

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT

PRIPRAVLJALEC:		OBČINA DOL PRI LJUBLJANI Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani			
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV:		4222			
NAZIV AKTA:		OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA PROSTORSKO UREDITEV SKUPNEGA POMENA ZA OBMOČJE BR-01 REAKTORSKI CENTER BRINJE			
VRSTA ELABORATA:		Elaborat ekonomike			
ŠTEVILKA ELABORATA:		12-OPPN/2023-e			
DATUM IZDELAVE:		Gorišnica, november 2025			
IZDELOVALEC:		SOKPRO d.o.o., Gorišnica 56, 2272 Gorišnica			
		<div><div>SOKPRO</div><div>ARHITEKTI</div><div></div></div>			
ODGOVORNA OSEBA IZDELOVALCA:		Petra Žiher Sok			
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:		Hanna Sychova, arhitektka, Ukrajina			
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA:		ZAPS 2284 PA			
ŠTEVILKA IZVODA:		1	2	3	4



KAZALO

št. elaborata 12-OPPN/2023-e

KAZALO

1. NASLOVNA STRAN ELABORATA
2. LAZALO VSEBINE
3. KLJUČNE UGOTOVITVE
4. PODLAGA ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE
5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA
6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA
7. GRAFIČEN DEL



3. KLJUČNE UGOTOVITVE

Z elaboratom ekonomike se preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev in zagotavljanjem komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture.

Elaborat ekonomike opredeljuje komunalno opremo in gospodarske javno infrastrukturo, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, in oceno vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Komunalno opremo predstavlja naslednja infrastruktura:

- prometne površine in pločniki;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priklučitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacije za odvod odpadnih voda in priklučitev na obstoječe omrežje.
- elektroenergetsko omrežje

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priklučke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priklučiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča dokumentacija dopolnjenega osnutka odloka. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, kot so načrtovane z OPPN.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture skupaj znašajo 5.200.500 EUR.

Za izgradnjo komunalne opreme skleneta občina in investitor pogodbo o opremljanju. Dovoljena je etapna gradnja objektov. Vsaka etapa predstavlja zaključeno celoto. Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, v funkcionalno zaključenih celotah, znotraj območja OPPN.

Po Pravilniku 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).

NAMEN ELABORATA

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 podajo informacije o obvezah prostorskih rešitev zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, spremenijo in določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

V Pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), ki je bil sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2 sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, na podlagi katerega je pripravljen.



4. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage

4.1. PRAVNA PODLAGA

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19);

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.

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.

4.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne študije, gradiva, 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 Oppn
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

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.

4.2.1 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Reaktorski infrastrukturni center se nahaja na severnem bregu Save, približno 12 km severovzhodno od Ljubljane, v skrajnem vzhodnem delu občine Dol pri Ljubljani, v katastrski občini 1760 – Beričevo, vzhodno od avtoceste A1 Ljubljana – Maribor. Obkrožajo ga naselja Šentjakob, Podgorica, Pšata, Bišče in Brinje.

(2) Območje OPPN je prometno dostopno preko javne poti JP 569332 (G1 108 – reaktor), ki se izven območja OPPN na jugu navezuje na glavno cesto II. reda Šentjakob - Ribče.

Znotraj območja OPPN se predvidi interna dostopna pot, ki se zaokroži nad obstoječim izobraževalnim objektom. Ob interni cesti se predvidijo parkirna mesta z vmesnimi zazelenitvami.

Zagotovi se neoviran dostop do Centralnega skladišča radioaktivnih odpadkov- CSRAO in RR Triga. Območje obdelave, ki je predmet OPPN-ja je veliko cca. 10960 m² in leži v središču naselja Dol pri Ljubljani. Po občinskem prostorskem načrtu leži območje na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote (EUP) Br 01, s podrobnejšo namensko rabo CD – druga območja centralnih dejavnosti, kjer je dopustna gradnja objektov, namenjenih različnim dejavnostim, dopustne dejavnosti na območju so trgovska, oskrbna, oskrbna postaja, poslovno storitvena, gostinska, malo gospodarstvo, ostale centralne dejavnosti

Tip zazidave: Tip 3 – Poslovni, družbeni objekti; Tip 4b – Manjši industrijski objekti (do 1000 m² BTP objekta ali dela objekta), Tip 5 – Svojtveni objekti

