

SPREMLJAJOČE GRADIVO

6 ELABORAT EKONOMIKE

V skladu z 68. členom ZUreP-3 se kot obvezno spremljajoče gradivo za pripravo OPPN izdela elaborat ekonomike. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu. Z OPPN se uskladi glede na faze postopka.

Pri pripravi rešitev prostorskega akta so bile upoštevane ugotovitve Elaborata ekonomike za OPPN Paradiž - Škarpa, ki ga je izdelalo podjetje EPLAN d.o.o. v septembru 2026.



EPLAN podjetniško in poslovno svetovanje d.o.o.

Ulica Mirana Jarca 34, 8000 Novo mesto

telefon: 07 33 23 222

mobitel: 031 386 830

e-pošta: natasa.jaklic@eplan-nm.si

PROJEKT:

**ELABORAT EKONOMIKE ZA
OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT
PARADIŽ - ŠKARPA**

FAZA:

DOPOLNJEN OSNUTEK

Izdelal:

EPLAN D.O.O.

Ulica Mirana Jarca 34, 8000 Novo mesto

Izdelano:

september 2026

PROJEKT:

**ELABORAT EKONOMIKE ZA
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
PARADIŽ - ŠKARPA**

NAROČNIK ELABORATA:

OBČINE MOKRONOG - TREBELNO
Pod gradom 2
8230 Mokronog

PREDSTAVNIK NAROČNIKA:

mag.Franc Glušič, župan

IZDELOVALEC ELABORATA:

EPLAN d.o.o.
Ulica Mirana Jarca 34, 800 Novo mesto



DIREKTORICA IN
ODGOVORNA VODJA
NALOGE:

Nataša Jaklič, univ.dipl.ekon.

IZDELANO

september 2026

VSEBINA

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. UVODNO POJASNILO	8
2. NAMEN ELABORATA EKONOMIKE	8
3. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	10
3.1. PRAVNE PODLAGE	10
3.2. VSEBINSKE PODLAGE	11
4. OPIS OBMOČJA NAČRTOVANJA Z OPPN	12
5. PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	15
6. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	19
6.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	19
6.1.1. Uvodno pojasnilo	19
6.1.2. Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	19
6.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve.....	22
6.1.3.1. Prometna ureditev	22
6.1.3.2. Vodovodno omrežje	23
6.1.3.3. Odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod	23
6.1.3.4. Druga gospodarska javna infrastruktura.....	24
6.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	26
6.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	29
6.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	30
7. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	31

Grafični del:

- Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske infrastrukture
- Prikaz družbene infrastrukture

Seznam tabel:

Tabela 1: Količine, upoštevane pri oceni stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	27
Tabela 2: Stroški investicije v načrtovano komunalne opreme na območju OPPN.....	27
Tabela 3: Stroški investicije v načrtovano drugo gospodarsko javno infrastrukturo na območju OPPN.....	27
Tabela 4: Skupni stroški investicije v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na območju OPPN	28

Seznam slik:

Slika 1: Območje zahodnega dela	12
Slika 2: Območje vzhodnega dela	13
Slika 3: Prikaz dejanske rabe tal na obravnavanem območju	14
Slika 4: Ureditvena situacija (levo: območje UE Paradiž in desno UE Škarpa).....	15
Slika 5: Prikaz prometnega omrežja na območju	20
Slika 6: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture na območju	21
Slika 7: Prikaz obstoječega in predvidenega poteka optičnega omrežja.....	21
Slika 8: Lokacija suhega zadrževalnika v UE Paradiž	23
Slika 9: Lokacija suhega zadrževalnika v UE Škarpa.....	24
Slika 10: Zbirna situacija GJI.....	25

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Vsebinske podlage za izdelavo tega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrta Paradiž – Škarpa, dopolnjen osnutek, ACER d.o.o., št. projekta 4429); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Ta elaborat ekonomike je izdelan za OPPN v pripravi Paradiž-Škarpa.

Območje, ki je predmet načrtovanja z OPPN, je v občini Mokronog-Trebelno, na vzhodnem robu naselja Mokronog. Dostopno je po javni cesti in javnih poteh. Na severovzhodni in vzhodni strani prehaja v odprto krajino, na zahodni in južni pa se stika s strnjeno pozidavo ob regionalni cesti. Teren na območju Paradiž je pretežno uravnan, na območju Škarpa se spušča proti severozahodu.

Ob južnem robu UE Paradiž poteka regionalna cesta RC 1199 Mokronog-Zbure, od koder se uredi primarni dostop na območje Paradiž, sekundarni dostop na območje Paradiž je omogočen iz severne smeri in se navezuje na javno pot JP 923963.

Ob južnem robu UE Škarpa poteka javna pot JP 925241, od koder se uredi dostop na območje Škarpa.

Območje je razdeljeno na dva ločena dela – zahodnega (Paradiž, velikosti 2,10 ha) in vzhodnega (Škarpa, velikosti 1,21 ha).

Z OPPN se načrtuje širitev obstoječega naselja Mokronog na vzhodnem delu naselja.

Oblikovanje in dimenzije parcel ter morfologija gradnje smiselno povzema značilnosti obstoječe gradnje na tem območju. Predvidena je izgradnja stanovanjskih hiš v dveh ureditvenih enotah: UE Paradiž (zahod) in UE Škarpa (vzhod), ki sta oblikovani tako, da vsaka zajema zaokroženo funkcionalno območje z lastnim dostopom do javnega cestnega omrežja, kar omogoča etapnost gradnje. Na vseh gradbenih parcelah je poleg glavnih stanovanjskih dopustna tudi gradnja pomožnih objektov. Na jugovzhodnem delu območja Škarpa je predvidena gradnja poslovnih objektov.

Za zagotavljanje dostopa do posameznih vsebin znotraj območja se uredijo nove dostopne ceste. Uredi se odvodnjavanje prometnih površin in javna razsvetljava, komunalna in padavinska kanalizacija, vodovod ter druga gospodarska javna infrastruktura (elektro in TK omrežje).

Stroški investicije v komunalno opremo so ocenjeni na 1.397.051,03 EUR (nivo cen september 2026). Stroški investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo pa so ocenjeni na 270.808,20 EUR.

Pri zgornji oceni je treba opozoriti na dejstvo, da gre v tej fazi samo za oceno, v večji meri podano na podlagi rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, brez podrobnejše projektne dokumentacije. Zato lahko v kasnejših fazah, ob podrobnejši obravnavi, končni strošek odstopa od zgoraj navedenega.

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

Občina Mokronog-Trebelno se lahko s pogodbo o opremljanju, ki jo sklene z zainteresiranimi investitorji, dogovori, da ti prevzamejo gradnjo komunalne opreme. V tem primeru bo občina vložek posameznega investitorja upoštevala pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Zaenkrat se predvideva, da bo na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju potekala gradnja potrebne komunalne opreme na območju UE Škarpa.

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

Predvideva se, da bo potrebna finančna sredstva za izgradnjo komunalne opreme v UE Paradiž zagotovila Občina Mokronog-Trebelno v občinskem proračunu.

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

Končni način financiranja in dinamika izvedbe bosta odvisna od razpoložljivih proračunskih sredstev ter finančnih možnosti občine.

Kočna **etapnost izvedbe** komunalne opreme in druge gospodarske infrastrukture v tem trenutku še ni določena.

Glede na razdelitev območja OPPN na dve enoti urejanja prostora, UE Paradiž in UE Škarpa, je možna ločena izvedba ureditev po posameznih enotah.

Zaradi medsebojne funkcionalne povezanosti predvidenih ureditev se za UE Paradiž predvideva celovita oziroma sočasna izvedba komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, potrebne za funkcionalno ureditev območja.

Ureditve na območju UE Škarpa se bodo lahko izvajale ločeno in v skladu z dinamiko gradnje oziroma potrebami zasebnega investitorja oziroma lastnikov zemljišč. Predvideva se, da bo komunalno opremljanje tega območja financiral zasebni investitor oziroma lastnik zemljišč na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju.

Kot **družbena infrastruktura** v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni treba izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene širitvi naselja Mokronog zaradi potreb obstoječih prebivalcev po novih zazidljivih in komunalno urejenih parcelah.

Načrtovana ureditev tako ne predstavlja načrtovanega pomembnega povečanja poseljenosti območja, temveč predvsem zagotavlja možnosti za stanovanjsko gradnjo za potrebe obstoječega prebivalstva in njegovega naravnega oziroma pričakovanega razvoja. Posledično ni pričakovati bistvenega povečanja števila prebivalcev, ki bi se odrazilo v dodatnem

povpraševanju po kapacitetah posameznih vrst družbene infrastrukture, kot so vzgojno-izobraževalne, zdravstvene, socialnovarstvene, kulturne, športne in druge javne storitve.

