



**MESTNA OBČINA
MURSKA SOBOTA**

**ELABORAT EKONOMIKE K OBČINSKEMU
PODROBNEMU PROSTORSKEMU NAČRTU ZA
KONJENIŠKI PARK RAKIČAN (RA 9/2)**

Murska Sobota, junij 2023

Izdelovalec:

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o.

Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

Tel. +386 25361310

Faks. +386 25341086

Direktorica:

Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

 **ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.**
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota
Šumak

**Odgovorni prostorski
načrtovalec:**

Daša ROGELJ, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Identifikacijska št.: PPN ZAPS 0067

Osebna štampiljka:



Podpis:

Sodelavci:

Tadeja MADJAR STAJNKO, univ. dipl. inž. arh.

Leon CIGÜT, univ. dipl. inž. arh.

Klavdija VNUK, mag. inž. arh.

Barbara BABIČ, univ. dipl. geog.

Nejc MARIČ, dipl. inž. grad.

Anita SEVER, mag. prav.

Mirko VRBNJAK, univ. dipl. prav.

Željko ŠARDI, inž. arh.

Andreja OSTANEK, mag. inž. arh.

Stanislav HOZJAN, dipl. gosp. inž. (UN)

Urška KOCIPER

Robert KARDINAR

Datum:

junij 2023

VSEBINA

1.	1. IZHODIŠČA ZA ELABORAT EKONOMIKE	4
1.1.	NAMEN ELABORATA EKONOMIKE	4
1.2.	ZAKONSKA IZHODIŠČA	5
1.3.	RAZPOLOŽLJIVE PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	5
1.4.	INVESTICIJSKA NAMERA	7
2.	VSEBINSKA OPREDELITEV ELABORATA EKONOMIKE	8
3.	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA	9
4.	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	11
4.1.	OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	11
4.2.	OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO, VIRI FINANCIRANJA IN OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	12
5.	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	12
6.	SEZNAM VIROV	13

1. 1. IZHODIŠČA ZA ELABORAT EKONOMIKE

1.1. Namen elaborata ekonomike

Elaborat ekonomike je v skladu z 68. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) (v nadaljevanju ZUreP-3) obvezno spremljajoče gradivo prostorskega akta.

Namen izdelave elaborata ekonomike je skladno s pravilnikom o elaboratu ekonomike (UL RS, št. 45/2019) namenjen oceni višine investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih v občinskem podrobnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPPN).

Elaborat ekonomike je namenjen tudi oceni investicije in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPPN.

Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak je zgolj povzetek obstoječih virov in podatkov ter prikazuje osnovno komunalno ekonomiko. V procesu prostorskega načrtovanja ima zato zgolj informativno vlogo. Njegova izdelava pa nam omogoča zlasti:

- Celovito načrtovanje in odločanje v postopku priprave prostorskega akta;
- Seznanitev s posledicami odločitev o potrebah po zagotavljanju komunalne in druge gospodarske javne pa tudi družbene infrastrukture;
- Zagotavljanje informacij o ekonomskih posledicah načrtovanih ureditev, ki jih prevzame v financiranje bodisi lokalna skupnost ali investitor sam.

Elaborat ekonomike za posamezna območja načrtovanih prostorskih ureditev obravnava:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se uporablja samo za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve;
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se uporablja za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjih območij.

Glede na 158. člen ZUreP-3 komunalna oprema predstavlja:

- objekte oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- objekte oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine.

