

# ELABORAT EKONOMIKE

naziv akta: **Občinski podrobni prostorski načrt za sončno elektrarno Prapretno 3**

PAID: **3353**



# ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA SONČNO ELEKTRARNO PRAPRETNO 3

FAZA: OSNUTEK

DATUM: 21. marec 2023

Investitor: **HOLDING SLOVENSKE  
ELEKTRARNE D.O.O.  
Koprska ulica 92, 1000 Ljubljana**



Izdelovalec  
elaborata: **URBANISTI, D.O.O.  
Grudnova ulica 6  
3000 Celje**



**HSE INVEST, D.O.O.  
Obrežna ulica 170  
2000 Maribor**



Odgovorni vodja  
izdelave elaborata: **mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh.  
PA PPN ZAPS 1060**

Žig:

Podpis:

Številka projekta: **258-2022**

## **KAZALO**

1. Povzetek
2. Uvod
3. Pravna podlaga
4. Območje in vsebina OPPN
5. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura
6. Družbena infrastruktura

## 1. Povzetek

Na pobudo investitorja se je Občina Hrastnik odločila, da pripravi Občinski podrobni prostorski načrt za sončno elektrarno Prapretno 3 (v nadaljevanju: OPPN).

Vzporedno s pripravo OPPN se pripravi tudi elaborat ekonomike, v katerem se ocenjujejo finančne in druge ekonomske posledice načrtovanih prostorskih ureditev tako na GJI, vključno s komunalno opremo, kot tudi na družbeno infrastrukturo.

Območje OPPN se nahaja na zahodnem delu območja občine Hrastnik, jugozahodno od naselja Prapretno.

Z OPPN se umešča sončna elektrarna z nazivno močjo okvirno 6,5 MWp s spremljajočimi gradnjami in ureditvami.

Z OPPN se območju v OPN določenih EUP PH09, PH10 in PH11 spreminja namenska raba prostora brez predhodne spremembe OPN, in sicer iz ZS (površine za oddih, šport in rekreacijo), BC (športni centri) in O (območja okoljske infrastrukture) v E (območja energetske infrastrukture).

Znotraj območja OPPN se načrtuje gradnja srednje in nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja. Ta infrastruktura ne bo financirana s strani občine in tudi ne bo v upravljanju občine. Strošek gradnje je stvar investitorja in upravljavca. Ta strošek znaša 837.837,00. Ti stroški ne bremenijo proračuna Občine Hrastnik.

Gradnja ostale gospodarske javne infrastrukture ni predvidena.

## 2. Uvod

S Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) , ki je bil sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2 in ga predpisuje tudi ZUreP-3, so podrobneje določeni vsebina, oblika in način priprave elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi pri izdelavi in pri spremembah občinskih prostorskih načrtov (OPN) ali občinskih podrobnih prostorskih načrtov (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 za zagotovitev komunalne opreme in druge GJI ter družbene infrastrukture.

Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih spremembah prostorskih ureditev pozna in se zaveda posledic svojih odločitev glede komunalne opreme in družbene infrastrukture, saj s sprejetjem sprememb prostorskega akta sprejema tudi določene obveze.

Z elaboratom ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o določenih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost (občine) ali 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. Z elaboratom ekonomike se podajo ugotovitve, na osnovi katerih se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Osnovni namen izdelave elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih sprememb prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Sestavni del prikaza je tudi določitev virov financiranja ter etapnosti. V primeru, da bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta analiza.

