



Novo mesto, julij 2025

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever

PREDMET PROJEKTA: Določitev meril in pogojev za prostorsko ureditev turistično - servisno in poslovnega območja ob Reški cesti v Postojni.

FAZA OPPN: Dopolnjen osnutek

PRIPRAVLJALEC OPPN: Občina Postojna
Ljubljanska 4, 6230 Postojna

IZDELOVALEC OPPN: M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54 i, 8253 Artiče

ODGOVORNA OSEBA
IZDELOVALCA Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh.

IZDELAL: Espri d.o.o.
Novi trg 11, 8000 Novo mesto

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 168/2024

IZDELANO: julij 2025

Direktor:

mag. Blaž Malenšek



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "B. Malenšek", written over a horizontal line.

žig in podpis

VSEBINA

1	POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	4
2	NAMEN IN CILJI NALOGE.....	7
3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN	8
4	PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
4.1	Pravne podlage.....	9
4.2	Vsebinske podlage.....	11
5	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM	12
5.1	Predvidene ureditve	14
6	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	16
6.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	16
6.1.1	Prometna ureditev.....	17
6.1.2	Vodovod.....	20
6.1.3	Kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda	21
6.1.4	Padavinska kanalizacija	22
6.1.5	Elektroenergetsko omrežje.....	23
6.1.6	Javna razsvetljava	24
6.1.7	Zelene površine.....	25
6.1.8	Omrežje elektronskih komunikacij	26
6.1.9	Ravnanje z odpadki	26
6.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	27
6.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	32
6.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture.....	33
7	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	34
7.1	Ocena in način zadovoljevanja potreb po družbeni infrastrukturi na območju ureditvenega načrta.....	34

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 za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever (v nadaljevanju OPPN), s katerim namerava zasebni investitor aktivirati nova zemljišča za potrebe poslovne gradnje.

Z OPPN bodo urejene ustrezne prostorske ureditve, ki bodo na obravnavanem območju omogočile umestitev nove oskrbne postaje s spremljajočimi objekti in gostinskim lokalom ter hkrati uredile ustrezne prostorske pogoje za razvojne potrebe občine z umestitvijo novih parkirnih površin P+R v obravnavano območje.

Slika 1: Prikaz območja OPPN na ortofoto posnetku



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., julij 2025 in portal eTerra, www.eterra.si, julij 2025

Obravnavano območje OPPN se nahaja v zahodnem delu mesta Postojna, vzhodno od Reške ceste, ki je glavna mestna vpadnica. Območje zajema lokacijo obstoječega bencinskega servisa, na zahodu poteka po sredini Reške ceste, na vzhodu do meje EUP, ki meji na kmetijska zemljišča in na severu do naravne ločnice – odvodnega jarka.

Skladno z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17-odl._US, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19, 64/19 in 106/24) je območje OPPN zajeto v delih enot urejanja prostora (EUP) z oznako PO-147 s podrobnejšo namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) in PO-153 s podrobnejšo namensko rabo BT (površine za turizem) ter PO-188 s podrobnejšo namensko rabo BD (površine drugih območij).

Območje OPPN vključuje zemljišča s parcelnimi številkami 1230/1-del, 1230/3, 1235/2, 1235/4-del, 1235/5, 1235/19, 1235/33, 1235/35, 1235/37, 1235/38, 1235/63, 1235/64, 1236/3, 1236/8, 1236/9, 1236/6, 1236/7, 1271-del, vse v katastrski občini 2488-Zalog ter 1287/6-del, v katastrski občini 2490-Postojna, v skupni velikosti 4,1 ha.

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 gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Z OPPN je na območju načrtovana naslednja komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura:

- prometne površine:
 - rekonstrukcija Reške ceste z novim krožiščem,
 - povezovalna cesta,
 - nova lokalna cesta,
 - parkirne površine (P+R).
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- meteorna kanalizacija,
- elektroenergetsko omrežje (SN),
- elektroenergetsko omrežje (NN),
- transformatorska postaja,
- telekomunikacijsko omrežje,
- javna razsvetljava,
- ureditev zelenih površin.

Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v obravnavanem območju je 4.820.400 EUR.

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);
- 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 pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da se zaradi načrtovanih sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju OPPN bodoče potrebe po družbeni infrastrukturi ne bodo spremenile oziroma načrtovane prostorske ureditve ne bodo imele neposrednega vpliva na družbeno infrastrukturo.

2 NAMEN IN CILJI NALOGE

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, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Cilj elaborata ekonomike je izboljšanje kakovosti prostorskega načrtovanja, na način, 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.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) določa, da je elaborat ekonomike del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

V juliju 2019 je začel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudnik izdelave OPPN je zasebni investitor, ki namerava s sprejetim OPPN na obravnavanem območju določiti ureditvene pogoje, ki bodo omogočali umestitev oskrbne postaje s spremljajočimi objekti in gostinskim lokalom na obravnavano območje. Z OPPN so načrtovane tudi prostorske ureditve za razvojne potrebe občine, ki vključujejo površine P+R, rešitev prometne problematike napajanja območja ter nadgradnja napajanja širšega območja z novo lokalno cesto.

Na obravnavanem območju trenutno velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17-odl._US, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19, 64/19 in 106/24; v nadaljevanju OPN). Občinski prostorski načrt je temeljni prostorski akt občine, v katerem so določeni cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtovane prostorske ureditve lokalnega pomena ter določeni pogoji umeščanja objektov v prostor. Poleg OPN na delu območja velja tudi Odlok o Ureditvenem načrtu P10 – servisno proizvodna cona ob Reški cesti v Postojni (Uradni list RS, št. 4/97, 134/06).

Občinski prostorski načrt občine Postojna območje OPPN v celoti opredeljuje kot stavbno zemljišče in se nahaja v enotah urejanja prostora z oznakami PO-147, PO-153 in PO-188. OPN določa način urejanja v teh enotah z OPPN, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je opredeljena v 3. odstavku 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), kjer je določeno, da se podrobni načrt izdela za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu.

Podrobni načrt se lahko izdela za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta. Potreba je izkazana kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Izdelan OPPN bo predstavljal pravno podlago za pripravo dokumentacij za pridobitev gradbenih dovoljenj ter drugih posegov v prostor.

4 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

4.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-3);
- Pravilnik 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. 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 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

- (1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.
- (2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Minister podrobneje predpiše 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-3 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- (1) Komunalna oprema 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.
- (2) Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta.
- (3) Družbena infrastruktura 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.

Pravilnik o elaboratu ekonomike 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.

4.2 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:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17-odl._US, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19, 64/19 in 106/24);
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN;
- Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., julij 2025.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzeta po dopolnjenem osnutku OPPN. Pri pripravi prostorskega akta so bile upoštevane tudi ostale strokovne podlage, ki so opredeljene v spremljajočem gradivu odloka.

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 OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter priključevanja objektov nanjo.

5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Obravnavano območje se nahaja v občini Postojna, natančneje v zahodnem delu mesta Postojna. Območje leži vzhodno od Reške ceste, ki je glavna mestna vpadnica. V neposredni bližini območja je tudi avtocestni priključek avtoceste A1 Ljubljana - Koper.

