

Projekt: **Izdelava elaborata ekonomike za območje  
Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta  
servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru**

Pripravljalavec: **OBČINA ŽUŽEMBERK**  
Grajski trg 33  
8360 Žužemberk

Izdelovalec SDZN: **TOPOS d.o.o.**  
Kočevarjeva 1, Novo mesto

Izdelovalec elaborata: **TOPOS d.o.o.**  
Kočevarjeva 1, Novo mesto

Pooblaščen inženir  
za področje infrastrukture: **Dušan GRANDA, univ.dipl.inž.grad.**  
IZS G-0146

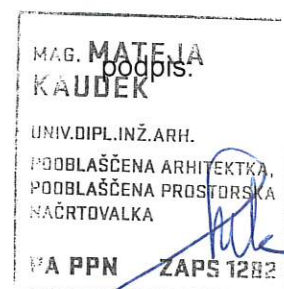
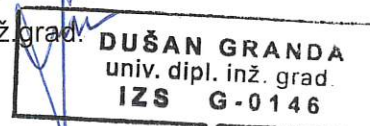
Sodelavci: Gaja Medved, mag. prost. načrt.

Odgovorna vodja projekta: **Mag. Mateja KAUDEK, univ.dipl.inž.arh.**

identifikacijska številka:

ZAPS 1282 PA PPN

Novo mesto, avgust 2024



**KAZALO**

- 1 SPLOŠNO O ELABORATU EKONOMIKE
  - 1.1 Uvodna obrazložitev
  - 1.2 Podlage za pripravo elaborata ekonomike
    - 1.2.1 Pravna podlaga
    - 1.2.2 Vsebinska podlaga
- 2 OBRAVNAVANO OBMOČJE IN PODLAGA ZA IZDELAVO ELABORATA
  - 2.1 Območje obdelave
  - 2.1 Podlaga za izdelavo elaborata
- 3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GJI
  - 3.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga GJI
    - 3.1.1 Splošno
    - 3.1.2 Prometna ureditev
    - 3.1.3 Vodovod
    - 3.1.4 Kanalizacija
    - 3.1.5 Energetska infrastruktura
    - 3.1.6 Omrežje elektronskih komunikacij
    - 3.1.7 Ravnanje z odpadki
    - 3.1.8 Razsvetljava
  - 3.2 Ocena stroškov investicije in možni viri financiranja
  - 3.3 Etapnost izvedbe dograditve ali gradnje načrtovane komunalne opreme in GJI
- 4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA
  - 4.1 Povzetek družbene infrastrukture in ocena potreb po družbeni infrastrukturi
  - 4.2 Ocena stroškov investicije v družbeno infrastrukturo in možni viri financiranja
  - 4.3 Etapnost izvedbe dograditve, izgradnje in zagotovitve družbene infrastrukture na drug način
- 5 VIRI

## 1 SPLOŠNO O ELABORATU EKONOMIKE

### 1.1 Uvodna obrazložitev

Osnovni namen elaborata ekonomike (v nadaljevanju tudi elaborat) je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar je za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Kadar ima prostorska ureditev učinek na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta.

Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno (že v fazi sprejemanja prostorskega akta oz. v njegovih začetnih fazah) informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer je odločanje bolj transparentno in kakovostno. Z elaboratom se v vseh fazah prostorskega akta (v danem primeru Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru) preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Elaborat sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, temveč povzema podatke iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko. V procesu prostorskega načrtovanja ima zgolj informativno vlogo. Elaborat je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu z Zakonom.

### 1.2 Podlage za pripravo elaborata ekonomike

#### 1.2.1 Pravna podlaga

Pravni podlagi za pripravo elaborata sta:

- Zakona o urejanju prostora-ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21,
- Pravilniku o elaboratu ekonomike, Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21-ZUreP-3 (v nadaljevanju: Pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je **ZUreP-3**, ki v skladu s 55. členom Zakona o urejanju prostora-ZUreP-3 (v nadaljevanju: tudi zakon) del spremljajočega gradiva za pripravo prostorskega akta in skladno s 68. členom zakona vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju: GJI) ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev. 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 neposredno vplivajo na vsebino elaborata ekonomike.

Elaborat za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo (1), drugo gospodarsko javno (2) in družbeno infrastrukturo (3), 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.

Komunalna oprema (1) so:

- 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 (158. člen ZUreP-3).

