



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 Majer – stanovanjska soseska in
Majer – nova pozidava, v enotah urejanja
prostora ČR_10/7 in ČR_10/8



Novo mesto, julij 2022

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer – stanovanjska soseka in Majer – nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8

PREDMET PROJEKTA: Predmet projekta je priprava OPPN, ki izhaja iz pobude lastnikov zemljišč v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8, da se zemljišče aktivira za potrebe gradnje stanovanjske soseke

FAZA OPPN: Osnutek

NAROČNIK: Občina Črnomelj
Trg svobode 3, 8340 Črnomelj

ODGOVORNI PREDSTAVNIK
NAROČNIKA: SAPO d.o.o.
Pod lipo 15, 8340 Črnomelj
Danijela Kure Kastelc, u.d.i.arh

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

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 127/20

IZDELANO: julij 2022

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	Predvidena gradnja.....	15
6	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
6.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	17
6.1.1	Prometna ureditev.....	17
6.1.2	Mirujoči promet.....	18
6.1.3	Vodovod.....	18
6.1.4	Fekalna kanalizacija	18
6.1.5	Meteorna kanalizacija.....	18
6.1.6	Oskrba z elektriko	19
6.1.7	Omrežje elektronskih komunikacij	19
6.1.8	Javna razsvetljava	19
6.1.9	Ravnanje z odpadki	19
6.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	20
6.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	22
6.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture.....	22
7	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	23
7.1	Analiza stanja družbene infrastrukture v Občini Črnomelj.....	24
7.1.1	Osnovni demografski podatki o prebivalstvu Občine Črnomelj	24
7.1.2	Obstoječa družbena infrastruktura.....	25
7.1.2.1	Vrtci	25
7.1.2.2	Osnovne šole	27
7.1.2.3	Zdravstveno varstvo	28
7.1.2.4	Športni objekti lokalnega pomena	30
7.2	Ocena in način zadovoljevanja potreb po družbeni infrastrukturi na območju ureditvenega načrta.....	31
7.2.1	Vrtci.....	31
7.2.2	Osnovne šole.....	31
7.2.3	Zdravstveni domovi.....	32
7.2.4	Pokriti športni objekti	32
7.2.5	Nepokriti športni objekti.....	32

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 Majer – stanovanjska soseka in Majer – nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8 (v nadaljevanju OPPN), s katerim nameravajo zasebni investitorji oziroma lastniki zemljišč, uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju aktivirati nove stanovanjske površine, za gradnjo prostostojećih stanovanjskih hiš.

Slika 1: Območje OPPN



Vir: eTerra, www.etera.si, julij 2022

Območje leži na jugovzhodnem delu naselja Črnomelj, v bližini mestnega jedra, ob južnem vstopnem delu v mesto, severno od regionalne ceste III. reda Črnomelj – Dolenjci, št. 1179 in vzhodno od lokalne ceste R3 660 – Črnomelj – PC Majer. Teren se spušča proti zahodu. SV stran območja zaznamuje bližina reke Lahinje, na severozahodni strani pa obrtna cona Majer.

Območje, ki ga obravnava OPPN je veliko 58.361 m² in obsega naslednje parcele: 1237/2, 1237/3, 1237/4, 1254/42, 1254/1, 1254/43, 1253/1, del 1277/12, del 1273/6, 1236/1, 2630, 1273/1, 1273/4, 1273/7, 1272/2, 1272/1, 1273/3, del 1265/10, del 1265/8, 1237/1, 1254/40,

1254/41, 1254/29, vse k.o. 1541- Loka. Ureditve javne gospodarske in okoljske infrastrukture s priključitvami lahko segajo tudi izven tega območja.

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/2011, 105/11-teh.popr., 49/2016, 70/2017, 69/2018). Glede na veljavni občinski prostorski načrt leži območje v enoti urejanja prostora ČR_10 in obsega tri namenske rabe prostora (NRP): SSs (stanovanjske površine), SKs (površine podeželskega naselja) in PC (površine cest).

Ureditvena situacija predvideva 45 novih gradbenih parcel ter eno parcelo, ki bo namenjena ureditvi zelenih površin soseske, eno za manjše urbane ureditve in eno kot del parcele, ki spada v območje pozidave zunaj območja OPPN. Parcele namenjene gradnji bo mogoče tudi deliti in združevati, vendar pa bo najmanjša parcela določena z omejitvijo najmanjše možne kvadrature (cca 700 m²). Na parcelah bo mogoča gradnja stanovanjskih objektov, ob združevanju parcel pa bo mogoča na parceli tudi gradnja pomožnih objektov za potrebe bivanja (bazeni, lope, garaže ipd).

Obstoječi objekti v območju OPPN ob regionalni cesti so delno opredeljeni kot objekti brez dopustne možnosti prenove/rekonstrukcije, delno kot objekti z možnostjo rekonstrukcije, in sicer glede na lego v prostoru in predvideno širitev cest. Za obstoječe objekte v osrednjem območju OPPN (čebelnjaki, pomožni objekti in hlev za konje), ki v Ureditveni situaciji niso opredeljeni, saj so dolgoročno predvideni za odstranitev, je do pridobitve gradbenih dovoljenj predvidena možnost vzdrževanja.

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 načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- cestne površine – cca 8.000 m²,
- vodovodno omrežje – cca 1.070 m,
- kanalizacijsko omrežje – cca 950 m,
- elektroenergetsko omrežje – cca 1.070 m,
- telekomunikacijsko omrežje – cca 1.220 m,
- javna razsvetljava – cca 380 m.

Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture v obravnavanem območju je 1.505.951 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, 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 pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev oziroma z izvedbo načrtovane gradnje na obravnavanem območju.

