ESPRI d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto
T: 07 39 35 700
GSM: 041 537 040
@: blaz.malensek@espri.si

ELABORAT EKONOMIKE
za pripravo odloka o
Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/2

Novo mesto, september 2022

PROJEKT:	Elaborat ekonomike za pripravo sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v mestnem jedru Novega mesta
PREDMET PROJEKTA:	Predmet SDUN 2 je uveljavitev spremenjenih prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo stanovanjsko poslovne stavbe, ki bodo še vedno skladni z določili OPN in kulturno-varstvenimi izhodišči, obenem pa za pobudnika pomenijo bolj ekonomično rešitev oziroma realnejšo izvedbo investicije.
FAZA UN:	Dopolnjen osnutek
NAROČNIK:	GPI d.o.o. Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto
ODGOVORNI PREDSTAVNIK NAROČNIKA:	Robert Radakovič
IZDELAL:	Espri d.o.o. Novi trg 11, 8000 Novo mesto
NOSILEC NALOGE:	mag. Blaž Malenšek
ŠTEVILKA NALOGE:	22-9/2021
IZDELANO:	september 2022

Direktor:

mag. Blaž Malenšek





žig in podpis

VSEBINA

1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV 4

2 NAMEN IN CILJI NALOGE 7

3 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE 8

3.1 Pravne podlage 8

3.2 Vsebinske podlage 9

4 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM 11

5 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA 15

5.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura . 15

5.1.1 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je namenjena oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve 15

5.1.2 Prometna ureditev 15

5.1.3 Vodovod 16

5.1.4 Javna kanalizacija 16

5.1.4.1 Odpadne komunalne vode 16

5.1.4.2 Odpadne padavinske vode 17

5.1.5 Energetska infrastruktura 17

5.1.6 Omrežje elektronskih komunikacij 17

5.1.7 Plinovodna infrastruktura 17

5.1.8 Ravnanje z odpadki 18

5.1.9 Razsvetljava javnih površin 18

5.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo 18

5.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo 20

5.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture 20

6 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA 21

1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja gospodarnost 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.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/2 (v nadaljevanju: OPPN).

Območje, ki je predmet urejanja z OPPN se nahaja na vzhodni strani območja Novega mesta, na lokaciji Graben. V naravi jo predstavlja skupina nestanovanjskih stavb na obeh straneh lokalne ceste LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas (v nadaljnjem besedilu: lokalna cesta), z zunanjimi asfaltiranimi dvoriščnimi površinami za manipulacijo in parkiranje. Objekti na južni strani lokalne ceste so ograjeni, na severu le deloma, medtem ko zunanje neograjene površine predstavljajo deloma makadamske in asfaltirane površine namenjene parkiranju, preostali dve pa sta v naravi travniški površini.

Investicijska namera za pripravo OPPN obravnava območje velikosti približno 4,8 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 216/1, 216/3, 216/4, 216/5, 217/5, 217/9, 220/13, 220/12, 220/11, 220/10, 220/9, 220/8, 220/7, 220/6, 220/5, 220/4 in 1247/3, vse k. o. 1482-Ragovo.

Za namen priprave OPPN je bil izdelan elaborat Izhodišča za pripravo OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c) (izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, oktober 2020) in izvedena javna razgrnitev (15. 5. do vključno 5. 6. 2021). Na elaborat so bila pridobljena splošna izhodišča nosilcev urejanja prostora, vključno s pripombami in predlogi občanov ter Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov (OE NM), ki so bile delno že upoštevane v izhodiščih, sicer pa podrobneje obravnavane in smiselno upoštevane pri pripravi OPPN.