Gospodarska javna infrastruktura (2) so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (3. člen ZUreP-3).

Družbena infrastruktura (3) 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 (3. člen ZUreP-3).

Podrobnejša vsebina in oblika elaborata so predpisana v **Pravilniku**. Pravilnik 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 v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

### 1.2.2 Vsebinska podlaga

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

Vsebinska podlaga za pripravo predmetnega elaborata ekonomike je **dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru** (v nadaljevanju: SDZN). Podlaga za izdelavo elaborata so tudi vsa mnenja nosilcev urejanja prostora, ki so implementirana v rešitve SDZN.

Zazidalni načrt je starejši občinski predpis, ki se po določilih ZUreP-3 šteje kot prostorski izvedbeni akt. Njegove spremembe in dopolnitve se ureja na podlagi 129. člena ZUreP-3, zanje pa velja enak postopek kot za 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;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi 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 katero se OPPN pripravi.

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

## 2 OBRAVNAVANO OBMOČJE IN PODLAGA ZA IZDELAVO ELABORATA

### 2.1 Območje obdelave

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk, Uradni list RS, št. 55/14, 4/20 – tehnični popravek in 135/22 (v nadaljevanju OPN) je kot neposredni nadrejeni prostorski akt za spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (v nadaljevanju SDZN) določil namensko rabo za območja gospodarske cone (IG) in enoto urejanja prostora JA08.pin. Za območje servisno-obrtna cone je bil leta 2004 izdelan zazidalni načrt servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru, Uradni list RS, št. 21/04 (v nadaljevanju ZN).

V imenu pobudnika KEKO d.o.o., Grajski trg 15, 8360 Žužemberk, ki ga zastopa direktor Anton Konda, je podjetje TOPOS d.o.o., Kočevarjeva 1, 8000 Novo mesto v decembru 2023 na občino Žužemberk podalo pobudo, ki se nanaša na spremembo določil za umeščanje in gradnjo poslovno-proizvodnih objektov ter spremljajočih ureditev na območju veljavnega ZN. Razlog za izdelavo je nadgradnja obstoječih programov oz. dejavnosti, ki so posledica razvoja tehnologije, boljše funkcionalnosti posameznih mikrolokacij območja.

Območje SDZN, v velikosti okoli 3,4 ha, zajema naslednja zemljišča s parc. št.: 811/18, 821/15 (delno), 811/15, 807/7, 811/20, 811/7, 811/14, 811/22, 821/3, 807/8 (delno), 811/10, 811/16, 821/10, 811/9, 821/14, 811/2, 811/19 in 811/17, vse k.o. Stavča vas.

Meja območja SDZN je povzeta po meji EUP.



Prikaz območja SDZN na DOF – mikrolokacija, vir: Piso

Namen priprave SDZN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za pozidavo in zunanje ureditve kot podlaga za pridobitev upravnih dovoljenj za gradnjo.



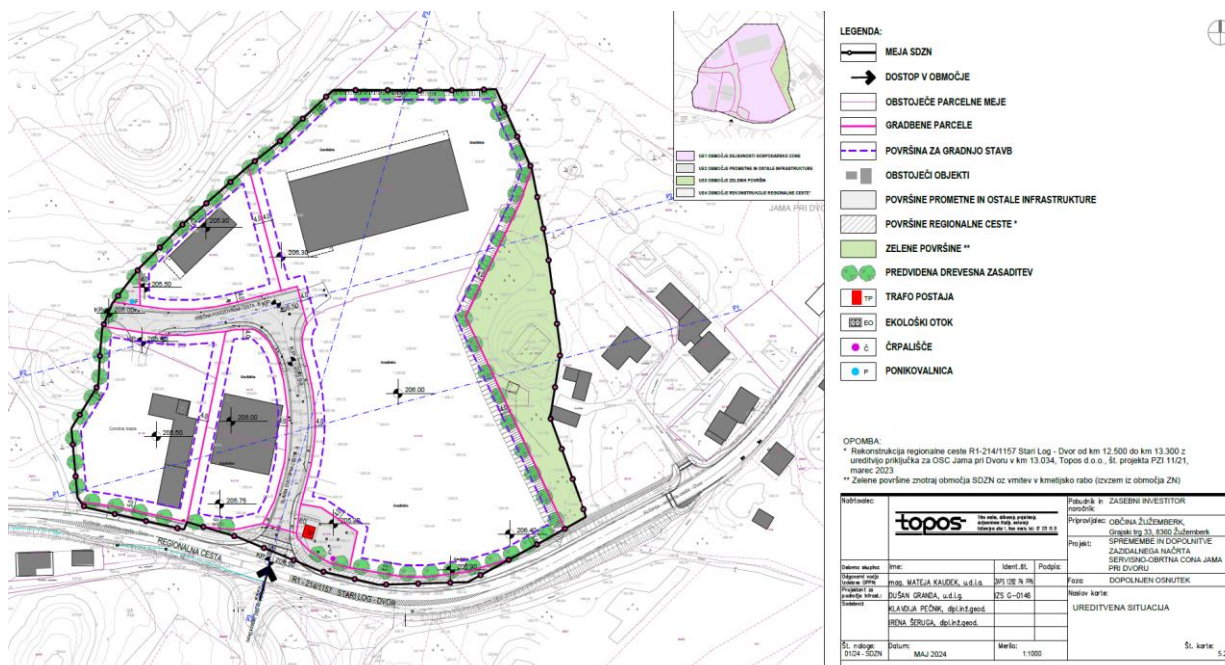
Spremembe in dopolnitve se tako nanašajo na:

