



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

ELABORAT EKONOMIKE

ZA ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA CZ2 ZDRAVILIŠČA ROGAŠKA SLATINA V OBČINI ROGAŠKA SLATINA

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

IZDELANO: oktober 2023

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA ODLOK O
SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
UREDITVENEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA
CZ2 ZDRAVILIŠČA ROGAŠKA SLATINA V
OBČINI ROGAŠKA SLATINA**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

NAROČNIK: **Občina Rogaška Slatina**
Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina

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: 48/AK-2022-EE

IZDELANO: oktober 2023

Direktorica:
Špela FRUMEN, mag. inž. log.



VSEBINA:

Tekstualni del:

| | |
|--|----|
| POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV | 4 |
| 1. NAMEN IN CILJI NALOGE | 6 |
| 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE | 8 |
| 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD UN | 10 |
| 4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA | 12 |
| 4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA | 12 |
| 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 | 12 |
| 4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura..... | 13 |
| 4.1.2.1. Prometna ureditev | 13 |
| 4.1.2.2. Vodovodno omrežje | 13 |
| 4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje..... | 14 |
| 4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje | 14 |
| 4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje | 14 |
| 4.1.2.6. Ogrevanje | 14 |
| 4.1.2.9. Ureditve izven območja UN..... | 14 |
| 4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike... | 16 |
| 4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO | 17 |
| 4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO | 18 |
| 4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE | 19 |
| 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA..... | 20 |

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 Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu za del območja CZ2 Zdravilišča Rogaška Slatina v Občini Rogaška Slatina; (v nadaljevanju: SD UN).

Območje ureditvenega načrta leži v celoti v k.o. Rogaška Slatina.

Za območje obravnave je bil v letu 1992 sprejet Odlok o ureditvenem načrtu za del območja CZ2 Zdravilišča Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 26/92), s katerim se načrtujejo ureditve, povezane z Zdraviliščem Rogaška Slatina.

S SD UN se načrtujejo naslednje spremembe in dopolnitve osnovnega UN:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki služijo dejavnostim zdraviliškega kompleksa, ko gre za rekonstrukcijo historičnih paviljonov in nadstrešnic ter kipov v zdraviliškem parku; pred gradnjo tovrstnih objektov je treba pridobiti pozitivno mnenje pristojne območne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije
- za varstvo zavarovanega območja »Drevesnih in gozdnih parkov zdravilišča Rogaška Slatina ter gozdov v njegovi okolici« se upoštevajo naslednje usmeritve:
 - v površine, ki so po dejanski rabi gozd, se z ureditvami ne posega. Sklenjena gozdna površina se ohranja v obstoječem obsegu in sestavi, krčitve gozda niso dovoljene in se ne izvajajo. Načrtovane ureditve ne smejo ogroziti gozdnih sestojev, npr. zmanjšati njihove stabilnosti zaradi izkopov in poseganja v koreninski sistem, spreminjati vodnega režima itd.;
 - prometnih, tlakovanih ali drugih utrjenih površin se ne načrtuje in ureja neposredno na gozdnem robu oz. se jih načrtuje v tolikšni oddaljenosti od dreves, da ne pride do poškodb koreninskega sistema drevja in poslabšanja življenjskih razmer na rastiščih. Obstoječih prometnic naj se ne širi na gozdno zemljišče. Trase novih nadzemnih in podzemnih komunalnih vodov (vodovod, kanalizacija, elektrika, telekomunikacije itd.), pomožnih ureditev in prometnih navezav je treba načrtovati izven gozdnih površin,
- oblikovanje predvidenega objekta št. 19 mora slediti zakonitostim stavbarstva severovzhodnega dela območja naselbinskega spomenika Rogaška Slatina – Območje zdravilišča in značilnostim naravnih robov spomeniškega območja tako, da se objekt integrira v zeleni rob zdravilišča. Izvedba objekta ne sme negativno vplivati na varovane lastnosti spomenika. Objekt naj bo oblikovan trajnostno in z uporabo naravnih materialov, konstrukcija objekta naj bo ozelenjena s popenjavkami, ravna streha objekta naj bo ozelenjena. Celonočno osvetljevanje fasad in okolice objekta izven časa uporabe naj se ne izvaja. Na fasade in strehe objekta naj se ne nameščajo večje steklene ali zrcalne površine, ki bi lahko povzročale trke ptic. Urbana oprema mora biti minimalistična in poenotena z urbano opremo, ki se pojavlja v robnih delih območja zdravilišča,

- skladno z varstvenim režimom mora investitor za vse posege na območju spomenika Rogaška Slatina – Območje zdravilišča v fazi projektiranja pridobiti predhodne kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje/mnenje pristojne območne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

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

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je načrtovana z osnovnim UN. Ker s SD UN ni načrtovane nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ocene investicij za njeno gradnjo ni mogoče podati. Ocenjene investicije v novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ostajajo na ravni, načrtovani z veljavnim UN.