Za urejanje predmetnega območja so podali izhodišča oziroma splošne smernice tudi spodaj navedeni nosilci urejanja prostora, pri čemer se v nadaljnji postopek priprave OPPN lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

Nosilci urejanja prostora:

1. Varstvo voda: Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto
2. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom: Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
3. Področje obrambe: Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
4. Varstvo kulturne dediščine: Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
5. Varstvo kulturne dediščine: Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto)
6. Ohranjanje narave: Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto

7. Prometno omrežje: Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
8. Električno omrežje: Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto
9. Plinovodno omrežje: Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto
10. Omrežje elektronskih komunikacij: Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto
11. Omrežje elektronskih komunikacij: Telemach, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče
12. Omrežje elektronskih komunikacij: T2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana
13. Kanalizacijsko in vodovodno omrežje ter odpadki: Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št.12/15, 15/17- obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103, 12/21 - LP 2177, 15/22 - LP 2751 in 16/22; v nadaljnjem besedilu: OPN), je na predmetnem območju definirana enota urejanja prostora EUP NM/16-OPPN-c.

Na območju OPPN je predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti) ter pripadajoče prometne, komunalne in energetske infrastrukture, vključno z zelenimi površinami.

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

Del potrebne prometne in komunalno–energetske infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN je že urejena in investitor z izgradnjo le te ne bo imel dodatnih stroškov. Obravnavano območje že ima:

- obstoječe cestne povezave preko lokalne ceste LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas;
- obstoječa elektro-kabelska kanalizacija (EKK), ki poteka ob lokalni cesti iz smeri vasi Krka do obstoječih stavb, kjer je zgrajena transformatorska postaja TP Graben 1989;
- obstoječe omrežje elektronskih komunikacij (Telekom Slovenije d.d., T-2 d.o.o.), ki potekajo ob lokalni cesti;
- vodovodno omrežje, ki poteka ob lokalni cesti v smeri proti vasi Krka;
- urejen odvoz komunalnih odpadkov v skladu z občinskim odlokom.

Z OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- gradnja nove javne poti za dostop do kmetijskih zemljišč, v dolžini 240,00 m, ki je umeščena ob JZ meji območja urejanja z navezavo na lokalno cesto LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas.

Kot družbena infrastruktura je po Pravilniku o elaboratu ekonomike 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).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oziroma z izvedbo načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da zaradi gradnje na obravnavanem območju OPPN ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture, saj je na območju predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti (centralne in proizvodne dejavnosti), ki ne vpliva na potrebe po družbeni infrastrukturi.

2 NAMEN IN CILJI NALOGE

Z začetkom veljavnosti Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) dne 1. junija 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oziroma urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kakovost prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in vsestransko ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj pravilno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, spada tudi elaborat ekonomike.

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 svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in poudarijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah tako, 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. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določijo primerno etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

V juliju 2019 je začel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

V času priprave tega elaborata (september 2022) je že začel veljati Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21), ki v procesu sprejema prostorskih aktov malce drugače obravnava elaborat ekonomike, vendar ga mi, glede na to, da je bil sklep o pripravi OPPN sprejet v času veljavnosti ZUreP-2, obravnavamo po določilih slednjega.

3 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

3.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je ZUreP-2. 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 ekonomike je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

(1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
   - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
   - oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
   - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

(2) 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.

(3) Elaborat ekonomike je podlaga za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.

(4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.

(5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

(1) Komunalna oprema je del gospodarske javne infrastrukture, ki jo sestavljajo:
   - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih 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 energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
   - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.

(2) Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.

(3) Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. 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.