- opredelitev fleksibilnejših pogojev za umeščanje stavb;
- opredelitev površin za gradnjo stavb znotraj gradbenih parcel za dejavnosti gospodarske cone;
- določitev novih arhitekturnih in urbanističnih pogojev za gradnjo (višina, kote, faktorji izrabe ...);
- opredelitev dejavnosti gospodarske cone skladno z OPN;
- povečanje zelenih površin na vzhodni strani območja, ki se lahko izvzamejo iz območja prostorskega akta in vrnejo v kmetijsko zemljišče pri naslednjih SD OPN;
- določitev visokorasle zasaditve po celotnem obodu cone;
- faznost izvedbe odvajanja fekalnih odpadnih vod tako, da se predvidi začasno reševanje odvajanja odpadnih vod z malo čistilno napravo, s kasnejšim priključevanjem na javni kanalizacijski sistem.

## 2.1 Podlaga za izdelavo elaborata

Podlaga za izdelavo elaborata je dopolnjen osnutek SDZN, vključno s prvimi mnenji nosilcev urejanja prostora. Dopolnjen osnutek SDZN ima kot svoj sestavni del tudi prikaz zasnove projektnih rešitev komunalne in energetske infrastrukture ter priključitev le-te na gospodarsko javno infrastrukturo (grafični in tekstualni del).

SDZN se načrtuje na območju, ki je v večji meri pozidano in že funkcionira kot urejena gospodarska cona z vzpostavljeno prometno mrežo in ostalo infrastrukturo. Gre za nadgradnjo obstoječih programov oz. dejavnosti, ki so posledica razvoja tehnologije, boljše funkcionalnosti posameznih mikrolokacij območja.



Prikaz in opis sprememb in dopolnitev, vir: dopolnjen osnutek SDZN, Topos d.o.o.