1.2 Zakonska izhodišča

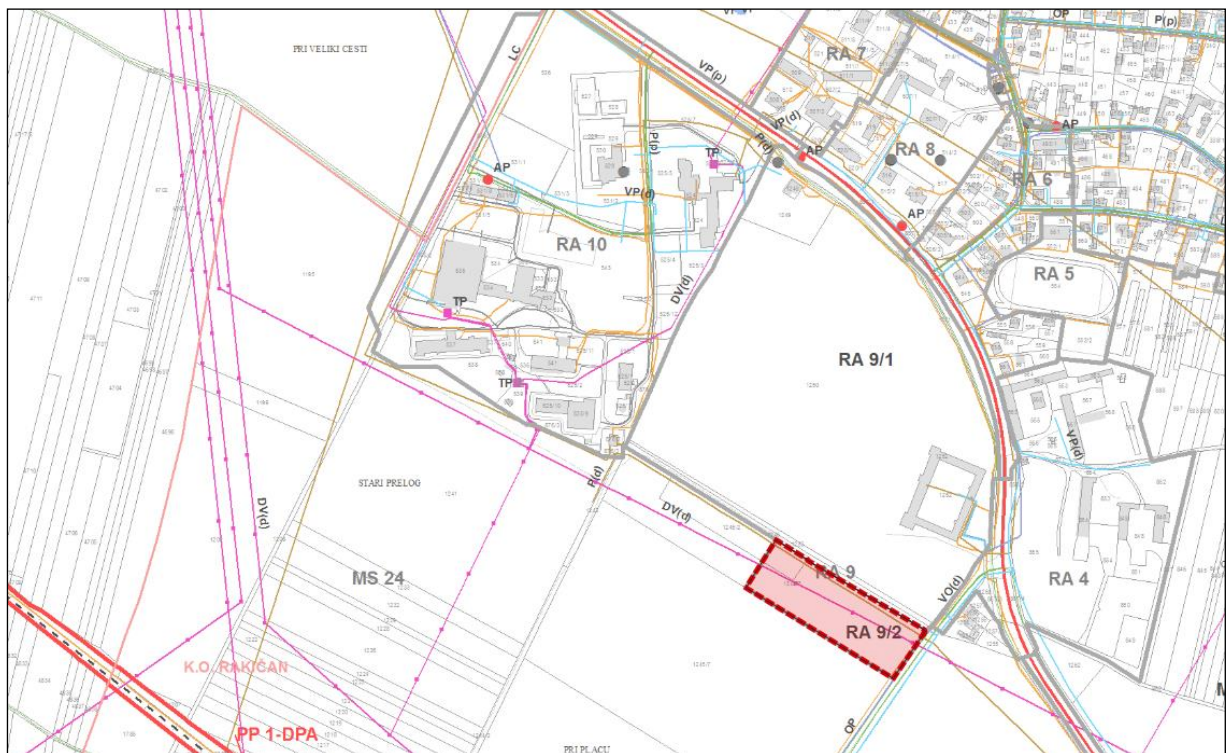
Zakonska podlaga za pripravo elaborata ekonomike so:

- ZUreP-3 in
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

1. 3 Razpoložljive podlage za izdelavo elaborata ekonomike

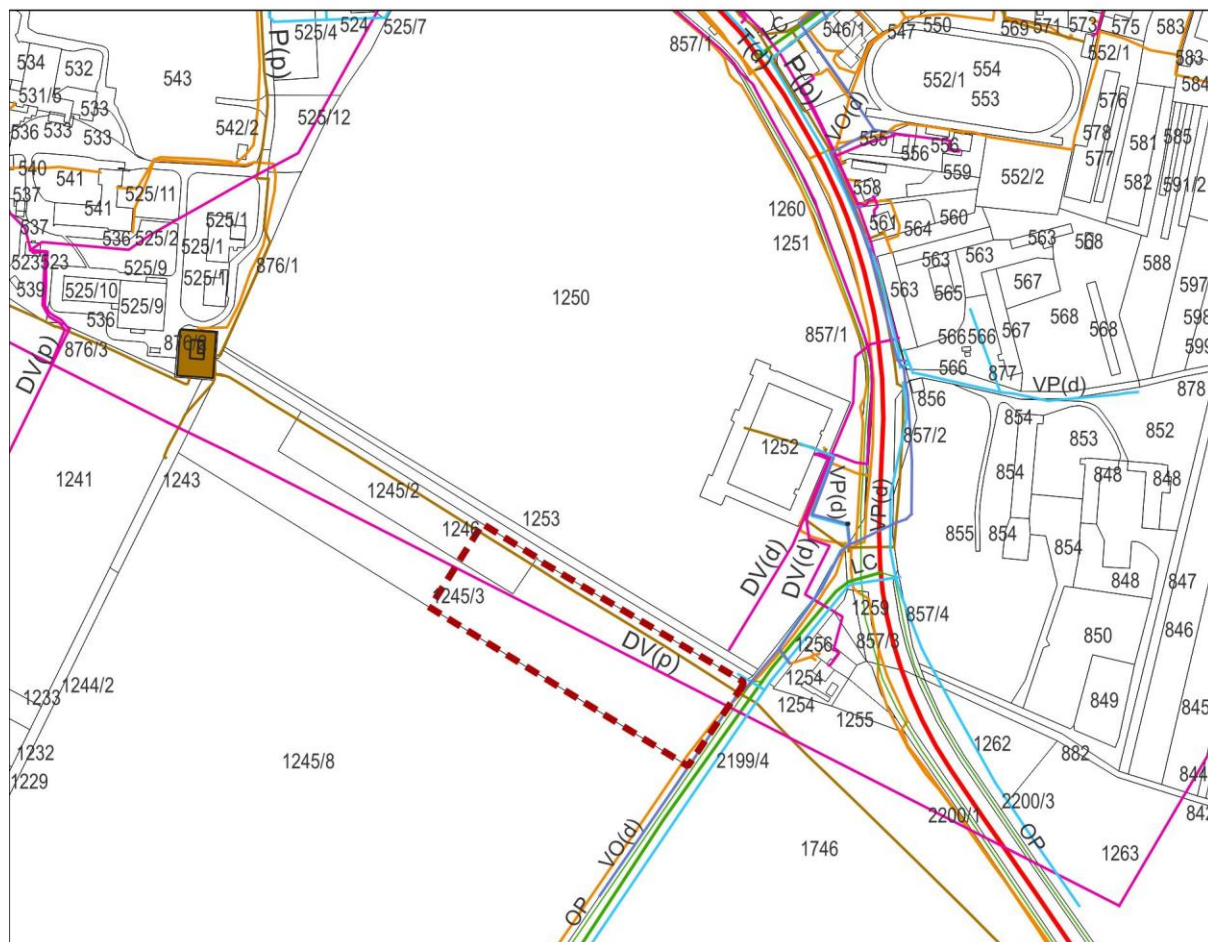
Kot podlaga za izdelavo elaborata ekonomike so bili upoštevani:

- Strateški in izvedbeni del Občinskega prostorskega načrta Mestne Občine Murska Sobota;
- Prikaz stanja prostora za območje OPPN;
- Javni kataster gospodarske javne infrastrukture;
- Konkretna smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora s področja komunalne infrastrukture;
- OPPN - osnutek.



Slika 1: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN (OPN Mestne Občine Murska Sobota - Uradni list RS, št. 54/16)

2.4 Prikaz gospodarske javne infrastrukture



Vir: GURS, maj 2022

1:5000

Območje OPPN

Prometna infrastruktura

-  državna cesta - turistična
-  lokalna cesta
-  javna pot

Komunalna infrastruktura

-  cevovodi za odpadno vodo
-  cevovodi za pitno vodo

Energetska infrastruktura

-  elektroenergetski vodi
-  plinovod
-  plinska postaja

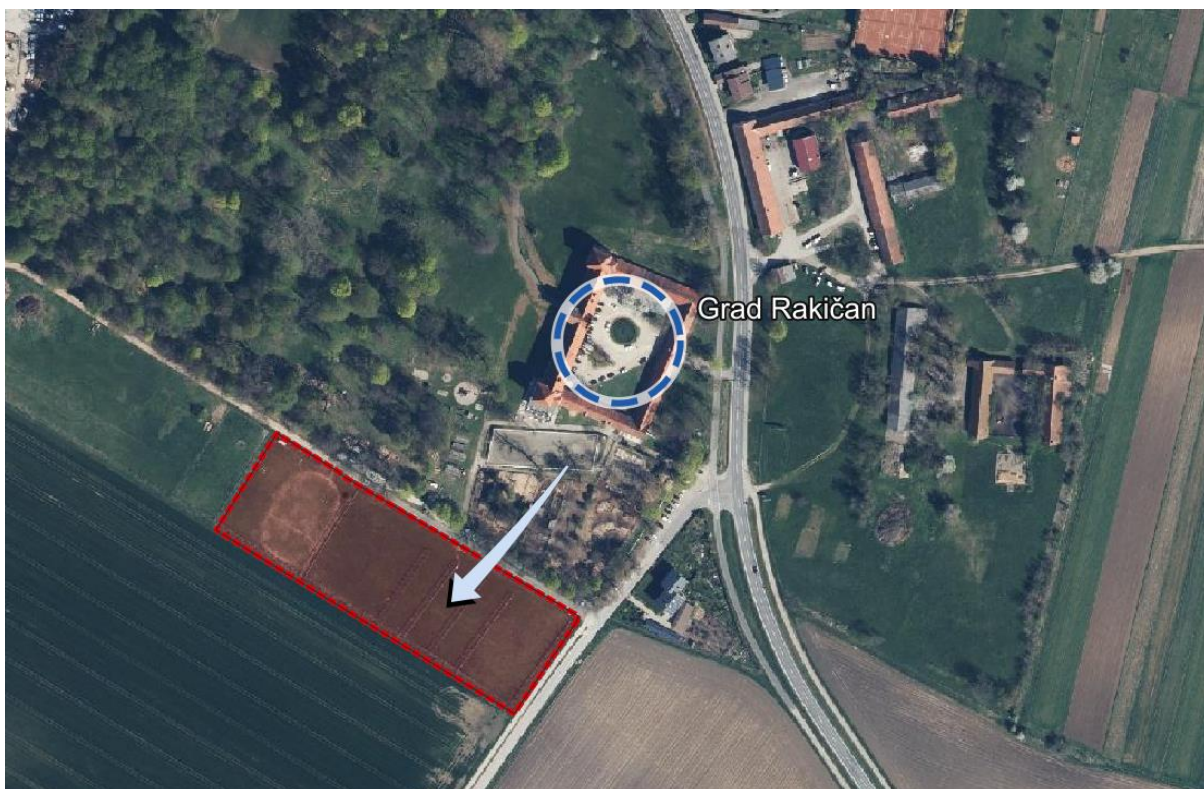
Telekomunikacijska infrastruktura

-  komunikacijski vodi

Slika 2: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN (Prikaz stanja prostora za Občinski podrobni prostorski načrt za konjeniški park Rakičan (RA 9/2))