3.2 Vsebinske podlage

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.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Izhodišča za pripravo OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c),
- dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/2,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k 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, če je ta potrebna;
- 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;

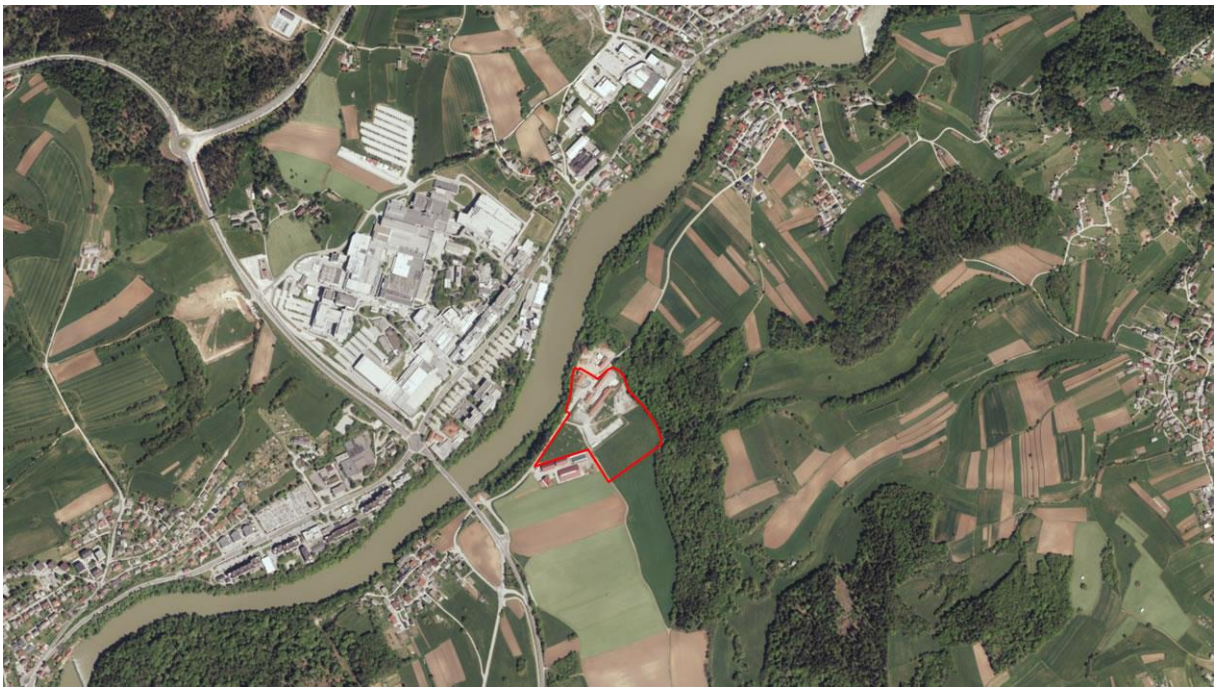
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katero se UN pripravi.

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.

4 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Območje, ki je predmet urejanja z OPPN se nahaja na vzhodni strani območja Novega mesta, na lokaciji Graben. V naravi jo predstavlja skupina nestanovanjskih stavb na obeh straneh lokalne ceste LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas (v nadaljnjem besedilu: lokalna cesta), z zunanjimi asfaltiranimi dvoriščnimi površinami za manipulacijo in parkiranje. Objekti na južni strani lokalne ceste so ograjeni, na severu le deloma, medtem ko zunanje neograjene površine predstavljajo deloma makadamske in asfaltirane površine namenjene parkiranju, preostali dve pa sta v naravi travniški površini.

Slika 1: Položaj območja, ki ga obravnava ureditveni načrt



Vir: eTerra, www.eterra.si, september 2022.

Obravnavano območje meri približno 4,8 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 216/1, 216/3, 216/4, 216/5, 217/5, 217/9, 220/13, 220/12, 220/11, 220/10, 220/9, 220/8, 220/7, 220/6, 220/5, 220/4 in 1247/3, vse k. o. 1482-Ragovo.

Območje spada v Novomeško pokrajino, ki je središčna Dolenjska pokrajina z naselji na levem in desnem bregu reke Krke. Eden od njenih delov je tudi osrednji del Novomeške kotline z Novim mestom, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.

Območje Grabna s predmetno lokacijo je del naselja Novo mesto, občinskega središča. Leži v neposredni bližini novomeške obvoznice – Levičnikove ceste, ki predstavlja del državne cestne mreže, in na katero se navezuje po lokalni cesti mimo Ragovega.