### 3. Pravna podlaga

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

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

V skladu s pravilnikom so podlage za izdelavo elaborata ekonomike:

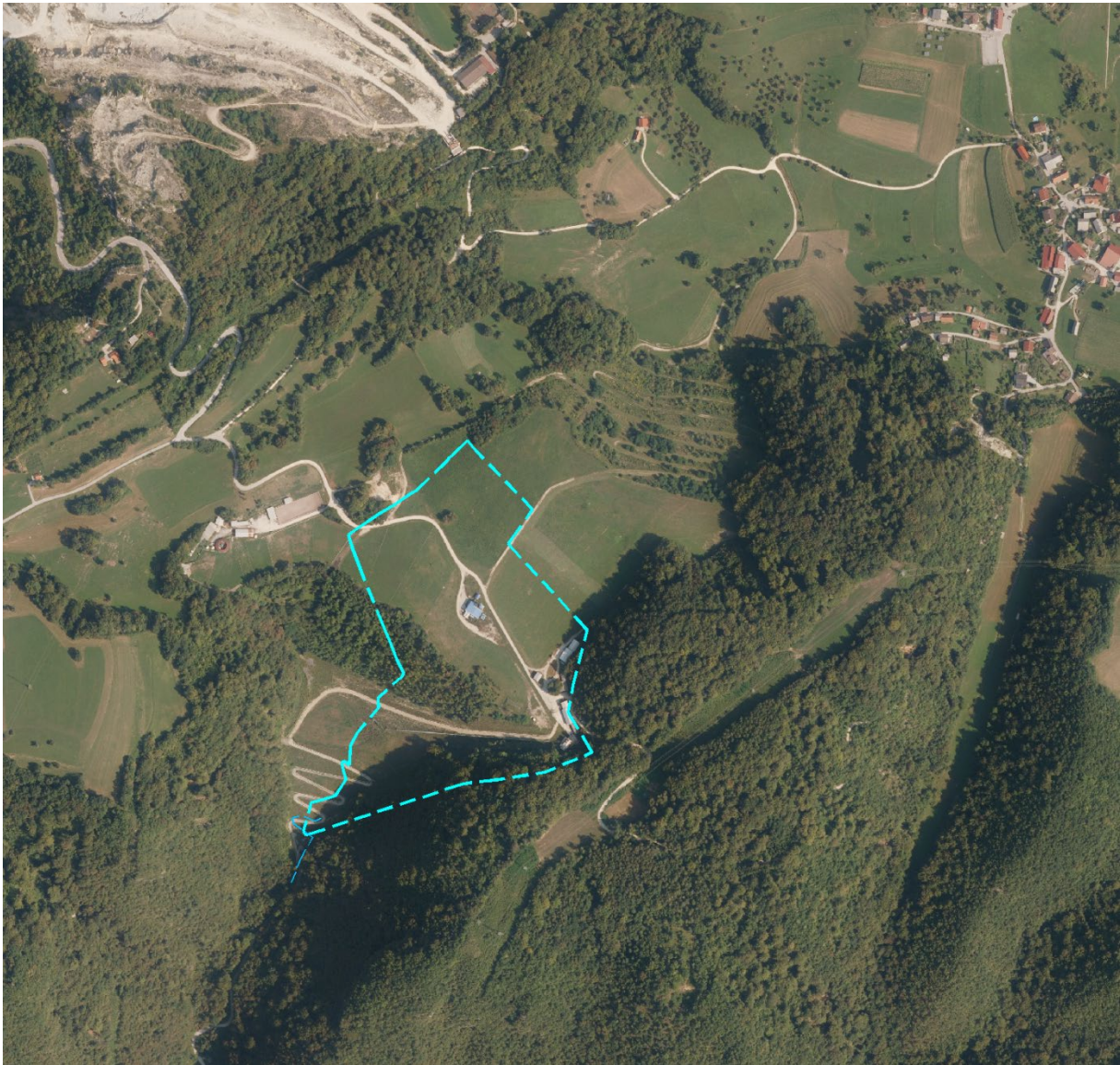
- prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- druga razpoložljiva dokumentacija.

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji prostorski akti in strokovne podlage:

- Občinski podrobni prostorski načrt za sončno elektrarno Prapretno 3 (osnutek, št. 258-2022, Urbanisti d.o.o., marec 2023);
- IDP Načrt s področja elektrotehnike za objekt Sončna elektrarna Prapretno 3 (HSE Invest, d.o.o., št. proj. 8234/2022, december 2022)

#### 4. Območje in vsebina OPPN

Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 679/2-del, 681/3, 681/4, 678/5, 678/6, 678/7, 682, 683/2, 683/9, 689/2, 689/3, 689/4, 690/2 vse k.o. 2640-Hrastnik.