Najprej je zato pripravljena ocena potreb po družbeni infrastrukturi nato pa še pregled stanja obstoječe družbene infrastrukture obravnavanega območja, glede na ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe na novo zgrajenih objektov. Elaborat ekonomike vsebuje tudi presojo možnih načinov zadovoljevanja dodatnih potreb po družbeni infrastrukturi.

Glede na predvideno gradnjo in obstoječo družbeno infrastrukturo ocenjujemo, da območje OPPN ne bo imelo takih potreb po družbeni infrastrukturi, ki bi zahtevale dodatne vložke v to.

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 imenovalac 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 (julij 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 (www.crnomelj.si, 7. 3. 2022) sprejet v času veljavnosti ZUreP-2, obravnavamo po določilih slednjega.

3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudniki izdelave OPPN so zasebni investitorji oziroma lastniki zemljišč, ki nameravajo z OPPN uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju aktivirati nove stanovanjske površine, za gradnjo prostostojećih stanovanjskih hiš.

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/2011, 105/11-teh.popr., 49/2016, 70/2017, 69/2018). Glede na veljavni občinski prostorski načrt leži območje v enoti urejanja prostora ČR_10.

Izdelan OPPN bo pravna podlaga za pripravo projektov 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. 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.

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:

- izhodišča za pripravo OPPN »Majer – stanovanjska soseska« in »Majer – nova pozidava«;
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN;
- osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer – stanovanjska soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8.

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.

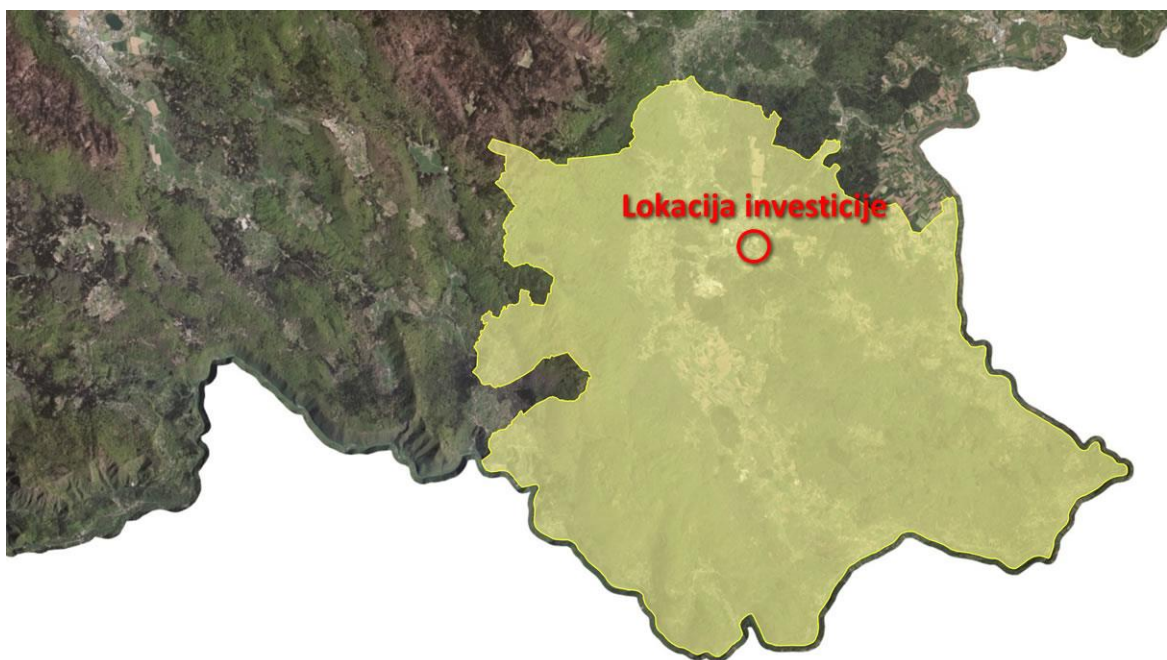
Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z ureditvenim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Obravnavano območje leži v Občini Črnomelj. Območje leži na jugovzhodnem delu naselja Črnomelj, v bližini mestnega jedra, ob južnem vstopnem delu v mesto, severno od regionalne ceste III. Reda Črnomelj – Dolenjci, št. 1179 (regionalna cesta) in vzhodno od lokalne ceste R3 660 – Črnomelj – PC Majer (cesta Majer).

Območje je v temeljnih topografskih kartah poimenovano »Kozji plac« in je terensko razgibano. Teren se spušča vzdolž regionalne ceste iz smeri V proti Z, in sicer od 175 m. n.v. , do 156 m. n. v., oziroma od vzhodnega roba območja OPPN proti zahodu. Osrednje območje je vrtačasto. Območje zaznamuje bližina reke Lahinje, na severozahodni strani pa obrtna cona Majer.