Obstoječe kapacitete družbene infrastrukture se zato zaradi načrtovanih prostorskih ureditev praviloma ne bodo dodatno obremenjevale, zaradi česar izdelava podrobne analize obstoječega stanja in ocene novih potreb po družbeni infrastrukturi v okviru tega elaborata ni potrebna.

1. UVODNO POJASNILO

Med nove instrumente, ki jih je opredelil že ZUreP-2 in jih je ZUreP-3 (Uradni list RS, št.199/21 in 18/23 – ZDU-10) obdržal, sodi 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 gospodarske javne 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 izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

2. NAMEN ELABORATA EKONOMIKE

Občina Mokronog-Trebelno se je odločila, da pripravi nov občinski podroben prostorski načrt za območje Paradiž – Škarpa. Vzporedno s pripravo OPPN se izdela tudi elaborat ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z zagotavljanjem infrastrukture.

V elaboratu ekonomike se ocenjujejo finančne in druge ekonomske posledice načrtovanih prostorskih ureditev tako na gospodarsko javno infrastrukturo, vključno s komunalno opremo, kot tudi na družbeno infrastrukturo.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v nadaljevanju:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske

ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;

- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Prvi del elaborata je namenjen opisu območja, ki je predmet načrtovanja z OPPN.

Osrednji del elaborata je namenjen konkretni obravnavi z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev z vidika ekonomskih posledic. V tem delu so najprej predstavljene z OPPN načrtovane prostorske ureditve ter rešitve načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje Paradiž-Škarpa. Prav tako pa so ocenjeni tudi vplivi načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

S Pravilnikom o elaboratu ekonomike zahtevani grafični prikazi so vključeni med priloge tega elaborata ekonomike.

3. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

3.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (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 in 75/25);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **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 vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

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 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:
 - 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.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča (npr. elektroenergetsko omrežje, plinovodno omrežje ...).

- **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 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 kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

3.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in 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:

- Občinski podrobni prostorski načrta Paradiž – Škarpa, dopolnjen osnutek, ACER d.o.o., št. projekta 4429); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje 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 in gozdov;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

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 gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

4. OPIS OBMOČJA NAČRTOVANJA Z OPPN

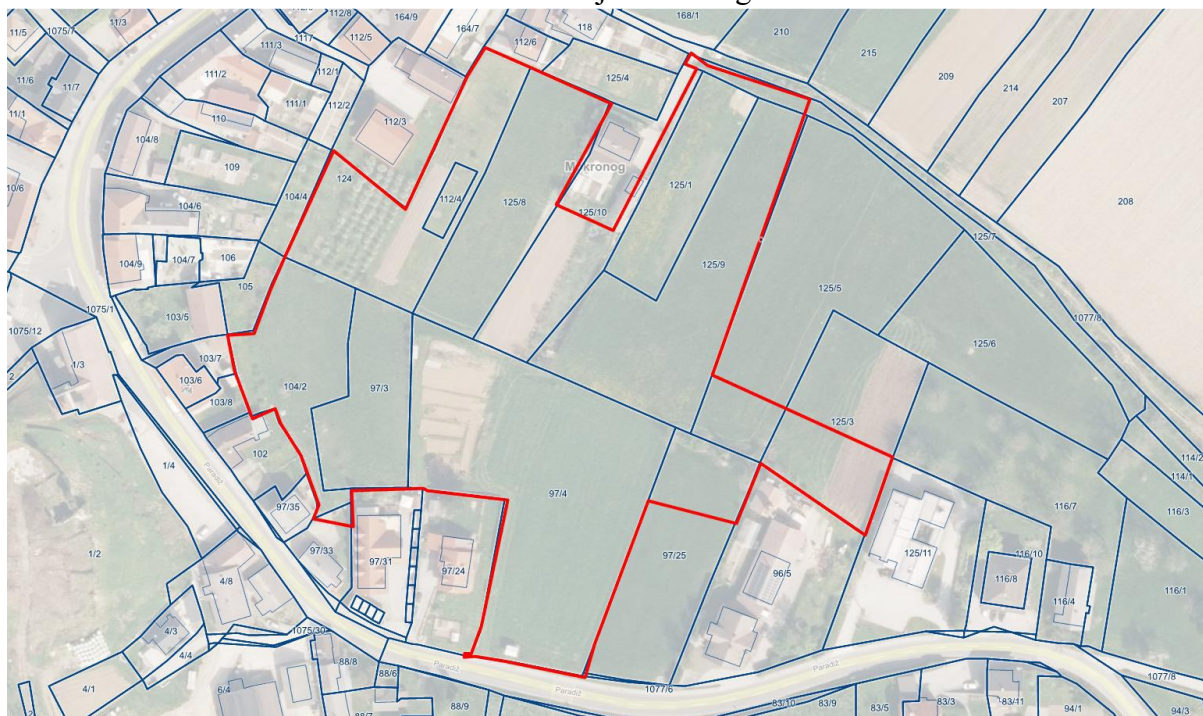
Območje, ki je predmet načrtovanja z OPPN je v občini Mokronog-Trebelno, na vzhodnem robu naselja Mokronog. Dostopno je po javni cesti in javnih poteh. Na severovzhodni in vzhodni strani prehaja v odprto krajino, na zahodni in južni pa se stika s strnjeno pozidavo ob regionalni cesti. Teren na območju Paradiž je pretežno uravnan, na območju Škarpa se spušča proti severozahodu.

Ob južnem robu UE Paradiž poteka regionalna cesta RC 1199 Mokronog-Zbure, od koder se uredi primarni dostop na območje Paradiž, sekundarni dostop na območje Paradiž je omogočen iz severne smeri in se navezuje na javno pot JP 923963.

Ob južnem robu UE Škarpa poteka javna pot JP 925241, od koder se uredi dostop na območje Škarpa.

Območje je razdeljeno na dva ločena dela – zahodnega (Paradiž, velikosti 2,10 ha) in vzhodnega (Škarpa, velikosti 1,21 ha).

Slika 1: Območje zahodnega dela



Vir: OPPN Paradiž-Škarpa, Acer Novo mesto d. o. o.

Slika 2: Območje vzhodnega dela



Vir: OPPN Paradiž-Škarpa, Acer Novo mesto d. o. o.

Območje OPPN obsega dve ureditveni enoti (ki se delita na podenote):

- UE Paradiž obsega 2,14 ha površine zemljišč oz. njihovih delov s parcelnimi številkami v katastrski občini 1412-Mokronog: 97/3, 97/4, 97/25, 104/2, 112/4, 124, 125/1, 125/3, 125/5, 125/7, 125/8, 125/9, 125/10, 97/33.
- UE Škarpa obsega 1,21 ha površine zemljišč oz. njihovih delov s parcelnimi številkami v katastrski občini 1412-Mokronog: 242, 243, 244/5, 244/6, 244/7, 244/11, 245/1, 248/2, 248/6.

Zemljišča na območju OPPN so z OPN opredeljena kot stavbna zemljišča v EUP MOK-124 SS (OPPN), EUP MOK-108 SS (OPPN) in na delu EUP MOK-109 SS (e).

Zahodni del območja urejanja (Paradiž): Na osrednjem delu območja se nahaja trajni travnik in njiva, nekaj je tudi ekstenzivnega oz. travniškega sadovnjaka. na stiku z obstoječo pozidavo pa je pozidano in sorodno zemljišče.

Vzhodni del območja urejanja (Škarpa): Na pretežnem delu območja se nahaja trajni travnik, na južnem in zahodnem delu je pozidano in sorodno zemljišče ter ekstenzivni oz. travniški sadovnjak, na vzhodnem delu območja je neobdelano kmetijsko zemljišče.

Slika 3: Prikaz dejanske rabe tal na obravnavanem območju



Vir: OPPN Paradiž-Škarpa, Acer Novo mesto d. o. o.

Vsa zemljišča na območju obravnave so v lasti fizičnih oseb. Dostop do območja je omogočen z javnih površin v lasti Občine Mokronog-Trebelno in Republike Slovenije.

