

ELABORAT EKONOMIKE

Občinski podrobni prostorski načrta za BL-78

Soseska na Potoški cesti

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in
nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.
Krožna pot 3, 1360 Vrhnika

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

Vrhnika, junij 2025



NAROČNIK:

GREGOR TRŠAR
Potoška cesta 1, 1370 Logatec

PRIPRAVLJAVEC
PROSTORSKEGA AKTA:

Občina Logatec
Tržaška cesta 50a, 1370 Logatec

IZDELOVALEC
PROSTORSKEGA AKTA:

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in
nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.
Krožna pot 3, 1360 Vrhnika

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA:

Občinski podrobní prostorski načrt za
EUP BL-78 – Soseska na Potoški cesti

OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA:

Občina Logatec, Dolenji Logatec

PREDMET PROJEKTA:

ELABORAT EKONOMIKE

ŠTEVILKA PROJEKTA:

02/21-OPPN

IZDELOVALEC:

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in nadzor
pri gradnji objektov, d.o.o.
Krožna pot 3, 1360 Vrhnika

DIREKTOR:

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.



ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Matjaž Jakše, univ. dipl. inž. Arh., ZAPS 11142-A



SODELOVALI:

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

DATUM:

Vrhnika, junij 2025

KAZALO

1.	POVZETEK.....	4
2.	UVOD.....	5
3.	PRAVNA PODLAGA.....	6
4.	OBMOČJE IN VSEBINA OPPN.....	7
5.	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	9
5.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	9
5.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	10
5.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	12
5.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	13
6.	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	13

1. POVZETEK

Na pobudo investitorja se je Občina Logatec odločila, da pripravi Občinski podroben prostorski načrt za **EUP BL-78 – Soseska na Potoški cesti** (v nadaljevanju: OPPN).

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.

Območje OPPN se nahaja na južno od centra mesta Dolenjega Logatca, na robu obstoječe večstanovanjske pozidave. Na severu meji na obstoječo poselitve v EUP BL-79, na JV strani na območje z delno obstoječo poselitvijo v EUP BL-77, na južni strani na območje v EUP BL-76, na vzhodni pa na javno cesto v EUP DL-97.

V območju je predvidena izgradnja stanovanjskih stavb v nizu (SSn – urbana strnjena stanovanjska pozidava). Območje bo organizirano v obliki soseske, sorodne po strukturi, stavbnem tipu in oblikovanju.

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

Etapnost izvajanja

Gradnjo načrtovanih prostorskih ureditev lahko investitorji izvajajo v različnih časovnih etapah. Etape gradnje morajo predstavljati funkcionalno zaključene celote. Pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja za posamezen stanovanjski objekt je pridobljeno uporabno dovoljenje za cesto, komunalno, energetsko in ostalo infrastrukturo v skladu z OPPN ter predana komunalna infrastruktura upravljavcu, v skladu z določbami v Pogodbi o opremljanju, ki se jo sklene z investitorjem.

2. UVOD

S Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) , ki je bil sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2 in ga predpisuje tudi ZUreP-3, so podrobneje določeni vsebina, oblika in način priprave elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi pri izdelavi in pri spremembah občinskih prostorskih načrtov (OPN) ali občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN).

Z njim 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 za zagotovitev komunalne opreme in druge GJL ter družbene infrastrukture.

Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih spremembah prostorskih ureditev pozna in se zaveda posledic svojih odločitev glede komunalne opreme in družbene infrastrukture, saj s sprejetjem sprememb prostorskega akta sprejema tudi določene obveze.

Z elaboratom ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o določenih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost (občine) ali 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.

Z elaboratom ekonomike se podajo ugotovitve, na osnovi katerih se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Osnovni namen izdelave elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih sprememb prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Sestavni del prikaza je tudi določitev virov financiranja ter etapnosti. V primeru, da bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta analiza.

3. PRAVNA PODLAGA

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21); v nadaljevanju: ZUreP-3;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19, 199/21 – ZureP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

V skladu s pravilnikom so podlage za izdelavo elaborata ekonomike:

- prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- druga razpoložljiva dokumentacija.

