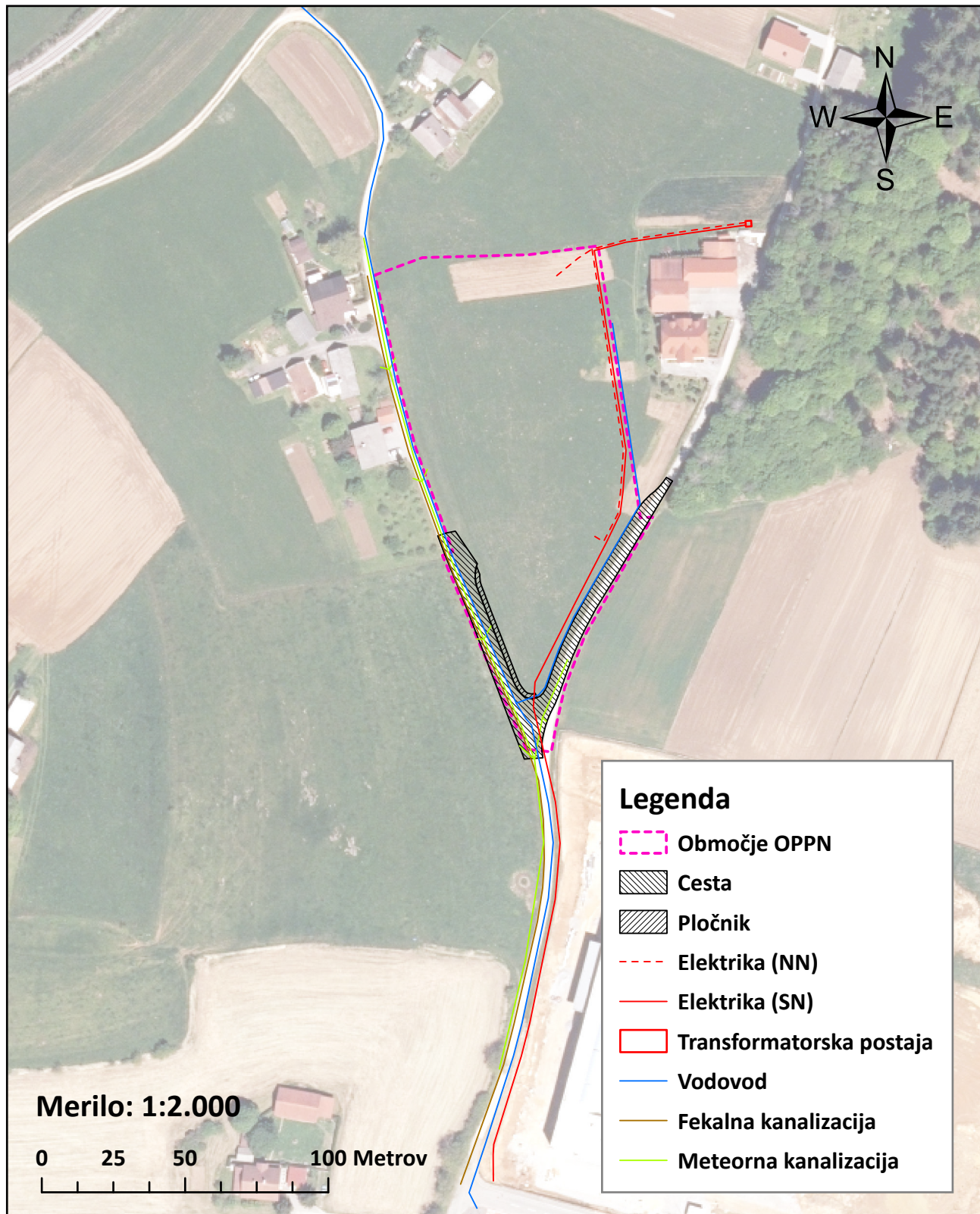
- Priloga 1: Prikaz območja OPPN
- Priloga 2: Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

# Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056)

Naziv grafičnega prikaza: Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Pripravljaivec: Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje

Izdellovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 800 Novo mesto



Vir podatkov: Geodetska uprava RS in dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del Industrijske cone Trebnje – 2. faza (del EUP TR056)



Naziv grafičnega prikaza: Območje OPPN  
Pripravljaev: Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje  
Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 800 Novo mesto

Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 800 Novo mesto