Z veljavnim UN določena etapnost gradnje se s SD UN ne spreminja.

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 s SD UN ne predstavljajo 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

Med nove instrumente, ki jih je opredelil že ZUreP-2 in jih je ZUreP-3 (Uradni list RS, št.199/21 in 18/23 – ZDU-10) obdržal, 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). 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 načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz ureditvenega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, 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 ureditvenem načrtu, 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, 199/21 in 18/23 – ZDU-10) v nadaljevanju: ZUreP-3;
- 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-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 vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

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 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:
 - 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.
- **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;
- **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 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:

- Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu za del območja CZ2 Zdravilišča Rogaška Slatina v Občini Rogaška Slatina (izdelal Masterplan d.o.o., št. projekta 005-PA/2023); v nadaljevanju: SD UN;
- Odlok o ureditvenem načrtu za del območja CZ2 Zdravilišča Rogaška Slatina (izdelal Izvajalsko projektantski inženiring Rogaška Slatina, št. projekta 14/91, april 1991); v nadaljevanju: UN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po SD UN.

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

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD UN

Območje ureditvenega načrta leži v celoti v k.o. Rogaška Slatina. Meja ureditvenega območja poteka po parcelnih mejah oziroma le-te seka, opis meje pa bo sledil smeri urinega kazalca s pričetkom v izhodiščni točki na vzhodnem robu ceste 11/344 Celje – Rogatec v presečišču s smerjo južne-čelne stene Strossmayerjevega doma.

Meja teče po robu imenovane ceste oziroma po robovih mejnih parcel 331, 353, 336, 370 do objekta PTT (parc. 367), kjer se lomi proti severovzhodu in vključuje objekte na parcelah 368, 369 in 363, vzhodni del parcele 364 pa zopet objekte na parcelah 358 in 349, seka zdraviliški trg (parc. 353), cesto v Irje (parc. 371) in parcelo 300/1, do gozdne poti (parc. 293), ki jo vključuje, vse do ceste na Ivanov hrib (parc. št. 1796), tam se v stični točki obrne proti jugu, do stične točke s cesto Rogaška Slatina – Spodnje Sečovo (parc. 1797/1), do parcele 269/1, javno dobro in poteka proti severu do parcele št. 278, se obrne proti zahodu in poteka po severnem robu parc. 270 do parc. 261, se po njej obrne proti jugu in poteka ob zahodnem robu parc. 292, 293. Po južnem robu slednje se meja lomi proti zahodu, nato proti jugozahodu in seka parceli 894/1, 886/2, vključi parcele 886/3, 895, 886/1, 883, 880, del 873, parcelo 872/1 in dele parcel 881, 872/1 in 371, nakar se sklene v izhodiščni točki.

Velikost celotne površine ureditvenega območja je 203.140 m² (20,31 ha).