Slika 2: Območje Občine Črnomelj in lokacija investicije



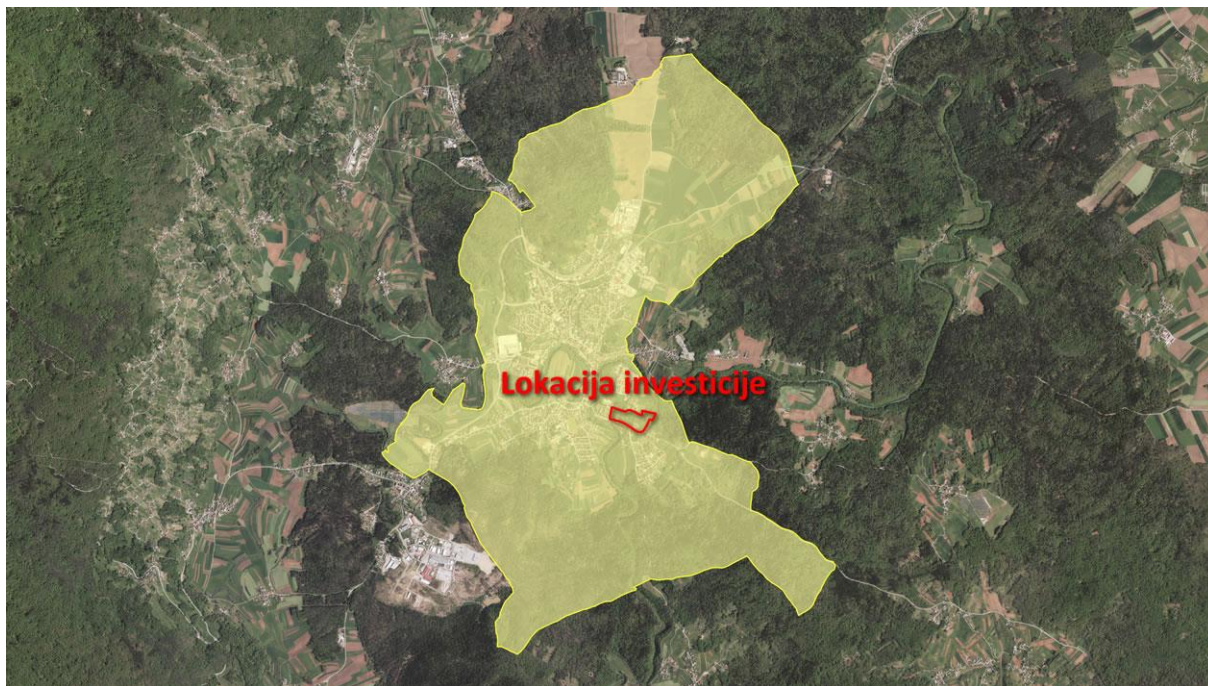
Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, julij 2022

Območje je veliko 58.361 m². Poleg tega, kar je v OPN opredeljeno v okvir OPPN, je v mejo območja smiselno vključen tudi del območja med OPPN in regionalno cesto, ki je prav tako v lasti enega od pobudnikov za pripravo OPPN in vsebinsko sodi v okvir kompleksnega načrtovanje v OPPN. Tega dodatno vključenega območja je cca 900 m².

Del mesta Črnomelj, v katerem leži območje OPPN predstavlja JV vstopno točko v mesto. Ta bo še bolj poudarjena z izgradnjo 3. razvojne osi in bodočega izvoza iz nje, ki je načrtovan vzhodno od območja OPPN. Objekti so mešane tipologije, od sodobnih, do suburbanih, mestoma še tradicionalnih. Južno od območja OPPN objekti tvorijo obcestno poselitev, vzhodno gre za gruče ter zaledje kmetijskih površin, na jugu pa se pozidava formira v bolj

sodobne strukture na mreži (soseska Drage). V območju OPPN sta dva tradicionalna stanovanjska objekta tik ob regionalni cesti ter nekaj gospodarskih objektov, čebelnjak ter staja za konje v osrednjem delu območja. Sicer pa območje OPPN obsega predvsem travniške površine, ki služijo v zadnjem času za pašo konjev.

Slika 3: Območje naselja Črnomelj in lokacija investicije



Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, julij 2022

Območje urejanja OPPN obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel, na katerih se izvedejo načrtovane prostorske ureditve: 1237/2, 1237/3, 1237/4, 1254/42, 1254/1, 1254/43, 1253/1, del 1277/12, del 1273/6, 1236/1, 2630, 1273/1, 1273/4, 1273/7, 1272/2, 1272/1, 1273/3, del 1265/10, del 1265/8, 1237/1, 1254/40, 1254/41, 1254/29, del 1254/7 in del 2442/2, vse k.o. 1541-Loka. V območje OPPN je zaradi zaključenosti območja vključen tudi skrajni južni del parcele 1273/1, k.o. 1514-Loka in parcela 1236/2, k.o. 1541-Loka, za katero v OPN ni določena izdelava OPPN.

Lokacija območja OPPN ne sega na nobeno varovano območje, v neposredni bližini so prisotne enote kulturne dediščine. Na območju OPPN ni veljavnih državnih prostorskih načrtov, na vzhodni strani mesta pa je sprejet Državni prostorski načrt za državno cesto od priključka Maline do mednarodnega mejnega prehoda Metlika in do priključka Črnomelj jug (Uradni list RS, št. 70/17-3373), kar je potrebno vzeti v obzir, saj bo nova soseska ob izgradnji 3. razvoj ne osi še bistveno bolj dostopna kot je trenutno.

Slika 4: Območje OPPN na ortofoto posnetku



Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, julij 2022

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj. Glede na veljavni občinski prostorski načrt leži območje v enoti urejanja prostora ČR_10 in obsega tri namenske rabe prostora (NRP): SSs (stanovanjske površine), SKs (površine podeželskega naselja) in PC (površine cest).

Slika 5: Prikaz obravnavanega območja in namenske rabe



Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, julij 2022

5.1 Predvidena gradnja

V OPPN se predlaga razvoj stanovanjske soseske, v okviru katere se dopušča dejavnosti kot je to opredeljeno v OPN. Na obravnavanem območju bodo s sprejetjem OPPN dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:

- stanovanjske stavbe, izjemoma dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe, kot so pomožni in podobni objekti za dopolnitev obstoječe pozidave ter funkcije osnovnega objekta,
- komunalni objekti, pomožni objekti namenjeni varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Poleg tega je na območju OPPN skladno s predpisi dopustna tudi gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- enostavni in nezahtevni objekti, ki dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta, npr. nadstrešek, garaža, drvarnica, lopa, bazen, ipd.,
- pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, rezervoar, vodnjak,
- priključek na objekte GJI,
- samostojno parkirišče,
- kolesarska pot in pešpot,
- športno igrišče na prostem,
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
- objekt za oglaševanje,
- pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

Predvidenih je 45 novih gradbenih parcel ter ena parcela, ki je predvidena za ureditve zelenih površin soseske, ena za manjše urbane ureditve in ena kot del parcele, ki spada v območje pozidave zunaj območja OPPN. Parcele namenjene gradnji je mogoče tudi deliti in združevati, vendar pa je najmanjša parcela določena z omejitvijo najmanjše možne kvadrature (cca 700 m²).

