



Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor  
Poslovalnica: Grajska 7, 2000 Maribor  
tel.: 041-375-733  
e-pošta: info@pro-moc.si

# **ELABORAT EKONOMIKE**

## **ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH**

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

IZDELANO: april 2023

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA  
KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **IB STUDIO, d.o.o.**  
Kampel 114, 6000 Koper

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

NOSILKA NALOGE: Špela FRUMEN, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 40/AK-2022-EE

IZDELANO: april 2023

Direktorica:  
Špela FRUMEN, mag. inž. log.



## **VSEBINA:**

### ***Tekstualni del:***

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE .....	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN .....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	24
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	24
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 .....	24
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	25
4.1.2.1. Prometna ureditev .....	25
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	26
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	26
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje .....	27
4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje .....	27
4.1.2.7. Ravnanje z odpadki.....	28
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike...	33
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	34
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	35
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	36
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	37

## **Grafični del:**

### **Seznam slik:**

Slika 1: Prikaz namenske rabe - II. območje kmetijskih zemljišč .....	13
Slika 2: Prikaz namenske rabe - II. območje kmetijskih zemljišč .....	14
Slika 3: Prikaz namenske rabe - I. območje kmetijskih zemljišč .....	15
Slika 4: Prikaz namenske rabe - I. območje kmetijskih zemljišč .....	15
Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija Grintovec .....	20
Slika 6: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija Zazid .....	21
Slika 7: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija Kubed .....	22
Slika 8: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija Spodnje Škofije .....	23
Slika 9: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo Grintovec .....	29
Slika 10: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo Zazid .....	30
Slika 11: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo Kubed .....	31
Slika 12: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo Spodnje Škofije .....	32

## 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 gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih; (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN obsega zemljišča, namenjena gradnji kmetijskih objektov in zemljišča, ki so potrebna za njihovo redno rabo. Ureditveno območje se nahaja v naslednjih naseljih ali v njihovi neposredni bližini: Grintovec, Zazid, Kubed in Spodnje Škofije.

Ureditveno območje obsega naslednja zemljišča:

- Območje Grintovec: del parcele 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje, površina območja cca 1900 m<sup>2</sup>;
- Območje Zazid: del parcele 3108/4 k.o. Zazid, površina območja cca 4000 m<sup>2</sup>;
- Območje Kubed: del parcele 1668/2 in parcelo 2285/3, obe k.o. Kubed, skupne površine območja cca 3377 m<sup>2</sup>;
- Območje Spodnje Škofije: del parcele 799/76 k.o. Ankaran, površina območja cca 1430 m<sup>2</sup>.

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.

Območja, za katera se izdeluje OPPN, so delno komunalno opremljena oz. komunalno neopremljena, ležijo pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območja navezujejo, nahajajo v njegovi bližini oz. na samem robu območij.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN ali v njegovi bližini že izgrajena in omogoča priključitev z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

Zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo bo investitor plačal tudi komunalni prispevek zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo.

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

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- Območje Grintovec:
  - prometne površine oz. navezava na obstoječe prometno omrežje;
  - priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
  - priključek na elektroenergetsko omrežje.
- Območje Zazid:
  - prometne površine oz. navezava na obstoječe prometno omrežje.
- Območje Kubed:
  - prometne površine oz. navezava na obstoječe prometno omrežje;
  - priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
  - priključek na elektroenergetsko omrežje.
- Območje Spodnje Škofije:
  - prometne površine oz. navezava na obstoječe prometno omrežje;
  - priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
  - priključek na elektroenergetsko omrežje.

Gradnja posameznih stavb in objektov lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi. Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje. V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na sosednja zemljišča, vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

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

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.

## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

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

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

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

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

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvirno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.



## 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

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

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

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

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

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

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

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

## 2.2. VSEBINSKE PODLAGE

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

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih, (izdelal IB STUDIO d.o.o., št. naloge 22/17, september 2022, dopolnitev marec 2023); 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 občinskim podrobnim prostorskim načrtom, 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 (v nadaljevanju: ureditveno območje) obsega zemljišča, namenjena gradnji kmetijskih objektov in zemljišča, ki so potrebna za njihovo redno rabo. Ureditveno območje se nahaja v naslednjih naseljih ali v njihovi neposredni bližini: Grintovec, Zazid, Kubed in Spodnje Škofije.

Ureditveno območje obsega naslednja zemljišča:

- Območje Grintovec: del parcele 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje, površina območja cca 1900 m<sup>2</sup>;
- Območje Zazid: del parcele 3108/4 k.o. Zazid, površina območja cca 4000 m<sup>2</sup>;
- Območje Kubed: del parcele 1668/2 in parcelo 2285/3, obe k.o. Kubed, skupne površine območja cca 3377 m<sup>2</sup>;
- Območje Spodnje Škofije: del parcele 799/76 k.o. Ankaran, površina območja cca 1430 m<sup>2</sup>.

Na območju OPPN so dopustne novogradnje, legalizacija objektov, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija, vzdrževalna dela, odstranitev objekta oziroma njegovih delov, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom, ter dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

Na območju OPPN je dopustna kmetijska dejavnost ter druge spremljajoče dejavnosti, ki služijo tem območjem.

Dopustni so kmetijski objekti, ki so po predpisih o uvedbi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v naslednje skupine:

- 12 Nestanovanjske stavbe
  - o 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
  - o 12712 Stavbe za rejo živali
  - o 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka
  - o 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe
  - o 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti

Predvidi se gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki so po predpisih o uvedbi enotne klasifikacije vrst objektov, uvrščeni v naslednje skupine:

- 21 Objekti prometne infrastrukture
  - o 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
  - o 221 Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
  - o 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti
  - o 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

#### **PARC. ŠT. 2375/1 in 2376 – DEL, OBE K.O. ŠMARJE**

Območje leži v bližini naselja Grintovec.

Na obravnavani parceli se nahaja objekt, ki ni dokončan. Del objekta je namenjen za spravilo pridelka, del kot stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije.

SZ območje omejuje vinograd, iz vseh drugih strani pa ga obdajajo oljčni nasadi, s katerimi upravlja naročnik. Vplivno območje prostorske ureditve obsega le ureditveno območje.

Oznaka namenske rabe prostora: K

Osnovna namenska raba: II. območje kmetijskih zemljišč

**Slika 1: Prikaz namenske rabe - II. območje kmetijskih zemljišč**

(vir: OPPN)



Kontaktno območje predvidene ureditve je I. območje kmetijskih zemljišč na severu in zahodu.