Območje OPPN je v večjem delu nepozidano in v naravi predstavlja trajne travnike, njive ter v manjšem delu pozidano in sorodno zemljišče. Območje je pozidano v skrajno južnem delu, kjer se nahaja obstoječi bencinski servis in obstoječa poslovna stavba.

Slika 2: Območje občine Postojna in lokacija območja OPPN



Vir: portal eTerra, www.etera.si, julij 2025

Območje OPPN je veliko cca 4,1 ha in vključuje zemljišča s parcelnimi številkami 1230/1-del, 1230/3, 1235/2, 1235/4-del, 1235/5, 1235/19, 1235/33, 1235/35, 1235/37, 1235/38, 1235/63, 1235/64, 1236/3, 1236/8, 1236/9, 1236/6, 1236/7, 1271-del, vse v katastrski občini 2488-Zalog ter 1287/6-del, v katastrski občini 2490-Postojna.

Skladno z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17-odl._US, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19, 64/19 in 106/24) je območje OPPN zajeto v delih enot urejanja prostora (EUP) z oznako PO-147 s podrobnejšo namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) in PO-153 s podrobnejšo namensko rabo BT (površine za turizem) ter PO-188 s podrobnejšo namensko rabo BD (površine drugih območij).

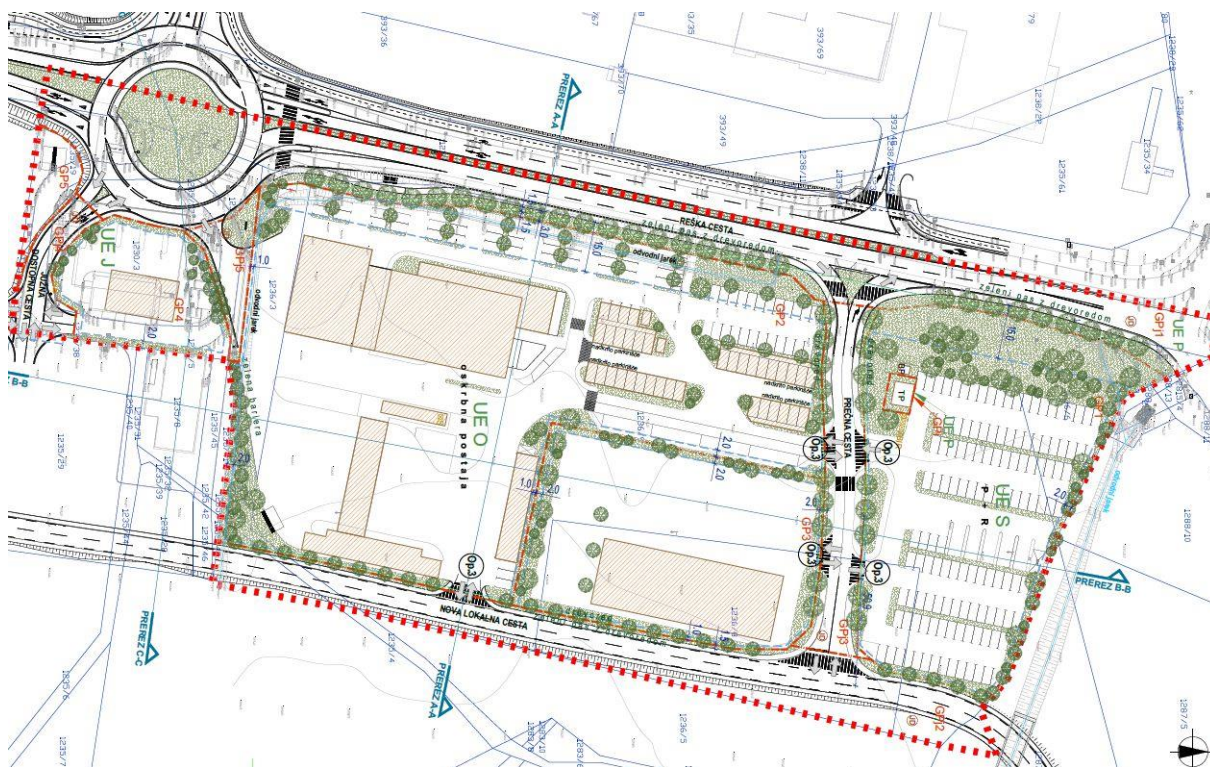
5.1 Predvidene ureditve

Jedro novih prostorskih ureditev predstavlja gradnja nove oskrbne postaje, ki bo predvidoma vključevala naslednje ureditve:

- bencinski servis s prodajalno in nadkritimi otoki s točilnimi mesti,
- tračna in ročna avtopralnica,
- gostinska ponudba z nadkrito teraso,
- otroško igrišče,
- nadkrite električne polnilnice za tovorna in osebna vozila s fotovoltaičnimi moduli,
- pomožni objekti za hrambo plinskih jeklenk, skladišča in drugi pomožni prostori,
- prevzemno mesto za odpadke,
- javne sanitarije,
- lastna transformatorska postaja,
- parkirišče za osebna vozila in avtobuse,
- kolesarnica za e-kolo,
- izposoja javnih koles in
- prometne in manipulativne površine.

Poleg oskrbne postaje je predvidena še postavitev objektov za oglaševanje in informiranje ter prostor za postavitev bazne postaje telekomunikacij.

Slika 5: Predvidena prostorska ureditev



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p., julij 2025

Načrtovane prostorske ureditve predvidevajo tudi rušitev obstoječega objekta bencinskega servisa vključno z odstranitvijo štirih podzemnih rezervoarjev za gorivo, rezervoarja za UNP in nadstrešnice.

Del načrtovanih prostorskih ureditev vključuje tudi izvedbo P+R, kot enega izmed ukrepov Celostne prometne strategije. P+R bo prispeval k zmanjšanju obsega prometa z vozili v samem mestu, saj bo omogočal nadaljevanje poti v mestno središče s kolesom ali peš ter hkrati lajšal izvajanje restriktivnih parkirnih politik v mestnem središču. Površina in oprema P+R bo namenjena tudi turističnim namenom, zaradi lokacije blizu izvora potovanja (AC) pa je parkirišče smiselno za uporabo tudi v primerih sopotništva.

Obravnavano območje bo razdeljeno na več gradbenih parcel, od katerih bo imela vsaka svojo vsebino. Znotraj posameznih gradbenih parcel so predvidene naslednje vsebine:

- GP1 - parkirišče P+R,
- GP2 - območje načrtovane oskrbne postaje,
- GP3 in GP4 - območje poslovne gradnje,
- GP5 - območje infrastrukture, zasaditev in objektov za obveščanje/oglaševanje,
- GPi - transformatorska postaja,
- GPj1, GPj2, GPj3, GPj4 in GPj5 - prometne/javne površine.