Teren je rahlo gričevnat in na območju med naseljema Krka in Ragovo valovi na nadmorski višini 170 do 182 m nadmorske višine (v nadaljnjem besedilu: n.v.). Nekoliko bolj se dvigne proti kmetijskim površinam južno od Grabna (na okrog 192 m n.v.) in spusti proti najbližjemu vodotoku reki Krki na zahodni strani, ki pri Grabnu dobi pritok Slatenskega potoka.

Severovzhodno od Grabna se nahaja vas Krka s stanovanjskimi, kmetijskimi in pomožnimi objekti, južno od poslovno-skladiščnih stavb pobudnika je locirana kmetija Krnc z novimi objekti, in sicer s stanovanjsko stavbo in tremi kmetijskimi stavbami, severno pa območje Gradiča Graben, kjer je predvidena rušitev in novogradnja obcestne nestanovanjske stavbe ter obnova objekta kulturne dediščine - Gradič Graben. V bližini se jugozahodno od Grabna nahaja tudi »vas« Ragovo s prevladujočimi stanovanjskimi stavbami ter vmesnimi kmetijskimi in pomožnimi objekti.

Slika 2: Prikaz namenske rabe za celotno EUP NM/14-OPPN-b, del katere je območje urejanja



Vir: eTerra, www.eterra.si, september 2022.

Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št.12/15, 15/17- obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103, 12/21 - LP 2177, 15/22 - LP 2751 in 16/22; v nadaljnjem besedilu: OPN), je na predmetnem območju definirana enota urejanja prostora EUP NM/16-OPPN-c.

Podrobnejša namenska raba v pretežni meri predstavlja območje centralnih dejavnosti (CD), ki so namenjena dejavnostim trgovine, storitvenih dejavnosti, gostinstvu in turizmu, poslovnim dejavnostim, dejavnostim javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturnim, razvedrilnim, rekreacijskim in športnim dejavnostim ter drugim podobnim dejavnostim. Omenjene dejavnosti naj prevladujejo, dopustno pa je tudi bivanje, medtem ko je pozidanost z objekti omejena na 50% velikosti gradbene parcele.

Na zahodni strani območja centralnih dejavnosti se ob lokalni cesti nahaja še območje proizvodnih dejavnosti (IP – površine za industrijo), kjer so dopustne predelovalne dejavnosti, promet in skladiščenje, oskrba z energijo in ravnanje z odpadki. Dopustne so spremljajoče

dejavnosti trgovine, storitvene dejavnosti, gostinstvo, poslovne in druge dejavnosti. Pozidanost z objekti je omejena na 60% velikosti gradbene parcele.

Na območju OPPN je predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti) ter pripadajoče prometne, komunalne in energetske infrastrukture, vključno z zelenimi površinami.

Slika 3: Ožje območje urejanja prikazano na DOF



Vir: eTerra, www.eterra.si, september 2022.

Lokacija se nahaja v neposredni bližini sedanje novomeške obvoznice, kar pomeni hitro dostopnost z državne na občinsko cestno omrežje preko priključka Ragovo.