*Grafika 1: Meja območja OPPN*

Znotraj ureditvenega območja OPPN je predvidena umestitev sončne elektrarne z nazivno močjo okvirno 6,5 MWp s spremljajočimi gradnjami in ureditvami.

Območje OPPN je razdeljeno na tri enote urejanja (v nadaljevanju: EU). EU/01 obsega območje sončne elektrarne, ki se bo fazno realizirala, predvideno v štirih segmentih. EU/02 obsega že obstoječe objekte s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem. EU/03 obsega gozdne in druge zelene površine.

Na celotnem območju OPPN je v skladu s predpisom o razvrščanju objektov dopustna gradnja

- gradbeno inženirskih objektov, od tega:
  - 21121 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
  - 22 cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, za potrebe osnovne dejavnosti območja.
- 24205 – objekti za preprečitev zdrs in ograditev

Znotraj EU/01 je dodatno dopustna gradnja:

- 2302 elektrarne in drugi energetski objekti, od tega sončna elektrarna in hranilniki električne energije

Znotraj EU/02 je dodatno dopustna gradnja :

- 125 industrijske in skladiščne stavbe, od tega delavnice ter skladiščne stavbe, skladne z namensko rabo območja

- 1271 nestanovanjske kmetijske stavbe in sicer stavbe za rejo živali kot so drobnice ali divjadi ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije.

#### EU/01 – Sončna elektrarna

Sončna elektrarna se izvede v štirih segmentih. Njena skupna instalirana moč znaša okvirno 6,5 MWp. Fotonapetostne sisteme sestavlja več povezanih sestavnih delov, ki so skupne vsem sončnim elektrarnam in nekaj specifičnih, ki so odvisni od lokacije, načina in točke priključitve na elektroenergetsko omrežje. Osnovni deli predvidene sončne elektrarne so:

- fotonapetostni moduli (cca 6,5 MWp) z nosilno konstrukcijo na točkovnih temeljih,
- razsmerniki (39×110 kVA) z vgrajeno DC/AC transformacijo.

Fotonapetostni moduli se postavijo na nosilno konstrukcijo na točkovnih temeljih s fiksnim naklonom na teren, ki je primerna za velike sisteme, tudi na neravnih tleh. Moduli bodo na spodnjem delu odmaknjeni od tal minimalno 0,8 m. Posamezni segment oziroma gradbeno parcelo sončne elektrarne je dopustno ograditi s panelno ograjo za preprečitev vstopa nepooblaščenim osebam in divjadi, z višino minimalno 2 m. Na določenih mestih se predvidijo vrata za vstop vzdrževalnih vozil. Na zemljišču s parc. št. 683/2 k.o. Hrastnik se obstoječi kovinski montažni objekt odstrani.

Dopustna je tudi spremljajoča kmetijska raba, agrovoltaika, npr. paša drobnice.

#### EU/02

Obstoječim stavbam se ohranja obstoječa namembnost. Dopustno jim je tudi spremeniti namembnost, in sicer za potrebe dejavnosti povezane s proizvodnjo električne energije oziroma spremljajoče kmetijske rabe v EU/01. Dopustne so rekonstrukcije, prizidave, dozidave in gradnje novih stavb pod pogojem, da znotraj gradbene parcele niso preseženi naslednji urbanistični faktorji:

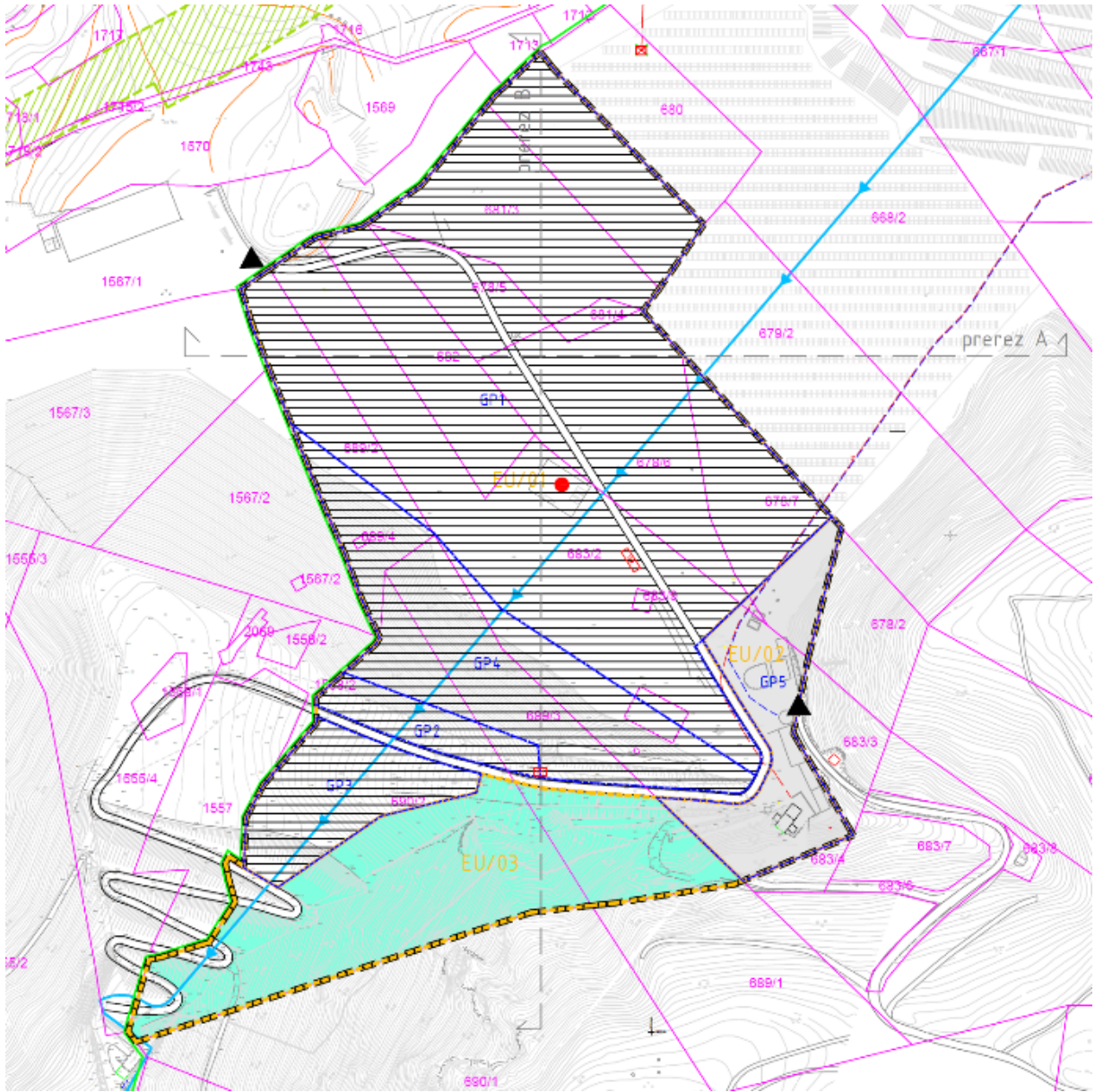
- $F_z$  (faktor zazidanosti) = 0,6,
- $F_i$  (faktor izrabe) = 2,0.

Višina novogradenj ne sme presežati 12,0 metrov. Oblikovanje stavb naj bo poenoteno. Strehe so lahko ravne ali dvokapnice naklona do največ 40°.

#### EU/03

Na južnem delu območja OPPN se ohranja naravna zarast – gozd, ki se lahko po potrebi krči oziroma višinsko omejuje z namenom zagotavljanja zadostnega osončenja fotonapetostnih modulov znotraj EU/01. Posegi v gozd so dopustni le pod pogoji in s predhodnim soglasjem pristojnega nosilca urejanja prostora s področja varstva gozdov.