Slika 6: Prikaz predvidenih gradbenih parcel



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p., julij 2025

6 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

Obravnvano območje OPPN komunalno še ni zadostno opremljeno, da bi omogočalo izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev. To pomeni, da je treba pred izvedbo načrtovanih gradenj in ostalih prostorskih ureditev na obravnavanem območju zagotoviti oziroma urediti vso potrebno komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Z OPPN je načrtovana gradnja naslednje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:

- prometne površine:
 - rekonstrukcija Reške ceste z novim krožiščem,
 - povezovalna cesta,
 - nova lokalna cesta,
 - parkirne površine (P+R).
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- meteorna kanalizacija,
- elektroenergetsko omrežje (SN),
- elektroenergetsko omrežje (NN),
- transformatorska postaja,
- telekomunikacijsko omrežje,
- javna razsvetljava,
- ureditev zelenih površin.

Načrtovane ureditve komunalne opreme se bodo izvajale na zemljiščih oziroma delih zemljišč s parcelnimi številkami 1230/1, 1230/3, 1236/3, 1236/8, 1236/9, 1235/2, 1235/19, 1235/37 in 1235/38 vse k. o. 2488 Zalog v skupni površini cca 13.250 m², ki so v zasebni lasti

Določena dela, ki so povezana s priklopi načrtovane komunalne opreme na obstoječo infrastrukturo se bodo izvajala tudi izven območja OPPN. Prav tako je izven območja OPPN predviden del rekonstrukcije Reške ceste (meja območja OPPN poteka po sredini ceste) in ureditev dela novega krožišča.

Slika 7: Prikaz zemljišč v zasebni lasti, ki so predmet gospodarske javne infrastrukture



Vir: Geodetka uprava RS in Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p., julij 2025

6.1.1 Prometna ureditev

Prometni dostop do obravnavanega območja bo urejen preko obstoječe glavne ceste G1-6/0338 Postojna – Pivka (Reška cesta).

V sklopu prometne ureditve obravnavanega območja je predvidena ureditev naslednjih prometnih površin:

- rekonstrukcija Reške ceste s krožiščem (v zahodnem in južnem delu območja),
- izgradnja nove povezovalne ceste (v severnem delu območja, neposredno pod novimi parkirnimi površinami P+R),
- izgradnja nove lokalne ceste (ob vzhodnem robu območja),
- ureditev novih parkirnih površin P+R (v severnem delu območja).

Parkirne površine za potrebe posameznih objektov na območju OPPN bodo urejene znotraj vsake posamezne gradbene parcele.

Ob vzhodnem robu območja OPPN poteka tudi predvidena trasa nove lokalne ceste.

Rekonstrukcija Reške ceste s krožiščem

Obstoječa Reška cesta bo rekonstruirana in spremenjena v štiripasovno cesto od obstoječega križišča za Zalog do načrtovanega novega križišča. Ob rekonstrukciji Reške ceste bodo urejeni tudi vsi obstoječi in načrtovani novi priključki, urejene površine za pešce in kolesarje, ter predstavljena in dograjena javna razsvetljava.

V južnem delu območja je predvidena izgradnja novega krožišča, ki bo omogočalo dostop do načrtovane oskrbne postaje in obstoječega poslovnega objekta ob južnem robu območja. Krožišče bo imelo tudi izvoz (že obstoječ), ki bo omogočal dostop do obstoječe poslovne cone zahodno od Reške ceste in izvoz, ki se bo nekoč priklapljal na načrtovano novo lokalno cesto ter hkrati omogočal dostop do GP4 in nepozidanih stavbnih zemljišč južno od območja OPPN

Nova povezovalna cesta

Nova povezovalna cesta bo povezovala obstoječo Reško cesto in načrtovano novo lokalno cesto. Preko povezovalne ceste se bo napajalo tudi načrtovano novo parkirišče P+R, načrtovana oskrbna postaja ter novi načrtovani poslovni objekti.

Povezovalna cesta bo omogočala tudi dostop do kmetijskih zemljišč ob oziroma v bližini območja.

Nova lokalna cesta

Po vzhodnem robu obravnavanega območja OPPN je predvidena gradnja nove lokalne ceste. Gre za novo razbremenilno cesto, ki je del prometnih rešitev širšega območja. Mesto Postojna bo z načrtovanim posegom dobilo novo razbremenilno cesto, ki bo omogočala znosnejši promet predvsem v dnevnih konicah in omogočala občanom in turistom hitrejše gibanje po širšem območju mesta.

Nove parkirne površine P+R

V severnem delu območja OPPM je predvidena ureditev parkirnih površin po sistemu P+R (parkiraj in pelji), ki predstavljajo del sistema celostnih prometnih trajnostnih rešitev Občine Postojna.

V vzhodnem delu je predvidena tudi ureditev postajališča za avtodome, znotraj območja pa je dovoljena tudi ureditev parkirišča za avtobuse, ki niso del javnega prevoza ter postajališča za električna in navadna kolesa ter druga enosledna vozila.

Slika 8: Prikaz novih in rekonstruiranih prometnih površin



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., julij 2025

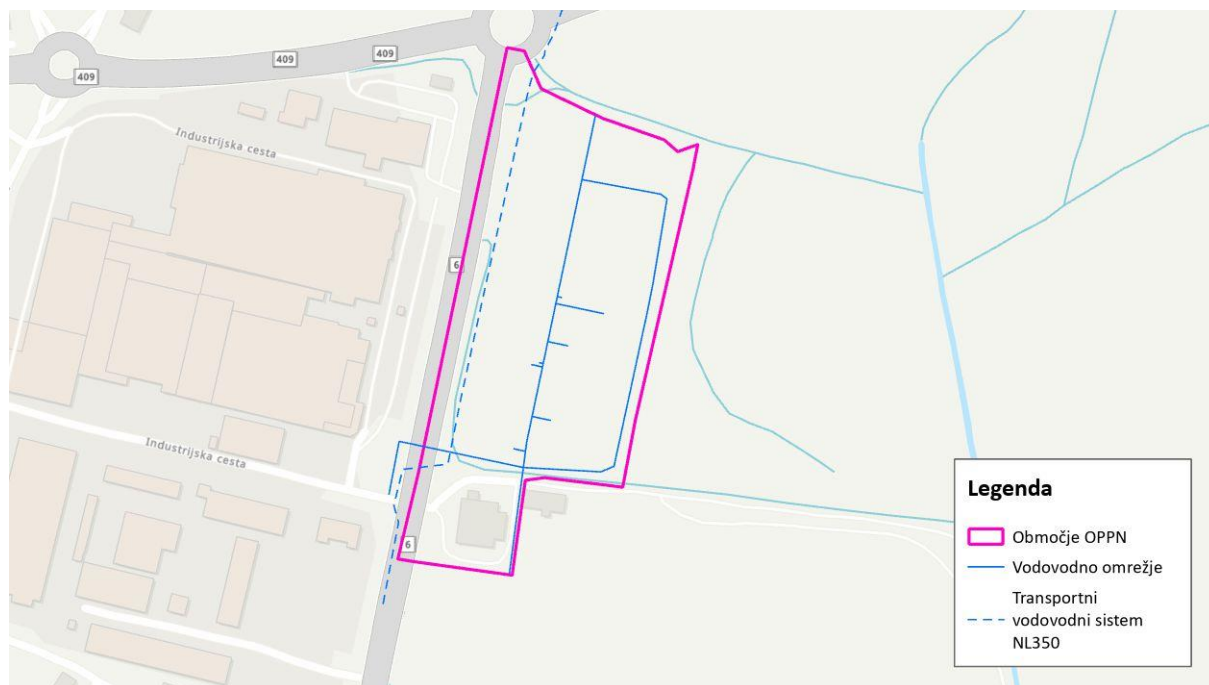
6.1.2 Vodovod

Za oskrbo obravnavanega območja s pitno vodo bo zgrajeno novo javno vodovodno omrežje, ki se bo priklapljalo na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka ob zahodni strani območja, ob Reški cesti. Ob izvedbi priklopa bo treba obnoviti tudi del (cca 40 m) obstoječega vodovodnega omrežja na katerega se bo navezoval nov vodovod.

