

Naslov

ELABORAT EKONOMIKE

**ZA
DRUGE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA
POSELITVENO OBMOČJE P11-S14/3 BUDINA – OB
ROGOZNICI
osnutek**

ID SD2 OLN:

3840

Naročniki:

Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1
SI-2250 Ptuj

in

lastniki zemljišč

Izdelovalec:

OSA arhitekti d. o. o.
arhitektura, urbanizem in storitve,
Strma ulica 13,
2000 Maribor

osa
arhitekti

osa arhitekti d.o.o. · strma ulica 13 · maribor

Predstavnik izdelovalca:

direktor
Robi Lesnik

Odgovorni nosilec naloge:

mag. Špela Lesnik, univ. dipl. inž. arh.

Delovna skupina:

mag. Špela Lesnik, univ. dipl. inž. arh.
Tit Lesnik, dipl. ekonom.
Robi Lesnik, univ. dipl. inž. arh.

Datum:

Maribor, februar 2024

1. UVOD

1.1 NAMEN NALOGE

Elaborat ekonomike je v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju Pravilnik) namenjen:

- oceni 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 z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
- oceni investicij 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 OPN ali OPPN.

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za druge spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici (v nadaljevanju: SD2 OLN).

Območje SD2 OLN zavzema del območja veljavnega Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina - ob Rogoznici (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 4/07 in št. 2/10 – v nadaljevanju: veljaven OLN) in zajema naslednje parcele v katastrski občini 401-Brstje: 786/6, 931, 932, 933, 934, 941, 944, 945, 947, 948, 949, 957, 963, 965, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 978, 983, 985, 986 in 987. Območje SD2 OLN meri približno 2,5 ha in se lahko tekom postopka priprave SD2 OLN tudi spremeni z namenom, da se zgotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve obravnavanega območja ter ostale ureditve gospodarske javne infrastrukture.

Predmet SD2 OLN je sprememba in dopolnitev tekstualnega in grafičnega dela veljavnega OLN. Predvidene so spremembe in dopolnitve prostorskih izvedbenih pogojev in sicer:

- sprememba mikrolokacije objektov (v skladu s celovito urbanistično zasnovo območja),
- sprememba maksimalnih horizontalnih gabaritov objektov (v skladu z določili OPN in ob upoštevanju veljavnih urbanističnih parametrov),
- sprememba pogojev glede oblikovanja objektov (v skladu z določili OPN, dopusti se tudi sodobnejše oblikovanje),
- spremembe pogojev glede gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo,
- druge spremembe in dopolnitve v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

Prostorski izvedbeni pogoji glede parcelacije in predvidenega prometnega omrežja se s SD2 OLN ne bodo spreminjali, razen če bi spremembe in dopolnitve zahtevali nosilci urejanja prostora. S SD2 OLN se prav tako ne spreminja namembnost območja veljavnega OLN, saj območje OLN ostaja v večjem delu namenjeno stanovanjem oz. bivanju, del etaže posamezne stanovanjske enote pa se lahko nameni tudi za mirne, ekološko neoporečne in prometno nemoteče poslovne dejavnosti.

Na območju SD2 OLN je predvidena postavitvev 27 prostostoječih stanovanjskih objektov – enodružinskih hiš dveh tipov: tip A (dovoljena etažnost P+1) in tip B (dovoljena etažnost P+1 (ali M)). Tipi objektov so razvrščeni glede na značilnosti okoliške zazidave in tvorijo zaokrožena podobmočja znotraj celotnega območja OLN. Na posamezni gradbeni parceli je definirano območje možne zazidave z določitvijo gradbene linije in gradbene meje. Dopusten faktor zazidanosti na posamezni gradbeni parceli je do vrednosti max. 0,6, dopusten faktor izrabe pa je do vrednosti max. 1,2.



V elaboratu ekonomike bo ocenjena investicija ter določeni viri financiranja in etapnost gradnje gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč znotraj predmetnega akta.

