

ELABORAT EKONOMIKE
za
OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id.
št. KMG-MID 100223539 v Drašičih

Vsebina:	Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100223539 v Drašičih
projekt:	Elaborat ekonomike
Številka:	OPPN-1/2025
Naročnik:	Privatni
Datum:	September 2025
Izdelovalec:	SAPO d.o.o. Pod lipo 15 8340 Črnomelj
Vodja naloge:	Danijela Kure Kastelc, univ, dipl. inž. arh.
Pripravljavec prostorskega akta:	Občina Metlika Mestni trg 24, 8330 Metlika
Skrbnik pripravljavca:	Nives Bahor.....

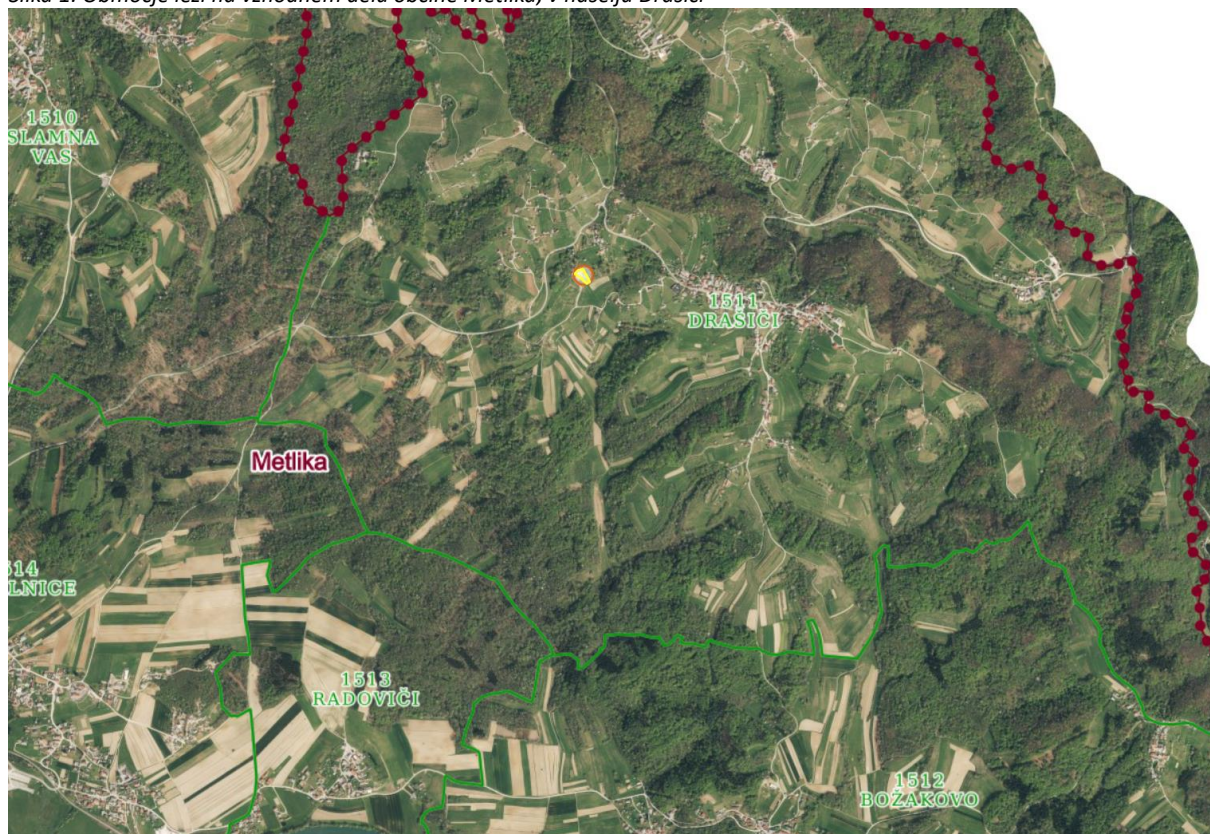
VSEBINA

1. UVOD	4
2. NAMEN IN CILJI NALOGE	5
2.1 Vsebinske podlage	6
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA.....	6
3.1 Predvidena gradnja in težnje v prostoru	8
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA.....	9
4.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	9
4.1.1 Prometna ureditev	10
4.1.2 Mirujoči promet	11
4.1.3 Vodovod in kanalizacija	11
4.1.4 Energetska infrastruktura.....	13
4.1.5 Telekomunikacijsko omrežje	13
4.1.6 Ravnanje z odpadki.....	14
4.1.7 Javna razsvetljava	14
5. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO JAVNO GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO.....	14
Tabela 1: ocena stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN (v nadaljnjih fazah postopka)	14
5.1 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo	14
6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	15

1. UVOD

Elaborat ekonomike je del spremljajočega gradiva pri pripravi **Občinskega podrobnega prostorskega načrta »OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100223539 v Drašičih«** v enoti urejanja prostora VIN-22, ki se pripravlja v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP in 23/24-ZUreP-3A).

Slika 1: Območje leži na vzhodnem delu občine Metlika, v naselju Drašiči



Vir : <https://eterra.si>

Potreba po pripravi OPPN izhaja iz pobude nosilca kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100223539 po širitvi kmetije, ki je sicer utesnjena na obstoječi lokaciji. Novi objekti kmetije so predlagani na lokaciji v bližini obstoječe, v jugozahodnem delu naselja Drašiči.

Za realizacijo OPPN v prvi fazi ni predvidenih investicij v GJI, razen rekonstrukcije dostopne ceste.

Za končno realizacijo OPPN je ocenjena vrednost investicije v tem elaboratu ekonomike sledeča (bo navadna v nadaljnjih fazah postopka):