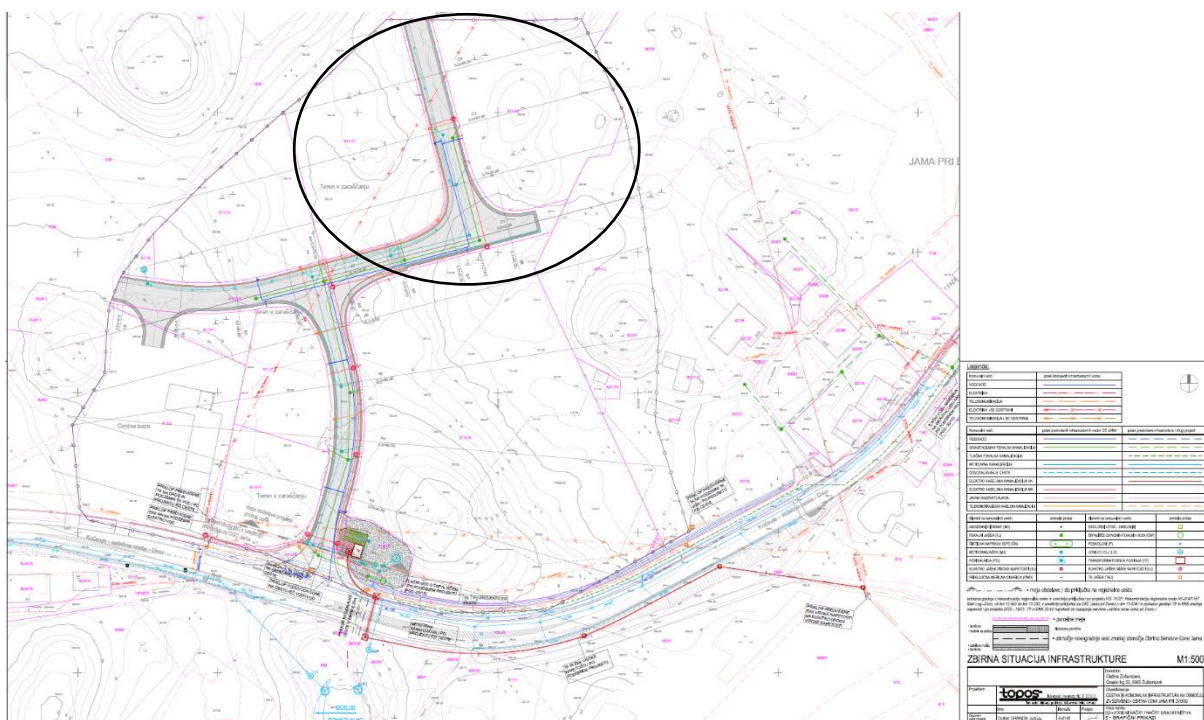
### 3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GJI

#### 3.1 Načrtovana (obstoječa) komunalna oprema in druga GJI

##### 3.1.1 Splošno

Servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru je opremljena z vso potrebno infrastrukturo. Notranje cestno in komunalno infrastrukturo omrežje na območju ZN je izvedeno skladno s projektom: PZI Cestna in komunalna infrastruktura na območju ZN servisno-obrtne cone Jama, Topos d.o.o., Novo mesto, maj 2022. Zasnova kanalizacijskega, vodovodnega, električnega in telekomunikacijskega omrežja s SDZN na območju cone ostaja nespremenjena.

PZI Cestna in komunalna infrastruktura na območju ZN servisno-obrtne cone Jama, Topos d.o.o., Novo mesto, maj 2022 je projekt, narejen na podlagi Odloka o zazidalnem načrtu servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru (Uradni list RS št. 21/04). Spremembe ZN glede infrastrukture so vezane na ukinitve severnega dela prometnice, vključno s pripadajočo infrastrukturo. Zaradi spremembe notranjega prometnega režima na tem delu se mestoma ukine del telekomunikacijskega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja, pri čemer pa se zasnova omrežja ne ruši.



Prikaz zbirne situacije GJI - PZI Cestna in komunalna infrastruktura na območju ZN servisno-obrtne cone Jama (Uradni list RS št. 21/04), maj 2022, vir: Topos

##### 3.1.2 Prometna ureditev

Območje urejanja se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste Stari Log – Dvor R1 – 214/1157, od km 1,813 do km 2,066. Cestno omrežje znotraj območja urejanja se priključuje na regionalno cesto, ki se na odseku od km 12,920 do km 13,140 rekonstruira skladno s projektom: Rekonstrukcija regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log – Dvor od km 12.500 do km 13.300 z ureditvijo priključka za OSC Jama pri Dvoru v km 13.034, Topos d.o.o., št. projekta PZI 11/21, marec 2023. Izgradnja ceste vključuje tudi izvedbo levega zavijalnega pasu in kombinirane poti za pešce in kolesarje.

### 3.1.3 Vodovod

Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja SDZN je na območju urejanja **že izveden** ločen kanalizacijski sistem, ki poteka v koridorju notranje dostopne ceste. Za oskrbo območja s pitno in protipožarno vodo je že izvedeno sekundarno vodovodno omrežje primernih dimenzij, ki poteka v notranji cesti cone. Priklučitev vodovoda na javno vodovodno omrežje na območju urejanja se izvede sočasno z rekonstrukcijo regionalne ceste po posebnem projektu: Rekonstrukcija regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log – Dvor od km 12.500 do km 13.300 z ureditvijo priključka za OSC Jama pri Dvoru v km 13.034, Topos d.o.o., št. projekta PZI 11/21, marec 2023.