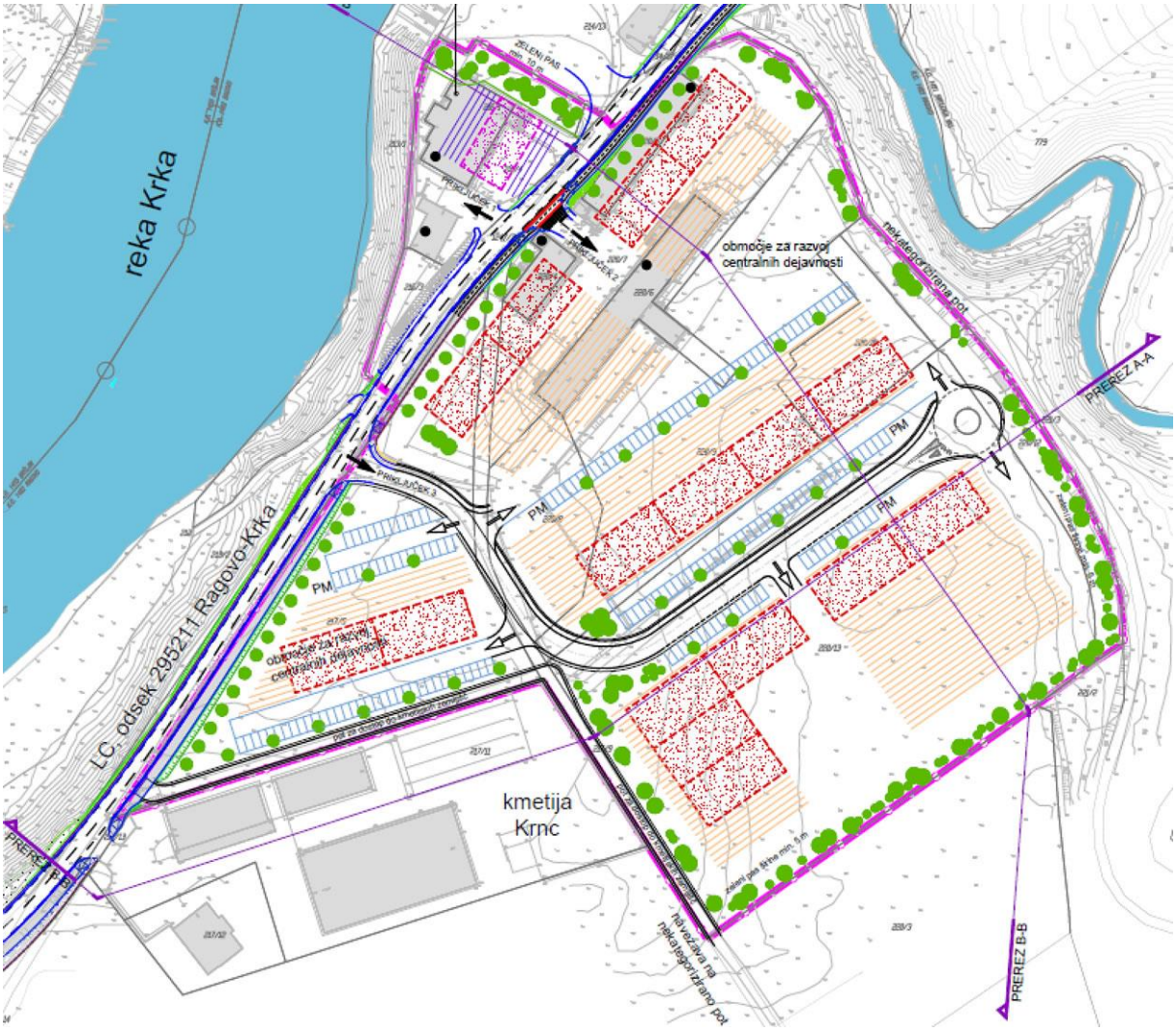
Predvidena je rekonstrukcija dostopne ceste s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi ter s površinami za pešce in kolesarje (predmet drugega projekta), s čimer bo območje postalo bolj dostopno.

Teren ni poplaven ali plazljiv. Predstavlja ravninsko lokacijo, kjer je možna dokaj enostavna gradnja in urejanje posameznih zemljišč.

Privlačnost območja zvišuje nekoliko dislocirana lokacija, obdana z zelenjem in kmetijskimi površinami ter bližino reke Krke in Slatenskega potoka.