Za zagotavljanje požarne vode bo na območju urejena javna hidrantna mreža s hidranti, ki bodo priklopljeni na vodovodno omrežje.

Ob zahodni strani območja OPPN, ob Reški cesti, preko območja OPPN poteka tudi obstoječ transportni javni vodovod NL 350, ki ga je treba ustrezno obravnavati pri načrtovanju oziroma pripravi projektne dokumentacije.

Slika 9: Prikaz načrtovanega vodovodnega omrežja

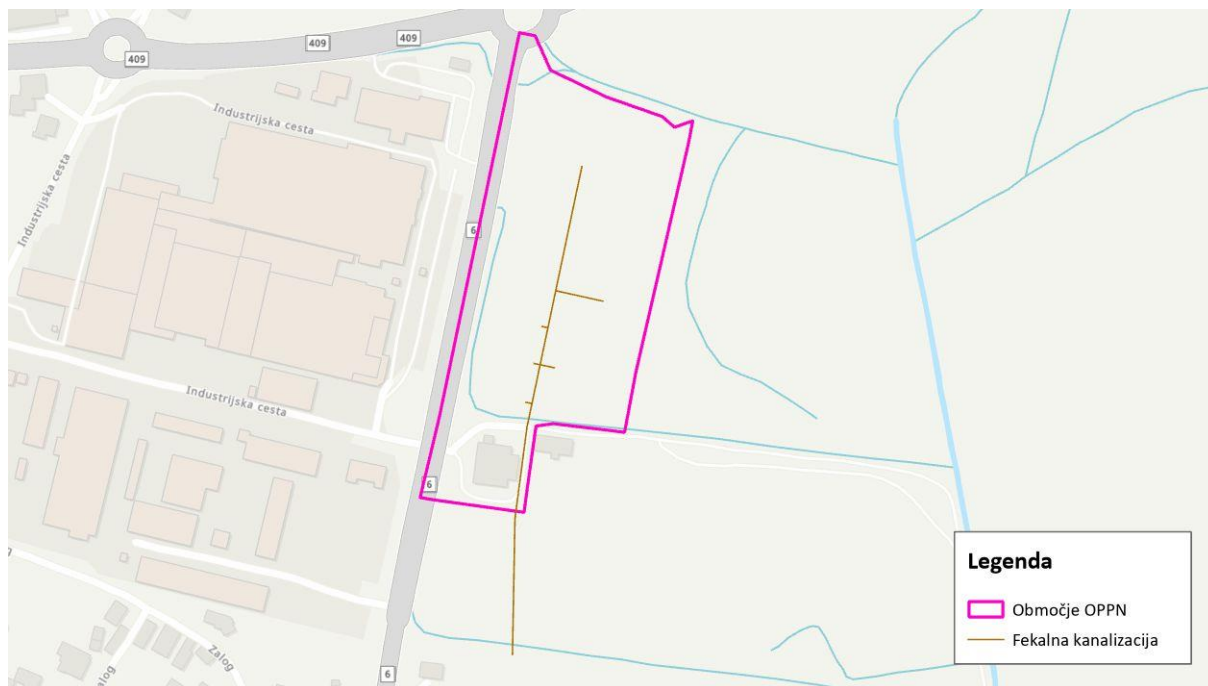


Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brencs s.p., julij 2025

6.1.3 Kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda

Na območju OPPN bo zgrajen novo kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih komunalnih voda. Novo kanalizacijsko omrežje se bo južno od območja priklapljalo na obstoječe omrežje.

Slika 10: Prikaz nove fekalne kanalizacije



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., julij 2025

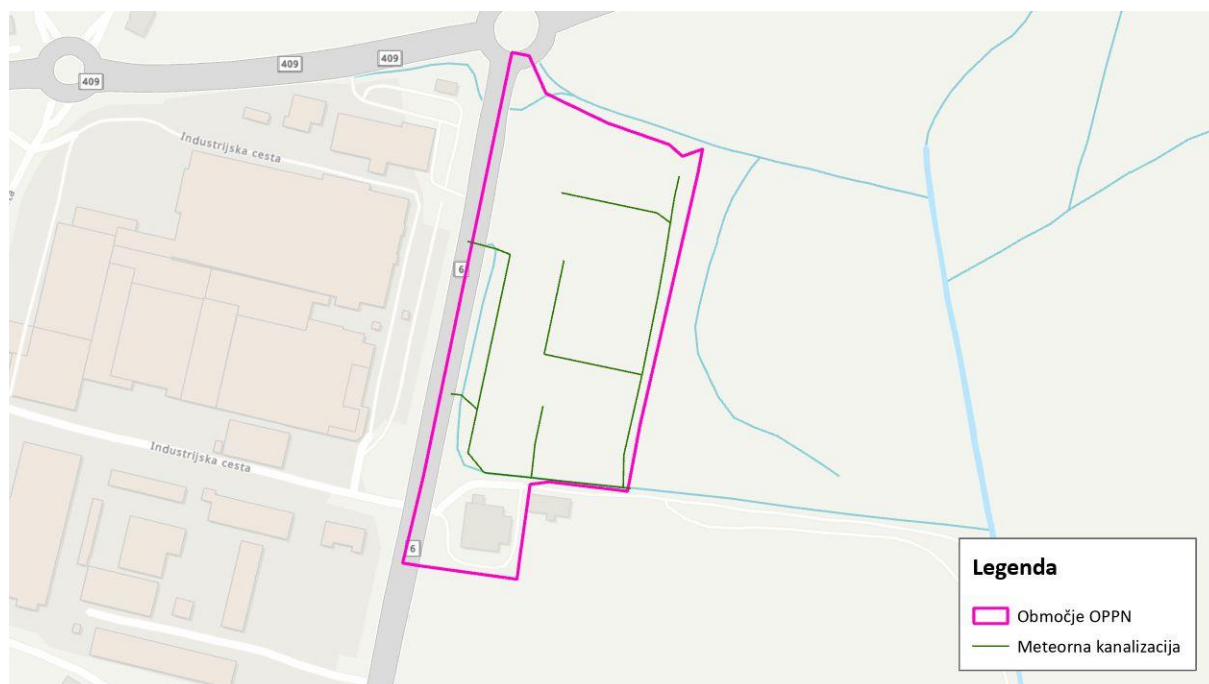
6.1.4 Padavinska kanalizacija

Odvajanje padavinskih voda iz obravnavanega območja bo urejeno z novim meteornim kanalizacijskim sistemom in zadrževalniki padavinske vode. Odpadna padavinska voda se bo preko kanalizacijskega sistema odvajala v bližnji vodotok.