1.4 Investicijska namera

Z OPPN se načrtuje gradnja aktivnega hleva za konje z vsemi spremljajočimi in pomožnimi objekti (odprti hlev, površine za prosto gibanje konj, boksi, različni skladiščni objekti, sanitarije, slačilnice, lonžirni krog, bazen za konje, nadstrešnice in manjši interpretacijsko-turistični objekt. Načrtovana je selitev obstoječe dejavnosti, ki se trenutno nahaja v Gradu Rakičan v neposredni bližini.



Slika 3: Lokacija predvidenega OPPN v odnosu do obstoječe lokacije

2. VSEBINSKA OPREDELITEV ELABORATA EKONOMIKE

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. Z njegovo pripravo se zagotavlja sprejemanje prostorskih odločitev, ki so izvedljive in ekonomsko upravičene ter zagotavlja ustrezna finančna sredstva.

Elaborat ekonomike za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

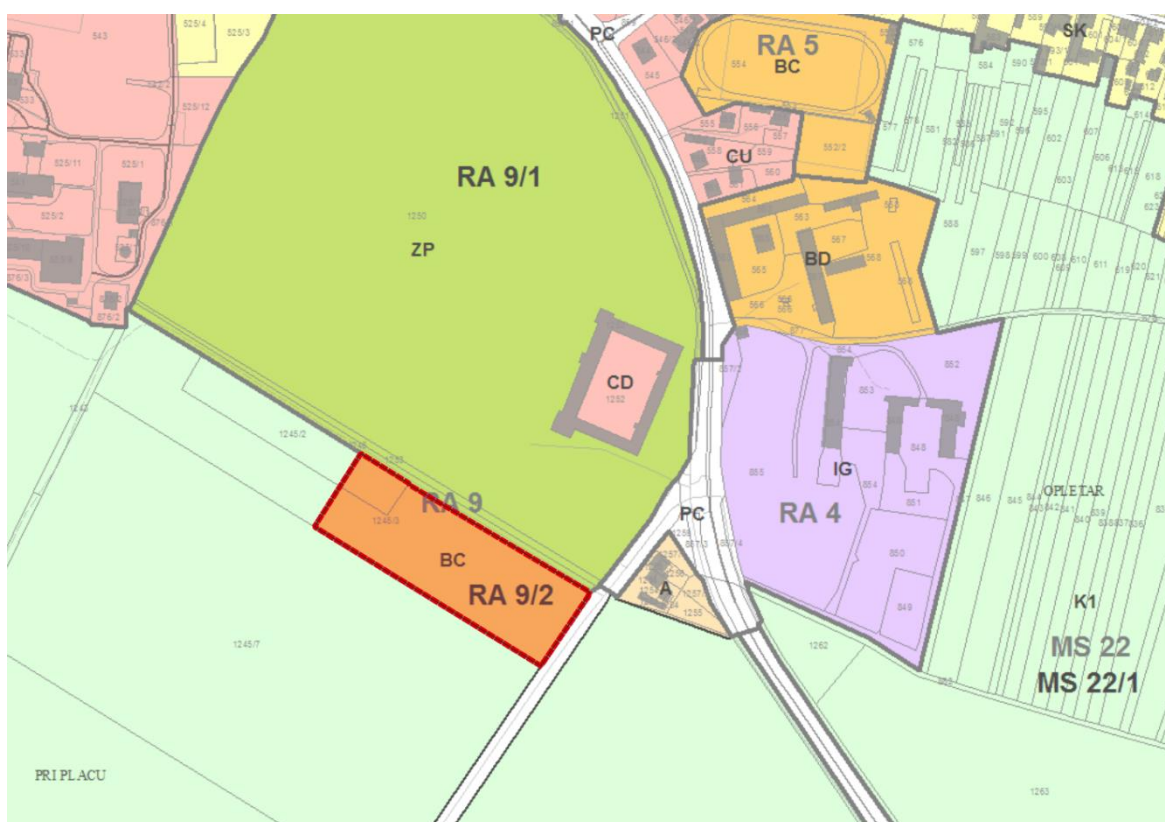
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba zgraditi za ta namen,
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje,
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA

Elaborat ekonomike se izdeluje za OPPN, v sklopu katerega se načrtuje selitev obstoječe konjeniške dejavnosti iz Dvorca Rakičan na novo lokacijo v neposredni bližini.

Predvidena širitev v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na obstoječo rabo prostora v okolici, ki je ruralno območje ter ne bo predstavljala dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno infrastrukturo ob pridobljenem soglasju upravljalca cest, prav tako pa tudi ne na druge vrste gospodarske javne infrastrukture.

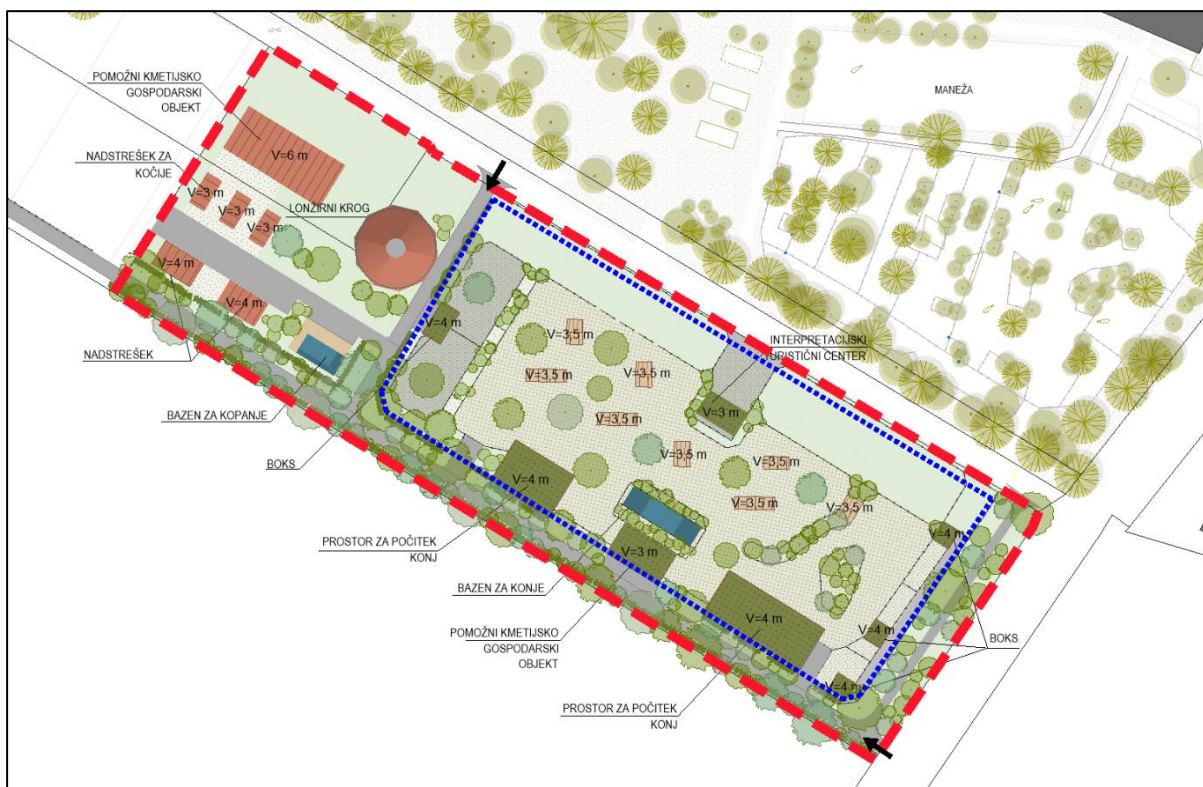
Načrtovana ureditev konjeniškega parka ne vpliva na potrebe po zagotavljanju dodatne družbene infrastrukture.