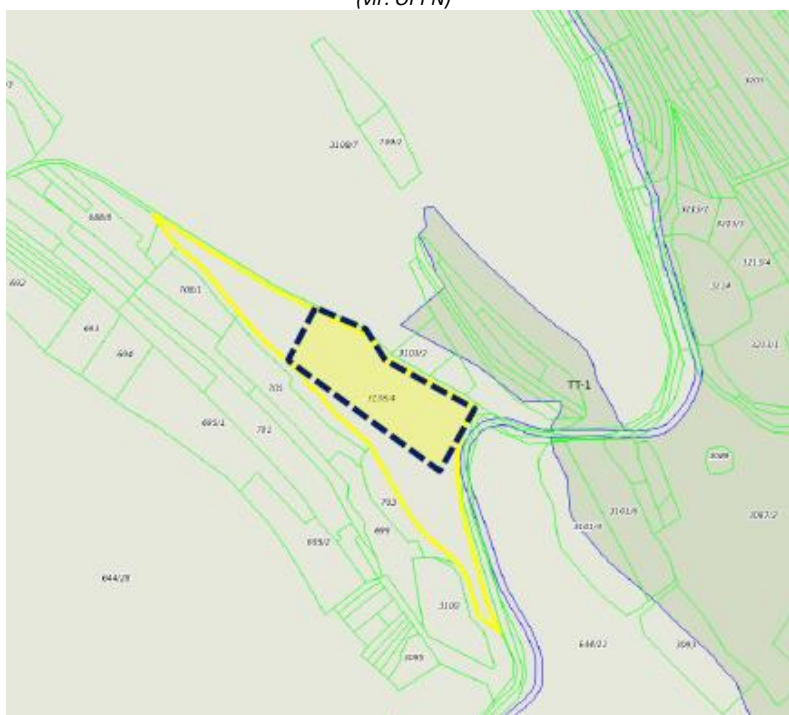
#### **PARC. ŠT. 3108/4 – DEL, K.O. ZAZID**

Predmetno območje je v naravi nepozidano zemljišče, ki ga na JV omejuje gozd, iz vseh ostalih smeri pa je obdano s kmetijskimi zemljišči brez trajnih nasadov. Vplivno območje prostorske ureditve obsega le ureditveno območje.

Oznaka namenske rabe prostora: K

Osnovna namenska raba: II. območje kmetijskih zemljišč

**Slika 2: Prikaz namenske rabe - II. območje kmetijskih zemljišč**  
(vir: OPPN)



**PARC. ŠT. 1668/2 – DEL in 2285/3, OBE K.O. KUBED**

Območje se nahaja ob kmetiji pobudnika, na robu naselja Kubed. Ureditveno območje obsega del parcele 1668/2 ter celotno parcelo 2285/3, obe k.o. Kubed. Parceli sta v naravi nepozidani in se ne stikata. Ureditveno območje na parceli 2285/3 k.o. Kubed na S in Z omejuje gozd, J in V pa se razprostirajo vinogradi. Ureditveno območje na delu parcele 1668/2 k.o. Kubed se nahaja severno od obstoječe kmetije in je SV in JZ omejeno z vinogradi.

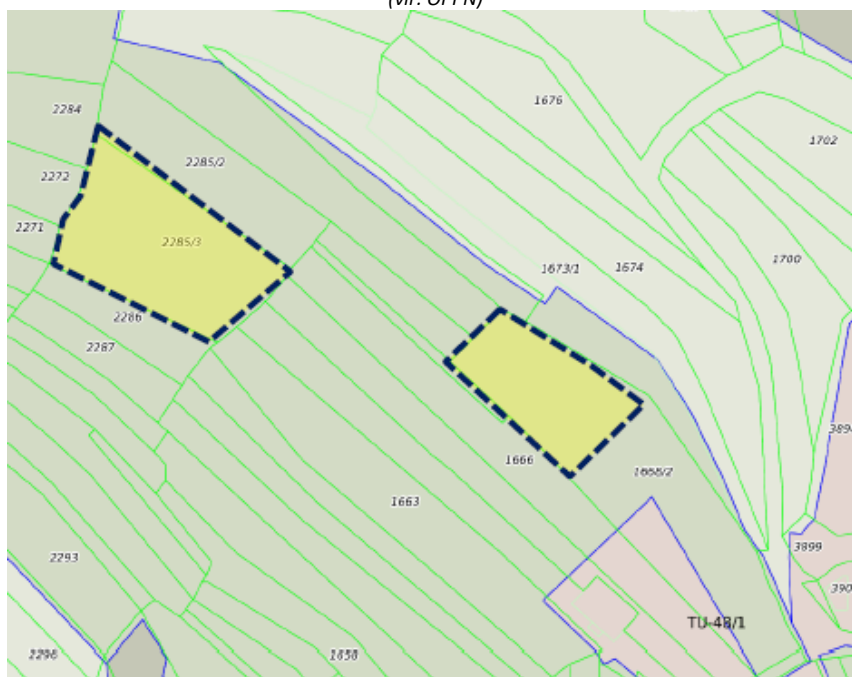
Vplivno območje prostorske ureditve obsega le ureditveno območje.

Oznaka namenske rabe prostora: Q

Osnovna namenska raba: I. območje kmetijskih zemljišč

**Slika 3: Prikaz namenske rabe - I. območje kmetijskih zemljišč**

(vir: OPPN)



**PARC. ŠT. 79/76 – DEL, K.O. ANKARAN**

Območje leži v osrčju kmetijskih zemljišč v dolini reke Rižane.

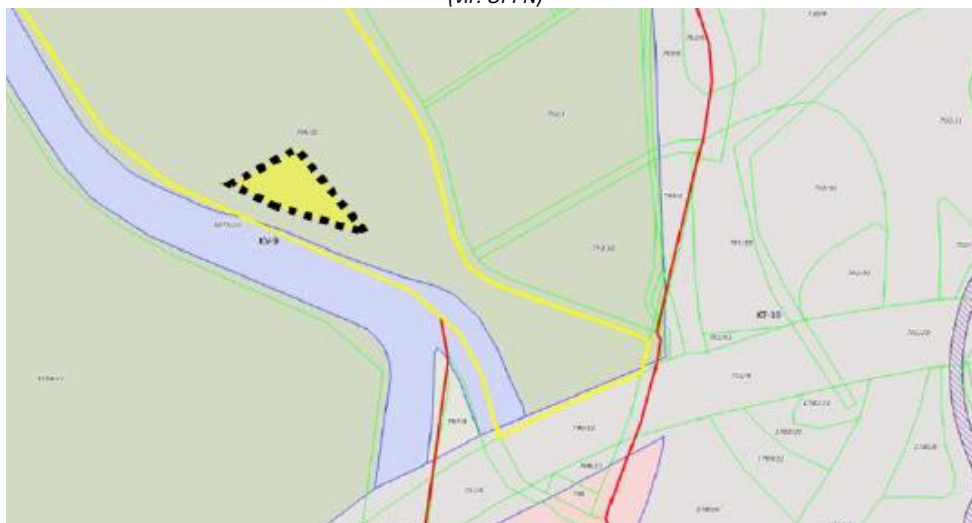
Na obravnavanem območju se nahajajo objekti za spravilo pridelka ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije. S in V od ureditvenega območja se nahajajo kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, SZ sadovnjak, J in JZ pa poteka struga reke Rižane. Vplivno območje prostorske ureditve obsega le ureditveno območje.

Oznaka namenske rabe prostora: Q

Osnovna namenska raba: I. območje kmetijskih zemljišč

**Slika 4: Prikaz namenske rabe - I. območje kmetijskih zemljišč**

(vir: OPPN)



## **URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN SUMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

### Vrste dopustnih del in gradenj

Na območju OPPN so dopustne novogradnje, legalizacija objektov, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija, vzdrževalna dela, odstranitev objekta oziroma njegovih delov, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom, ter dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

### Dopustne dejavnosti

Na območju OPPN je dopustna kmetijska dejavnost ter druge spremljajoče dejavnosti, ki služijo tem območjem.

### Lega objektov

Dopustna je gradnja objektov znotraj območja OPPN, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN (Ureditvena situacija).