### 3.1.4 Kanalizacija

Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja SDZN je na območju urejanja **že izveden** ločen kanalizacijski sistem, ki poteka v koridorju notranje dostopne ceste. Za odvod komunalnih odpadnih vod z območja urejanja je potrebno zgraditi kanalizacijsko omrežje naselja Jama s prevezavo kanalizacijskega sistema na črpališče Dvor. Do priključitve kanalizacijskega sistema na črpališče Dvor se na območju urejanja lahko izvedejo tipske male čistilne naprave ustreznih kapacitet oziroma skupna čistilna naprava, ki se dimenzionira skladno s predvideno obremenitvijo.

### 3.1.5 Energetska infrastruktura

Napajanje objektov z električno energijo je preko obstoječe transformatorske postaje s priključnim 20 KV kablovodom iz 20 kV daljnovoda Zagradec - Dvor – Soteska. Priklučitev EKK na javno elektro omrežje na območju urejanja se izvede sočasno z rekonstrukcijo regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log – Dvor po posebnem projektu: TP in EKK 20 kV napetosti za napajanje servisno-obrtne cone Jama pri Dvoru; Topos d.o.o., št. proj. DGD-19/21, oktober 2021. Električni vodi znotraj območja **so izvedeni** v kabelski kanalizaciji, ki poteka v notranji cesti in sicer od priključevanja na TP do posameznih odjemnih mest.

### 3.1.6 Omrežje elektronskih komunikacij

Za potrebe oskrbe območja urejanja je TK omrežje znotraj območja **izvedeno** v notranji dostopni cesti. Priklučitev TK na javno TK omrežje na območju urejanja se izvede sočasno z rekonstrukcijo regionalne ceste po posebnem projektu: Rekonstrukcija regionalne ceste R1-214/1157 Stari Log – Dvor od km 12.500 do km 13.300 z ureditvijo priključka za OSC Jama pri Dvoru v km 13.034, Topos d.o.o., št. projekta PZI 11/21, marec 2023.

### 3.1.7 Ravnanje z odpadki

Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva predpise s področja ravnanja z odpadki. Za ravnanje z gradbenimi odpadki na gradbišču je v skladu z navedeno Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2) v celoti odgovoren investitor.

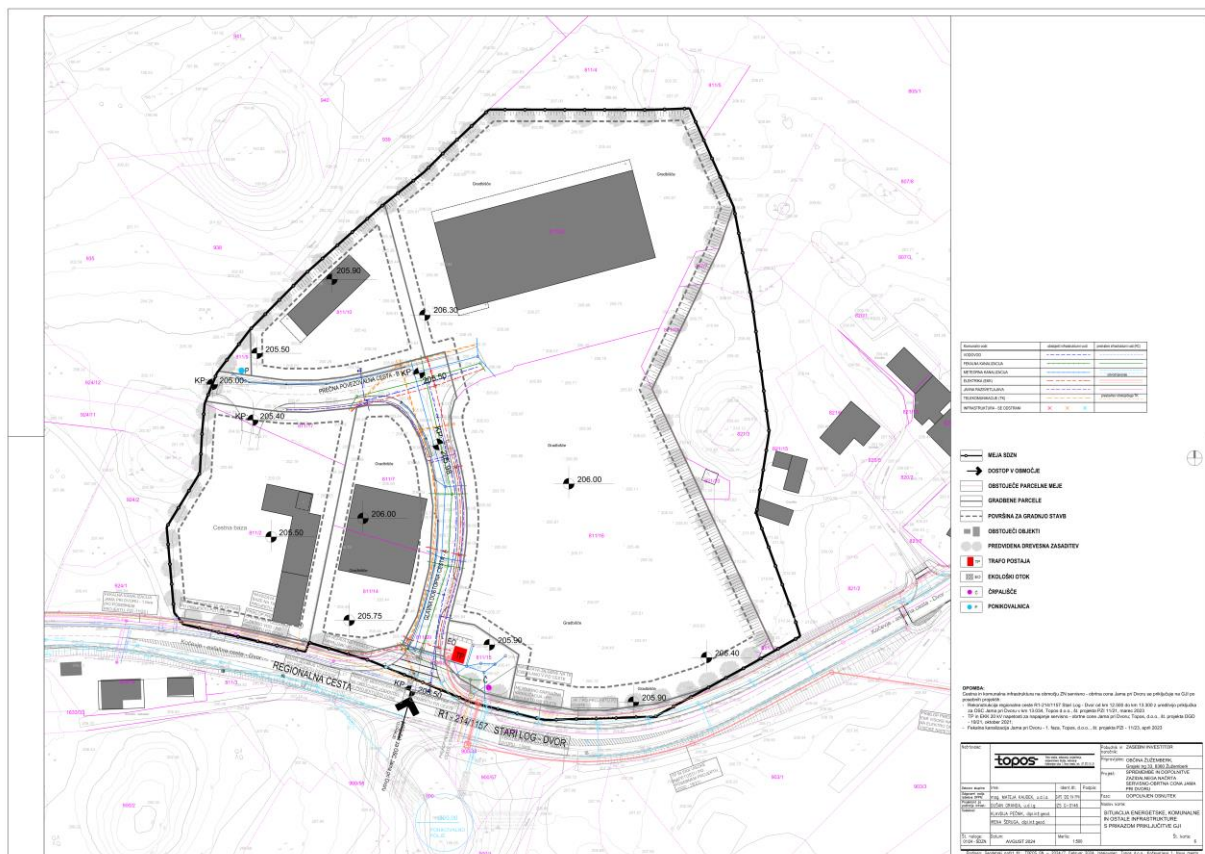
Znotraj območja urejanja se uredi zbiralnica. Vse odpadke je potrebno zbirati ločeno z namenom nadaljnje obdelave v skladu s hierarhijo ravnanja z odpadki. Odpadke imetnik lahko obdeli sam ali jih odda zbiralcu odpadkov oz. komunalne odpadke prepusti izvajalcu javne službe ali izvajalcu obdelave odpadkov. V primeru prepuščanja odpadkov jih je potrebno prepustiti ločeno, v za to namenjenih zabojnikih, katerih tip, barvo, velikost in število določi izvajalec javne službe.