Slika 4: Podrobna namenska raba prostora (OPN Mestne Občine Murska Sobota)

Znotraj območja urejanja so glede na osnutek OPPN dovoljeni naslednji objekti:

- 1242 – garažne stavbe;
- 1252 – skladiščne stavbe za potrebe kmetijske dejavnosti;
- 1261 – stavbe za kulturo in razvedrilo (le paviljoni in stavbe za živali);
- 1265 – stavbe za šport;
- 1271 – nestanovanjske kmetijske stavbe;
- 12744 – sanitarije;
- 12745 – stavbe za funkcionalno dopolnitev;
- 12746 – druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (in služijo potrebam dovoljene dejavnosti);
- 2411 – športna igrišča;
- 24122 – drugi gradbeni inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas;
- 24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti;
- 24205 – objekti za preprečitev zdrsa in ograditev;
- 24208 – drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje;
- 21121 – lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste;
- 222 – cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.



Slika 5: Izsek iz OPPN (osnutek) – Ureditvena situacija

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje predvidenega OPPN je delno komunalno opremljeno. Do območja poteka kategorizirana javna pot. Za potrebe načrtovane investicije v sklopu OPPN bo potrebno izvesti izgradnjo ustreznih priključitev na obstoječa omrežja oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN za gradnjo športnih in kmetijskih objektov.

Prometna dostopnost

Prometni dostop do zemljišč, namenjenih gradnji stavb, je zagotovljen preko obstoječe javne poti, ki se priključi na regionalno cesto. Okoli objektov so predvidene utrjene manipulativne površine, ki bodo zagotavljale protiprašnost.

Oskrba z vodo

Območje OPPN je možno priključiti na obstoječi vodovodni cevovod, ki poteka po parceli 2199/4 k.o. Rakičan oziroma 1246 k.o. Rakičan. Predvideni objekti so od točke priključitve na javni vodovod oddaljeni od 40 – 180 m. Za zagotavljanje požarne varnosti se zagotovi hidrantno omrežje. Hidranti morajo biti nadzemni, postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

Odvajanje odpadnih vod

Kanalizacijsko omrežje poteka po vzhodnem robu območja, zato se komunalne odpadne vode iz objekta, ki so vezane na sanitarno vodo (sanitarije, slačilnica ...), priključijo na kanalizacijsko omrežje. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se spelje neposredno v ponikovalnico ali odvodni jarek. Odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih površin je treba urediti preko peskolovov in lovilca olj iz katerega se nato odpadne padavinske vode speljejo v predvideno ponikovalnico ali odvodni jarek.

Za potrebe delovanja predvidene dejavnosti ni potrebno graditi javnega kanalizacijskega omrežja. Zgradijo se interni sistemi, ki bodo v lasti investitorja.

Oskrba z električno energijo

Za potrebe priključitve objektov v distribucijsko omrežje, bo potrebno zgraditi nove nizkonapetostne kableske izvode do nove razdelilne omarice. Točna trasa predvidenih razvodov se določi v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Pridobiti je potrebno upravno in projektno dokumentacijo za novi nizkonapetostni kabelski priključek.

Telekomunikacijsko omrežje

Priključitev objektov na javno TK omrežje ni predvidena.

4.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, viri financiranja in opredelitev etapnosti gradnje

Vsa zgoraj opisana infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek, ki je v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam. Komunalne opreme v smislu definicije po ZUreP-3 v OPPN ni, tako tudi v tem elaboratu ekonomike ni, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja. Potreba po podaji ocene investicije zato ni potrebna. Ker se bodo z OPPN načrtovani objekt priključevali na obstoječo komunalno opremo (na obstoječo javno cesto, javni vodovod in kanalizacijsko omrežje), je investitor zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek bo plačal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Prostorske ureditve in priključki na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, se lahko izvedejo v več etapah glede na etapnost gradnje drugih objektov, vendar ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V predmetnem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve za svoje delovanje ne potrebujejo družbene infrastrukture in na njo ne vplivajo.

6. SEZNAM VIROV

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19);
- Opredelitev vsebine, način izdelave in predloga navodila elaborata ekonomike (Strokovna naloga), Ljubljanski urbanistični zavod d.d., november 2018
https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbani-razvoj/ba7bb27421/elaborat_ekonomika_LUZ.pdf