Zaradi gradnje novih navezav na omrežja GJI in ureditve prometnih površin so potrebni posegi zunaj območja urejanja na zemljiščih

- v katastrski občini 1412-Mokronog: 1077/6, 244/12, 245/1, 114/2, 116/2 in 1077/8 - izvedba priključkov na cestno omrežje,
- v katastrski občini 1412-Mokronog: 1077/6, 244/12 in 1077/8 - izvedba priključkov na vodovodno omrežje,
- v katastrski občini 1412-Mokronog: 97/33, 97/34, 1075/1, 1075/30, 102, 105, 104/4, 112/2, 112/3, 112/6, 164/7, 1075/36, 1077/8, 125/5, 125/3, 125/11, 244/11, 1077/8 in 114/2 - izvedba priključka na kanalizacijsko omrežje
- v katastrski občini 1412-Mokronog: 1077/8, 125/7 in 244 - izvedba priključka na elektroenergetsko omrežje,
- v katastrski občini 1412-Mokronog: 1077/8, 224/11 in 243- izvedba priključka na telekomunikacijsko omrežje.

Zaradi gradnje na območju Škarpa in ureditve prometnih površin je potrebna rekonstrukcija priključka javne poti JP 925241 Mokronog-Škarpa na regionalno cesto RC 1199 Mokronog-Zbure, zato so potrebni posegi zunaj območja urejanja na zemljiščih:

- v katastrski občini 1412-Mokronog: 1077/8, 94/3 in 1077/6 - izvedba priključkov na cestno omrežje.

5. PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Z OPPN se načrtuje širitev obstoječega naselja Mokronog na vzhodnem delu naselja.

Oblikovanje in dimenzije parcel ter morfologija gradnje smiselno povzema značilnosti obstoječe gradnje na tem območju. Predvidena je izgradnja stanovanjskih hiš v dveh ureditvenih enotah: UE Paradiž (zahod) in UE Škarpa (vzhod), ki sta oblikovani tako, da vsaka zajema zaokroženo funkcionalno območje z lastnim dostopom do javnega cestnega omrežja, kar omogoča etapnost gradnje. Na vseh gradbenih parcelah je poleg glavnih stanovanjskih dopustna tudi gradnja pomožnih objektov. Na jugovzhodnem delu območja Škarpa je predvidena gradnja poslovnih objektov. Uredijo se notranje prometne površine in vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura.

Dopustni so objekti eno in dvostanovanjskih prostostojećih hiš s pripadajočimi pomožnimi nestanovanjskimi in gradbeno inženirskimi objekti namenjeni izvajanju s tem OPPN dopustnih dejavnosti.

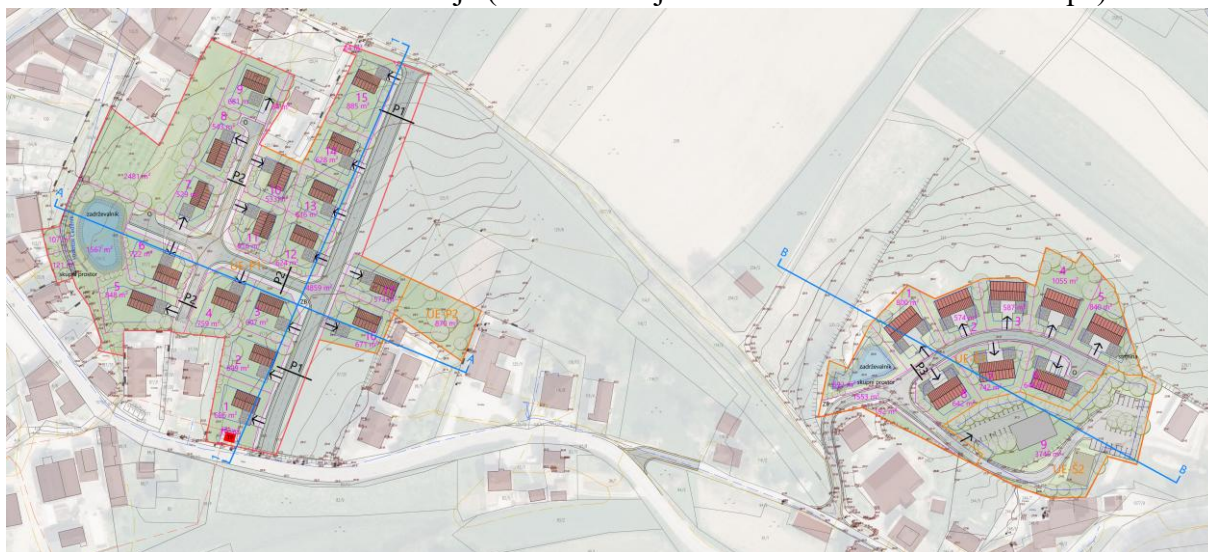
V podenoti UE-Š2 ureditvene enote Škarpa so dopustni poslovni objekti s pripadajočimi pomožnimi in gradbeno inženirskimi objekti namenjeni izvajanju s tem OPPN dopustnih dejavnosti.

Dopustna je postavitev začasnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

Na območju OPPN je dopustna izvedba vseh gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, če so namenjena izvedbi s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev:

- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta;
- začasna raba prostora, če ni v nasprotju s pogoji začasne rabe prostora po predpisih o urejanju prostora.

Slika 4: Ureditvena situacija (levo: območje UE Paradiž in desno UE Škarpa)



Vir: OPPN Paradiž-Škarpa, Acer Novo mesto d. o. o.

Gradnja glavnih in pomožnih stavb je dopustna na območju za razvoj stavb. Na tem območju je dopustna tudi gradnja gradbenih inženirskih objektov, pomožnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev.

Zunaj območja za razvoj stavb je ob upoštevanju odmika od meje sosednje gradbene parcele najmanj 2,0 m dopustna gradnja pomožnih enostavnih in nezahtevnih objektov. Manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje gradbene parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom.

Zunaj območja za razvoj stavb je ob upoštevanju odmika od meje sosednje gradbene parcele najmanj 0,50 m dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditev utrjenih dvorišč ter drugih pomožnih objektov, ki niso stavbe. Manjši odmik je dopusten ob soglasju upravljavca sosednje gradbene parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom.

Morfologija gradnje **glavnih objektov** na območju OPPN mora smiselno povzeti značilnosti bližnje gradnje, dopustni pa so tudi sodobnejši pristopi k arhitekturnemu oblikovanju. Dopustne so izjeme pri oblikovanju vhodov, nadstreškov ipd., katerih oblike so lahko drugačne, vendar podrejene oblikovanju osnovnega volumna objekta.

Glavni objekti so umeščeni na območjih za razvoj stavb. Pri umeščanju objektov ob javne površine se poleg regulacijskih črt upoštevajo tudi splošni PIP za gradnjo in urejanje cestnega omrežja. Odmiki objektov od meje gradbene parcele so najmanj 4 m. Odmik se meri horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade (za izpostavljeni del fasade se ne štejejo venci, obrobe in sorodni okrasni elementi fasade). Objekti, katerih kap ali zgornji rob strešnega venca je višji od 8 m, morajo biti odmaknjeni od meje gradbene parcele min. 6 m.

Pri določanju odmika popolnoma vkopanih etaž od meje gradbene parcele je potrebno upoštevati geomehanske in hidrološke razmere, potek komunalnih vodov in stabilnost sosednjih objektov in zemljišč. Pri gradnji objektov in drugih ureditvah, s katerimi se preoblikuje obstoječ teren, morajo biti upoštevani zadostni odmiki, da sosednje nepremičnine ne izgubijo trdnosti, stabilnosti ali opore.

Tlorisni gabarit stanovanjskih objektov je v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,25. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni volumen do ene tretjine osnovnega volumna. Kletna etaža ni obvezna. Tlorisni gabarit kleti je lahko drugačnih dimenzij od tlorisnega gabarita pritličja. Zazidana površina objektov je lahko največ 180 m².

Tlorisni gabarit poslovnih objektov je v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,25. Kletna etaža ni obvezna. Tlorisni gabarit kleti je lahko drugačnih dimenzij od tlorisnega gabarita pritličja. Zazidana površina objektov je lahko največ 300 m².

Višinski gabarit stanovanjskih objektov ne sme presegati K+P+M, pri čemer je lahko višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu največ 120 cm, pritličje objekta je lahko največ 30 cm nad urejenim terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko največ 100 cm nad urejenim terenom. V primeru nagnjenega terena lahko prednja fasada kletne etaže v celoti sega nad urejen teren.

Višinski gabarit poslovnih objektov je lahko do K+P+1+M, pritličje do 30 cm nad dvoriščem oz. urejenim terenom, na delu površine objekta so dopustne tudi vmesne etaže za poslovne prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine, v primeru nagnjenega terena lahko prednja fasada kletne etaže v celoti sega nad urejen teren.