Predvideti je potrebno dostopne poti do prevzemnih mest in obračališča za vozila.



### 3.1.8 Razsvetljava

Zunanja razsvetljava je izvedena v sklopu ureditev notranje dostopne ceste in se izvede tudi znotraj posameznih gradbenih parcel glede na potrebe objektov in pripadajočih zunanjih površin. Kabli potekajo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke ob prometnicah so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo.



Prikaz situacije energetske, komunalne in ostale infrastrukture s prikazom priključitve na GJI na območju SDZN, avgust 2024, vir: Topos

### 3.2 Ocena stroškov investicije in možni viri financiranja

Nima vpliva, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju SDZN, vključno z priklopi že izvedena skladno s PZI Cestna in komunalna infrastruktura na območju ZN servisno-obrtne cona Jama (Uradni list RS št. 21/04), Topos d.o.o., Novo mesto, maj 2022.

### 3.3 Etapnost izvedbe dograditve ali gradnje načrtovane komunalne opreme in GJI

Je dopustna.

## **4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA**

### **4.1 Povzetek družbene infrastrukture in ocena potreb po družbeni infrastrukturi**

Pojem družbena infrastruktura v globalu zajema družbene sisteme, objekte in ustanove (vključno z ljudmi, ki delajo v njih), ki omogočajo nemoteno delovanje določene skupnosti in zagotavljajo ustrezno življenjsko raven njenega prebivalstva.

Prostorske ureditve lahko imajo vplive na naslednje:

- 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,...),
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialna varnost, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava,...).

Ocenjujemo, da načrtovane gradnje ter ureditve okolice objektov ne bodo povzročile bistvenega povečanja delovnih mest ali priseljevanja prebivalstva, zaradi česar bi bilo potrebno načrtovati povečanje vzgojno-varstvenih kapacitet, zdravstvenih ustanov, kulturnih objektov, socialno-varstvenih zavodov ipd..

### **4.2 Ocena investicije v družbeno infrastrukturo in možni viri financiranja**

Ocenjujemo, da investicije v dodatno družbeno infrastrukturo niso potrebne.

Določitev možnih virov financiranja investicij v dodatno družbeno infrastrukturo ni potrebna.

### **4.3 Etapnost izvedbe dograditve, izgradnje in zagotovitve družbene infrastrukture na drug način**

Ni potrebna.

## **5. VIRI**

Pri izdelavi Elaborata ekonomike so bili uporabljeni naslednji viri:

- Zakon o urejanje prostora – ZureP-3, Uradni list RS, št. 199/21;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike, Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21-ZUreP-3;
- Dopolnjen osnutek SDZN servisno-obrtna cona Jama pri Dvoru, junij 2024.