Grafika 2: zazidalna situacija

## **5. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

### *5.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura*

V predlogu odloka o OPPN je glede komunalne opreme navedeno naslednje:

#### 1. Prometna infrastruktura

Dovoz do območja OPPN se zagotavlja s severa preko javne poti JP 623211 Prapretno-Retje iz vasi Prapretno, ki se priključuje na lokalno cesto na območju občine Trbovlje z oznako LC 423051. Iz južne strani je dovoz možen preko javne poti JP 623141.

#### 2. Fekalna kanalizacija

Gradnja in priključitev na fekalno kanalizacijo ni predvidena.

#### 3. Meteorna kanalizacija

Za potrebe odvajanja meteornih voda se ne predvidi gradnja kanalizacijskega omrežja. Meteorne vode se prioritetno ponikajo.

#### 4. Vodovod

Na območju OPPN se ne predvidi gradnja vodovodnega omrežja.

V predlogu odloka o OPPN je glede druge gospodarske javne infrastrukture navedeno naslednje:

#### 1. Energetska infrastruktura

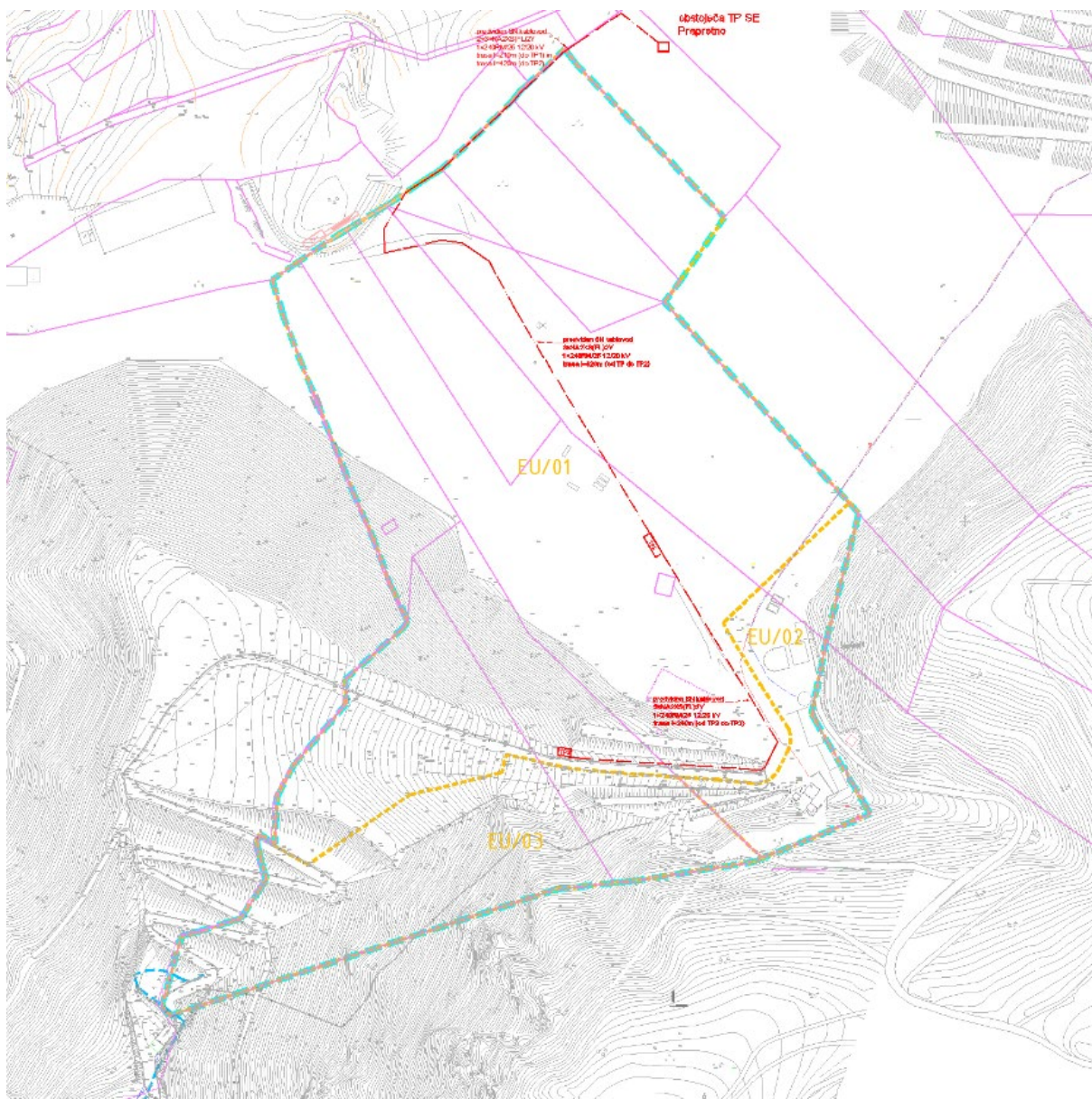
Dopustna je gradnja srednje- in nizkonapetostnega omrežja, ki se izvede podzemno (v kabelski izvedbi). Dopustna je gradnja dveh transformatorskih postaj (TP2 in TP3). Za potrebe sončne elektrarne so predvideni manjši, t.i. »string« razsmerniki moči 110 kVA. AC napetostni nivoji (0,4 kV) bodo preko razdelilnih omar priključeni v novi transformatorski postaji TP2 in TP3 na NN stikalne bloke. Predvidena TP2 bo na AC strani vključena v obstoječo TP za že zgrajeno SE Prapretno 1 20/0,4 kV.