Izgradnja prometne in ostale GJI		eur

2. NAMEN IN CILJI NALOGE

Namen elaborata ekonomike je, da se z njim v fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo prostorske ureditve, preverja gospodarnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter seznanjanja pripravljavce akta s posledicami odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture

Temu namenu sledi tudi elaborat ekonomike.

Pravne podlage

Pri pripravi OPPN so bili upoštevani naslednji hierarhično višji prostorski akti in resorna zakonodaja:

- Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS, Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2, 199/21-ZureP-3),
- 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),
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 59/96, 31/98- odl., 1/99 – ZNIDC, 54/00-ZKme, 68/00-odl., 27/02-odl., 58/02-ZMR-1, 67/02-ZKZ-A, 110/02-ZUreP-1, 110/02-ZGO-1, 36/03-ZKZ-B, 55/03-ZKZ-UPM-1, 43/11-ZKZ-C, 71/11 ZKZ-UPB2, 58/12 ZKZ-D, 27/16 ZKZ_E, 27/17- ZKme-1D, 79/17- ZKZ-F, 44/22- ZKZ-G in 78/23-ZUNPEOVE, v nadaljevanju ZKZ).
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2, 199/21-ZureP-3, v nadaljevanju Pravilnik),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Metlika (Uradni list Republike Slovenije št. 31/13, 102/12-DPN, 70/17-DPN in 22/21)
- Regionalni razvojni program regije jugovzhodna Slovenija 2021-2027 (RRP LUR)

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23-ZIUOPZP, v nadaljevanju-ZUreP-3) v prvem odstavku 68. člena določa, da se »V postopku priprave OPN in OPPN 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.«.

Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21-ZUreP-3) podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike, ki je bil sprejet na osnovi ZUreP-2. Nova prostorska zakonodaja je podaljšala veljavnost Pravilnika o elaboratu ekonomike (341. člen ZUreP-3).

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tako pristojni za sprejemanje akta kot tudi zainteresirana javnost informirajo o predvidenem obsegu zagotavljanja komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se podajo informacije/ocene ekonomskih posledic odločitev glede izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev in poudarijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor v primeru sprejetja prostorskega akta.