Obstoječi objekti v območju OPPN ob regionalni cesti, so delno opredeljeni kot objekti brez dopustne možnosti prenove/rekonstrukcije, delno kot objekti z možnostjo rekonstrukcije, in sicer glede na lego v prostoru in predvideno širitev cest. Za obstoječe objekte v osrednjem območju OPPN (čebelnjaki, pomožni objekti in hlev za konje), ki v Ureditveni situaciji niso opredeljeni, saj so dolgoročno predvideni za odstranitev, je do pridobitve gradbenih dovoljenj predvidena možnost vzdrževanja.

Objekti se bodo gradili v okviru območja za razvoj objektov, vzporedno/pravokotno na dostopne poti ali vzporedno/pravokotno s plastnicami, glede na morfologijo terena in gradbeno mejo, če je ta določena. Objekti bodo postavljeni tako, da bodo zagotavljali enotno podobo soseske, pri čemer bo upoštevana urbanistična zasnova določena v grafičnem delu OPPN.

Poleg bivanja se dopuščajo tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil in preostale dejavnosti, ki ne generirajo tovarnega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 8 parkirnih mest) za potrebe objekta – stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev;
- neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;
- brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve;
- urbanistična oziroma prostorska in okoljska utemeljitev v projektni dokumentaciji, ki je obvezna za vse dejavnosti razen bivanja;
- dejavnosti so dopustne v pritličju objektov. Izjemoma so ob isti omejitvi skupne površine za dejavnosti te dopustne tudi v drugih etažah, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstveni center, nastanitve za potrebe turizma in podobno.

V stanovanjskih stavbah se dopusti še urejanje turističnih nastanitvenih prostorov.

Slika 6: Predvidena prostorska ureditev



Vir: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer – stanovanjska soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8 (osnutek)

6 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

Neposredna okolica območja OPPN in delno tudi območje OPPN je komunalno opremljena. Urediti je potrebno osrednji priključek z regionalne ceste v območje in hodnik za pešce ob njej ter ostalo potrebno gospodarsko javno infrastrukturo. Novi komunalni vodi v notranjosti območja bodo potekali v cestnem svetu, odvajanje odpadnih voda bo načrtovano upoštevajoč izdelan projekt odvajanja fekalne kanalizacije (po trasi javne poti).

Z OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- cestne površine – cca 8.000 m²,
- vodovodno omrežje – cca 1.070 m,
- kanalizacijsko omrežje – cca 950 m,
- elektroenergetsko omrežje – cca 1.070 m,
- telekomunikacijsko omrežje – cca 1.220 m,
- javna razsvetljava – cca 380 m.

Investicija v interno cestno omrežje in GJI je potrebna za celovito realizacijo območja, možne pa so tudi fazne in začasne rešitve.

6.1.1 Prometna ureditev

Glavni dostop do obravnavanega območja bo urejen z navezavo na regionalno cesto R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci), ki poteka južno od območja. Preko območja že poteka javna pot JP 554271, ki bo deloma uporabljena za ureditev prometnega omrežja znotraj območja.

Znotraj območja OPPN je predvidena ureditev cestnega omrežja, in sicer:

- Cesta A: Dostop do območja OPPN bo zagotovljen z izgradnjo nove dostopne ceste iz regionalne ceste R3/ 660-1179. Za potrebe dostopa do območja je predviden nov priključek. Cesta A bo potekala proti severnemu robu OPPN, kjer se bo v križišču z javno potjo JP 554271 nadaljevala proti zahodu po trasi javne poti JP 554271 in v nadaljevanju po trasi nekategorizirane javne poti do zahodnega roba OPPN, kjer se bo navezovala na lokalno cesto LK 054041, na mestu obstoječega priključka nekategorizirane javne poti.
- Ceste C, D, E in F: Predvidena je izgradnja dostopnih cest do posameznih parcel v območju OPPN.

- Cesta B: Predvidena je ureditev ceste od križišča interne ceste A in JP 554271 proti vzhodu, ki sledi trasi nekategorizirane javne poti v smeri gozda. Od meje OPPN poteka naprej kot gozdna pot, ki se ne ureja. Dolgoročno je predvidena razširitev in povezava s širšo sosesko. Gradnja javne ceste je v javno korist.

6.1.2 Mirujoči promet

Parkirna mesta za avtomobile bodo zagotovljena individualno v sklopu posameznega objekta. Z OPPN sta predvideni dve parkirni mesti pri vsakem objektu.

6.1.3 Vodovod

Oskrba območja z vodo bo zagotovljena z ureditvijo osrednjega vodovodnega priključka na obstoječi vodovodni sistem, ki poteka v regionalni cesti neposredno ob območju OPPN. Razvod javnega vodovodnega omrežja v območju OPPN je predviden v cestnem telesu.

Za potrebe oskrbe s pitno in požarno vodo bodo izvedeni hišni priključki, ki bodo navezani na nove cevovode.

6.1.4 Fekalna kanalizacija

Na širšem območju OPPN je predvidena ureditev kanalizacijskih vodov v obliki ločenega sistema v cesti C in delno A, od križišča s cesto C do križišča s cesto E. Odvajanje odpadne vode v območju OPPN bo prilagojeno projektu, pri čemer se bo soseska v največji možni meri navezovala na predvideno novo kanalizacijo.