Objekti morajo biti odmaknjeni od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik objekta od meje parcele namenjene gradnji je 4 m.

Gradnja objektov z manjšim odmikom od določenega, je dopustna ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele ter ob upoštevanju požarno varstvenih in drugih predpisov.

Izven meje območja je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, ter dostopnih poti.

V ureditveni situaciji je prikazana izhodiščna lega in velikost objektov, ki se lahko spreminja in ni zavezujoča.

### Oblikovanje objektov

Objekti morajo biti umeščeni v prostor tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši ter da se v čim večji meri ohranijo značilnosti krajine, kot na primer relief, gozdni rob, mejice, in podobno.

Strehe vseh predvidenih objektov so lahko ravne ali razgibane klasične strehe v naklonu 18-22 stopinj. Dopustna je ozelenitev streh s travno rušo.

Na strešinah so dovoljene postavitve fotovoltaičnih panelov za pridobivanje električne energije, ki naj bodo integrirani v streho v istem naklonu kot strešna površina.

Objekti so lahko zidane ali montažne konstrukcije.

Na območju OPPN je možna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti, skladno z veljavno zakonodajo. Gradijo se lahko kot prizidek k osnovnemu objektu ali samostojno. Oblikovani morajo biti usklajeno z osnovnim objektom. Objekti so lahko lesene, zidane ali montažne konstrukcije.

Za gradnjo objektov, ki se nahajajo v varovanih območjih, je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti dodatne usmeritve glede oblikovanja ter upoštevanje 22. člena tega odloka.

### Zunanje ureditve

Dovoljena je gradnja oziroma postavitev:

- prostostoječih zidov maksimalne višine 1,50 m,
  - podpornih zidov maksimalne višine 2,20 m merjeno od kote terena na posamezni točki zidu.
- Večje višine je potrebno premagati s horizontalnim zamikom podpornih zidov. Horizontalni



zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30 cm. V celoti vkopani deli zidu se ne všttevajo v višino,

- kombinacije podpornih in prostostojećih zidov s kovinsko ograjo do skupne maksimalne višine 2,20 m, od tega zid maksimalno višine 1,50 m,
- kovinske ograje maksimalne višine 2,20 m.

Podporni zidovi in zidovi so lahko zidani v masivnem kamnu v tehniki, ki ohranja izgled suhozida.

Zasaditve se izvajajo in načrtujejo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za posamezno območje, ki naj bodo lokalnega izvora. V nobenem primeru se ne uporablja tujerodnih/okrasnih vrst in vrst, ki niso značilne za posamezno območje. V primeru zatravitev površin se uporablja mešanica avtohtonih vrst. Na degradiranih površinah v času izvedbe del, ki ne bodo pozidane, se v čim večji meri ohranjajo ali vzpostavijo prvotni habitati.

Vidne zunanje in obcestne površine se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam. Ravno tako se zasaditev zelenja, dreves prilagodi ureditvam gradnje.

## **OPIS REŠITEV GLEDE UMEŠČANJA NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN**

Zemljišča, kjer se nahajajo kmetije ležijo večinoma v strnjenih delih naselij in nimajo prostorskih in okoljskih možnosti za širitev kmetije. Območja zemljišč, kamor želijo pobudniki preseliti del svoje dejavnosti se nahajajo ob površinah, katere obdelujejo oz. uporabljajo za pašnike. V neposredni bližini kmetij, zaradi prostorskih in okoljskih možnosti, ni možna širitev dejavnosti, zato so se pobudniki odločili za ureditev in postavitev objektov na drugih lokacijah.

Območja so dostopna po lokalnih ali gozdni cestah.

### **PARC. ŠT. 2375/1 in 2376 – DEL, OBE K.O. ŠMARJE**

Nosilec kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

Na obravnavani parceli se nahaja objekt, ki ni dokončan. Del objekta bi bil namenjen za spravilo pridelka (do 200 m<sup>2</sup>), del kot stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije - druge nestanovanjske kmetijske stavbe (do 200 m<sup>2</sup>). Skupna površina stavb je okvirno 400 m<sup>2</sup>, etažnosti P+1 oz. višine maksimalno 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca. V območje OPPN je zajet del parcele 2375/1 in del parcele 2376, obe k.o. Šmarje v izmeri cca 1.900 m<sup>2</sup>.

Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine. Etažnost v kletni nivo pri objektih ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo 1. kletne etaže (vkopana iz treh strani).

Objekt se nahaja izven naselij, med nasadi oljk, katere pobudnik obdeluje. Zaradi obdelave oljčnika potrebuje pobudnik v neposredni bližini stavbo, kjer bo lahko imel kmetijske stroje za obdelavo zemljišča ter za spravilo pridelka. Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča, predlagamo, da se na obravnavanem območju (parceli) na katerem je že objekt, uredi (dokonča) stavba skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

#### **PARC. ŠT. 3108/4 – DEL, K.O. ZAZID**

Nosilec kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

Z ureditvami na tem območju soglaša lastnik kmetijskega zemljišča, Mestna občina Koper.

Na predmetni parceli je predvidena postavitve stavbe za rejo živali (zavetišče za živali pri prosti reji), postavitve stavbe za spravilo pridelka (krme) ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna velikost predvidenih stavb bo okvirno 1600 m<sup>2</sup> in višine venca do max 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca. Predvidena stavba za rejo živali (zavetišče za živali v prosti reji) bo za okvirno 150 govedi in 100 prašičjih pitancev.

Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine. Etažnost v kletni nivo pri objektih ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo 1. kletne etaže (vkopana iz treh strani).

V območje OPPN je zajet del parcele 3108/4, k.o. Zazid v izmeri cca 4.000 m<sup>2</sup>.

Pobudniki želijo na obravnavanem območju urediti pašnik za živali (prosta reja). V ta namen potrebujejo zavetišče za živali in ograjo za pašnik. Za shranjevanje krme in orodja, potrebujejo še dodatne prostore oz. stavbe. Pašnik za živali je odmaknjen od naselja, da ne moti prebivalcev vasi.

#### **PARC. ŠT. 1668/2 – DEL in 2285/3, OBE K.O. KUBED**

Nosilec te kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

Na delu parc. št. 1668/2, k.o. Kubed je predvidena postavitve stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe) površine do 400 m<sup>2</sup> ter stavbe za spravilo pridelka površine do 400 m<sup>2</sup>. Maksimalna višina venca za obe stavbi je 3,50 m, merjeno od kote pritličja do kote venca.

Na parceli 2285/3 k.o. Kubed je predvidena postavitve stavbe za okvirno 100 govedi in stavbe za okvirno 50 prašičev, vsaka površine do 500 m<sup>2</sup>, vključno s skupno gnojno jamo. Maksimalna višina venca za obe stavbi je 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca.

V območje OPPN je zajet del parcele 1668/2, k.o. Kubed v izmeri cca 1.500m<sup>2</sup> in parc. št. 2285/3, k.o. Kubed v izmeri cca 1.877m<sup>2</sup>.

Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine. Etažnost v kletni nivo pri objektih ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo 1. kletne etaže (vkopana iz treh strani).

Obravnavano območje se nahaja ob kmetiji, na meji s stavbnim zemljiščem. Parcela 1668/2, k.o. Kubed je po namenski rabi že delno umeščena v ureditveno območje za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo. Pobudnik bi želel umakniti stavbo za rejo živali nekoliko stran od naselja, zato predlaga parc. št. 2285/3, k.o. Kubed za postavitev stavbe za rejo živali.