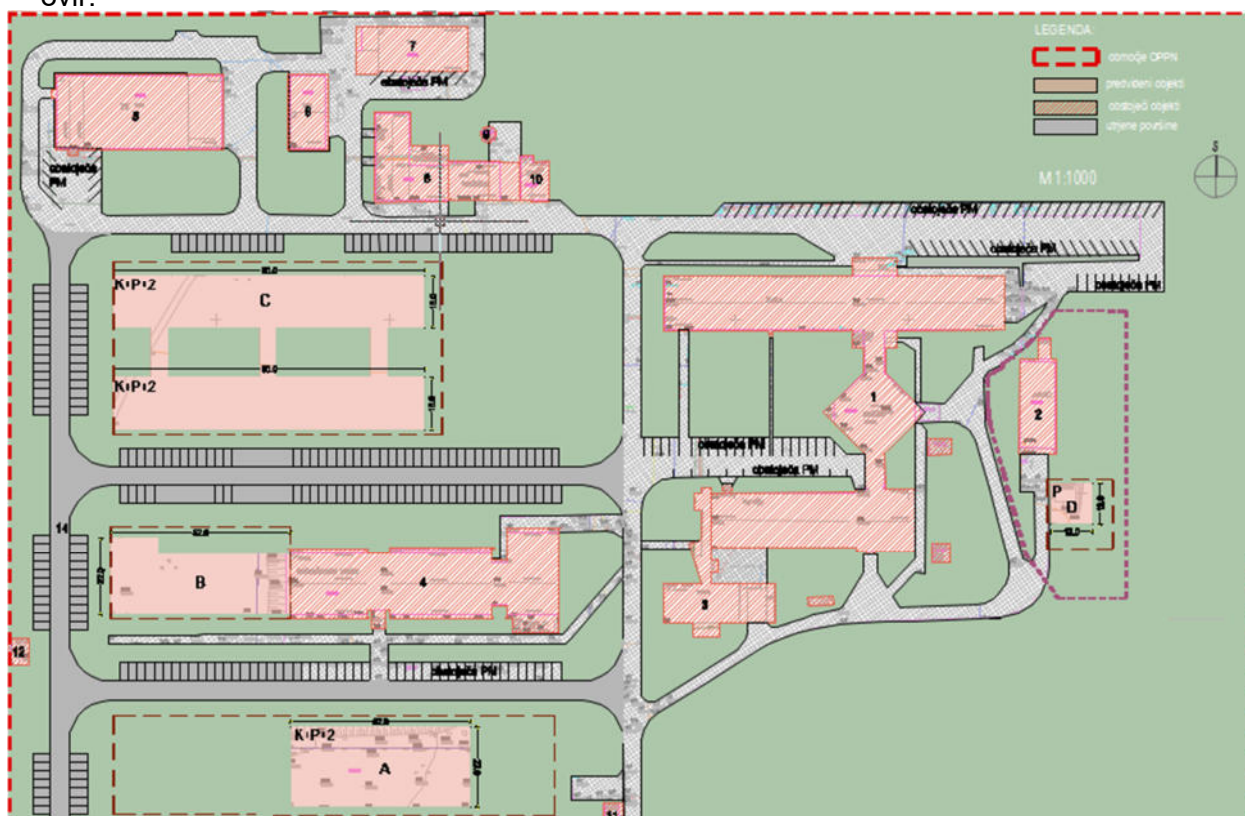
FZ do 0,6, DZP min 10%

Na območju OPPN bodo poleg obstoječih objektov predvideni tudi novi objekti na območjih E1 in E2.

4.2.2. ZUNANJA UREDITEV

(1) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih površin.

(2) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.