2.1 Vsebinske podlage

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN (v nadaljnjih fazah postopka);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Metlika (Uradni list Republike Slovenije št. 31/13, 102/12-DPN, 70/17-DPN in 22/21)

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se 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 in gozdov,
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

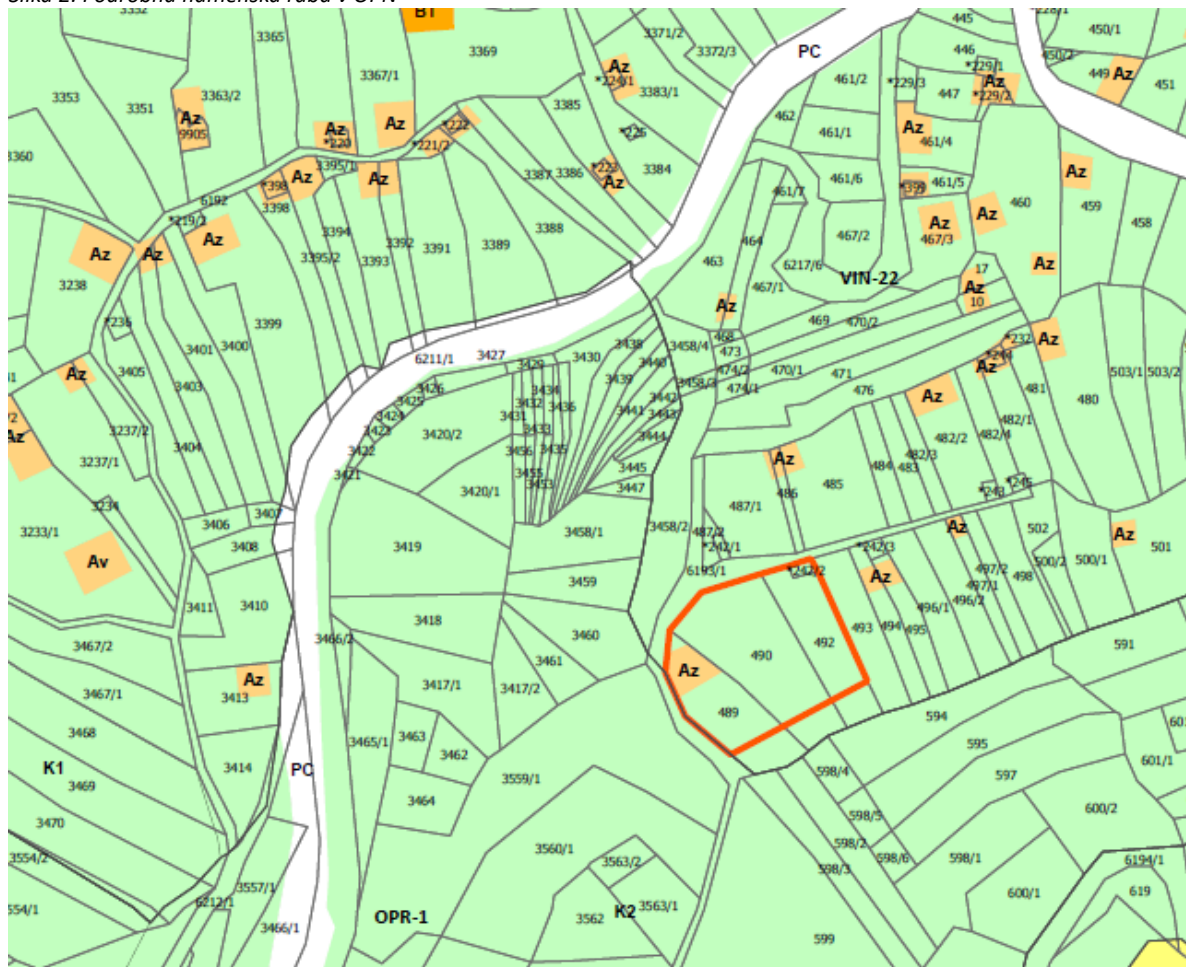
Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene s prostorskim aktom, posebej pa še zasnova gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA

Novi objekti predlagani v OPPN so locirani v bližini obstoječe kmetije, v jugozahodnem delu naselja Drašiči. Gre za večje kmetijsko gospodarstvo, ki obdeluje cca 22 ha večinoma lastnih kmetijskih zemljišč, od tega 2,44 ha njiv, 9,52 ha začasnih travnikov, 0,86 ha vinogradov, 9,15 ha trajnih travnikov in pašnikov ter 0,04 ha ekstenzivnih sadovnjakov. Gospodarstvo predstavlja večjo kmetijo v tem vinogradniškem predelu občine Metlika.

Območje predlagane lokacije spada v enoto urejanja prostora VIN-22 (Vinomer in Nova gora), z namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča in delno z namensko rabo Az. V okviru postopka se za potrebe načrtovanja v območju smiselno upošteva določila za rabo IK.

Slika 2: Podrobna namenska raba v OPN



Vir: strokovne podlage, junij 2025, Sapo d.o.o.

Slika 3: Območje OPPN na DOF

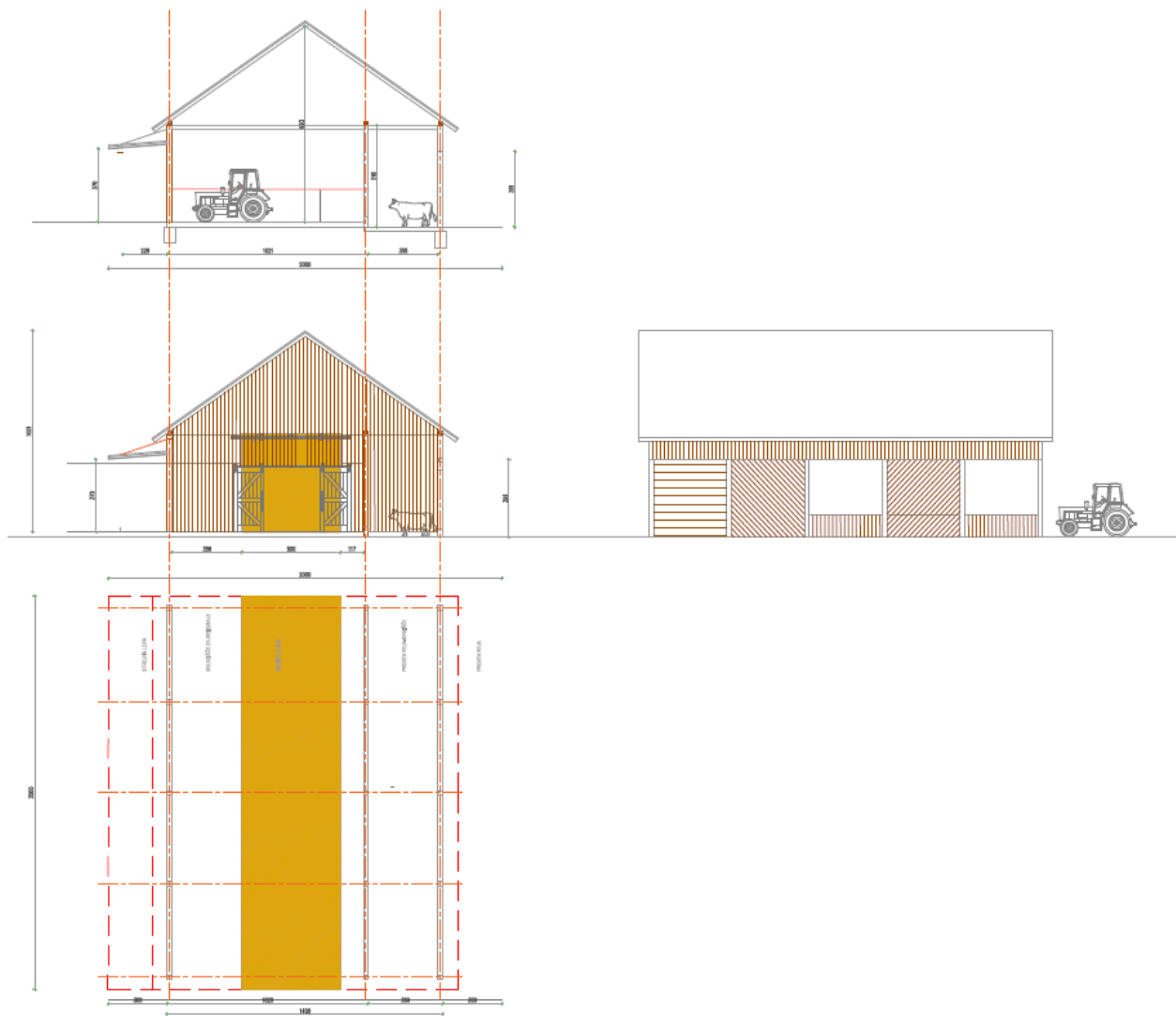


Vir: strokovne podlage, junij 2025, Sapo d.o.o.

3.1 Predvidena gradnja in težnje v prostoru

Predlagana je lokacija širitve kmetije na jugozahodu vasi Drašiči, na zemljišču s parc. št. 490, 489, 492 in *242/2, vse k.o. 1511-Drašiči, v enoti urejanja prostora VIN-22. Območje je veliko 2.856 m². Pobudnik želi postaviti pomožen gospodarski objekt velikosti 14x20 m, ki bo služil kot krmišče, zatočišče za govedo ter shramba za krmo in traktorske priključke.

Slika 4: Predviden objekt v OPPN



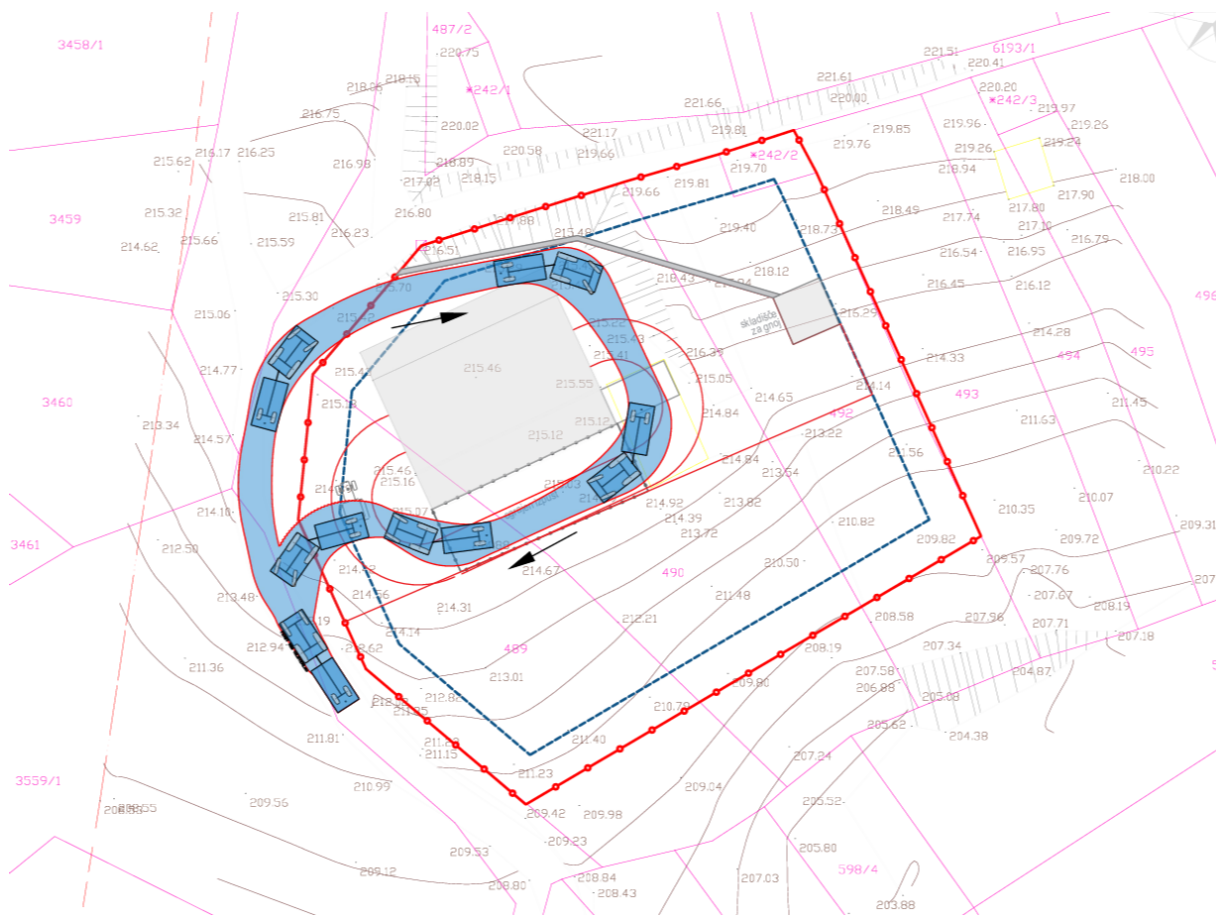
Vir: strokovne podlage, Sapo d.o.o., september 2025