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji prostorski akti in strokovne podlage:

- Občinski podroben prostorski načrt za EUP BL-78 – Soseska na Potoški cesti (Osnutek, št. 02/21-OPPN, S.M.Studio d.o.o., maj 2025).

4. OBMOČJE IN VSEBINA OPPN

Ureditveno območje OPPN obsega zemljišče s parc. št.: 1521/1, k.o. 2016 – Blekova vas, površine 5513m².



Slika 1: Območje OPPN

Znotraj območja OPPN so predvideni naslednji posegi:

- dva niza objektov s skupaj 18 stanovanjskimi enotami;
- dostopna cesta;
- GJL.

Na območju OPPN veljajo PIP za podrobno namensko rabo SSn - urbana strnjena stanovanjska pozidava Stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi. Dovoljeni objekti (CC-SI):

- 111 Enostanovanjske stavbe,
- 1121 Dvostanovanjske stavbe
- 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 1212 Gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotnega BTP),
- 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12304 Druge storitvene dejavnosti (v sklopu stanovanjskih stavb do 50 % celotne BTP)
- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti,
- 12420 Garažne stavbe,

- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 150,00 m² BTP objekta ali dela objekta in da se ne presega dopustnih emisij),
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,
- 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulate,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo: samo enostavni objekti,
- 12712 Stavbe za rejo živali: le enostavni in nezahtevni objekti: samo čebelnjak in kokošnjak ter podobno, če gre za samooskrbo ali učni proces, če velikost zemljišča omogoča ustrezne odmike in z nameravano gradnjo soglašajo sosedje mejaši,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo nadstrešnice,
- 24110 Športna igrišča
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, bazen za kopanje,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 3 Drugi gradbeni posegi.

Stopnja izkoriščenosti, največ: FZ: 0,5

Zelene površine, najmanj: DZP: 20%, vsaj 1 drevo na stavbo v nizu

Največja etažnost in gabariti: P+1N+M, višina 11,5m

Oblikovanje: Stanovanjska stavba v nizu, ki se z istovrstno stavbo stika vsaj z eno stranico ali z njenim delom. K objektom so možne prizidave na podlagi enotnega projekta za celoten niz.



Slika 2: Ureditvena situacija

5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA INFRASTRUKTURA

5.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

V predlogu odloka o OPPN je glede komunalne opreme navedeno naslednje:

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN:

- Območje OPPN ni komunalno opremljeno. Komunalna oprema se nahaja v območju urejanja ali na robu območja. Opremiti ga je potrebno s priključki na vodovodno, elektroenergetsko in TK omrežje ter zagotoviti odvajanje in čiščenje odpadnih voda. Komunalni, energetski in telekomunikacijski vodi morajo predvidoma potekati po površinah v javni rabi.
- V primeru, ko potek po površinah v javni rabi ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost.
- Trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur.
- Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

(2) Vodovod:

- Predvidena je navezava na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka na zahodu in jugu območja urejanja.

(3) Kanalizacija:

- Predvidena je navezava na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka v cesti na vzhodu območja urejanja.
- Možna je ureditev ponikovalnice za posamezni objekt, ki pa mora biti ustrezno dimenzionirana in locirana na pripadajočem zemljišču, namenjenemu gradnji.
- Padavinske odpadne vode iz asfaltnih površin, parkirišč, manipulativnih platojev in drugih odprtih površin morajo imeti urejen odtok vode brez posledic na sosednja zemljišča.

(4) Ravnanje z odpadki:

- Komunalne odpadke se zbira v skladu z občinskim področnim predpisom. Odlaganje odpadkov naj se uredi tako, da ne bo privabilo živali, še posebej rjavega medveda.
- Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo v času gradnje, se ravna skladno z veljavno zakonodajo in predpisi.

(5) Elektroenergetsko omrežje:

- Napajanje predvidenih stavb na obravnavanem ureditvenem območju se bo zagotovilo preko obstoječega omrežja v cestnem telesu na vzhodni strani.
- Do izrabe obstoječih elektroenergetskih kapacitet je možen priklop predvidenih posameznih stavb na obstoječe elektroenergetsko omrežje.
- Omrežje se gradi izključno v kabelski izvedbi. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti izveden s samodejnim odklopom napajanja.
- Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta.
- Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetji, veljavne tehnične predpise in standarde, ter izdelati upravno, gradbeno in tehnično dokumentacijo.