Streha osnovnega volumna vseh glavnih objektov je simetrična dvokapnica z naklonom od 35° do 45°, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico. Dopustno je kombiniranje dvokapnice glavnega volumna z enokapnicami in ravnimi strehami v primeru dodanega volumna. Barve streh so v sivih, rjavih ali rdečih tonih, ravne strehe pa so lahko tudi ozelenjene. Kritine z odsevom niso dopustne, razen za manjše površine arhitekturnih

elementov. Na strešinah je dopustna namestitev sončnih sprejemnikov v obsegu do dveh tretjin strešine, ki ne smejo presegati slemena streh, njihov naklon pa mora biti pri strehah z naklonom nad 10° enak naklonu strešine.

Kot zaključni sloj fasad so dopustni omet, fasadne obloge, vidni beton, kamen, kovina, steklo, les. Barve fasad so bele, v svetlo peščenih ali svetlo sivih odtenki, z izjemo vidnega lesa, ki je v naravni barvi, in kovine, ki je lahko tudi v temnejših odtenkih sive barve. V izrazitih barvah so lahko zgolj poudarki na fasadah. Uporaba signalnih barv na fasadah ni dopustna.

Pomožni objekti se praviloma gradijo kot nezahtevni in enostavni objekti. Vrste dopustnih pomožnih objektov so opredeljene v prilogi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Mokronog – Trebelno (tabela 3), ki določa dopustne objekte na posameznih podrobnih namenskih rabah prostora.

Morfologija gradnje pomožnih objektov na območju OPPN mora smiselno povzeti značilnosti gradnje glavnih objektov, dopustni so tudi sodobnejši pristopi k arhitekturnemu oblikovanju.

Zunaj območja za razvoj stavb je ob upoštevanju odmika od meje sosednje gradbene parcele najmanj 2,00 m dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so stavbe. Manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem sosedu oz. upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta. Zunaj območja za razvoj stavb so lahko nezahtevni in enostavni gradbenoinženirski objekti postavljeni do parcelne meje s pisnim soglasjem sosedu oz. upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta.

Ograje je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedu, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

Pri določanju odmika popolnoma vkopanih etaž od meje gradbene parcele je potrebno upoštevati geomehanske in hidrološke razmere, potek komunalnih vodov in stabilnost sosednjih objektov in zemljišč. Pri gradnji objektov in drugih ureditvah, s katerimi se preoblikuje obstoječ teren, morajo biti upoštevani zadostni odmiki, da sosednje nepremičnine ne izgubijo trdnosti, stabilnosti ali opore.

Na strehah nezahtevnih in enostavnih objektov frčade ali okenske odprtine niso dopustne.

Kot zaključni sloj fasad so dopustni omet, fasadne obloge, vidni beton, kamen, kovina, steklo, les. Barve fasad so bele, v svetlo peščenih ali svetlo sivih odtenki, z izjemo vidnega lesa, ki je v naravni barvi, in kovine, ki je lahko tudi v temnejših odtenkih sive barve. V izrazitih barvah so lahko zgolj poudarki na fasadah. Uporaba signalnih barv na fasadah ni dopustna.

Primerna osvetlitev okolice pomožnih objektov se prednostno urejajo s svetilkami s senzorskim vklopom zaradi manjšega svetlobnega onesnaževanja.

Urejanje odprtih površin: Ob objektih se na lastni gradbeni parceli uredijo dostopi, parkirne in manipulativne površine (utrjene zunanje površine) ter zelene površine (raščeni del). Delež raščenega dela gradbene parcele stavbe na posamezni parceli mora znašati minimalno 30%. Premoščanje višinskih razlik terena se prvenstveno ureja z ozelenjevanjem brežin, izjemoma z opornimi zidovi, kar mora biti dodatno obrazloženo v projektni dokumentaciji.

Delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila je potrebno zagotoviti na lastni gradbeni parceli stavbe.

Zasaditev se izvede z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami listavcev. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

Območje urejanja je razdeljeno na 2 ureditveni enoti: Paradiž in Škarpa. Ureditvene enote pa se delijo na podenote s številčno oznako UE-P1 in UE-P2 na območju UE Paradiž ter na UE-Š1 in UE-Š2 na območju UE Škarpa.

UE-P1: Predvidena je izgradnja eno in dvostanovanjskih prostostojećih hiš s pripadajočimi pomožnimi nestanovanjskimi in gradbeno inženirskimi objekti. Faktor zazidanosti gradbene parcele stanovanjskih objektov ne sme biti večji od 0,30. Faktor izrabe ne sme biti večji od 0,75. Faktor zazidanosti in faktor izrabe gradbene parcele javnih površin ni predpisan.

UE-P2: Ta UE zaradi velikosti, oblike in položaja ni primerna za gradnjo glavnih objektov, dovoljena pa je gradnja pomožnih objektov, ki funkcionalno dopolnjujejo objekte na zemljišču s parc. št. 96/5 k.o. Mokronog. Faktor zazidanosti gradbene parcele ne sme biti večji od 0,30. Faktor izrabe ne sme biti večji od 0,75.

UE-P3: sestavljajo gradbene parcele št. 21, 22, 23 in 24. Gradbena parcela št. 21 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih vod in zelenih javnih skupnih površin. Gradbeni parceli št. 22 in 23 zahodno od vodotoka Cedilnik sta namenjeni dodatnim zelenim površinam objektu izven območja OPPN na zemljiščih s parc.št. 103/7 in 103/8 k.o. Mokronog ali pa dodatnim zelenim javnim skupnim površinam na gradbeni parceli št. 21. Na gradbeni parceli št. 24 gradnja glavnih objektov ni dopustna, dopustna pa je gradnja pomožnih objektov, ki funkcionalno dopolnjujejo objekte na zemljišču s parc.št. 112/3 k.o. Mokronog, ki leži izven območja OPPN.

UE-Š1: Predvidena je izgradnja eno in dvostanovanjskih prostostojećih hiš ali dvojčkov s pripadajočimi pomožnimi nestanovanjskimi in gradbeno inženirskimi objekti. Dopustna je postavitvev dveh stavb v niz (dvojček) tako, da se objekta na eni stranici stikata, pri čemer veljajo ista merila izrabe in zazidanosti. Faktor zazidanosti gradbene parcele stanovanjskih objektov ne sme biti večji od 0,40. Faktor izrabe ne sme biti večji od 0,75. Faktor zazidanosti in faktor izrabe gradbene parcele javnih površin ni predpisan.

UE-Š2: Predvidena je izgradnja poslovnih objektov in pripadajočih zunanjih površin ter gradbeno-inženirskih objektov. Faktor zazidanosti gradbene parcele poslovnih objektov ne sme biti večji od 0,30. Faktor izrabe ne sme biti večji od 0,75. Faktor zazidanosti in faktor izrabe gradbene parcele javnih površin ni predpisan.

6. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

6.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

6.1.1. Uvodno pojasnilo

Komunalna oprema so:

- objekti oziroma omrežja 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: občinske ceste, javna parkirišča, parki, drevoredi, zelenice ...¹

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

Velja opozoriti, da individualni priključki objektov niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh vedno nosi investitor oz. lastnik objekta, zato tudi podrobnejša obravnava le-teh v elaboratu ekonomike ni potrebna.

Pravilnik zahteva, da se z OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Navedbe glede komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so povzete iz Odloka o OPPN Paradiž-Škarpa, dopolnjen osnutek, ki ga je izdelal Acer Novo mesto d. o. o.