1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

Prostorski akti:

- Odlok o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici (faza dopolnjen osnutek, februar 2024),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 2/2010),

- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št.4/2007)

Mnenja nosilcev urejanja prostora:

K aktu so bila pridobljena 1. mnenja NUP:

ŠT	SEZNAM NASLOVNIKOV
1	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Sektor za občinsko prostorsko načrtovanje in zemljiške ukrepe, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana
2	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za vode, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana
3	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor
4	Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana
5	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
6	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor
7	Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana (za področje letalskega prometa)
8	Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana
9	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
10	Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana
11	Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana
12	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Operativa TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor
13	Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana-Črnuče
14	Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
15	Komunalno podjetje Ptuj d.d., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj
16	Javne službe Ptuj, d.o.o. Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj
17	Adriaplin, d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana
18	Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

Iz podanih 1. mnenj k osnutku SD2 OLN so razvidne zahteve organov in organizacij (NUP) po izgradnji GJI.

2. KLJUČNE UGOTOVITVE

2.1 GJI

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju SD2 OLN je treba dograditi:

- cestno omrežje z javno razsvetljavo,
- odvajanje komunalnih odpadnih vod in padavinskih voda ,
- vodovodno omrežje,
- plinovodno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje in
- elektronsko komunikacijsko omrežje.

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju SD2 OLN so ocenjeni na 1.472.690,75 EUR z DDV.

Izvajanje GJI je predvideno v 1 etapi.

2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

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

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

Celotno območje SD2 OLN je namenjeno stanovanjski gradnji, ki ne bo bistveno vplivala na povečanje števila prebivalcev ali drugih sprememb. Časovnice realizacije izvedbenega akta ni mogoče predvideti, ker ne gre za organizirano investicijsko gradnjo, temveč gradnjo posameznikov na lastnih zemljiških parcelah. Zaradi predvidenega izvedbenega akta ni pričakovati novih zaposlitvenih potreb. Elaborat ekonomike obravnava spremembe in dopolnitve obstoječega akta, v katerem ni predvidenega večjega števila stanovanjskih objektov, zato ugotavljamo, da imajo objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja zadostne kapacitete za pokritje le teh, kar je bilo preverjeno v osnovnem izvedbenem aktu. Glede na navedeno ocenjujemo, da zaradi gradnje načrtovanih objektov v okviru SD2 OLN na obravnavanem območju ne bo prišlo do povečanja potreb po družbeni infrastrukturi v Mestni občini Ptuj.

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUTURA

Gradnja GJI je predvidena v eni etapi, oziroma podetapah ene etape v posameznih zaključenih fazah, v kolikor bi se gradila GJI v režiji investitorjev.

Glede na to da je skladno s faznostjo izvajanja OLN dopustna gradnja načrtovanih objektov po posameznih funkcionalnih enotah v poljubnih (časovno neopredeljenih in neodvisnih) etapah, lahko etapa gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture razpade na več podetap, ki jih v elaboratu ekonomike posebej ne obravnavamo, saj bodo odvisne od dejanske (danes še neznan) faznosti gradnje načrtovanih objektov po posameznih funkcionalnih enotah.

3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

CESTE

Na območju OLN je delno zgrajeno prometno omrežje. Motorni promet je urejen dvosmerno iz lokalne ceste št. 328111 na javne poti, ki se nahajajo znotraj novonastale stanovanjske soseske. Parcelacija, ki je na območju izvedena na podlagi obstoječega OLN, omogoča smiselno dograjevanje lokalnih poti, ki bodo omogočile dostop in dovoz do predvidenih objektov.

Vse že izvedene in predvidene prometne površine so utrjene in primerne za vožnjo motornih vozil do 10 t, kar pomeni, da lahko služijo tudi intervenciji.

Predvideni prečni profil ulic je:

- 5,50m široko vozišče za dvosmerni mešani motorni, kolesarski promet in peš promet.

KANALIZACIJA / ODVOD KOMUNALNIH ODPADNIH VOD

Kanalizacijsko omrežje je ločenega sistema za komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode.