### **PARC. ŠT. 799/76 – DEL, K.O. ANKARAN**

Nosilec te kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

Na mestu nameravanega posega se nahajajo obstoječi objekti (gospodarska poslopja), za katere je predvidena ureditev, skladno s pogoji nosilcev urejanja prostora. Na delu območja (površine cca 1.430 m<sup>2</sup>) se nahajajo že stavbe za spravilo pridelka ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna površina stavb je okvirno 700 m<sup>2</sup>, višine okvirno 7,00 m.

Etažnost objektov se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj opredeljene maksimalne višine. Etažnost v kletni nivo pri objektih ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo 1. kletne etaže (vkopana iz treh strani).

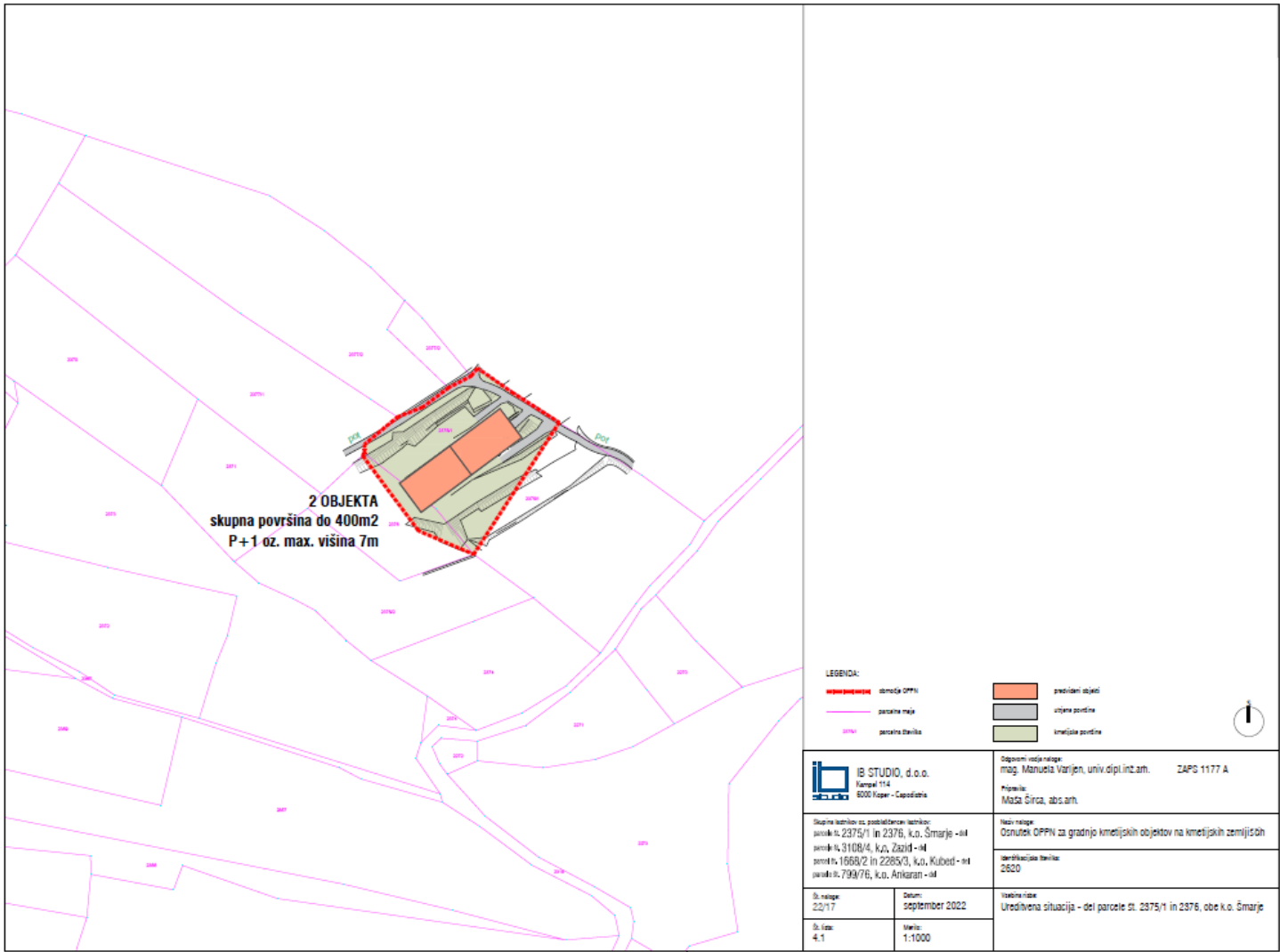
Objekti se nahajajo izven naselij, ob lokalni cesti in območju ureditveno območje za poselitev, območje za centralne dejavnosti. Pobudnik obdeluje preostali del parcele in potrebuje v bližini obdelovalnih površin stavbo, kjer bo lahko imel kmetijske stroje za obdelavo zemljišča ter za spravilo pridelka (ukvarja se s pridelavo sadja in zelenjave). Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča, predlagamo, da se obravnava območje (del parcele cca 1.430 m<sup>2</sup>) na kateri so že postavljeni objekti, le-ti uredijo skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

Zaradi usklajevanja z Direkcijo RS za vode je prišlo do spremembe meje območja OPPN. V izogib poseganju v priobalni pas reke Rižane, se je meja območja OPPN na jugu zmanjšala za omenjeni del zemljišča ter enakovredno povečala proti SV.

Z ureditvami na tem območju soglašata upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