Razvod javnega kanalizacijskega fekalnega omrežja v območju OPPN je predviden v cestnem telesu.

Do izgradnje kanalizacijskega omrežja v območju je za zbiranje fekalnih voda dopustna izgradnja malih komunalnih čistilnih naprav ustrezne kapacitete.

6.1.5 Meteorna kanalizacija

Odvod meteornih voda bo deloma urejen z ločenim kanalizacijskim sistemom, deloma pa z odvodom v ponikalnice.

Padavinske vode s streh objektov se lahko speljejo v ponikovalnice oziroma uporabijo za sanitarne in druge potrebe.

6.1.6 Oskrba z elektriko

Za potrebe zagotovitve električnega napajanja objekta bo izvedena nova elektro kabelska kanalizacija (EKK), ki bo potekala iz obstoječe transformatorske postaje TP Butorajska 1978, locirana na zemljišču s parc. št. 1232/6, k.o.1541-Loka.

Razvod elektro omrežja v območju OPPN je predviden v podzemni izvedbi v cestnem telesu oziroma v raščenem terenu. Za potrebe informatike se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček 2x fi 50 mm.

6.1.7 Omrežje elektronskih komunikacij

Na območju OPPN je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki bo dograjeno za potrebe nove soseske. Razvod telekomunikacijskega omrežja v območju OPPN je predviden v podzemni izvedbi v cestnem telesu.

Priključki na telekomunikacijsko omrežje bodo izvedeni v obliki hišnih priključkov.

6.1.8 Javna razsvetljava

Na območju OPPN je predvidena izgradnja javne razsvetljave ob cesti A, po potrebi pa tudi ob ostalih sekundarnih cestah. Javna razsvetljava bo zasnovana z uporabo navzdol usmerjenih svetil, ki ne oddajajo svetlobe v UV-spektru.

6.1.9 Ravnanje z odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. V sklopu projektiranja infrastrukture in objektov bodo določena ustrezna prevzemna mesta, ki bodo opremljena z zabojniki za odpadke po navodilih upravljavca.

Na območju OPPN bo urejeno tudi zbiranje ločeno zbranih in bioloških odpadkov – ekološki otok, in sicer ob vstopu v območje ob cesti A.

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 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 četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Območje, ki ga obravnava OPPN je infrastrukturno neurejeno, zato je z OPPN predvidena ureditev cestnih površin, vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, elektroenergetskega omrežja, telekomunikacijskega omrežja in javne razsvetljave.

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

Postavka	Količina	Enota	Cena / enoto	Vrednost	DDV	Skupaj
1. Odkup zemljišč	5.350	m ²	20,00	107.000,00	22,00%	130.540,00
2. GOI dela				1.162.200,00		1.276.160,00
<i>cestne površine</i>	<i>8.000</i>	<i>m²</i>	<i>60,00</i>	<i>480.000,00</i>	<i>22,00%</i>	<i>585.600,00</i>
<i>vodovodno omrežje</i>	<i>1.070</i>	<i>m</i>	<i>180,00</i>	<i>192.600,00</i>	<i>0,00%</i>	<i>192.600,00</i>
<i>kanalizacijsko omrežje</i>	<i>950</i>	<i>m</i>	<i>260,00</i>	<i>247.000,00</i>	<i>0,00%</i>	<i>247.000,00</i>
<i>elektroenergetsko omrežje</i>	<i>1.070</i>	<i>m</i>	<i>100,00</i>	<i>107.000,00</i>	<i>0,00%</i>	<i>107.000,00</i>
<i>telekomunikacijsko omrežje</i>	<i>1.220</i>	<i>m</i>	<i>80,00</i>	<i>97.600,00</i>	<i>0,00%</i>	<i>97.600,00</i>
<i>javna razsvetljava</i>	<i>380</i>	<i>m</i>	<i>100,00</i>	<i>38.000,00</i>	<i>22,00%</i>	<i>46.360,00</i>
3. Ostale storitve	7	%		81.354,00	22,00%	99.251,88
Skupaj						1.505.951,88

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za julij 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 okvirni velikostni razred.

Upoštevane so naslednje 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 komunalne opreme bo treba zemljiškoknjižno urediti, kar pomeni, da mora Občina Črnomelj del zemljišč na katerih bo potekala gradnja komunalne opreme še odkupiti.

6.3 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.

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

Dovoljena je fazna izvedba ureditev in gradenj, ki mora biti predvidena tako, da so posamezne faze zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.

Za gradnjo na posameznih parcelah predvidenih v OPPN, ki niso vezane na izvedbo dostopne ceste v območje in posameznih sekundarnih cest, so dopustne tudičasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene ureditve za komunalno urejanje celotnega območja.

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.

Na območju OPPN je predvidena gradnja 45 enostanovanjskih objektov. Glede na podatke Statističnega urada RS je pričakovati, da bo po ureditvi na območju OPPN bivalo 162 oseb, od tega cca 20 predšolskih otrok in 40 šoloobveznih otrok, kar nam predstavlja osnovo za preverjanje ustreznosti obstoječe družbene infrastrukture. Poudariti velja, da ti otroci ne bodo prišli hkrati, ampak bodo razporejeni skozi daljše časovno obdobje, odvisno od dinamike izgradnje objektov na območju. Prav tako ne bodo njihovi starši v celoti predstavljali novih prebivalcev občine, saj bo zagotovo v znatni meri prišlo zgolj do prerazporeditve prebivalstva znotraj občine, to pa tudi pomeni zgolj prerazporeditev obremenitve lokalnih šol in vrtcev, ne pa tudi absolutno večjih potreb (vsaj ne v taki meri).

7.1 Analiza stanja družbene infrastrukture v Občini Črnomelj

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 potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo ureditvenega načrta oziroma z realizacijo načrtovane gradnje.