Predvidene spremembe in dopolnitve prostorskih ureditev, ki se načrtujejo s SD UN so:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki služijo dejavnostim zdraviliškega kompleksa, ko gre za rekonstrukcijo historičnih paviljonov in nadstrešnic ter kipov v zdraviliškem parku; pred gradnjo tovrstnih objektov je treba pridobiti pozitivno mnenje pristojne območne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije
- za varstvo zavarovanega območja »Drevesnih in gozdnih parkov zdravilišča Rogaška Slatina ter gozdov v njegovi okolici« se upoštevajo naslednje usmeritve:
 - v površine, ki so po dejanski rabi gozd, se z ureditvami ne posega. Sklenjena gozdna površina se ohranja v obstoječem obsegu in sestavi, krčitve gozda niso dovoljene in se ne izvajajo. Načrtovane ureditve ne smejo ogroziti gozdnih sestojev, npr. zmanjšati njihove stabilnosti zaradi izkopov in poseganja v koreninski sistem, spreminjati vodnega režima itd.;
 - prometnih, tlakovanih ali drugih utrjenih površin se ne načrtuje in ureja neposredno na gozdnem robu oz. se jih načrtuje v tolikšni oddaljenosti od dreves, da ne pride do poškodb koreninskega sistema drevja in poslabšanja življenjskih razmer na rastiščih. Obstoječih prometnic naj se ne širi na gozdno zemljišče. Trase novih nadzemnih in podzemnih komunalnih vodov (vodovod, kanalizacija, elektrika, telekomunikacije itd.), pomožnih ureditev in prometnih navezav je treba načrtovati izven gozdnih površin,
- oblikovanje predvidenega objekta št. 19 mora slediti zakonitostim stavbarstva severovzhodnega dela območja naselbinskega spomenika Rogaška Slatina – Območje zdravilišča in značilnostim naravnih robov spomeniškega območja tako, da se objekt integrira v zeleni rob zdravilišča. Izvedba objekta ne sme negativno vplivati na varovane lastnosti spomenika. Objekt naj bo oblikovan trajnostno in z uporabo naravnih materialov, konstrukcija objekta naj bo ozelenjena s popenjavkami, ravna streha objekta naj bo ozelenjena. Celonočno osvetljevanje fasad in okolice objekta izven časa uporabe naj se ne

izvaja. Na fasade in strehe objekta naj se ne nameščajo večje steklene ali zrcalne površine, ki bi lahko povzročale trke ptic. Urbana oprema mora biti minimalistična in poenotena z urbano opremo, ki se pojavlja v robnih delih območja zdravilišča,

- skladno z varstvenim režimom mora investitor za vse posege na območju spomenika Rogaška Slatina – Območje zdravilišča v fazi projektiranja pridobiti predhodne kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje/mnenje pristojne območne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

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.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, je načrtovana z osnovnim UN in se s SD UN ne spreminja. 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

Skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja, kot ju opredeljuje veljavni UN

Za ceste in komunalne napeljave in naprave, predvidene z UN je potrebno izdelati načrte za izvedbo ob poprejšnjem zakoličenju osi cest in predvidenih komunalnih napeljav in naprav, v skladu z zakoličbeno situacijo UN in situacijo komunalnih naprav in napeljav.

Ob izdelavi projektov za izvedbo je v načelu potrebno upoštevati elemente (trase, dimenzije, višine, radije idr.), podane v UN; višine cest je potrebno uskladiti in morebitno korigirati glede na pridobljene podatke ob zakoličenju; potrebna je uskladitev med projektiranimi niveletami in podanimi višinskimi kotami objektov;

V nadaljevanju je opisana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura načrtovana z osnovnim UN.

4.1.2.1. Prometna ureditev

Predvidena je izgradnja cest, imenovanih A, B in C z naslednjim normalnim profilom:

- širina vozišča je 5 m z enostranskim prečnim nagibom;
- v pokritem delu, kjer poteka trasa cest v kletni etaži, oziroma pod zemljo, je vozišče ob straneh zaključeno z 2 x 0,50 m širokim varovalnim pasom in dvignjeno obrobo iz cestnih robnikov 15/25 cm;
- asfaltna koritnica širine, 0,50 m je ob nižjem robu vozišča;
- na prostem delu, kjer je mešani prečni profil (delno vkop, delno nasip), je na vkopanem delu vozišče zaključeno z robnikom in dvignjeno bankino, na nasprotnem -nasipanem delu pa je le bankina v podaljšku vozišča.

Za rekonstrukcijo je predviden del ceste C na odseku od lokacije vila-blokov do vzhodne meje UN ter cesti proti obstoječim kmetijam; cesta C bo rekonstruirana na širino 5 m z enakim normalnim profilom, kot je že podan, cesti proti kmetijam pa na širino 3 m.

Severno ob rekonstruiranem odseku ceste C je predvidena ureditev parkirišča s čelnim parkiranjem s ca. 100 parkirnimi mesti.

4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Za oskrbo s pitno in požarno vodo je potrebna preureditev in razširitev obstoječega vodovodnega omrežja; na odseku v podzemnem delu bo vodovod potekal v skupnem komunalnem koridorju (v kineti skupaj s toplovodom); krožno-hidrantno omrežje mora biti iz cevi s premerom min. 11 mm in z nadzemnimi hidranti.