Na obravnavanem območju je že urejeno odvodnjavanje padavinskih voda iz sosednjega območja, ki leži zahodno od Reške ceste. Trenutno je odvodnjavanje teh voda urejeno z dvema prepustoma pod Reško cesto in površinskimi odvodniki, ki padavinsko vodo odvajajo v bližnji vodotok.

Pri načrtovanju sistema za odvajanje padavinskih voda je tako potrebno upoštevati tudi padavinsko vodo, ki preko prepustov prihaja iz sosednjega območja. Te vode bodo predvidoma zajemali cevni zadrževalniki ob zahodnem, južnem in vzhodnem robu območja OPPN. Cevni zadrževalniki bodo v podzemni izvedbi.

Slika 11: Prikaz nove in rekonstruirane meteorne kanalizacije

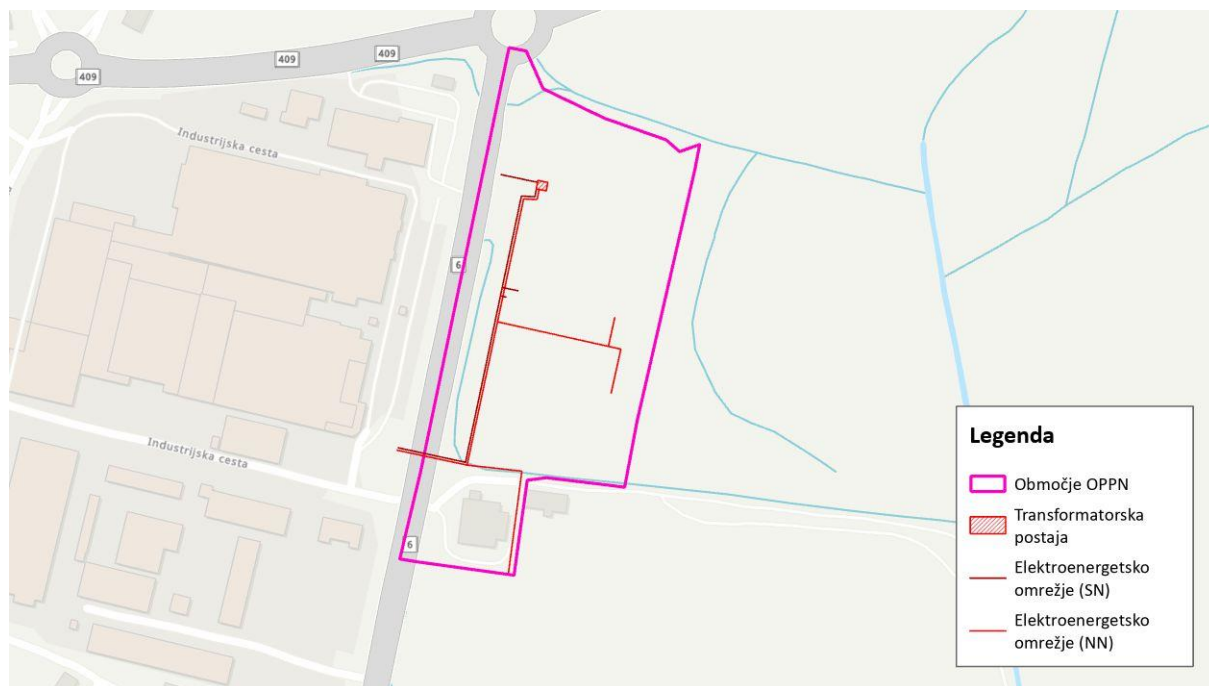


Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p., julij 2025

6.1.5 Elektroenergetsko omrežje

V sklopu novih prostorskih ureditev je načrtovana dograditev elektroenergetskega omrežja, ki se bo navezovalo na obstoječe omrežje. Novo omrežje bo vključevalo nove srednje napetostne (SN) in nizko napetostne (NN) vode ter novo transformatorsko postajo.

Slika 12: Prikaz novega elektroenergetskega omrežja



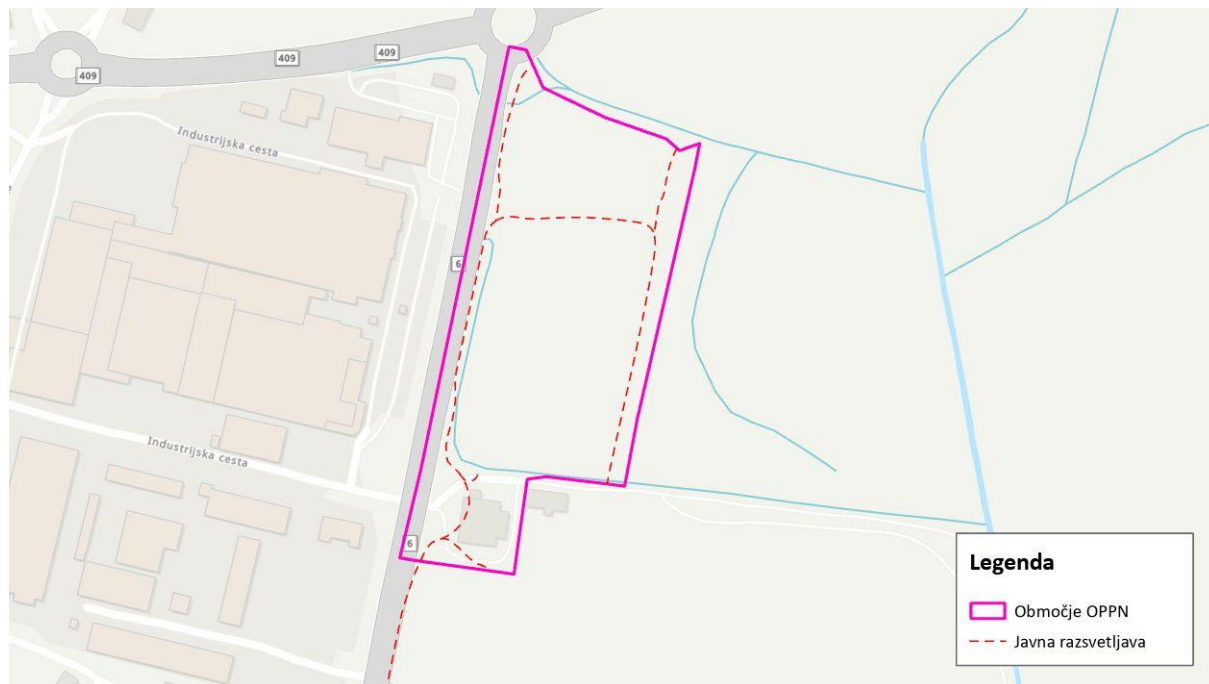
Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p., julij 2025

6.1.6 Javna razsvetljava

Na obravnavanem območju bo predstavljena obstoječa javna razsvetljava ob Reški cesti in dograjena nova javna razsvetljava ob načrtovani povezovalni cesti, novih priključnih cestah načrtovanega krožišča ter novi lokalni cesti ob vzhodnem robu območja.