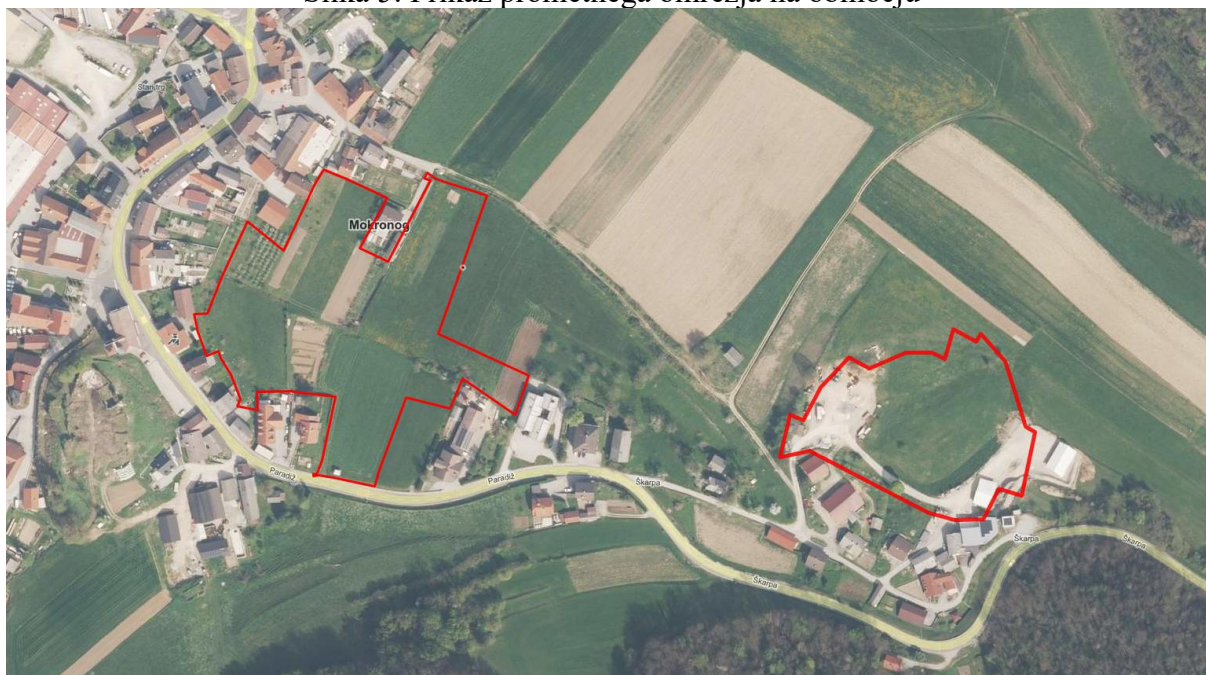
6.1.2. Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Z regionalne ceste II. reda 1199 Mokronog-Zbure je preko javne poti 925241 Mokronog-Škarpa in nekategoriziranega dostopa omogočen dostop do vzhodnega dela območja urejanja. Dostop do zahodnega dela urejanja je možen z regionalne ceste II. reda 1199 Mokronog-Zbure v bližini transformatorske postaje. Obe območji urejanja sta na severni strani povezani z nekategorizirano poljsko potjo, s katere je možno urediti dodatni dostop do območja urejanja. Poljska pot povezuje javno pot 925241 Mokronog-Škarpa na vzhodu z javno potjo 926963 Mokronog-Cvetan-R1 215 na zahodu.

¹ Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O).

² Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagam za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka).

Slika 5: Prikaz prometnega omrežja na območju

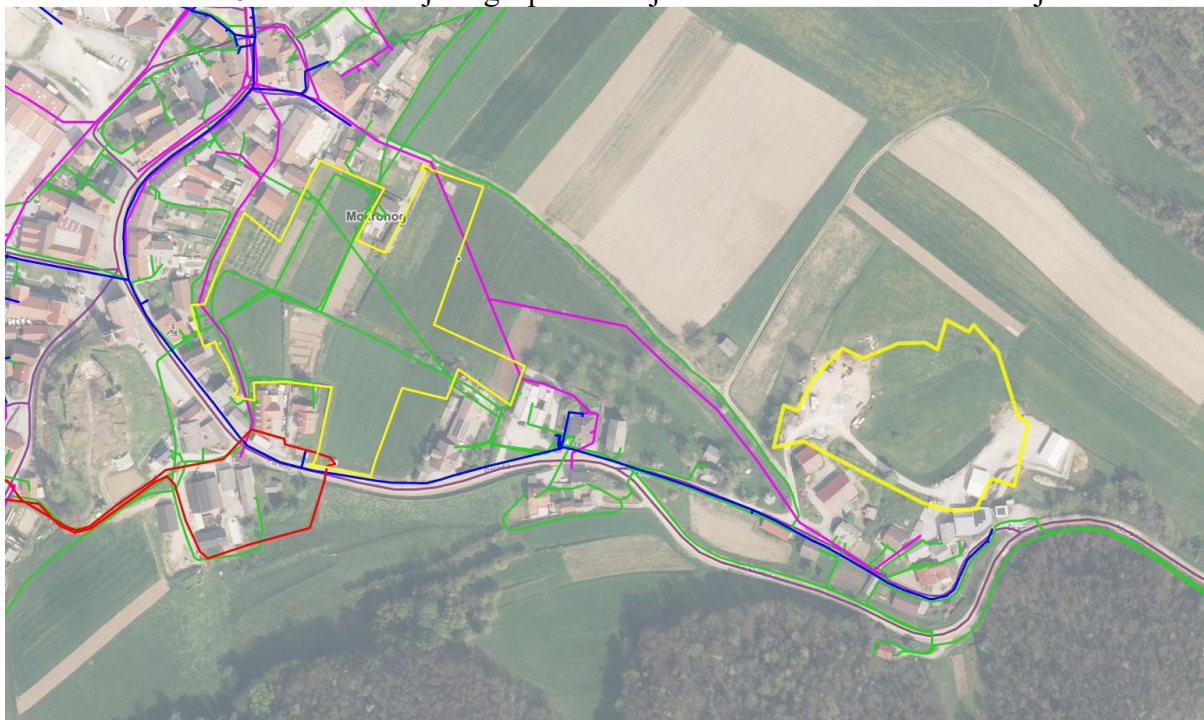


Vir: OPPN Paradiž-Škarpa, Acer Novo mesto d. o. o.

Zahodni del območja urejanja (Paradiž): Na južni strani območja ob regionalni cesti stoji transformatorska postaja z daljnovodom nazivne napetosti 20 kV. Podatki o poteku nizkonapetostnih vodov preko območja niso dostopni. Celotno območje je preprejeno s podzemnimi komunikacijskimi vodi. Vodovod poteka ob trasi regionalne ceste na južni strani. Ob zahodnem in vzhodnem robu del območja prečka mešani kanalizacijski vod, ki je predviden za rekonstrukcijo (ločitev na fekalni in meteorni vod).

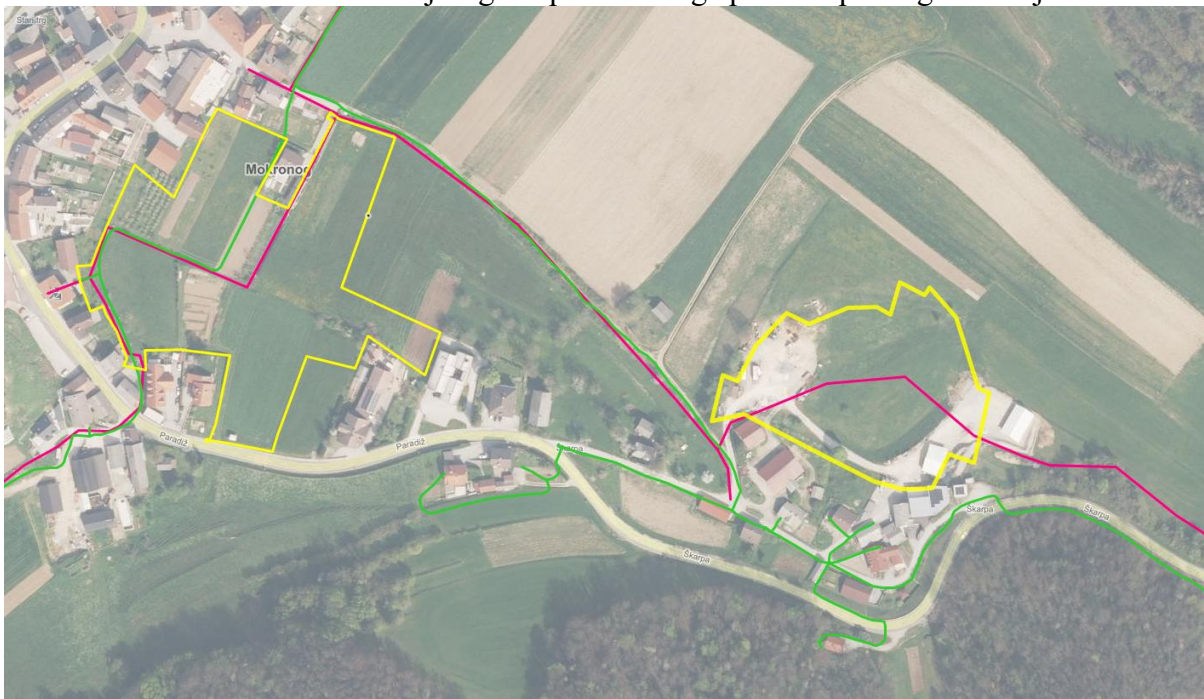
Vzhodni del območja urejanja (Škarpa): Ob južnem robu območja potekajo trase vodovoda, kanalizacije in komunikacijski vodi. V bližini se nahajajo tudi nizkonapetostni elektrovi. Optično omrežje poteka ob zahodnem in vzhodnem delu območja in čez zahodni del območja. Predvidena je prestavitev optičnega omrežja tako, da bi potekal čez osrednji del tako na zahodnem (Paradiž) kot na vzhodnem (Škarpa) delu območja.