Lokacija je obdana z dvema vodotokoma. Zahodno od nje poteka osrednji dolenjski vodotok reka Krka, ki predstavlja območje Nature 2000 (Krka s pritoki, ID SI3000338), ekološko pomembno območje (Krka – reka, EPO 65100) in območje državnih naravnih vrednot (Krka, evid. št. 128; hidrološka, geomorofološka - površinska in podzemeljska, geološka, zoološka). Nanjo se z vzhodne strani in severno od predmetnega območja kot desni pritok naveže Slatenski potok (evid. št. 8484, naravna vrednota lokalnega pomena (hidrološka, ekosistemska)).

Slika 4: Predvidena prostorska ureditev



Vir: Dopolnjen osnutek OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c), GPI d.o.o., september 2022

OPPN v območju IP velikosti cca 25 arov predvideva gradnjo nove stavbe za industrijsko rabo, in sicer na mestu stavbe nekdanje »klavnice«, ki se pred tem odstrani. Lokacija se na lokalno cesto priključuje z enim priključkom – priključkom 1 na mestu sedanjega, ki se rekonstruira na širino merodajnega vozila ter dodatnim uvozom preko utopljenega robnika. Ob objektu se uredijo parkirne in manipulacijske površine ter predvidi zazelenitev.

Dostop v območje CD je predviden preko preko dveh obstoječih priključkov, ki se rekonstruirata. Priključek 2 se ohrani in uporablja do rušitve sedanjih stavb, dolgoročno pa se lahko ob gradnji novih stavb in novi organizaciji prostora tudi ukine. Priključek 3 se v podaljšku dogradi z interno cesto (dolžine 253 m) s potekom proti jugu, ki se nato zalomi proti vzhodu v notranjost večjega zazidalnega otoka. Tam se zaključi s krožnim obračališčem. S te interne ceste se urejajo dostopi do posameznih lokacij severno (v območje velikosti cca 198 arov) in južno (v območje velikosti cca 141 arov) od nje. Pri tem se severni del območja ureja na platoju s koto 176,0 m n.v. (+-0,50 m), južni pa predvidoma na koti 178,0 m n.v. (+-0,50 m).

Pozidava v območju CD je predvidena z objekti v nizih, ki se združujejo v vzdolžnih ali v prečnih smereh, glede na potrebe dejavnosti. Ob objektih se uredijo parkirne in manipulacijske površine ter predvidi zazelenitev.

5 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

5.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

Vsa predvidena GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na območju urejanja oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, mora biti zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo prvega novega objekta na območju urejanja oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja zanj.

Investitorji gradenj so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih UE oziroma faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno GJI, ki bo omogočila funkcioniranje območja in nositi s tem povezane stroške.

Investitorji objektov znotraj območja urejanja so dolžni urediti tudi zelene površine v primeru, ko se dela po DPN še ne bodo začela izvajati, izvesti tudi rekonstrukcijo lokalne ceste s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, podvoza pod »ločenskim« mostom in priključka na glavno cesto G2-105/0255 Novo mesto (Krka-Revoz).

5.1.1 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je namenjena oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Območje ureditvenega načrta je deloma že komunalno opremljeno saj se večina obstoječe javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini, v samem območju oziroma na robu območja.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura se ureja v sklopu projekta Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka. V povezavi z projektom je bila že pripravljena naslednja dokumentacija:

- PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelalovalec: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021)

Predvideni objekti se priključujejo na obstoječe elektro, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij skladno s potrebami po zagotavljanju ustrezne oskrbe.

V sklopu projekta Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka bo do obravnavanega območja urejeno tudi plinovodno omrežje.

5.1.2 Prometna ureditev

Predvidena je rekonstrukcija lokalne ceste s površinami za pešce in kolesarje ter pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, ki poteka preko območja urejanja v smeri severovzhod - jugozahod. Rekonstrukcija je predmet posebnega projekta, ki je na odseku na Grabnu tangiran z območjem urejanja. Pri tem se lahko ohranijo oziroma ustrezno rekonstruirajo tudi vsi

obstoječi dovozi ali pa se njihovo število kasneje optimizira (npr. pri odstranitvi sedanjih in gradnji novih stavb) oziroma ustrezno zmanjša.

Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.

Rekonstrukcija prometnega omrežja oziroma lokalne ceste na predmetnem odseku je predvidena že z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19). Za ureditev lokalne ceste je bila pripravljena projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021). Ob urejanju se upoštevajo in rekonstruirajo tudi sedanji priključki na območju urejanja, in sicer priključek v severni (industrijski) del v UE A v km 0+363,23 z dodatnim uvozom preko utopljenega robnika v km 0+398.64 ter rekonstrukcija dveh priključkov v južni del oziroma v UE B v km 0+278.21 in v km 0+379.20, ki je namenjen centralnim dejavnostim.

Novo oziroma rekonstruirano prometno omrežje mora omogočati ustrezne zavijalne radije tudi za merodajno vozilo (šleper) za potrebe dostave na zemljišča investitorja. V primeru (internih) slepih cest se na koncu predvidijo obračališča, lahko tudi v krožni obliki (t.i. krožna obračališča).

Z OPPN je načrtovana tudi gradnja nove javne poti za dostop do kmetijskih zemljišč, ki se nahajajo južno ob območja urejanja, v dolžini 240,00 m in je umeščena ob JZ meji območja urejanja z navezavo na lokalno cesto LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas.

Nova javna pot bo izvedena v tipskem prečnem profilu v skupni širini 5,0 m, ki predvideva vozišče v širini 3,5 m z bankinama 2 x 0,75 m.

Za ureditev potrebne prometne infrastrukture morajo biti zemljišča, ki obsegajo območje prometnih površin v UE C1 in UE C2 s pripadajočo GJI v javni rabi. Izjema je UE C3, ki se jo lahko kot zemljišče v javni rabi opredeli, če bo to potrebno.

5.1.3 Vodovod

Vodooskrba objektov na območju urejanja je predvidena preko obstoječega vodovodnega priključka, s širitvijo zasebnega vodovodnega omrežja.

Na mestih tangenc se zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka.

Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja se ustrezno dogradi tudi hidrantno omrežje.

5.1.4 Javna kanalizacija

Kanalizacija se gradi vodotesno, v ločenem sistemu ter iz kvalitetnih materialov.

5.1.4.1 Odpadne komunalne vode

Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu za komunalne odpadne vode vodijo na obstoječe kanalizacijsko omrežje z navezavo na Centralno čistilno napravo Ločna.

Izjemoma se, do izgradnje kanalizacijskega sistema, dopusti začasna rešitev z malimi komunalnimi čistilnimi napravami ali nepretočnimi greznicami.

5.1.4.2 Odpadne padavinske vode

Predvidena je ureditev sistema odvajanja čistih padavinskih voda, ki se lahko pred tem uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd. V primeru, da geološka sestava tal omogoča ponikanje, se le-to izvede izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na posameznih gradbenih parcelah. Če pa ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, se višek odpadne padavinske vode odvaja v javno kanalizacijsko omrežje oziroma v kanalizacijski sistem za odpadne padavinske vode z izpustom v naravni odvodnik. Pred izpustom v omrežje se uredi zadrževalnik voda. Izpust očiščenih (padavinskih) voda iz kanalizacijskega omrežja ne sme segati v pretočni profil vodotoka. V območju izpustov se predvidi ustrezno protierozijsko zaščito struge vodotoka.

Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje.

5.1.5 Energetska infrastruktura

Obstoječe srednjenapetostno in nizkonapetostno električno omrežje na območju urejanja se lahko zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno rekonstruira in dogradi.