Nova javna razsvetljava bo priključena na obstoječo. Prav tako bodo uporabljena obstoječa odjemna mesta in prižigališča javne razsvetljave.

Slika 13: Prikaz omrežja javne razsvetljave



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc s.p., julij 2025

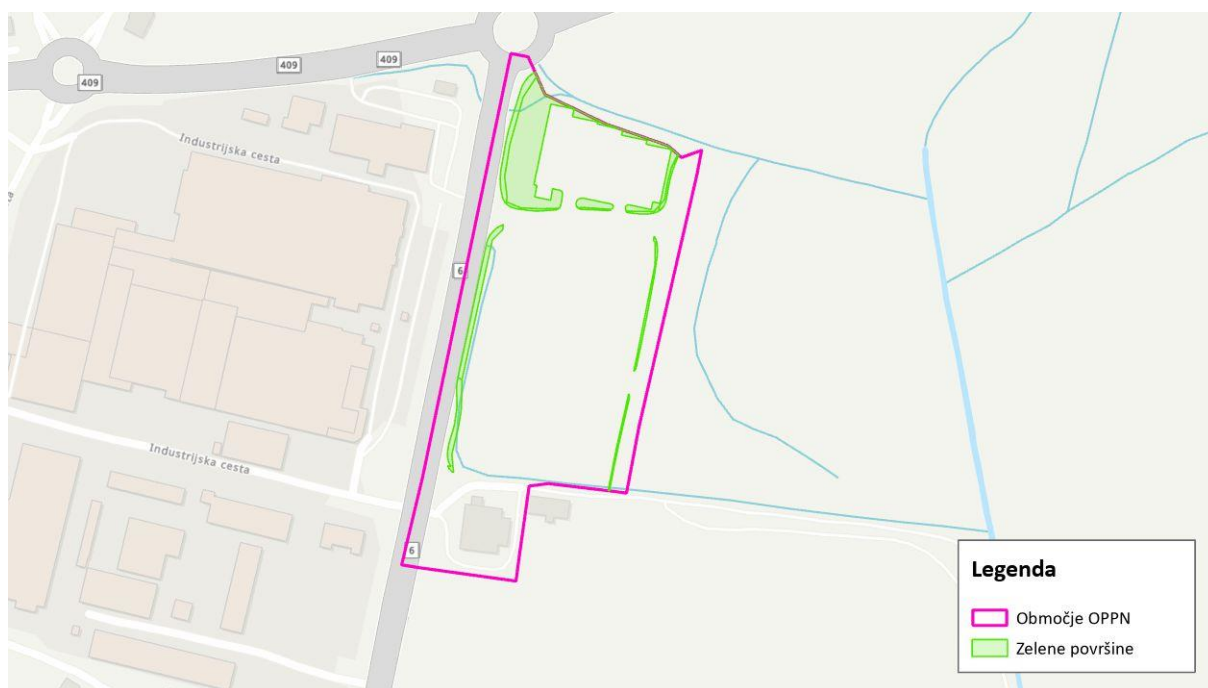
6.1.7 Zelene površine

Ob Reški cesti in ob novi lokalni cesti je predvidena ureditev zelenega pasu z zasaditvijo drevoreda.

Predvidena je tudi ureditev zelenih površin okoli načrtovanega parkirišča P+R na severnem delu območja.

Z OPPN je predvidena tudi ureditev zelenih površin znotraj načrtovanih gradbenih parcel GP2, GP3, GP4 in GP 5, vendar v elaboratu ni prikazana, ker ne gre za javne površine.

Slika 14: Prikaz načrtovanih zelenih površin



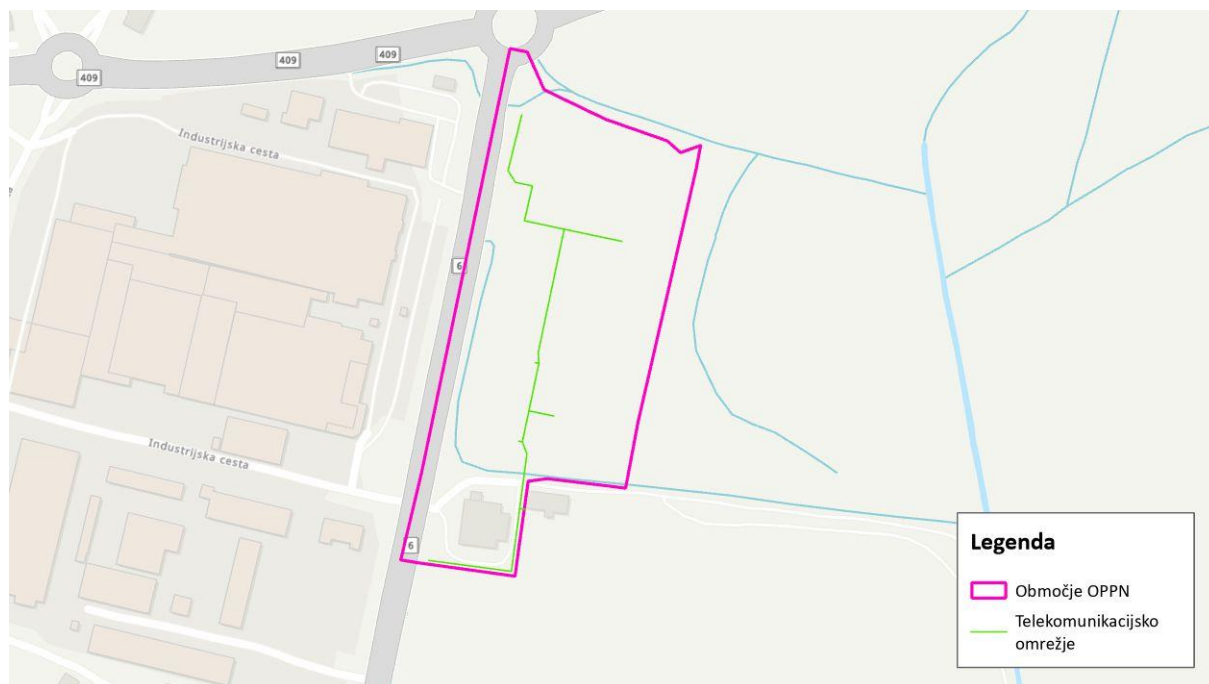
Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., julij 2025

6.1.8 Omrežje elektronskih komunikacij

Ob izvedbi novih prostorskih ureditev bo na obravnavanem območju zgrajeno novo telekomunikacijsko omrežje, ki se bo priključevalo na obstoječe omrežje v neposredni bližini območja.