Trasa kanalizacije za odvod komunalnih odpadnih voda je predvidena v cesti med objekti in se navezuje na jaške obstoječe fekalne kanalizacije, ki je v nadaljevanju speljana proti čistilni napravi mesta Ptuj. Predvidena je kanalizacija iz cevi DN 200 (PVC ali PE). Revizijski jaški premera 800mm so predvideni tako, da je možno nanje priključiti posamezne objekte. Na parcelah posameznih objektov so predvideni hišni revizijski jaški. Priključki kanalizacije so iz cevi DN 150 (PVC ali PE). Začetna globina kanalizacije komunalnih odpadnih voda bo min. 1,00 m pod urejenim terenom. Padec kanalizacije komunalnih odpadnih voda naj bo minimalno 0,3% - 0,5% priključki pa morajo ustrezati padcu 2,0%.

ODVOD ODPADNIH PADAVINSKIH VOD

Odvod odpadnih padavinskih vod obsega odvod vod streh objektov in odvod s cestnih površin.

Padavinske vode iz parcel, predvidenih za pozidavo, se morajo reševati na parcelah samih s ponikanjem. Padavinske vode s streh objektov se ponikajo po čiščenju v peskolovih, iz povoznih površin pa po čiščenju v peskolovih in lovilcih olj. Če je ponikanje oteženo, se padavinske vode zadržujejo v ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikih, iztoki (na dnu in varnostni preliv) iz njih pa se odvajajo v ponikovalnik oziroma bližnji potok.

VODOVODNO OMREŽJE

Za območje je predvidena izgradnja zunanjega vodovodnega omrežja za oskrbo pozidave s požarno in sanitarno vodo. Na trasi novega vodovoda je predvidena vgradnja sedmih nadzemnih hidrantov v medsebojni oddaljenosti okrog 100 m. Za vsak stanovanjski objekt je predviden hišni priključek vode za sanitarne potrebe z vgradnjo zunanjega tipskega vodomernega jaška na robu parcele.

Razvodno omrežje je predvideno iz PE 125 mm vodovodnih cevi za pritisk 10 bar, ki bi se priključilo

- enkrat na Belšakovi ulici na obstoječi vodovodni cevovod PE 125 mm in
- enkrat preko potoka Rogoznica do obstoječega vodovodnega cevovoda PE 110 mm.

PLINOVOD

Območje je možno oskrbeti z zemeljskim in v bodoče z obnovljivim plinom z razširitvijo plinovodnega omrežja ter navezavo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje, ki poteka po Belšakovi in Satlerjevi ulici.

Za obravnavano območje se predvidi izvedba razvodnega plinovodnega omrežja PE premera 90 mm / 3,5 bar v obliki zanke, ki se priključi na obstoječe omrežje.

Zemeljski plin bo za predvidene objekte služil kot energent za ogrevanje in za pripravo tople sanitarne vode.

Do posameznega objekta je predviden hišni priključek plina, ki zajema cevovod premera 32 mm / 4 bar, podometno ali nadometno plinsko omarico na fasadi objekta z vgrajeno požarno pipo.

NN ELEKTRO OMREŽJE

Za izvedbo napajanja predvidenih stanovanjskih objektov z električno energijo je treba:

- Zgraditi nove nizkonapetostne vode ustrezne izvedbe in preseka iz obstoječe transformatorske postaje 20/0,4 kV T-866 BRSTJE 4 do posameznih PS-RO in PS-PMO ob objektu.
- Določiti traso novih vodov in lokacijo postavitve novih razdelilnih omaric in prostostojećih priključno merilnih omaric v sodelovanju z upravljavcem.
- Skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov.

ZUNANJA RAZSVETLJAVA

Javna razsvetljava mora biti izvedena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Za razsvetljava cest in javnih površin je dopustno načrtovati oziroma uporabljati le energetska varčna svetila s senčili, ki preprečujejo osvetljevanje neba. Predvidi se cestno razsvetljava LED tehnologije primernih moči, še posebej pa je treba obdelati cestno razsvetljava v kritičnih točkah, kot so križišča, prehodi za pešce ipd.