Slika 6: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture na območju



Vir: OPPN Paradiž-Škarpa, Acer Novo mesto d. o. o.

Slika 7: Prikaz obstoječega in predvidenega poteka optičnega omrežja



Vir: OPPN Paradiž-Škarpa, Acer Novo mesto d. o. o.

6.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Pravilnik zahteva, da se z OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, opisana v nadaljevanju, ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

6.1.3.1. Prometna ureditev

Za dostop na območje urejanja Paradiž se uredi nova dostopna cesta, ki se navezuje na regionalno cesto R2-418/1199 Mokronog-Zbure. Za dostop na območje urejanja Škarpa se uredi nova dostopna cesta, ki se navezuje na javno pot JP 925241 Mokronog-Škarpa. Na koncu dostopnih cest, ki se slepo zaključijo, se uredijo obračališča. Znotraj posameznega območja urejanja so predvidene površine za motorni promet, pešce, mirujoči promet. Kolesarji so vodeni po vozišču.

Profil dostopnih cest P1 na območju Paradiž:

bankina/berma	1 x 0,50 m	0,50 m
pločnik	1 x 1,60 m	1,60 m
vozišče	2 x 2,75 m	5,50 m
bankina/berma	1 x 0,75 m	0,75 m
SKUPAJ:		8,35 m

Profil dostopnih cest P2 na območju Paradiž in P3 na območju Škarpa:

vozišče	2 x 2,00 m	4,00 m
bankina/berma	2 x 0,75 m	1,50 m
SKUPAJ:		5,50 m

Cestna razsvetljava

V sklopu predvidenih cest se uredi cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Razsvetljava mora izpolnjevati vse zahteve v skladu s predpisi o svetlobnem onesnaženju.

6.1.3.2. Vodovodno omrežje

Oskrba z vodo se zagotavlja z izgradnjo novega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga gradi fazno glede na potek gradnje objektov.

Vodovod se dimenzionira za oskrbo s pitno in požarno vodo. V sklopu predvidenega vodovoda se uredi javno hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti.

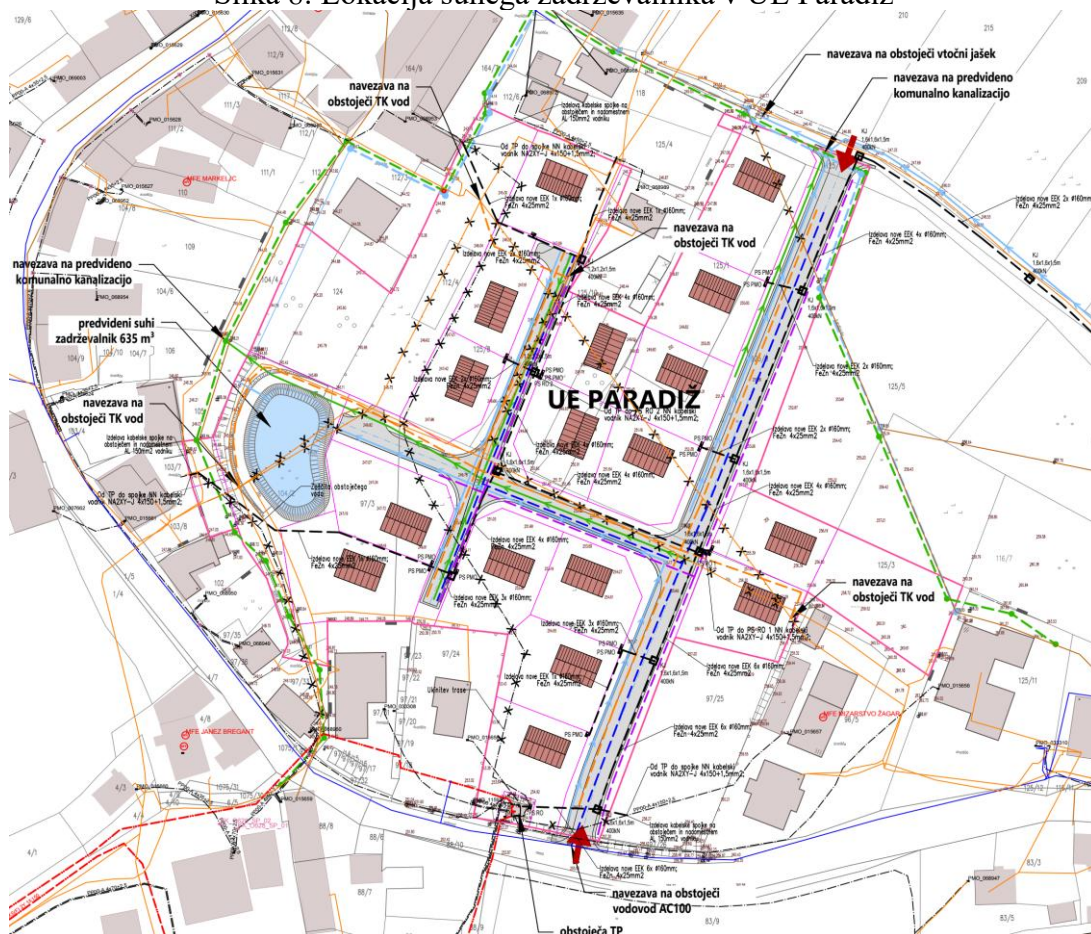
Novo sekundarno omrežje se na obstoječi javni vodovod priključuje na vodovodni cevi premera 100 mm iz nodularne litine. Pod asfaltnimi površinami se vgrajujejo duktilne cevi. Na najvišji točki novozgrajenega sekundarnega vodovoda se vgradi zračnik za odzračevanje.

6.1.3.3. Odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod

Odvajanje komunalnih odpadnih vod se zagotovi z izgradnjo ločene javne kanalizacije na območju urejanja, ki se izvaja fazno glede na potek gradnje objektov. Zasnova in dimenzioniranje kanalizacije se načrtuje skladno s hidravlično zmožnostjo obstoječega kanalizacijskega sistema.

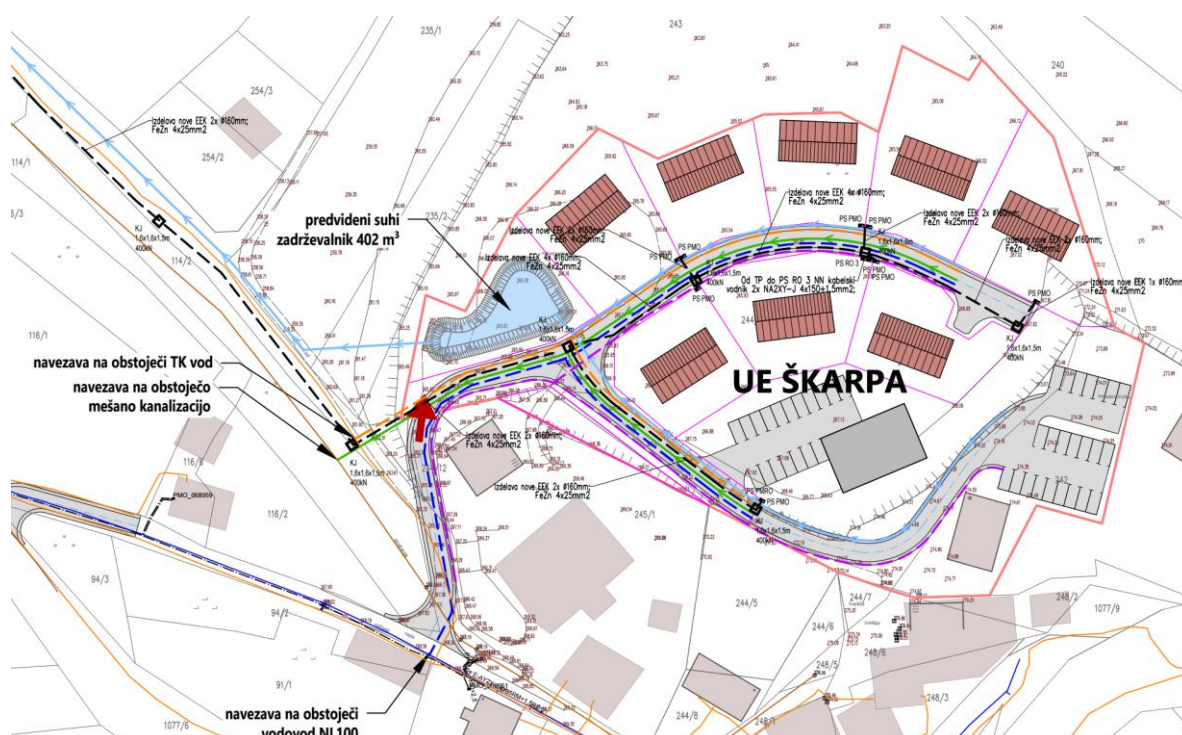
Na območju Paradiž in območju Škarpa se uredita skupna suha zadrževalnika, ki služita za zadrževanje hipnega odtoka padavinskih vod z javnih in zasebnih površin.