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA

4.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

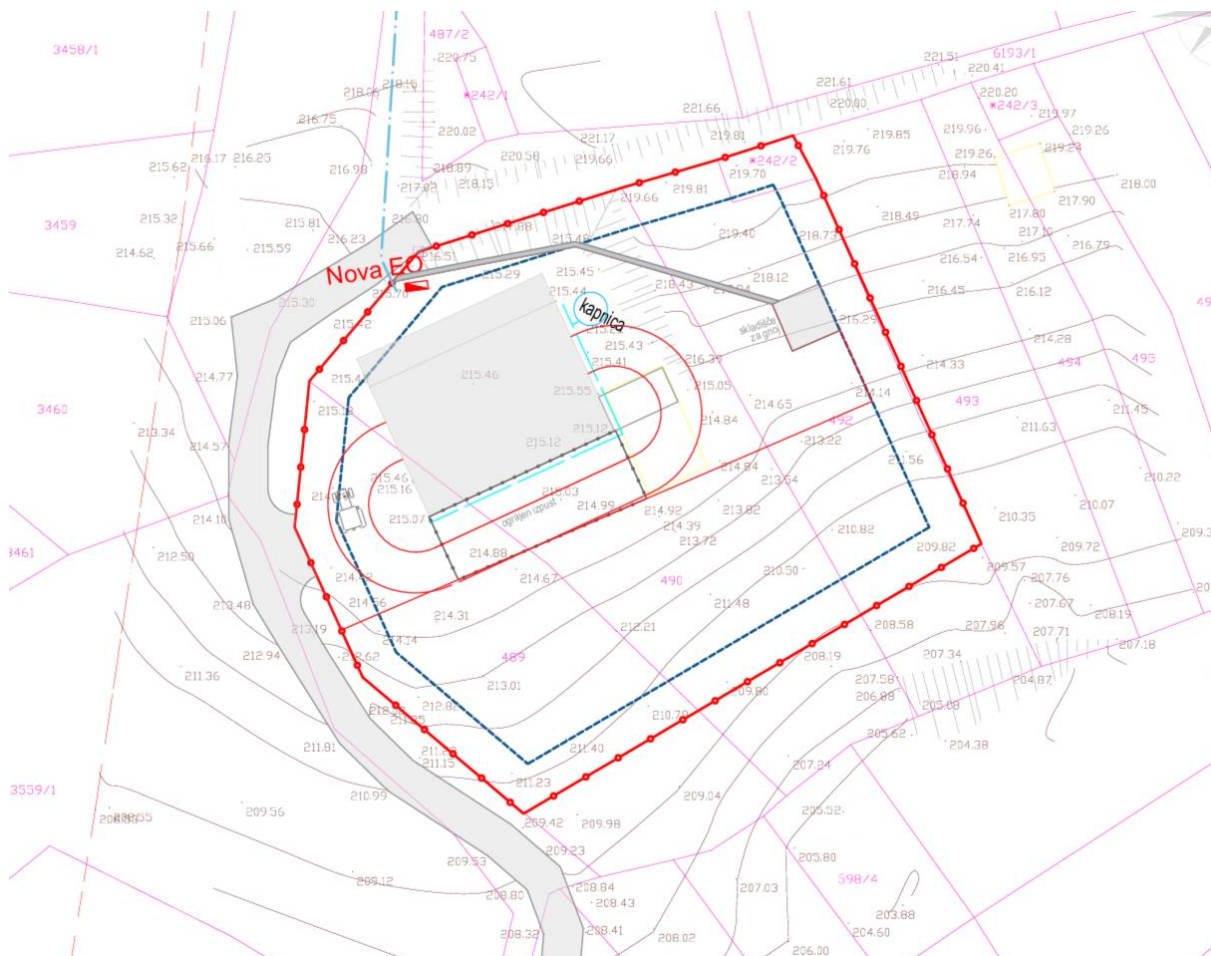
Območje OPPN prometno ne bo bistveno obremenjeno, saj je namenjeno predvsem reji oz. paši ter zavetju živali. Prometna ureditev območja OPPN se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju, predvidi se rekonstrukcija obstoječe dostopne poti na parcelah: 