Zato je najprej pripravljena kratka analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe na novo zgrajenih stavb na obravnavanem območju.

7.1.1 Osnovni demografski podatki o prebivalstvu Občine Črnomelj

Občina Črnomelj je ena izmed občin v Republiki Sloveniji, ki leži v Beli krajini v jugovzhodnem delu Slovenije. Središče in največje naselje občine je mesto Črnomelj.

Občina meji na občine Kočevje, Semič in Metlika. Velik del občinske meje na južnem in vzhodnem delu predstavlja mejo z Republiko Hrvaško.

Površina občine znaša 339,70 km², v naseljih občine pa po podatkih Statističnega urada RS na dan 1. januar 2022 živelo 14.279 prebivalcev.

Tabela 2: Starostna struktura prebivalcev v Občini Črnomelj po letih

Leto	0-14 let	15-64 let	65 + let	Skupaj
2013	2.058	10.054	2.517	14.629
2014	2.103	9.929	2.554	14.586
2015	2.104	9.837	2.650	14.591
2016	2.101	9.575	2.731	14.407
2017	2.071	9.473	2.821	14.365
2018	2.076	9.354	2.883	14.313
2019	2.078	9.254	2.967	14.299
2020	2.104	9.090	3.047	14.241
2021	2.159	8.995	3.154	14.308
2022	2.168	8.840	3.271	14.279

Vir: Statistični urad RS, julij 2022

Iz tabele je razvidno, da število prebivalcev občine že dolga leta rahlo pada. Vseeno pa ne gre spregledati, da se spreminja struktura prebivalstva in da se število starejših prebivalcev povečuje bolj kot število mlajših. Toda za oceno potreb po vrtcih in šolah nas bolj zanima število rojstev v občini po letih. Podatki so sledeči:

Tabela 3. Število rojstev v Občini Črnomelj po letih

Leto	Živorojeni	Živorojeni na 1.000 prebivalcev
2012	147	10
2013	146	10
2014	134	9,2
2015	126	8,7
2016	143	9,9
2017	130	9,1
2018	132	9,2
2019	142	9,9
2020	138	9,6
2021	144	10

Vir: Statistični urad RS, julij 2022

Iz števila rojstev je razvidna relativna stabilnost in zgolj minimalna nihanja med posameznimi leti. V luči splošnega demografskega stanja v Sloveniji je to soliden rezultat, ki nakazuje, da bodo potrebe po prostoru v vrtcih in šolah tudi v srednjeročnem obdobju (npr. 10 let) podobne kot danes.

7.1.2 Obstoječa družbena infrastruktura

7.1.2.1 Vrtci

Predšolsko vzgojo v vrtcih izvajajo javni in zasebni vrtci. V vrtce se vključujejo otroci od enega leta starosti do vstopa v šolo. Predšolska vzgoja ni obvezna. Zagotavljanje predšolske vzgoje je ena od temeljnih nalog občine, zato vrtce ustanavljajo in financirajo občine.

Vrtci nimajo določenega vrtčevskega okoliša na način, kot velja za osnovne šole, ampak lahko starši izberejo katerikoli vrtec. V splošnem velja pravilo, da naj bi otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. Večinoma se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu njihovega stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti oziroma v bližini njihovega delovnega mesta.

Po podatkih Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport v občini Črnomelj delujejo naslednji vrtci:

- Vrtec Otona Župančiča Črnomelj,
- Osnovna šola Komandanta Staneta Dragatuš, Enota Vrtec Dragatuš,
- Osnovna šola Stari trg ob Kolpi, Enota Vrtec in
- Osnovna šola Vinica, Enota Vrtec.

Tabela 4: Zasedenost in prosta mesta Vrtca Otona Župančiča Črnomelj

Starostno obdobje	Oznaka oddelka	Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest
1. starostno obdobje	1-2	5	53	0
	2-3	5	70	0
	1-3			
2. starostno obdobje	3-4	5	79	6
	4-5	4	82	1
	5-6	4	52	36
	3-6			
Kombinirani oddelki	1. star. obdobje			
	2. star. obdobje			
Razvojni oddelki		1	5	1
Vzgojno-varstvena družina	1-3			
	3-6			
Skupaj		24	341	44

Vir: Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, julij 2022

Tabela 5: Delež vključenih otrok v vrtce v Občini Črnomelj

Leto	1. starostno obdobje (%)	2. starostno obdobje (%)	Skupaj (%)
2012/13	59,1	74,1	68,2
2013/14	54,8	73,4	66,1
2014/15	47,9	74,9	64,4
2015/16	51,7	84,3	72,1
2016/17	55,0	79,3	70,5
2017/18	57,5	78,9	70,6
2018/19	54,9	79,3	69,2
2019/20	62,5	79,0	72,5
2020/21	57,7	78,0	70,0
2021/22	59,0	80,7	72,3

Vir: Statistični urad RS, julij 2022

7.1.2.2 Osnovne šole

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. V tem elaboratu ekonomike bomo obravnavali samo osnovne šole.

Po podatkih Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport v občini Črnomelj deluje šest osnovnih šol in sicer:

- Osnovna šola Loka Črnomelj,
- Osnovna šola Milke Šobar-Nataše Črnomelj,
- Osnovna šola Mirana Jarca Črnomelj,
- Osnovna šola Stari trg ob Kolpi,
- Osnovna šola Vinica in
- Osnovna šola Komandanta Staneta Dragatuš.

V Črnomlju deluje tudi Glasbena šola Črnomelj.

Po zakonu ZOSn-1 imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok stalno oziroma začasno prebiva, javna osnovna šola oziroma zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. V drugo osnovno šolo lahko starši vpišejo otroka, če ta šola s tem soglaša. Seznam otrok iz šolskega okoliša, ki jih je javna ali zasebna šola s koncesijo dolžna vpisati v 1. razred, si šola pridobi iz evidence šoloobveznih otrok, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za šolstvo. Ministrstvo si pridobi podatke o šoloobveznih otrocih iz registra stalnega prebivalstva in razvida začasnega prebivališča.