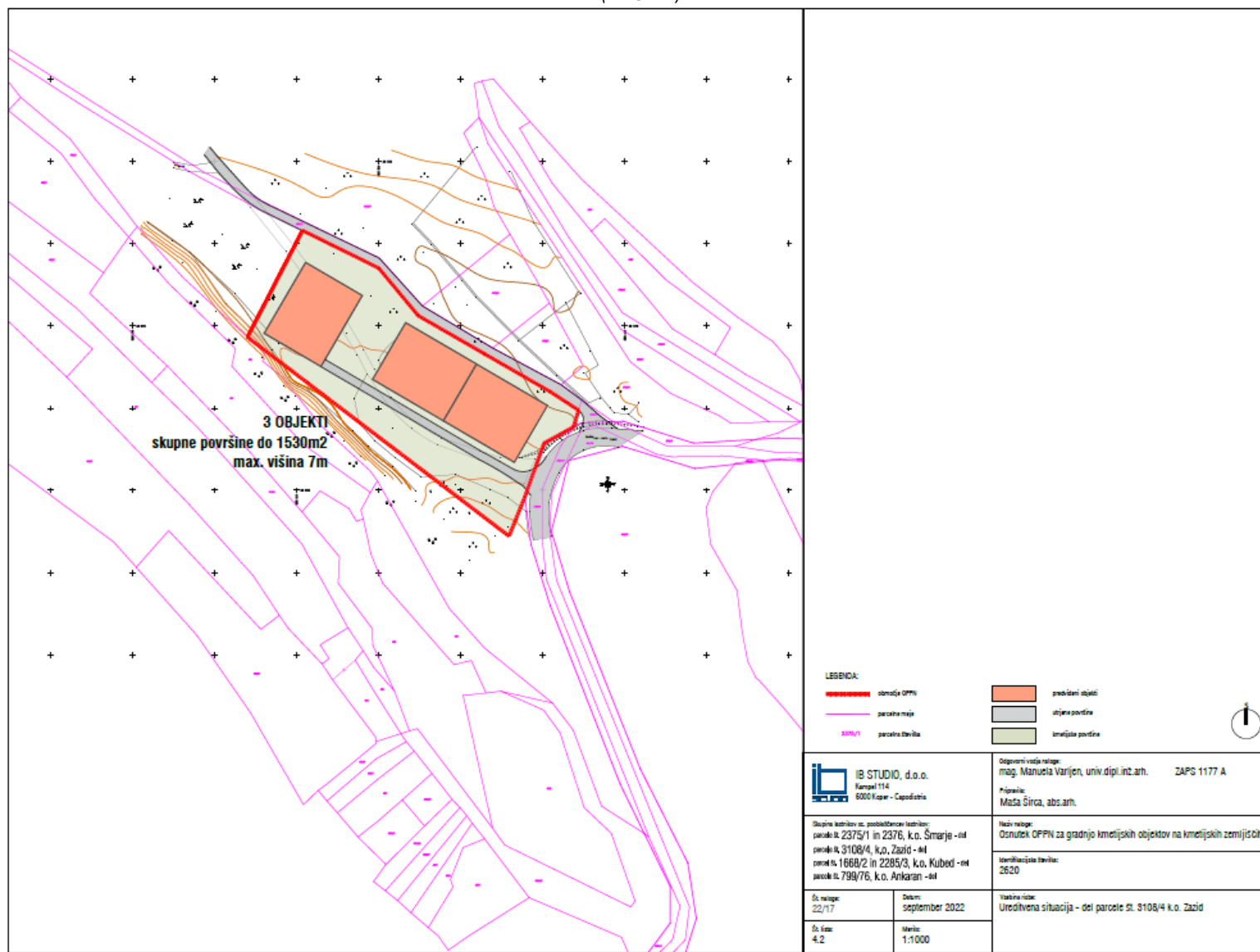
Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija Grintovec  
(vir: OPPN)



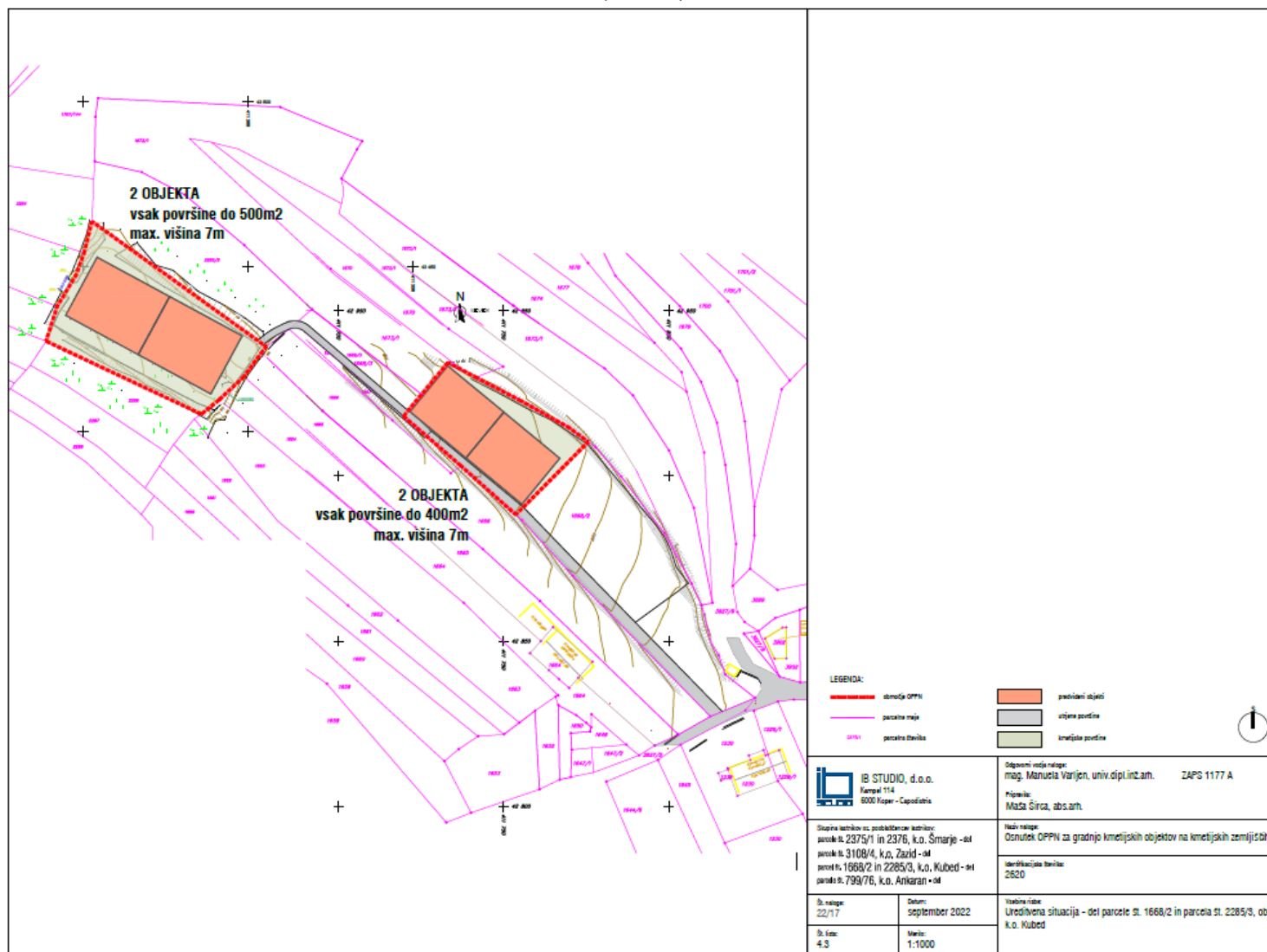
Slika 6: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija Zazid

(vir: OPPN)