3458/2, 3460, 3559/1, 6193/1, 598/3, 599, 3560/1, 3563/1 in 6194/1, vse k.o. 1511-Drašiči, od priključka na javno pot št. 755621 Jablan-Drašiči.

Slika 5: Preverba manipulacije v območju OPPN s predvidenim dostopom



Vir: strokovne podlage, Sapo d.o.o., september 2025

Slika 6: Prikaz ostale GJI na območju OPPN



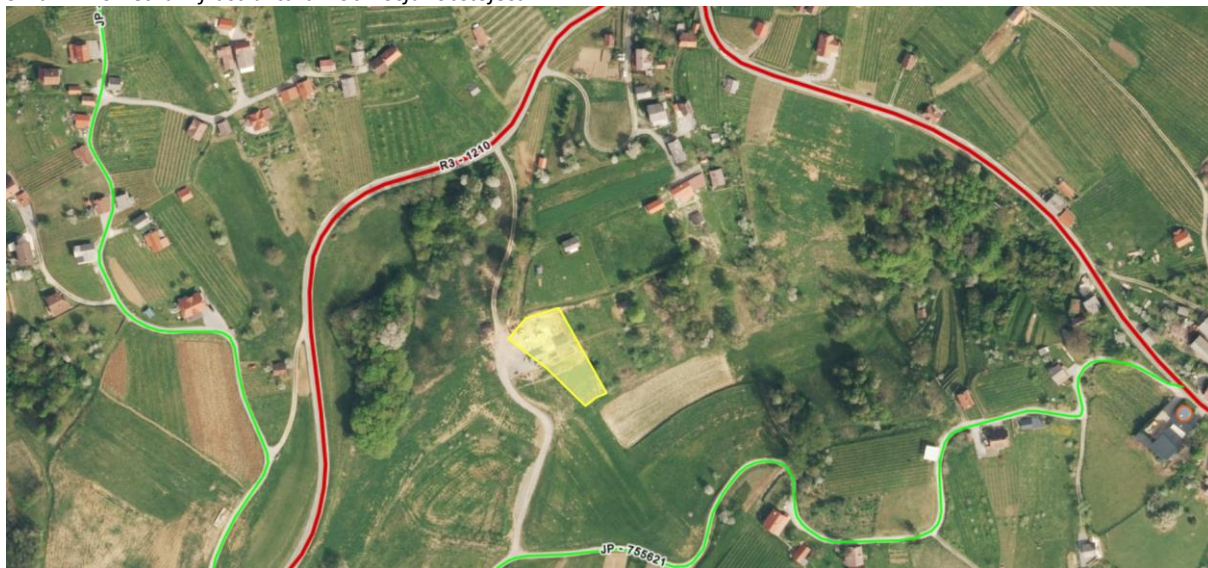
Vir: strokovne podlage, Sapo d.o.o., september 2025