Na območju OLN se javna razsvetljava naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, ki se oskrbuje z električno energijo iz odjemnega mesta št. 83, pri hiši št.

Brstje 31A. Pred umestitvijo je treba preveriti zmožnost obstoječega odjemnega mesta in ga po potrebi prilagoditi. V kolikor to ni mogoče, je treba predvideti novo odjemno mesto po navodilih vzdrževalca javne razsvetljave.

TK OMREŽJE

Na območju OLN je predvidena izgradnja kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja.

Za območje OLN je treba za dopolnitev telekomunikacijskega omrežja pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja.

Priključna točka za predvideno zazidavo je Belšakova ul. 48. Od priključne točke do območja OLN se predvidi kabelska kanalizacija elektronskih komunikacij iz cevi 2xfi 50 mm in pripadajočimi kabelskimi jaški.

Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora pred posegi zakoličiti in po potrebi ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.

Pri načrtovanju objektov, kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, se predvidi vgradnjo dovodne komunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna komunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno omarico zaključi v notranji komunikacijski omarici ali komunikacijskem prostoru. V notranji omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- stroški gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so v elaboratu ekonomike povzeti iz primerljivih investicij,
- stroški projektne in upravne dokumentacija do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora so ocenjeni na 20% stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- za odkup zemljišč za javne ceste ni potreben,
- v stroških je vključen DDV.

3.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

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.

Investicije	Gradnja (Eur brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)	Ocena stroškov (EUR z DDV)
Gradnja ceste	523.275,00	115.120,50	638.395,50	51.071,64	689.467,14
Javna razsvetljava	146.025,00	32.125,50	178.150,50	14.252,04	192.402,54
Odvodnja odpadnih padavinskih voda	110.102,00	24.222,44	134.324,44	10.745,96	145.070,40
Odvodnja komunalnih odpadnih voda	84.755,00	18.646,10	103.401,10	8.272,09	111.673,19
Vodovod	69.975,00	15.394,50	85.369,50	6.829,56	92.199,06
Plinovod	50.400,00	11.088,00	61.488,00	4.919,04	66.407,04
NN elektro vod	82.215,00	18.087,30	100.302,30	8.024,18	108.326,48
Elektronske komunikacije	50.960,00	11.211,20	62.171,20	4.973,70	67.144,90
SKUPAJ					1.472.690,75

Pravilnik omogoča, da se v primeru priprave OPN, če ni na voljo ocene stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz strokovnih podlag, stroški ocenijo po Prilogi 1 (Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku. Kot opredeljuje pravilnik, za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti. Zato so bili stroški ocenjeni na podlagi primerljivih izvedenih projektov.

3.2.2 MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUG 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.

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

Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno in sicer:

- Komunalno opremo bo zgradila občina, v kolikor ji bodo to omogočala finančna sredstva, zagotovljena v občinskem proračunu.
- Komunalno opremo bo zgradil zainteresiran investitor, ki bo z občino sklenil pogodbo o opremljanju.
- Del komunalne opreme bo zgradila občina, del pa zainteresirani investitor, ki bo z občino sklenil pogodbo o opremljanju.

4. 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 imenovalac potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo s SD2 OLN. V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj gre za spremembo obstoječega OLN in se z njo ne spreminja števila predvidenih stanovanjskih objektov in s tem števila

novih prebivalcev, ki bodo uporabniki obstoječe družbene infrastrukture. Poleg tega se bo območje fazno izgrajevalo s stanovanjskimi objekti, saj ne gre za organizirano stanovanjsko gradnjo, ampak za gradnjo posameznih lastnikov na lastnih zemljiških parcelah. Tako bo priseljevanje novih prebivalcev postopno in ne bo naenkrat obremenilo obstoječe družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna oz. ni možna.