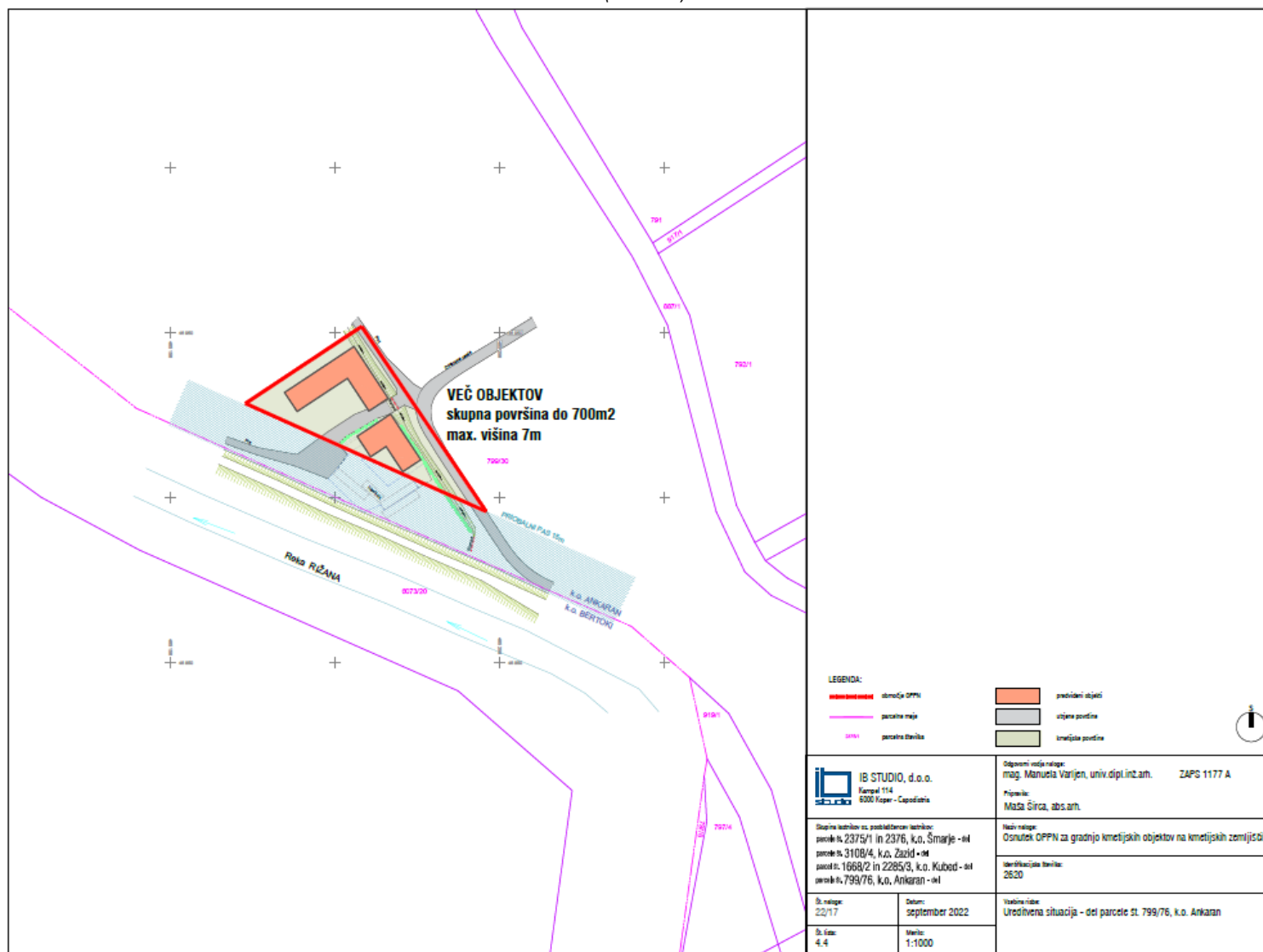


Slika 7: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija Kubed

(vir: OPPN)



**Slika 8: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija Spodnje Škofije**  
(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 s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območja, za katera se izdeluje OPPN, so delno komunalno opremljena oz. komunalno neopremljena, ležijo pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območja navezujejo, nahajajo v njegovi bližini oz. na samem robu območij.

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



#### **4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

Območja, za katera se izdeluje OPPN, so delno komunalno opremljena oz. komunalno neopremljena, ležijo pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območja navezujejo, nahajajo v njegovi bližini oz. na samem robu območij.

Pri načrtovanju vseh posegov v prostor se upošteva vse obstoječe in predvidene infrastrukturne vode in naprave ter omejitve glede poseganja v njihove varovalne pasove na območju in sosednjih območjih.

Vsi objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture, vključno z medsebojnimi križanji in potrebnimi zaščitami, se načrtujejo in izvedejo skladno s predpisi in s soglasji pristojnih upravljavcev. Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.

Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja, pri čemer je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov na sosednjih območjih.

Upoštevati je treba predpisane varovalne pasove vodov in naprav GJI z vidika pogojev (ne)poseganja vanje, zagotavljanja funkcionalnosti ter z vidika varovanja okolja pred potencialnimi/morebitnimi škodljivimi vplivi GJI na okolje.

##### **4.1.2.1. Prometna ureditev**

Na območju OPPN je predvidena ureditev naslednjih prometnih površin:

- navezava na obstoječe prometno omrežje,
- urejanje mirujočega prometa.

Parkirna mesta so urejena na zunanjih površinah v okolici objekta ali v objektu.

Minimalno število parkirnih mest k posameznemu objektu v območju OPPN znaša 1PM/70 m<sup>2</sup> neto površine objekta. Za drugačno (manjše) število parkirnih mest, se dokaže in obrazloži v nadaljnji projektni dokumentaciji.

Dostop do kmetijskih objektov oziroma dostopna pot od kategorizirane občinske ceste do predvidenega objekta se predvidi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Elementi dostopne poti (širina cestnega profila, nosilnost voziščne konstrukcije ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno z veljavno zakonodajo.

Trasa dostopne poti, ki poteka po nekategorizirani občinski cesti oziroma javnem dobrem, mora biti projektirana skladno s predpisi, ki določajo projektiranje in gradnjo javnih cest.

#### Območje Zazid:

Del obravnavanega območja se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste III. reda št. 624. Nov cestni priključek na državno cesto mora upoštevati veljavne predpise in zagotavljati varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu.

Za gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter izvajanje kakršnih koli del na zemljiščih v varovalnem pasu je potrebno pridobiti soglasje oz. mnenje Direkcije RS za infrastrukturo, Sektorja za upravljanje cest, Območje Koper.

#### **4.1.2.2. Vodovodno omrežje**

##### Območje Grintovec:

Vodooskrba je možna iz vodovoda PEHD 90 mm, ki se oskrbuje iz RZ Grintovec 100 m<sup>3</sup>, KD = 264.50 m.n.m.

##### Območje Zazid:

Vodooskrba za to območje ni možna.

##### Območje Kubed:

Vodooskrba za območje je možna iz vodovoda TPE 63 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Kubed 20 m<sup>3</sup>, KD = 292.31 m.n.m.

##### Območje Spodnje Škofije:

Vodooskrba je možna iz vodovoda NL 200 mm, ki se oskrbuje iz Prelivni RZ Rižana 200 m<sup>3</sup>, KD = 80.05 m.n.m.

Dimenzioniranje priključnih vodov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

#### **4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje**

##### Komunalne odpadne vode:

Na območju OPPN ni obstoječe, niti previdene komunalne kanalizacije. Odvajanje komunalne odpadne vode mora investitor zagotoviti skladno z veljavno zakonodajo.

##### Padavinske odpadne vode:

Za odvajanje padavinske vode iz obravnavanih območij je potrebno predvideti gradnjo novih internih kanalizacij z iztoki v odprte meteorne odvodnike.

Čiste padavinske vode je potrebno voditi v interne meteorne kanalizacije preko peskolovov. Čista meteorna voda se lahko odvaja v kapnice, prelivne vode iz kapnic pa v meteorne odvodnike.

Padavinske vode iz površin, ki so onesnažene z olji, je potrebno pred iztokom v meteorne odvodnike očistiti v lovilcih olj in maščob.

Kanalizacijsko omrežje je potrebno predvideti v ločenem ter gravitacijskem sistemu in skladno z veljavno zakonodajo.

V primeru, da komunalne in morebitne tehnološke odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz veljavne zakonodaje, je potrebno te odpadne vode predhodno očistiti.