Slika 8: Lokacija suhega zadrževalnika v UE Paradiž



Vir: OPPN Paradiž-Škarpa, Acer Novo mesto d. o. o.

Slika 9: Lokacija suhega zadrževalnika v UE Škarpa



Vir: OPPN Paradiž-Škarpa, Acer Novo mesto d. o. o.

6.1.3.4. Druga gospodarska javna infrastruktura

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje in TK omrežje), ki so predvidene z OPPN in so pomembne za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavljajo drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Elektroenergetsko omrežje

Na južni strani območja Paradiž, ob regionalni cesti, stoji transformatorska postaja z daljnovodom nazivne napetosti 20 kV, na katero se priključujejo novogradnje na območju urejanja. Za oskrbo območja urejanja se v okviru javnih površin izvede EE kabelsko kanalizacijo. Predvidi se priključitev načrtovanih objektov na NN omrežje.

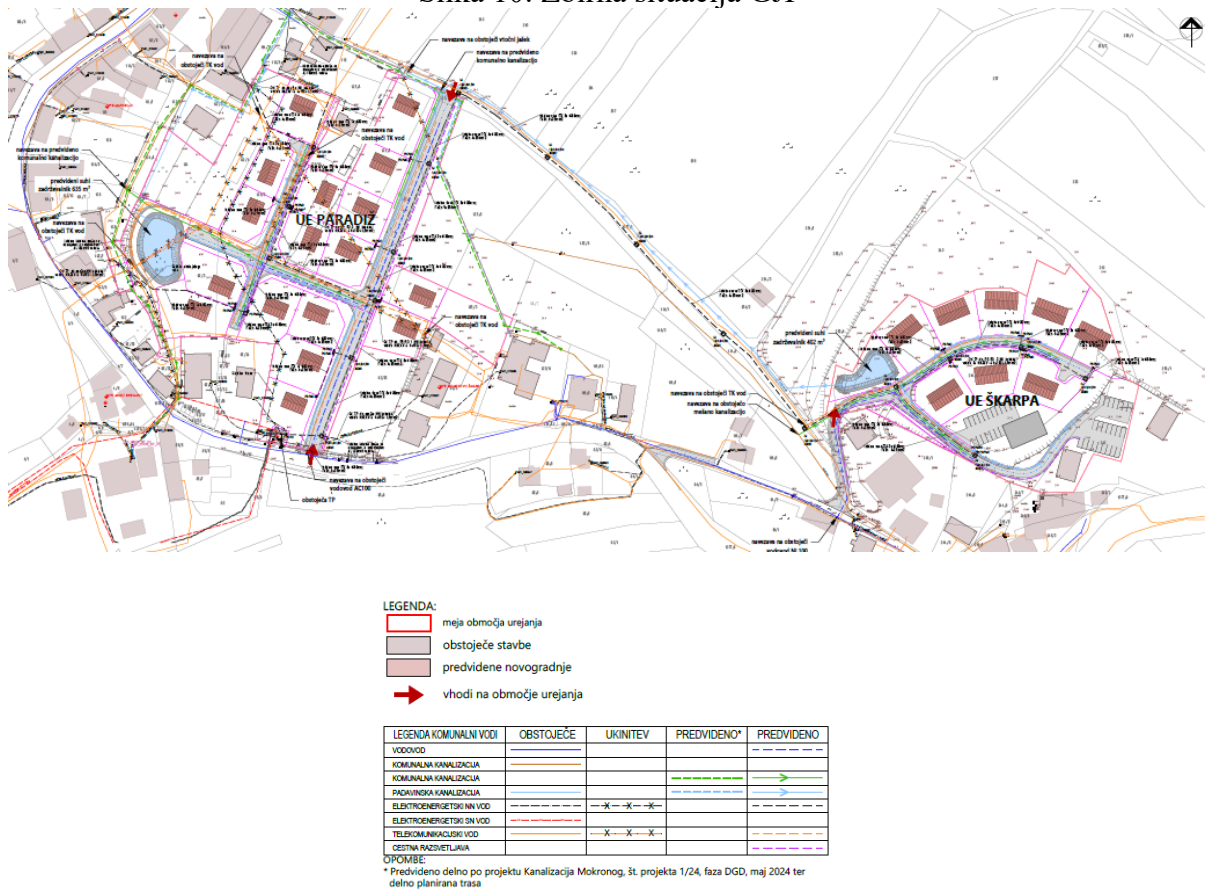
Na celotnem območju urejanja je možno na strehe objektov, kjer tehnologija to dopušča, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

TK omrežje

Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in glede na potrebe ustrezno dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami. Preko območja urejanja potekajo podzemni telekomunikacijski vodi, ki jih je treba na območju urejanja delno prestaviti na območja novih javnih površin.

Za oskrbo območja urejanja se v okviru javnih površin izvede TK kabelsko kanalizacijo. Predvidi se priključitev načrtovanih objektov na TK omrežje.

Slika 10: Zbirna situacija GJI



Vir: OPPN Paradiž-Škarpa, Acer Novo mesto d. o. o.

6.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO 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 območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik o elaboratu ekonomike v 6. členu določa, na kakšen način se ocenijo stroški za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer:

- Ocena stroškov se lahko povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.
- Če stroškov ni mogoče povzeti ali oceniti na način iz prejšnje alineje, se stroški lahko ocenijo na podlagi povprečnih stroškov gradnje komunalne opreme na hektar zemljišča v skladu s Prilogo 1, ki je sestavni del Pravilnika.
- Če stroškov ni mogoče povzeti ali oceniti na način iz prve alineje, se ocena stroškov pripravi tako, da se opisno navede najmanj obseg načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi oziroma zgraditi, ter se stroški ocenijo na podlagi takega opisa z uporabo ocenjenih primerljivih povprečnih stroškov gradnje.
- Če stroškov ni mogoče pridobiti na način iz prve alineje, jih lahko oceni izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana v OPPN.

Stroški v nadaljevanju so ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN.

Količine so povzete iz strokovnih podlag za OPPN ter ovrednotene s primerljivimi povprečnimi stroški gradnje posamezne vrste infrastrukture. Upoštewane so količine in vrednosti iz projektantske ocene stroškov gradnje infrastrukture, Acer Novo mesto d. o. o.

Stroški za izdelavo prostorske, projektne, investicijske in druge dokumentacije so upoštevani v višini 4 % od stroškov gradnje.

Stroški nadzora so upoštevani v višini 1,5 % od stroškov gradnje, stroški varstva pri delu pa so upoštevani v višini 1 % od stroškov gradnje.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR). Nivo cen je september 2026.

Tabela 1: Količine, upoštevane pri oceni stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

	m oz. m2	cena na m oz. m2
Prometne površine	6.140 m2	120 eur/m2
Komunalna kanalizacija	515 m	265 eur/m
Padavinska kanalizacija		
<i>kanalizacija</i>	905 m	285 eur/m
<i>suhi zadrževalniki</i>	1.125 m2	25 eur/m2
Vodovod	582 m	160 eur/m
EE NN kanalizacija	1.085 m	168 eur/m
TK kanalizacija	720 m	100 eur/m

Tabela 2: Stroški investicije v načrtovano komunalne opreme na območju OPPN

Vrsta komunalne opreme	Prometne površine z javno razsvetljavo	Komunalna in padavinska kanalizacija	Javni vodovod	SKUPAJ
Vrsta stroška				v EUR brez DDV
Gradbeni stroški	796.140,00	422.525,00	93.120,00	1.311.785,00
Projektna, druga dokumentacija	31.845,60	16.901,00	3.724,80	52.471,40
Nadzor	11.942,10	6.337,88	1.396,80	19.676,78
Varstvo pri delu	7.961,40	4.225,25	931,20	13.117,85
STROŠKI SKUPAJ	847.889,10	449.989,13	99.172,80	1.397.051,03
<i>Struktura stroškov, v %</i>	60,69%	32,21%	7,10%	100,00%