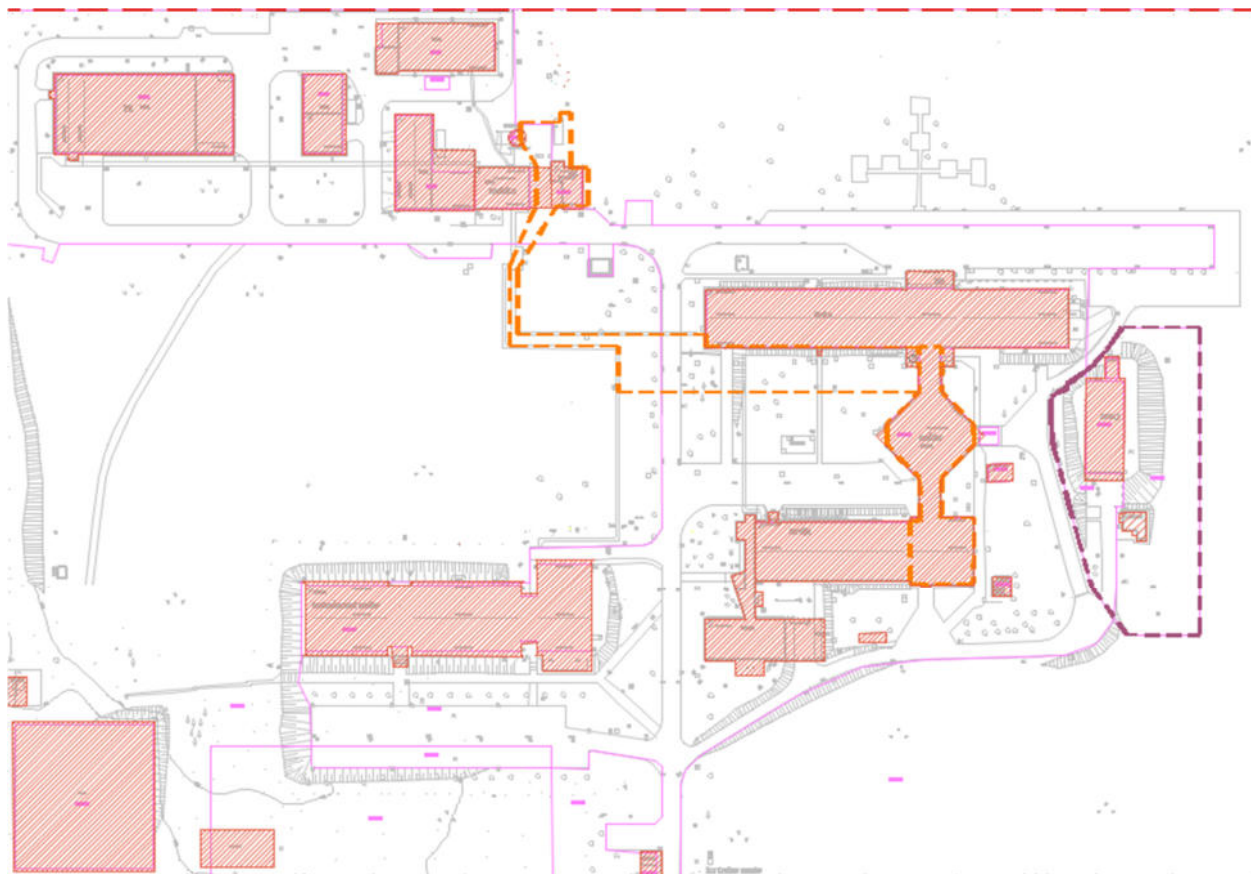
Slika1: območje OPPN

4.2.3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

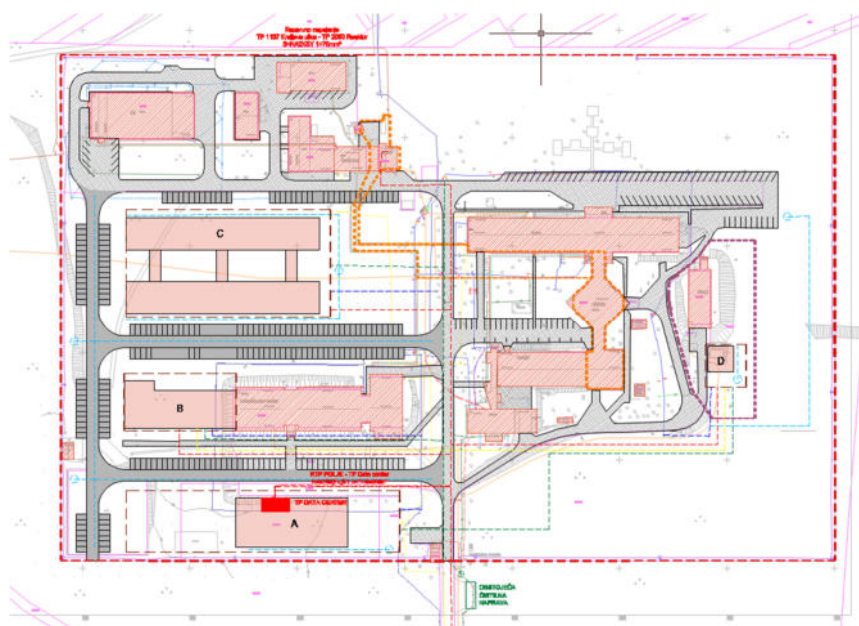
Za napajanje novo predvidenih objektov je predvidena izgradnja nove transformatorske postaje znotraj objekta, katerih tloris in osnovne dimenzije prostorov morajo omogočiti vgradnjo transformatorjev skupne moči 4000 kVA in ostale ustrezne elektro energetske opreme.