Omogočen mora biti dostop s komunalnimi stroji do tras fekalne in meteorne kanalizacije ter malih komunalnih čistilnih naprav za čiščenje in vzdrževanje le-te s komunalnimi stroji.

#### **4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje**

##### Območje Grintovec:

Napajanje obravnavanega območja z električno energijo poteka iz obstoječe trafo postajo (v nadaljevanju TP) Kaverljag.

##### Območje Zazid:

V bližini ni elektroenergetskih naprav. Možna je izgradnja novega 20 kV daljnovoda (oz. kablovoda) cca 1500 m z novo TP.

##### Območje Kubed:

Za napajanje obravnavanega območja z električno energijo je potrebno ojačati elektroenergetsko omrežje iz TP Kubed 1 do konca vasi in zgraditi novo omrežje do obravnavanega območja cca 230 m.

##### Območje Spodnje Škofije:

Obravnavano območje se nahaja cca 330 m od gostišča Norbedo. Ob gostilni bi bilo potrebno postaviti novo razdelilno omaro in zgraditi nov priključek do obravnavanega območja.

#### **4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje**

Na obravnavanih območjih ni TK kabelskega omrežja.

Na območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem komunikacijskem omrežju, na stavbah pa je dopustno namestiti bazno postajo.

#### **4.1.2.7. Ravnanje z odpadki**

Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila Marjetice Koper d.o.o. z dovoljeno skupno obremenitvijo 28,0 t.

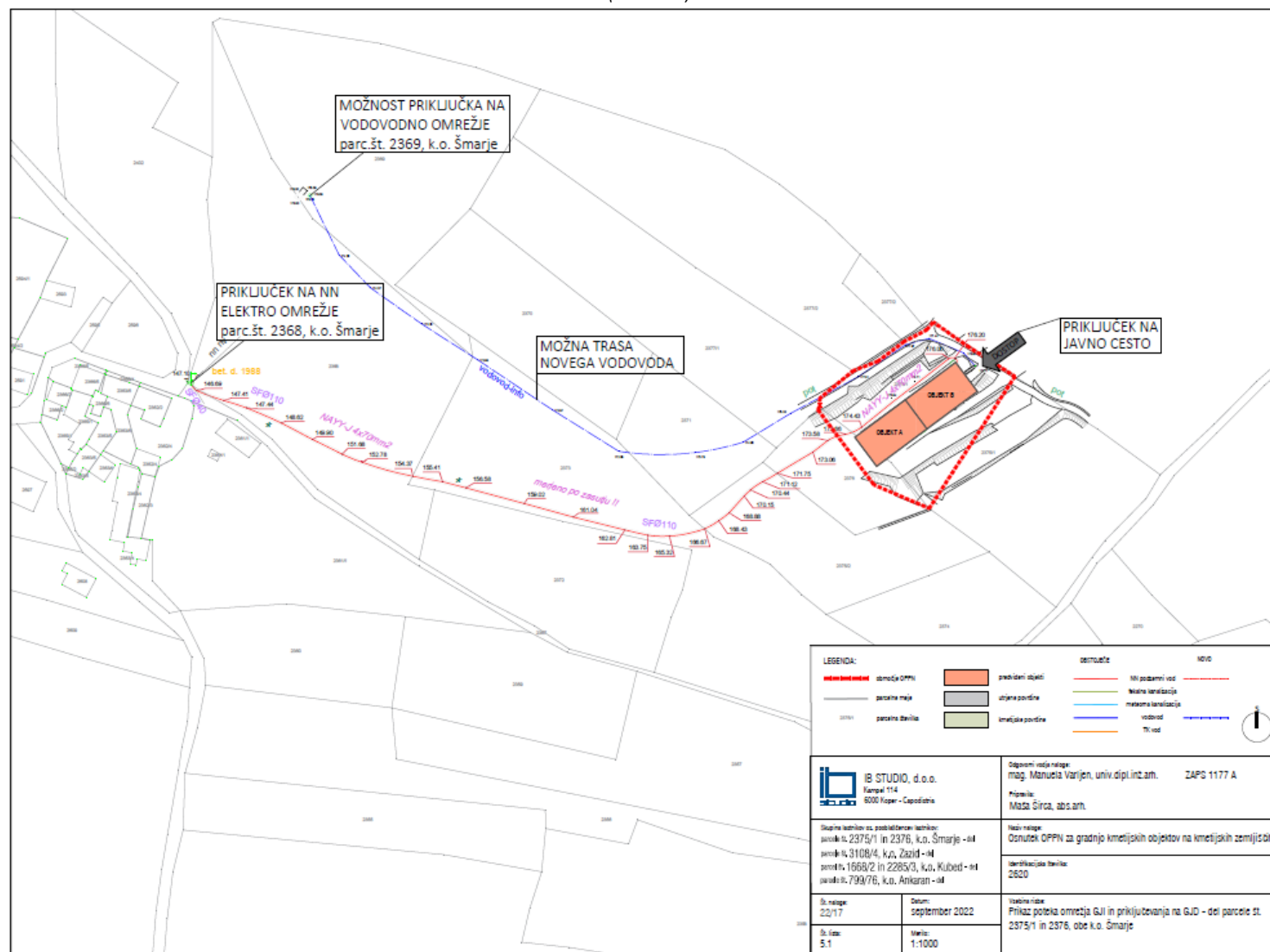
Zbiralnice za odvoz morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna tovorna vozila Marjetice Koper za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje prostorov in da so upoštevane higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objektov.

Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo karakterističnih komunalnih odpadkov, morajo investitorji skleniti sporazume s pooblaščenimi organizacijami za odvoz teh odpadkov.