Priklop predvidenih objektov do skupne moči cca 350 kW je možen na obstoječe električno omrežje. Za priklop objektov večjih priključnih moči pa se zgradi novo TP 20/0,4 kV, moči glede na dejanske potrebe in v kabelski izvedbi, z ustreznimi stikalnimi bloki glede na vrsto odjema in vzankanjem v obstoječe oziroma predvideno 20 kV omrežje.

Nova TP se locira na vedno dostopnem mestu in se lahko vključi tudi v zasnovo stavbe. Od nove TP do posameznih odjemnih mest se zgradi nizkonapetostne razvode v EKK. Nova odjemna mesta naj bodo v prostostoječih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na vedno dostopnih mestih. Možna je gradnja skupinskih omaric za več odjemnih mest.

Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upoštevajo omejitve v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij ter veljavne varnostne in tehnične predpise/standarde.

5.1.6 Omrežje elektronskih komunikacij

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, na mestih tangenc pa je treba zagotoviti ustrezno zaščito/prestavitev v novo kabelsko kanalizacijo ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

5.1.7 Plinovodna infrastruktura

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.

5.1.8 Ravnanje z odpadki

V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščeni organizaciji, začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

Za odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število odjemnih mest in po potrebi prestavi lokacije z obstoječimi zabojniki na ustreznejše lokacije. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje, hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo. Za odvoz odpadkov od dejavnosti, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov, se predvidi posebne zabojnike oziroma kontejnerje.

Upravljavec določi število posod za odpadke, stojna površina zabojnikov za odpadke se ustrezno uredi (npr. asfaltira ali tlakuje, zazeleni okolico, ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom ali poveže z zasnovo stavbe).

5.1.9 Razsvetljava javnih površin

Ob rekonstrukciji prometnega omrežja se lokalna cesta opremi z omrežjem razsvetljave z obcestnimi svetilkami.

5.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko 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 obravnavanem območju.

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 oziroma nepopolno, pravilnik določa, 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, tj. na način, kot je omogočen s četrtim odstavkom 6. člena pravilnika.

Ker je izgradnja nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture že urejena ali pa je v procesu urejanja v sklopu projekta Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljem Ragovo in Krka, OPPN predvideva le ureditev nove javne poti za dostop do kmetijskih zemljišč, ki se nahajajo južno ob območja urejanja. Ostalih dodatnih investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo ni.

Tabela 1: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v EUR)

Postavka	**Vrednost**
Odkup zemljišč	36.000,00
Nova javna pot	48.000,00
Skupaj brez DDV	**84.000,00**
DDV	18.480,00
Skupaj	**102.480,00**

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za september 2022.

V tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška za okviren velikostni razred.

Upoštevane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz osnutka OPPN;

- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov o primerljivih gradnjah na širšem območju regije v zadnjem času;
- območje gradnje nove javne poti bo treba zemljiškoknjižno urediti, kar pomeni, da mora Mestna občina Novo mesto zemljišča na katerih bo potekala gradnja komunalne opreme še pridobiti.

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

Kadar občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je 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 treba 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 mora poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

V tem konkretnem primeru način financiranja komunalne opreme še ni dorečen. Možno je financiranje iz občinskega proračuna, obstaja pa tudi opcija podpisa pogodbe o opremljanju s zasebnim investitorjem.

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

Z OPPN je dovoljena faznost pri gradnji in urejanju prometne infrastrukture, vendar mora biti vsa predvidena GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na območju urejanja oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo prvega novega objekta na območju urejanja oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja zanj.

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.).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oziroma z izvedbo načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Ugotavljamo, da je na obravnavanem območju OPPN predvidena gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti (centralne in proizvodne dejavnosti), ki ne vključuje stanovanjski enot, kar pomeni, da predvidene ureditve ne bodo vplivale na število prebivalcev. Ker se število prebivalcev z predvidenimi ureditvami ne bo spremenilo, se tudi ne bodo spremenile potrebe po družbeni infrastrukturi, kar pomeni, da zaradi gradnje na obravnavanem območju OPPN ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.