Ostala javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja. Celotno omrežje je možno navezati na obstoječe infrastrukturno omrežje z izgradnjo ustreznih navezav oziroma v skladu s pogoji posameznih upravljavcev. Izgradnja infrastrukture se zasnuje tako, da omogoča fazno izgradnjo iz vseh strani. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem

prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.



Slika 2: Območje obstoječe stanje



Slika 3: Predvidena infrastruktura

Prometna ureditev:

Območje OPPN je prometno dostopno preko javne poti JP 569332 (G1 108 – reaktor), ki se izven območja OPPN na jugu navezuje na glavno cesto II. reda Šentjakob - Ribče.

Znotraj območja OPPN se predvidi interna dostopna pot, ki se zaokroži nad obstoječim izobraževalnim objektom. Ob interni cesti se predvidijo parkirna mesta z vmesnimi zazelenitvami. Zagotovi se neoviran dostop do Centralnega skladišča radioaktivnih odpadkov- CSRAO in RR Triga. Na vzhodnem delu območja se predvidi nadaljevanje obstoječe dostopne poti, ki se poveže z dostopi na zahodnem delu objekta ARAO.

Mirujoči promet

V prvi fazi se predvidi parkirišča, ki so potrebna za delovanje podatkovnega centra in parkirišča, ki jih je potrebno nadomestiti za potrebe izobraževalnega centra. Za nadaljnji razvoj območja se bo potreba po parkirnih mestih ovrednotila na podlagi

Elektroenergetska infrastruktura:

Za napajanje predvidenega Podatkovnega centra in Centra za elektronsko mikroskopijo s predvideno priključno močjo je predvidena izgradnja nove transformatorske postaje TP Data Center, katera ne bo distribucijskega tipa, z možnostjo vgradnje transformatorjev skupne moči 4000 kVA.

Plinovod

Na območju OPPN se nahaja obstoječe plinovodno omrežje. Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe plinovodno omrežje po pogojih upravljalca.

Ogrevanje in hlajenje

Predvidi se individualni način ogrevanja. Možno je ogrevanje na plin, električno energijo na vse vrste alternativnega ogrevanja (toplotna črpalka, sončna energija, na lesno biomaso....) ter njihovo kombinacijo.

Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-3 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine in pločniki;
- izgradnja vodovodnega cevododa znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe

vodovodno omrežje v neposredni bližini);

- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priključitev načrtovanih stanovanjskih stavb na obstoječe TK omrežje, pri čemer gradnja novega TK omrežja ni potrebna (izvede se priključek na obstoječe omrežje).

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

5. 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.

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 oz. nepopolno, določa pravilnik, 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, t.j. na način, kot je omogočen s četrtnim odstavkom 6. člena pravilnika.

Upoštevane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah;
- v izračunu so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov;
- v izračunu so upoštevani stroški za nadzor v višini 1,5 % od gradbenih stroškov ter stroški za zagotavljanje varstva pri delu v višini 1 % od gradbenih stroškov;
- zemljišča za ceste so preračunana na m² iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN, po ceni 7,04 EUR/m²; opozarjamo, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.
- stroški za zemljišča so pripisani k stroškom za ceste in integrirajo stroške za zemljišča za druge vrste infrastrukture, saj je le-ta v celoti predvidena po zemljiščih načrtovanih prometnic.

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

ekonomike znašajo:

Komunalna oprema	Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme
Zunanja ureditev	575.000,00EUR
Vodovodno omrežje	725.000,00EUR
Kanalizacija za komunalno odpadno vodo in meteorna kanalizacija	920.500,00EUR
Elektrika	2.980.000,00 EUR
SKUPAJ:	5.200.500,00 EUR

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 3.200.500,00 EUR brez upoštevanja stroškov za zemljišča za infrastrukturo.

5.1. 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. 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 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.

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven občinskega proračuna; komunalno opremo bo zgradil investitor po pogodbi o opremljanju.

V sodelovanju z nosilci ustreznih gospodarskih javnih služb, s katerimi opredeli rokove in finančne obveznosti ter druge medsebojne obveznosti in pravice, zagotovi investitor tudi gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture, ki ni komunalna oprema.

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

Dovoljena je etapna gradnja. Vsaka etapa predstavlja zaključeno celoto.

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah, pri čemer je predpogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja izgradnja odseka ceste, ki se nahaja znotraj območja OPPN



6.DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

6.1. POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI

V predmetnem elaboratu ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novi potreb po njej, saj načrtovane ureditve v OPPN in z njimi načrtovana gradnja objektov ne vpliva na družbeno infrastrukturo.