Tabela 3: Stroški investicije v načrtovano drugo gospodarsko javno infrastrukturo na območju OPPN

Vrsta komunalne opreme	elektroenergetsko NN omrežje	TK omrežje	SKUPAJ
Vrsta stroška			v EUR brez DDV
Gradbeni stroški	182.280,00	72.000,00	254.280,00
Projektna, druga dokumentacija	7.291,20	2.880,00	10.171,20
Nadzor	2.734,20	1.080,00	3.814,20
Varstvo pri delu	1.822,80	720,00	2.542,80
STROŠKI SKUPAJ	194.128,20	76.680,00	270.808,20
<i>Struktura stroškov, v %</i>	71,68%	28,32%	100,00%

Tabela 4: Skupni stroški investicije v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na območju OPPN

Vrsta komunalne opreme	SKUPAJ
Vrsta stroška	v EUR brez DDV
Gradbeni stroški	1.566.065,00
Projektna, druga dokumentacija	62.642,60
Nadzor	23.490,98
Varstvo pri delu	15.660,65
STROŠKI SKUPAJ	1.667.859,23

Pri zgornji oceni je treba posebej opozoriti na dejstvo, da gre v tej fazi samo za oceno, v večji meri podano na podlagi rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, brez podrobnejše projektne dokumentacije. Zato lahko v kasnejših fazah, ob podrobnejši obravnavi, končni strošek odstopa od zgoraj navedenega.

6.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO 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.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni 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. 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 je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljalci po dogovoru z investitorji oz. občino.

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

Občina Mokronog-Trebelno se lahko s pogodbo o opremljanju, ki jo sklene z zainteresiranimi investitorji, dogovori, da ti prevzamejo gradnjo komunalne opreme. V tem primeru bo občina vložek posameznega investitorja upoštevala pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Zaenkrat se predvideva, da bo na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju potekala gradnja potrebne komunalne opreme na območju UE Škarpa.

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

Predvideva se, da bo potrebna finančna sredstva za izgradnjo komunalne opreme v UE Paradiž zagotovila Občina Mokronog-Trebelno v občinskem proračunu.

Končni način financiranja in dinamika izvedbe bosta odvisna od razpoložljivih proračunskih sredstev ter finančnih možnosti občine.

6.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Kočna etapnost izvedbe v tem trenutku še ni določena.

Glede na razdelitev območja OPPN na dve enoti urejanja prostora, UE Paradiž in UE Škarpa, je možna ločena izvedba ureditev po posameznih enotah.

Zaradi medsebojne funkcionalne povezanosti predvidenih ureditev se za UE Paradiž predvideva celovita oziroma sočasna izvedba komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, potrebne za funkcionalno ureditev območja.

Ureditve na območju UE Škarpa se bodo lahko izvajale ločeno in v skladu z dinamiko gradnje oziroma potrebami zasebnega investitorja oziroma lastnikov zemljišč. Predvideva se, da bo komunalno opremljanje tega območja financiral zasebni investitor oziroma lastnik zemljišč na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju.

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).

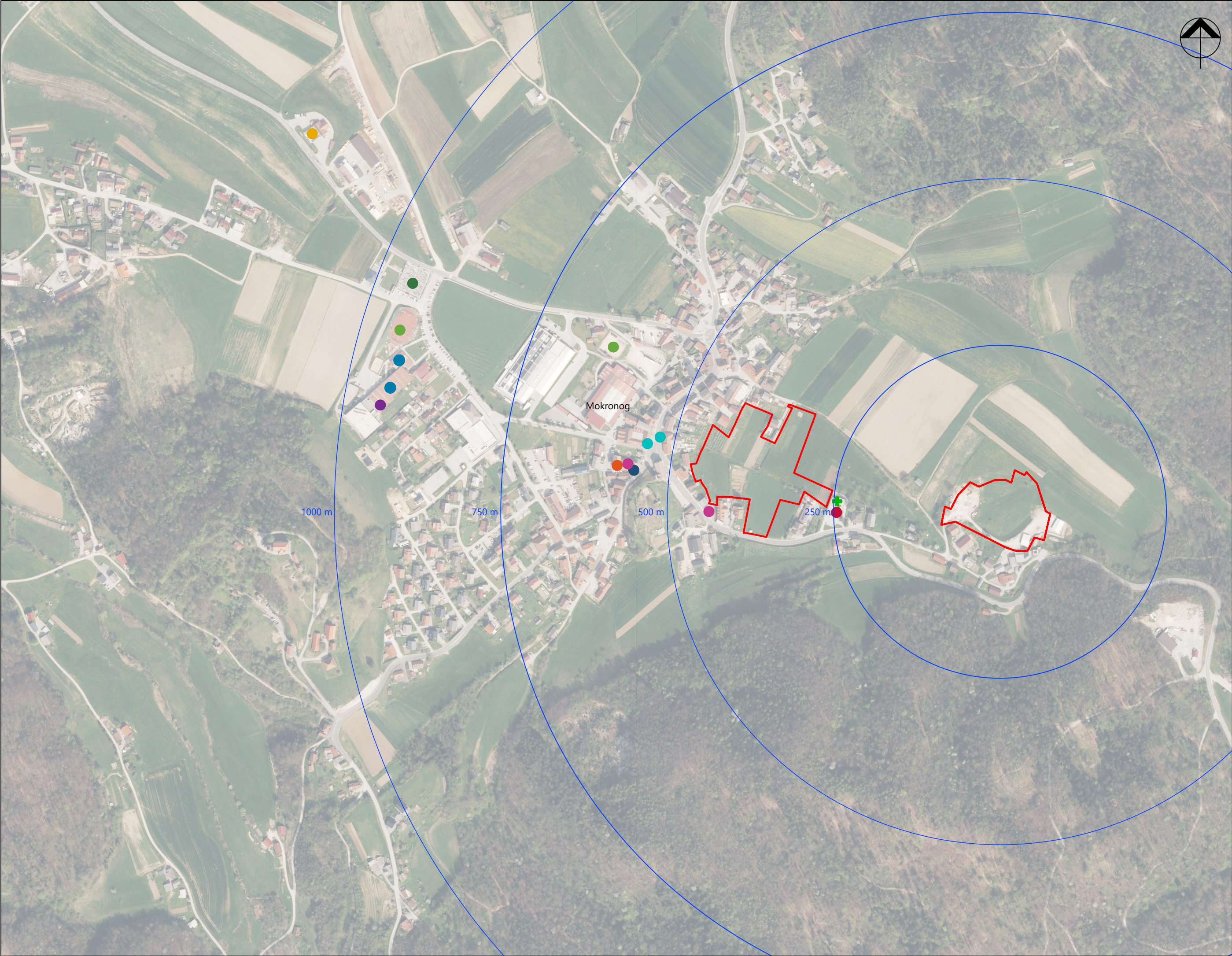
V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalac potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni treba izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene širitvi naselja Mokronog zaradi potreb obstoječih prebivalcev po novih zazidljivih in komunalno urejenih parcelah.

Načrtovana ureditev tako ne predstavlja načrtovanega pomembnega povečanja poseljenosti območja, temveč predvsem zagotavlja možnosti za stanovanjsko gradnjo za potrebe obstoječega prebivalstva in njegovega naravnega oziroma pričakovanega razvoja. Posledično ni pričakovati bistvenega povečanja števila prebivalcev, ki bi se odrazilo v dodatnem povpraševanju po kapacitetah posameznih vrst družbene infrastrukture, kot so vzgojno-izobraževalne, zdravstvene, socialnovarstvene, kulturne, športne in druge javne storitve.

Obstoječe kapacitete družbene infrastrukture se zato zaradi načrtovanih prostorskih ureditev praviloma ne bodo dodatno obremenjevale, zaradi česar izdelava podrobne analize obstoječega stanja in ocene novih potreb po družbeni infrastrukturi **v okviru tega elaborata ni potrebna.**



LEGENDA:

- meja območja urejanja
- dostopnost
- + lekarna
- izobraževalne ustanove
- zdravstveni dom
- pošta
- pokriti športni objekti
- nepokriti športni objekti
- kulturni domovi
- občinska uprava
- bencinski servis
- pokopališče
- avtobusna postaja

podloga: GURS, DOF 2025

naročnik	Občina Mokronog - Trebelno		
izdelovalec	EPLAN d.o.o., Novo mesto		
vodja naloge	NATAŠA JAKLIČ, univ.dipl.ekon.		
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT PARADIŽ - ŠKARPA		
naziv	ELABORAT EKONOMIKE		
faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	datum	september 2026
grafični prikaz	PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	merilo	št. lista:
		1:5.000	1