V sklopu ureditve obravnavanega območja, bo zaradi gradnje novega krožišča predstavljena tudi obstoječa bazna postaja.

Slika 15: Prikaz novega telekomunikacijskega omrežja



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever, M MUNDUS, Mateja Sušin Brencs s.p., julij 2025

6.1.9 Ravnanje z odpadki

Zbiranje in odvoz odpadkov bo urejen skladno s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju občine Postojna.

Mesta za zbiranje in odvoz odpadkov bodo urejena znotraj posameznih gradbenih parcel. Dostop do zbirnih mest bo urejen preko cestnega omrežja, ki mora omogočati stalen in nemoten dostop namenskim vozilom.

6.2 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,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture 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 oziroma so bile na voljo le deloma, 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 četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Območje OPPN trenutno infrastrukturno še ni urejeno na način, ki bi omogočal izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev, zato je z OPPN predvidena gradnja nove oziroma dograditev

obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Podrobnejši pregled načrtovane infrastrukture z oceno vrednosti je prikazan v spodnji tabeli.

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

Oprema	Količina	Enota	Cena	Vrednost brez DDV*	DDV	Vrednost z DDV*
1. Gradbena parcela GPj1						
- Rekonstrukcija Reške ceste				312.700		381.500
- prometne površine	1.950	m ²	120	234.000	22,00%	285.500
- meteorna kanalizacija	15	m	300	4.500	22,00%	5.500
- javna razsvetljava	220	m	60	13.200	22,00%	16.100
- zelene površine	675	m ²	20	13.500	22,00%	16.500
- odkup zemljišč	600	m ²	45	27.000	22,00%	32.900
- ostale storitve (7 %)	1		20.500	20.500	22,00%	25.000
- Ureditev novega krožišča				488.040		593.000
- prometne površine	2.900	m ²	120	348.000	22,00%	424.600
- vodovodno omrežje	17	m	220	3.740	0,00%	3.700
- meteorna kanalizacija	8	m	300	2.400	22,00%	2.900
- elektroenergetsko omrežje (SN)	20	m	180	3.600	0,00%	3.600
- elektroenergetsko omrežje (NN)	20	m	150	3.000	0,00%	3.000
- javna razsvetljava	170	m	60	10.200	22,00%	12.400
- zelene površine	210	m ²	20	4.200	22,00%	5.100
- odkup zemljišč	1.800	m ²	45	81.000	22,00%	98.800
- ostale storitve (7 %)	1		31.900	31.900	22,00%	38.900
2. Gradbena parcela GPj2						
- Ureditev nove lokalne ceste				600.450		722.900
- prometne površine	2.260	m ²	120	271.200	22,00%	330.900
- vodovodno omrežje	200	m	220	44.000	0,00%	44.000
- meteorna kanalizacija	250	m	300	75.000	22,00%	91.500
- javna razsvetljava	240	m	60	14.400	22,00%	17.600
- zelene površine	110	m ²	20	2.200	22,00%	2.700
- odkup zemljišč	3.430	m ²	45	154.350	22,00%	188.300
- ostale storitve (7 %)	1		39.300	39.300	22,00%	47.900
3. Gradbena parcela GPj3						
- Ureditev povezovalne ceste				242.715		293.300
- prometne površine	1.140	m ²	120	136.800	22,00%	166.900
- vodovodno omrežje	12	m	220	2.640	0,00%	2.600
- fekalna kanalizacija	12	m	350	4.200	0,00%	4.200
- meteorna kanalizacija	12	m	300	3.600	22,00%	4.400

Oprema	Količina	Enota	Cena	Vrednost brez DDV*	DDV	Vrednost z DDV*
- elektroenergetsko omrežje (SN)	12	m	180	2.160	0,00%	2.200
- elektroenergetsko omrežje (NN)	12	m	150	1.800	0,00%	1.800
- telekomunikacijsko omrežje	17	m	120	2.040	0,00%	2.000
- javna razsvetljava	110	m	60	6.600	22,00%	8.100
- zelene površine	300	m ²	20	6.000	22,00%	7.300
- odkup zemljišč	1.355	m ²	45	60.975	22,00%	74.400
- ostale storitve (7 %)	1		15.900	15.900	22,00%	19.400

4. Gradbena parcela GPj4

- Ureditev novega krožišča				100.685		119.000
- prometne površine	425	m ²	120	51.000	22,00%	62.200
- vodovodno omrežje	18	m	220	3.960	0,00%	4.000
- fekalna kanalizacija	19	m	350	6.650	0,00%	6.700
- elektroenergetsko omrežje (NN)	18	m	150	2.700	0,00%	2.700
- telekomunikacijsko omrežje	40	m	120	4.800	0,00%	4.800
- javna razsvetljava	30	m	60	1.800	22,00%	2.200
- odkup zemljišč	515	m ²	45	23.175	22,00%	28.300
- ostale storitve (7 %)	1		6.600	6.600	22,00%	8.100

5. Gradbena parcela GPj5

- Ureditev novega krožišča				60.265		73.100
- prometne površine	275	m ²	120	33.000	22,00%	40.300
- vodovodno omrežje	4	m	220	880	0,00%	900
- fekalna kanalizacija	3	m	350	1.050	0,00%	1.100
- elektroenergetsko omrežje (NN)	3	m	150	450	0,00%	500
- telekomunikacijsko omrežje	3	m	120	360	0,00%	400
- javna razsvetljava	10	m	60	600	22,00%	700
- odkup zemljišč	445	m ²	45	20.025	22,00%	24.400
- ostale storitve (7 %)	1		3.900	3.900	22,00%	4.800

6. Gradbena parcela GPI

- Ureditev GPI				86.720		88.000
- elektroenergetsko omrežje (SN)	4	m	180	720	0,00%	700
- elektroenergetsko omrežje (NN)	2	m	150	300	0,00%	300
- transformatorska postaja	1	m	80.000	80.000	0,00%	80.000
- ostale storitve (7 %)	1		5.700	5.700	22,00%	7.000

7. Gradbena parcela GP1

- Ureditev parkirnih površin P+R				772.500		932.500
- parkirna površine	4.500	m ²	80	360.000	22,00%	439.200
- vodovodno omrežje	115	m	220	25.300	0,00%	25.300
- fekalna kanalizacija	5	m	350	1.750	0,00%	1.800

Oprema	Količina	Enota	Cena	Vrednost brez DDV*	DDV	Vrednost z DDV*
- meteorna kanalizacija	60	m	300	18.000	22,00%	22.000
- elektroenergetsko omrežje (SN)	40	m	180	7.200	0,00%	7.200
- elektroenergetsko omrežje (NN)	17	m	150	2.550	0,00%	2.600
- telekomunikacijsko omrežje	75	m	120	9.000	0,00%	9.000
- zelene površine	2.400	m ²	20	48.000	22,00%	58.600
- odkup zemljišč	5.560	m ²	45	250.200	22,00%	305.200
- ostale storitve (7 %)	1		50.500	50.500	22,00%	61.600