V ustanovitvenem aktu javne osnovne šole se v skladu z merili za organizacijo javne mreže določi območje, na katerem imajo starši pravico vpisati otroka v to osnovno šolo (šolski okoliš).

Zakon o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06 – uradno prečiščeno besedilo, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12 – ZUJF, 63/13 in 46/16 – ZOFVI-K) govori o pristojnostih in nalogah župana v zvezi s sklenitvijo dogovora z osnovno šolo in starši o načinu prevoza otrok v šolo.

Tabela 6: Vpis OŠ Loka Črnomelj v šolskem letu 2021/22

Razred	Oddelki	Št. učencev
1. razred	2	42
2. razred	3	58
3. razred	2	51
4. razred	3	45
5. razred	3	59
6. razred	3	54
7. razred	3	61

8. razred	3	60
9. razred	3	70

Vir: Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, julij 2022

Pregled podatkov za preteklost pokaže, da je bil podoben vpis tudi v preteklih letih.

Tabela 7: Vključenosti otrok v osnovne šole v Občini Črnomelj

Šolsko leto	Št. učencev	Šole in podružnice
2012/13	1.108	8
2013/14	1.151	8
2014/15	1.181	8
2015/16	1.217	8
2016/17	1.212	8
2017/18	1.249	8
2018/19	1.297	8
2019/20	1.305	8
2020/21	1.300	8
2021/22	1.304	8

Vir: Statistični urad RS, julij 2022

7.1.2.3 Zdravstveno varstvo

Mreža zdravstvenega varstva na primarni ravni je pomembna za zdravstveni sistem, saj ne opredeljuje le ponudbene strani v zdravstvu, pač pa odločilno vpliva tudi na racionalnost povpraševanja po zdravstvenih storitvah. Na primarni ravni je in mora biti mreža čim bližje prebivalstvu, da se omogoča hitra in enostavna dostopnost, pri čemer upoštevamo geografsko razporeditev, razporeditev osnovnih dejavnosti primarnega zdravstvenega varstva in ustrezno časovno dostopnost zdravstvene službe. Primarno raven sestavljajo zdravstvene službe splošne medicine – specialisti splošne in družinske medicine.

Pri dimenzioniranju zdravstvenega doma je treba upoštevati:

- gravitacijsko število s številom prebivalcev,
- značilnosti populacije, ki gravitira na zdravstveni dom (zdravstveno stanje, starostna in socialna struktura),
- letno število pregledov, posegov oziroma zdravljenj,
- vsebino programov in na njihovi podlagi opredeljeno strukturo in število osebja za njihovo izvedbo,
- strukturo in število osebja medicinskih, paramedicinskih, servisnih, administrativnih, tehničnih služb,

- urnik delovanja posameznih služb.

Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvenih domovih (ZD) in zdravstvenih postajah, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

V Občini Črnomelj je osrednja zdravstvena institucija Zdravstveni dom Črnomelj, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo na primarni ravni za približno 18.700 prebivalcev Občine Črnomelj in Občine Semič. V okviru Zdravstvenega doma Črnomelj delujeta dve zdravstveni postaji – Zdravstvena postaja Semič in Zdravstvena postaja Vinica. Poleg Zdravstvenega doma Črnomelj skrbijo za zdravstveno varstvo prebivalcev občine tudi zasebniki – koncesionarji.

Zdravstveni dom Črnomelj (skupaj z zasebniki s koncesijo) zagotavlja zdravstveno varstvo za približno 18.700 prebivalcev Občine Črnomelj in Občine Semič na primarni ravni v okviru mreže javne zdravstvene službe. Omenjeno območje se razprostira na 487 km² površine, gostota poseljenosti je 38,3 prebivalcev na km² in obsega 173 naselij. Oddaljenost zavoda od najbližje regionalne bolnišnice je 45 km.

Zavod na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi ZD Črnomelj (Ur. list. RS, št. 29/2012), opravlja naslednje dejavnosti:

- a) osnovno in specialistično zdravstveno dejavnost, ki se izvaja v:
 - splošnih ambulantah,
 - referenčnih ambulantah,
 - antikoagulantni ambulantni,
 - ambulantni v DSO,
 - otroškem dispanzerju,
 - šolskem dispanzerju,
 - dispanzerju za medicino dela, prometa in športa,
 - fizioterapiji,
 - dispanzerju za mentalno zdravje (psiholog),
 - patronažni službi,
 - laboratoriju
- b) zobozdravstveno dejavnost, ki se izvaja v:
 - zobozdravstvenih ambulantah za odrasle,
 - zobozdravstvenih ambulantah za mladino,
 - ambulantni za ortodontijo
- c) reševalno službo
 - nujni reševalni prevozi,
 - sanitetni prevozi bolnikov (nenujni in onkološki)
- d) izvajanje neprekinjenega 24 urnega zdravstvenega varstva in nujne medicinske pomoči
- e) izvajanje zdravstveno vzgojnih programov:
 - za odraslo populacijo,

- programa zdravstvene vzgoje za otroke in šolsko mladino,
 - programa zobozdravstvene vzgoje za otroke in šolsko mladino,
 - programa šole za starše
- f) oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin.. Zavod opravlja za ustanovitelja tudi dejavnost upravljanja z objekti za potrebe zdravstvene dejavnosti.

7.1.2.4 Športni objekti lokalnega pomena

Vrste športnih objektov in površin za šport v naravi (Uradni list RS, št. 29/17) opredeljuje Zakon o športu. Tovrstnih objektov je veliko vrst in namembnosti.