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Odvajanje meteornih in sanitarnih voda iz območja s predvidenimi, ureditvami je potrebno izvesti v ločenem sistemu po v UN predvidenih meteornih oziroma fekalnih kanalih; vse zaledne vode je potrebno zajeti na robu predvidene zunanje ureditve ter jih preko kanalet oziroma travne mulde speljati v projektirano meteorno kanalizacijo.

4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje

Za možnost izgradnje predvidenih objektov in za oskrbo le-teh z električno energijo je potrebno preureditev in razširitev obst. električnega omrežja skladno z določili in pogoji DO Elektro Celje po idejni rešitvi elektrifikacije, ki je sestavni del UN;

4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje

Zaradi izgradnje predvidenih objektov in za možnost navezave na telefonsko omrežje je potrebna ukinitvev obstoječega zemeljskega telefonskega kabla in izgradnja nove tt kanalizacije (6 cevi DN 110), ki bo v pokritem -podzemnem delu potekala pod stropom kletne etaže, skladno z situacijo komunalnih naprav in napeljav.

4.1.2.6. Ogrevanje

Za ogrevanje predvidenih objektov in oskrbo s toplo sanitarno vodo bo potrebno povečanje zmogljivosti (aktiviranje rezerve) centralne kotlovnice zdravilišča ter razširitev in delna rekonstrukcija obstoječega toplovodnega omrežja z režimom 130/90 stopinj C – v skladu z izračunom in razvodom, kakor je podan v poročilu in situaciji komunalnih naprav in napeljav UN.

4.1.2.7. Ureditve izven območja UN

Zaradi premajhne zmogljivosti sedanjega vodovodnega sistema v Rogaški Slatini je potrebno realizirati izgradnjo vodovoda Šmarje – Rogaška Slatina – Rogatec (Ojačitev vodovoda v občini Šmarje) – skladno z LN, št. 168/87 RCC, ki upošteva pridobitev dodatnih količin pitne vode iz območja Tinjskega.

Za vzpostavitev primernega ekološkega ravnovesja po degradaciji okolja zaradi spuščanja neprečiščenih komunalnih odplak v vodotoke, ki bi se z izgradnjo in funkcioniranjem predvidenih hotelskih kapacitet še povečala, je potrebna izgradnja čistilne naprave Rogaška Slatina, skladno z določili v planskih aktih občine Šmarje pri Jelšah.

Priključek fekalnega kanala D je predviden ca 80 m izven meje UN, meteorni kanal A pa poteka ob fekalnem kanalu in se priključi na pokriti potok ob kolektorju; predviden je tudi novi interni visokonapetostni kabel TP Donat – TP Kotlarna; za predvidene priključke na odseku izven območja UN je potrebno pripraviti ustrezno dokumentacijo z vsemi potrebnimi soglasji ter za njihovo realizacijo pridobiti ustrezna dovoljenja.

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

Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju obravnave s SD UN ni načrtovana, saj je le-ta načrtovana že z osnovnim UN. Prostorske ureditve, kot jih predvideva SD UN, ne povečujejo oziroma ne spreminjajo komunalne opreme in druge gospodarsko javne infrastrukture.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je načrtovana z osnovnim UN in se s SD UN dodatno ne spreminja.

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 se komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju obravnave s SD UN ne načrtuje, ampak je le-ta načrtovana že z osnovnim UN, se s prostorskimi ureditvami, kot jih predvideva SD UN, investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo glede na veljavni UN ne povečujejo oziroma se ne spreminjajo. Ker s SD UN ni načrtovanih novih omrežij gospodarske javne infrastrukture, ki jih ne bi vseboval že veljavni UN, elaborat ekonomike ne podaja oziroma ni mogoče podati ocene investicij s SD UN načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

SD UN ne povzročajo novih stroškov v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki niso bili predvideni že z osnovnim UN, zaradi česar ocena investicije ni potrebna oz. ni možna.

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

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. 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 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 komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je načrtovana z osnovnim UN in se s SD UN dodatno ne spreminja, zato ni možno podati virov financiranja.

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

Z veljavnim UN določena etapnost gradnje se s SD UN ne spreminja.

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 s SD UN ne predstavljajo 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.