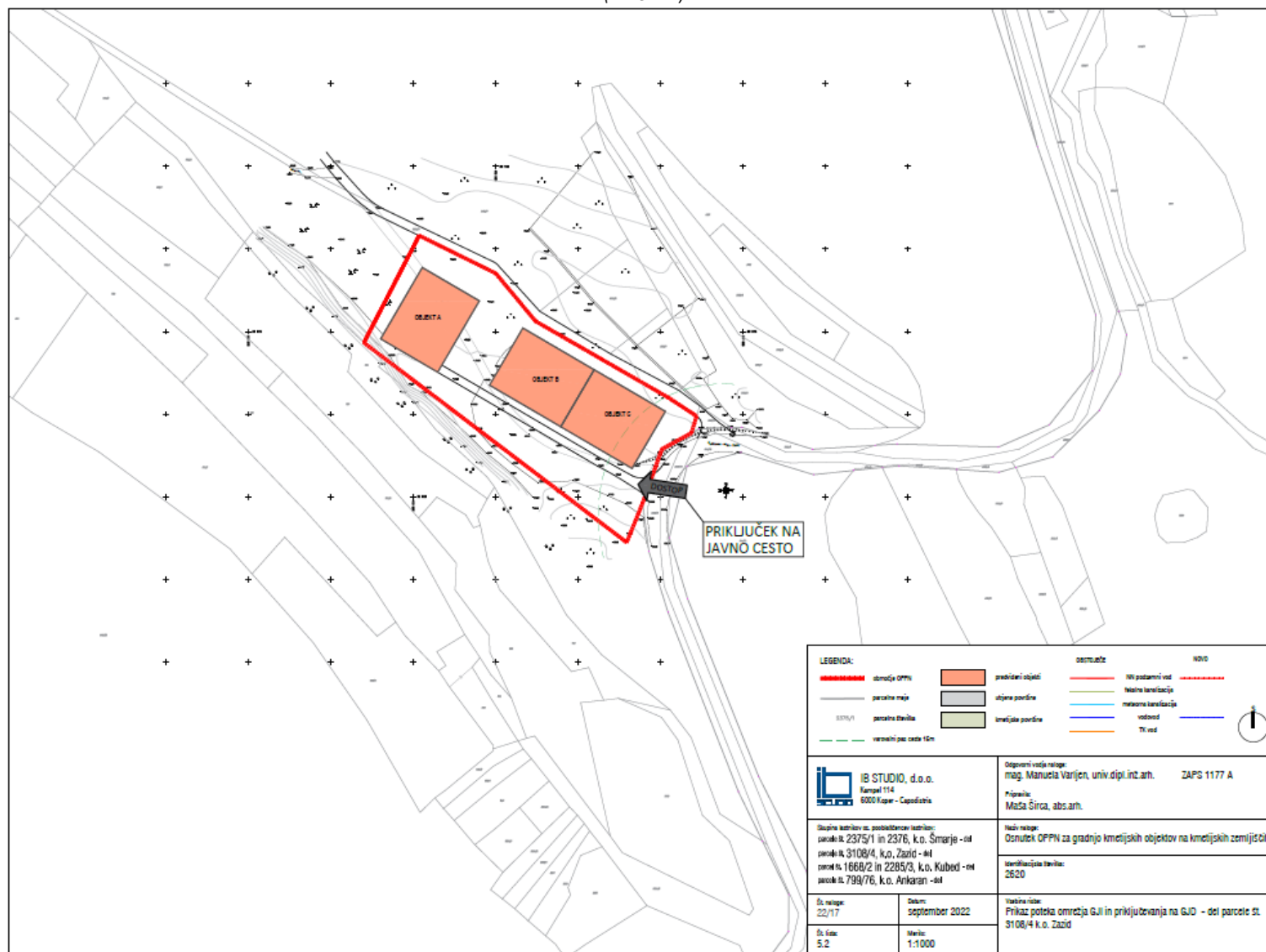
Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavno zakonodajo.

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

**Slika 9: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo Grintovec**  
(vir: OPPN)



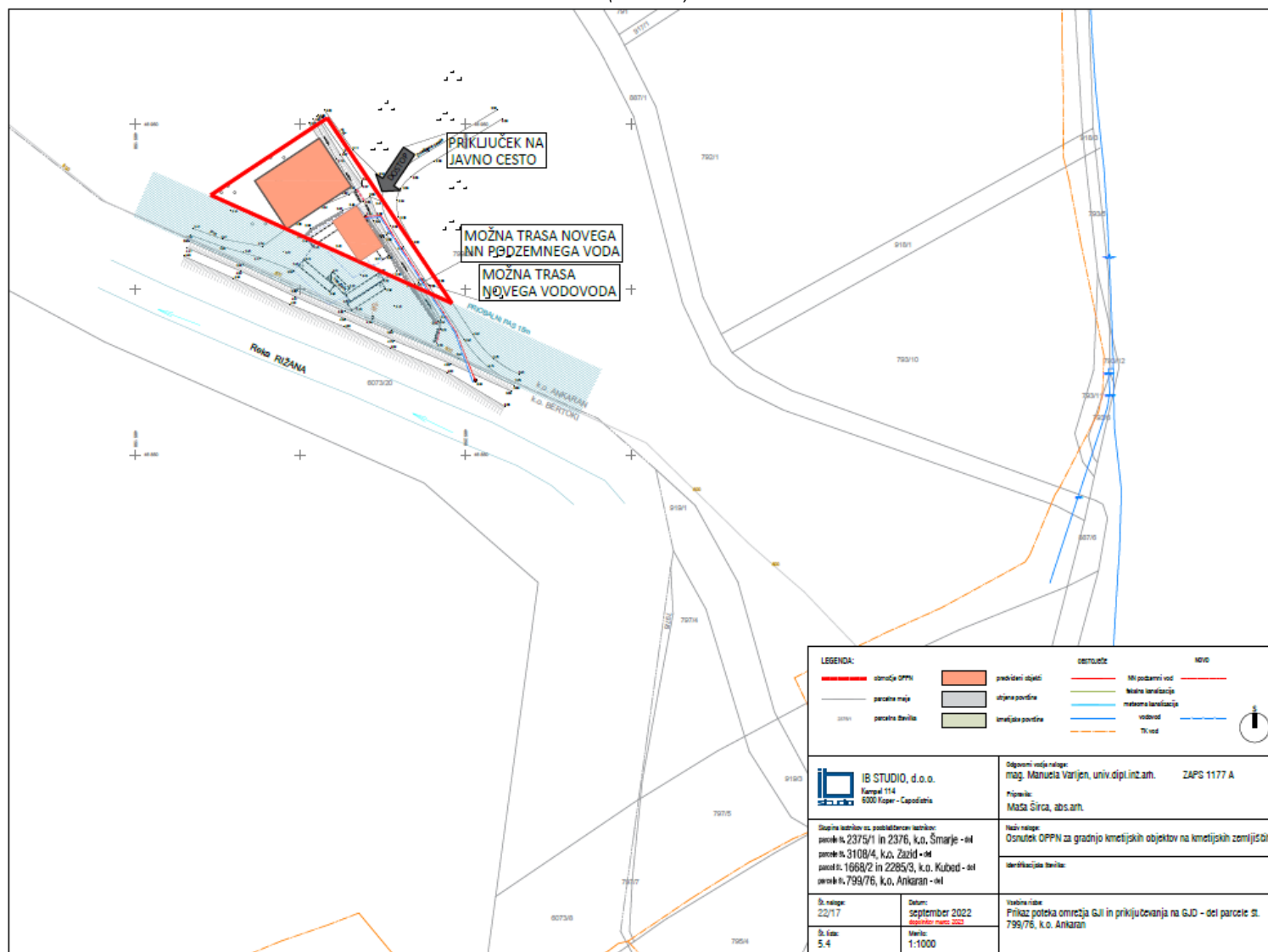
**Slika 10: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo Zazid**  
(vir: OPPN)



(vir: OPPN)



**Slika 12: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo Spodnje Škofije**  
(vir: OPPN)





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

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

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

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

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

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- Območje Grintovec:
  - prometne površine oz. navezava na obstoječe prometno omrežje;
  - priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
  - priključek na elektroenergetsko omrežje.
- Območje Zazid:
  - prometne površine oz. navezava na obstoječe prometno omrežje.
- Območje Kubed:
  - prometne površine oz. navezava na obstoječe prometno omrežje;
  - priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
  - priključek na elektroenergetsko omrežje.

Območje Spodnje Škofije:

- prometne površine oz. navezava na obstoječe prometno omrežje;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- priključek na elektroenergetsko omrežje.

Na območju OPPN ni obstoječe, niti previdene komunalne kanalizacije. Odvajanje komunalne odpadne vode mora investitor zagotoviti skladno z veljavno zakonodajo.

## **4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

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

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

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

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

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

### 4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

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

Ker se bodo z OPPN načrtovani objekti priključevali na obstoječo komunalno opremo, je investitor zavezanec za **plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo**. Komunalni prispevek bo plačal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

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

Gradnja posameznih stavb in objektov lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi. Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje. V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na sosednja zemljišča, vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

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

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

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

**Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.**