Pomembni športni objekti lokalnega pomena so tudi vse šolske športne telovadnice ter otroška igrišča. Najbližje športne površine obravnavanega območja so stadion Črnomelj, Športna dvorana SŠ Črnomelj, teniška igrišča Tenis klub Loka in otroško igrišče Vrtca Črnomelj, enota Loka.

Sicer je v Občini Črnomelj 7 pokritih in 15 nepokritih športnih objektov, ki so vpisani v razvid športne infrastrukture. To predstavlja 2.991 m² pokritih vadbenih prostorov oziroma 209 m² pokritih vadbenih prostorov na 1.000 prebivalcev oziroma 15.804 m² nepokritih vadbenih prostorov oziroma 1.105 m² nepokritih vadbenih prostorov na 1.000 prebivalcev (vir: Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2015 do 2020, Zavod za šport RS Planica, št. 1/2020, oktober 2020).

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

Glede na predvideno ureditev obravnavanega območja in glede na znano demografsko strukturo prebivalstva ocenjujemo, da sprejem Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer – stanovanjska soseska in Majer – nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8 ne bo tako pomembno vplival na bodoče potrebe po družbeni infrastrukturi, da bi bilo samo zaradi sprejema odloka treba zagotoviti dodatne kapacitete.

7.2.1 Vrtci

Območje, ki ga obravnava OPPN je najbližje enoti Majer, vendar dejansko lahko starši vpišejo svoje malčke v katerokoli enoto. Pri tem velja posebej omeniti gradnjo novega vrtca Loka, kjer bo občina pridobila 14 novih oddelkov s spremljajočimi prostori in ki se približuje zaključni fazi. S tem bo predvidoma za daljše obdobje rešen problem prostora v črnomaljskih vrtcih, zato ocenjujemo, da zagotovitev še dodatnih mestne bo (več) potrebna.

7.2.2 Osnovne šole

Območje, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v šolskem okolišu osnovne šole Loka Črnomelj.

Objekt sedanje OŠ Loka je v slabem stanju, saj je starejši del šole še iz leta 1967 in je bil že dlje časa predviden za prenovo, celoten objekt pa je leta 2018 tudi močno poškodovalo neurje s točo. V aprilu 2022 je bila podpisana pogodba z izbranim izvajalcem za projektiranje, izvedbo, dobavo opreme ter zunanjo ureditev, pri čemer je predviden zaključek del julija 2024. Ker je to časovno prej, kot bodo predvidoma v šolo šli prvi otroci iz nove soseske, to pomeni, da bo tudi problem prostora v osnovnih šolah tedaj že rešen.

Poudariti tudi velja, da bo samo del prebivalcev v novi soseski prišlekov iz drugih občin, medtem ko bo verjetno pretežni del novograditeljev na območju občanov Črnomlja iz drugih naselij občine ali delov mesta, kar pomeni, da bo šlo samo za prerazporeditev prebivalstva, ne za povečanje.

Glede na navedeno ocenjujemo, da zaradi sprejema OPPN ne bo potrebna zagotovitev dodatnih mest v črnomaljskih osnovnih šolah.

7.2.3 Zdravstveni domovi

Obstoječe kapacitete zdravstvenega doma in število zaposlenih so glede na število prebivalcev, zadostne. Zaradi gradnje v obravnavanem območju predvidoma ne bo potrebno zagotoviti dodatnih kapacitet za zagotavljanje osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni. Bo pa potrebno v Zdravstvenem domu rešiti problem neustreznih prostorov urgence in laboratorija, toda to ni povezano s sprejemom OPPN.

7.2.4 Pokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014–2023 je zagotavljanje 0,35 m² pokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene oziroma razmeščene.

V dokumentu Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2015 do 2020, ki ga je oktobra 2020 izdelal Zavod za šport RS Planica, je v Občini Črnomelj 2.991 m² pokritih športnih površin v sedmih objektih, pri čemer preračun na št. prebivalcev pokaže 0,21 m² pokritih športnih površin na prebivalca. To je sicer pod državnim strateškim ciljem in tudi pod siceršnjim trenutnim državnim povprečjem 0,28 m² / prebivalca.

To pomeni, da že za obstoječe število prebivalcev v Občini Črnomelj ni zagotovljenih zadostnih kapacitet pokritih športnih objektov.

Ocenjujemo, da bodo na podlagi sedanjega stanja in tudi dodatnih prebivalcev, ki jih bo ustvarila stanovanjska gradnja na obravnavanem območju in drugod po občini, na dolgi rok potrebna dodatna vlaganja v pokrite športne objekte.

Za oceno teh investicij je treba s samostojno, namensko opredeljeno strokovno podlago izdelati podrobnejšo analizo obstoječe športne infrastrukture in analizo potreb, ustrezno oceniti pričakovane dodatne potrebe ter na podlagi te analize in ocene natančneje načrtovati potrebne površine, njihovo strukturo in prostorsko razmestitev ter potrebne investicije za njihovo izvedbo.

7.2.5 Nepokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o Nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014–2023 je zagotavljanje 0,50 m² nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko razmeščene in umeščene.

V dokumentu Pregled športa v Republiki Sloveniji v obdobju od leta 2015 do 2020, ki ga je oktobra 2020 izdelal Zavod za šport RS Planica, je v Občini Črnomelj 15.804 m² nepokritih športnih površin v petnajstih objektih, pri čemer preračun na št. prebivalcev pokaže 1,31 m² pokritih športnih površin na prebivalca, kar je bistveno več od usmeritve iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014–2023.

Ocenjujemo, da ne bodo potrebna dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte na podlagi sedanjega stanja in tudi ne na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo ustvarila ureditev obravnavanega območja.

PRILOGE

- Priloga 1: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture
- Priloga 2: Prikaz posamezne vrste družbene infrastrukture