8. Gradbena parcela GP2

- Ureditev GP2				391.100		426.400
- vodovodno omrežje	220	m	220	48.400	0,00%	48.400
- fekalna kanalizacija	210	m	350	73.500	0,00%	73.500
- meteorna kanalizacija	450	m	300	135.000	22,00%	164.700
- elektroenergetsko omrežje (SN)	200	m	180	36.000	0,00%	36.000
- elektroenergetsko omrežje (NN)	300	m	150	45.000	0,00%	45.000
- telekomunikacijsko omrežje	230	m	120	27.600	0,00%	27.600
- ostale storitve (7 %)	1		25.600	25.600	22,00%	31.200

9. Gradbena parcela GP3

- Ureditev GP3				33.400		33.900
- vodovodno omrežje	30	m	220	6.600	0,00%	6.600
- fekalna kanalizacija	30	m	350	10.500	0,00%	10.500
- elektroenergetsko omrežje (NN)	70	m	150	10.500	0,00%	10.500
- telekomunikacijsko omrežje	30	m	120	3.600	0,00%	3.600
- ostale storitve (7 %)	1		2.200	2.200	22,00%	2.700

10. Gradbena parcela GP4

- Ureditev GP4				44.900		45.500
- vodovodno omrežje	50	m	220	11.000	0,00%	11.000
- fekalna kanalizacija	50	m	350	17.500	0,00%	17.500
- elektroenergetsko omrežje (NN)	50	m	150	7.500	0,00%	7.500
- telekomunikacijsko omrežje	50	m	120	6.000	0,00%	6.000
- ostale storitve (7 %)	1		2.900	2.900	22,00%	3.500

11. Gradbena parcela GP5

- Ureditev GP5				4.500		4.600
- telekomunikacijsko omrežje	35	m	120	4.200	0,00%	4.200
- ostale storitve (7 %)	1		300	300	22,00%	400

Skupaj				3.137.975		3.713.700
---------------	--	--	--	------------------	--	------------------

* Pri izračunih so vrednosti zaokrožene na 100 EUR natančno

Tabela 2: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN (v EUR)

Oprema	Količina	Enota	Cena	Vrednost brez DDV*	DDV	Vrednost z DDV*
1. Komunalna oprema				849.800		1.034.100
- prometne površine (Reška cesta)	2.000	m ²	120	240.000	22,00%	292.800
- prometne površine (krožišče)	4.600	m ²	120	552.000	22,00%	673.400
- vodovodno omrežje (novo)	15	m	220	3.300	0,00%	3.300
- vodovodno omrežje (rekonstrukcija)	40	m	220	8.800	0,00%	8.800
- fekalna kanalizacija	110	m	350	38.500	22,00%	47.000
- javna razsvetljava	120	m	60	7.200	22,00%	8.800
2. Ostale storitve (7 %)	1	kos		59.500	22,00%	72.600
Skupaj				909.300		1.106.700

* Pri izračunih so vrednosti zaokrožene na 100 EUR natančno

Tabela 3: Skupna ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture znotraj in izven območja OPPN (v EUR)

	Vrednost brez DDV*	Vrednost z DDV*
Ocenjen strošek nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture znotraj območja OPPN	3.137.975	3.713.700
Ocenjen strošek nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN	909.300	1.106.700
Skupaj	4.047.275	4.820.400

* Pri izračunih so vrednosti zaokrožene na 100 EUR natančno

Skupna ocenjena vrednost investicije za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v obravnavanem območju je 4.820.400 EUR.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za julij 2025. 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 odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz dopolnjenega 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.

Za Občino Postojna in investitorja je predvsem pomembna informacija, koliko znašajo stroški za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, na podlagi katere bosta lahko zagotovila oziroma načrtovala potrebna sredstva za izvedbo načrtovanih ureditev.

Informacija je bistvenega pomena tudi za odločevalce oziroma tiste, ki bodo prostorski akt potrdili, saj bodo lahko na podlagi nje ocenili, ali je investicija v načrtovane prostorske ureditve smiselna ali ne oziroma ali investicija opravičuje porabo javnega denarja.

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

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 lahko 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. 167. člen ZUreP-3 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.

V konkretnem primeru financiranje izgradnje načrtovane infrastrukture še ni dorečeno. Za izgradnjo in financiranje načrtovane infrastrukture lahko investitor in Občina Postojna skladno z 167. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) skleneta pogodbo o opremljanju v kateri bodo natančno opredeljen način in financiranje izgradnje dela ali celote potrebne komunalne opreme za opremljanje zemljišč.

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

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

OPPN predvideva etapno izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev predvsem v smislu zagotavljanja komunalne opreme in priključkov na komunalno opremo. Etapnost izvedbe je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta in na tak način, ki upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalne opreme območja oziroma je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

Etapnost gradnje na območju gradnje objektov in prometnic je opredeljena tako, da se lahko območje gradnje objektov ureja neodvisno od rekonstrukcije krožnega križišča in izgradnje nove lokalne ceste. Hkrati mora biti do vzpostavitve nove oskrbne postaje omogočeno tudi nemoteno delovanje obstoječega bencinskega servisa.

V začetni etapi gradnje je potrebno skladno z OPPN zagotoviti odvajanje padavinskih voda z gradnjo zadrževalnikov in meteorne kanalizacije. Do vzpostavitve novega sistema odvajanja padavinskih voda mora biti zagotovljeno nemoteno odvajanje meteorne vode preko obstoječih odvodnikov.

Do izgradnje nove lokalne ceste mora biti območje OPPN organizirano tako, da nemoteno in varno funkcionira tudi brez te ceste.

Med izvajanjem načrtovanih prostorskih ureditev mora biti zagotovljen stalen in neoviran dostop do obstoječega objekta vzhodno od območja OPPN in do kmetijskih zemljišč.

7 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...).

V nadaljevanju preverjamo, katera družbena infrastruktura je v bližini območja urejanja in ocenjujemo potrebe za dograditev obstoječe ali gradnjo nove posamezne vrste družbene infrastrukture ali ustrezno drugačno zagotavljanje kapacitet za povečano povpraševanje po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

7.1 Ocena in način zadovoljevanja potreb po družbeni infrastrukturi na območju ureditvenega načrta

Načrtovane prostorske ureditve so namenjene predvsem infrastrukturni ureditvi obravnavanega območja OPPN, kjer je predvidena gradnja nove oskrbne postaje in poslovnih objektov.

Načrtovane prostorske ureditve ne bodo imele neposrednega vpliva na število prebivalcev, kar pomeni, da tudi ne bodo imele vpliva na potrebe po družbeni infrastrukturi (šole, vrtce, zdravstvene ustanove itd...).

Glede na zgornje navedbe ugotavljamo, da zaradi sprejema obravnavanega prostorskega akta in z njim predvidenih prostorskih ureditev ne bo treba zagotoviti dodatne družbene infrastrukture, zato podrobnejša obravnava le te ni potrebna.

PRILOGE

- Priloga 1: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture
- Priloga 2: Prikaz zemljišč v zasebni lasti, ki so del gospodarske javne infrastrukture