Slika 3: Prikaz poteka priključkov na GJI

5.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je bila narejena na podlagi OPPN in v aktu navedenih določil glede komunalnega opremljanja.

ZUreP-2, 148. člen (komunalna oprema)

(1) Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.

(2) Minister lahko v soglasju z ministrom, v čigar pristojnost spada posamezna vrsta komunalne opreme, podrobneje določi vrste komunalne opreme.

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.

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 četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Upoštewane 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 8,0 % od gradbenih stroškov;
- v izračunu so upoštevani stroški za nadzor v višini 3,0 % od gradbenih stroškov ter stroški za zagotavljanje varstva pri delu v višini 1 % od gradbenih stroškov;
- zemljišče za cesto je obračunano z upoštevanjem cene na m² iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN; vrednotena so po ceni 50,00 EUR/m²;
- 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:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN

Vrsta komunalne opreme	Ceste,	Vodovod	Kanalizacija	Elektrika	Telekomunikacije
	pločniki,				
	obračališče				
	javna				
	razsvetljava				
Stroški					
Gradbeni stroški	60.900,00	22.824,00	17.320,00	9.850,00	8.300,00
Projektna in druga dokumentacija	4.872,00	1.825,92	1.385,60	788,00	664,00
Nadzor	1.827,00	684,72	519,60	295,50	249,00
Varstvo pri delu	1.218,00	456,48	346,40	197,00	166,00

Zemljišče	38.600,00				
Stroški skupaj	107.417,00	25.791,12	19.571,60	11.130,50	9.379,00
Struktura stroškov v %	61,99%	14,88%	11,29%	6,42%	5,41%

Poleg stroškov komunalne opreme se na območju OPPN pojavijo tudi stroški druge gospodarske javne infrastrukture.

Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN

Vrsta GJI	Stroški EUR
Gradbeni stroški	101.044,00
Projektna in druga dokumentacija	8.083,52
Nadzor	3.031,32
Varstvo pri delu	2.020,88
Zemljišče	38.600,00
Komunalna oprema SKUPAJ	152.779,72
Druga GJI	20.509,50
Zelena površine, drevnina	3.498,00
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	176.787,22

Strošek komunalne opreme vsebuje strošek izgradnje ceste, pločnika in obračališča, strošek vodovoda in strošek kanalizacije.

Strošek druge GJI vsebuje strošek izgradnje električnega in telekomunikacijskega omrežja. Strošek električnega omrežja vsebuje tudi strošek javne razsvetljave.

5.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Po ZUreP-2 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. 157. člen ZUreP-2 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.

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

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo bo lahko zgradila občina, v kolikor ji bodo to omogočale finančne možnosti oziroma sredstva, ki jih bo uspela zagotoviti v občinskem proračunu. V tem primeru bo občina sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč ter v njem podrobno opredelila območje opremljanja, novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti na območju opremljanja, roke za izvedbo in etapnost opremljanja, finančna sredstva za izvedbo opremljanja v skladu s proračunskimi možnostmi ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Občina se lahko s pogodbo o opremljanju, ki jo sklene z zainteresiranim investitorjem, dogovori tudi, da bo gradnjo komunalne opreme prevzel zainteresirani investitor. V tem primeru bo občina njegov vložek upoštevala pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, zainteresirani investitor pa bo zgradil tudi drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Obstaja tudi možnost, da del komunalne opreme zgradi občina, del komunalne opreme in drugo gospodarsko javno infrastrukturo pa zainteresirani investitor. Tudi v tem primeru bo občina sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč in v njem, med drugim, upoštevala ustrezno strukturo virov financiranja.

5.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah. Objekte se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

6. 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 z OPPN, so namenjene urejanju območja predvidenega za stanovanjsko rabo. Obravnavano urejanje ne bo bistveno vplivalo na družbeno infrastrukturo. Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.