4.1.1 Prometna ureditev

Območje obravnave je prometno delno opremljeno.

Okoli obravnavanega območja so klasificirane naslednje javne ceste:

- JP – Nova gora, št. 755611
- Regionalna cesta tretjega reda R3 – KRMAČINA-DRAŠIČI-METLIKA
- JP – Jablan-Drašiči, št. 755621

Slika 7: Prometna infrastruktura v območju- obstoječa

Vir: <https://eterra.si/>

4.1.2 Mirujoči promet

Parkirna mesta se zagotavljajo v okviru gradbene parcele individualno, pri čemer osebnih vozil na območju ni predvidenih.

4.1.3 Vodovod in kanalizacija

Slika 8: Sistem oskrbe s pitno vodo in odvajanje odpadnih voda

**LEGENDA:**

Ravnanje z odpadki - objekt



Ravnanje z odpadki



Vodovod

— magistralno omrežje

— primarno omrežje

— sekundarno omrežje

— terciarno omrežje

Območje objekta vodovodnega omrežja



Objekt vodovodnega omrežja



Kanalizacija

1 - mešani vod

2 - fekalni vod

3 - meteorni vod

4 - drugi vod

Območje objekta kanalizacijskega omrežja



Objekt kanalizacijskega omrežja



Opušeni elementi

Vir: <https://eterra.si/>

Območje OPPN se naveže na obstoječe vodovodno omrežje v naselju, ki se ga dogradi za potrebe OPPN.

4.1.4 Energetska infrastruktura

Slika 9: Elektro omrežje



Vir: <https://eterra.si/>

V območju OPPN v prvi fazi ne predvideva priključevanja na električno omrežje.

4.1.5 Telekomunikacijsko omrežje

Slika 10: TK omrežje



Vir: <https://eterra.si/>

V območju OPPN ni predvidena potreba po dograditvi telekomunikacijske infrastrukture.

4.1.6 Ravnanje z odpadki

Odvoz komunalnih odpadkov bo na območju obravnave urejen v skladu z resorno zakonodajo in smernicami pristojnih.

4.1.7 Javna razsvetljava

Javna razsvetljava ni predvidena.

5. 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 zemljišč na obravnavanem območju. 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.

Upoštevane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz grafičnega dela OPPN, vendar gre za prvi osnutek akta, kar pomeni, da gre za grobo oceno poteka GJI;
- 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;

Tabela 1: ocena stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN (v nadaljnjih fazah postopka)

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

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme (166. člen). 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 (167. člen ZUreP-3).

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

6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Ocenjujemo, da OPPN ne bo vplival na potrebe po družbeni infrastrukturi, saj predvidene ureditve niso namenjene bivanju oz. ne predvidijo novih prebivalcev, ki bi povečali potrebe po družbeni infrastrukturi v naselju oz. občini.