#### 2. Komunikacijsko omrežje

Dopustna je izgradnja komunikacijskega omrežja.

Priključitev na obstoječa omrežja GJI je dopustna pod pogoji in v skladu z mnenjem pristojnega upravljavca omrežja.

Stroški izgradnje električnega omrežja in priključkov niso vključeni v skupne in obračunske stroške pri odmeri komunalnega prispevka, ker ne gre za obvezno gospodarsko javno službo.



*Grafika 3: zasnova gospodarske infrastrukture*

### *5.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo*

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je bila narejena na podlagi OPPN in v aktu navedenih določil glede komunalnega opremljanja.

Ocena stroškov investicije je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje glede na pridobljene podatke niso predvideni in jih zato nismo vključili v oceno stroškov,
- stroški izgradnje srednje in nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja so stvar dogovora med investitorjem in upravljavcem Elektro Ljubljana d.d., zato strošek gradnje ne bremeni proračun Občine Hrastnik,
- drugi stroški nove komunalne opreme glede na pridobljene podatke po stališču naročnika niso predvideni in jih zato nismo vključili v obračun skupnih stroškov;

Tabela 1: Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture po stalnih cenah

št.	Ocena stroškov	Skupaj
1	Stroški nove komunalne opreme	0
2	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	0
3	Drugi stroški nove komunalne opreme (izgradnje srednje in nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja) <ul style="list-style-type: none"> <li>- transformator 310.000,00</li> <li>- ohišje TP 78.120,00</li> <li>- temeljna plošča 19.220,00</li> <li>- SN blok 165.540,00</li> <li>- NN bok 161.200,00</li> <li>- SN, NN povezave 32.860,00</li> <li>- priključitev na SN omrežje, ethernet 31.000,00</li> <li>- nepredvidena dela 5% 39.897,00</li> </ul>	837.837,00
	<b>SKUPAJ</b>	<b>837.837,00</b>

### 5.3. Predvideni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) občina zagotavlja 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.

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3) se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja.

Glede na to, da se po pridobljenih podatkih stroški opremljanja nanašajo samo na drugo komunalno opremo, ki ni del obvezne gospodarske javne službe, ti stroški niso osnova za odmero komunalnega prispevka.

Tabela 2: Predvideni viri financiranja izvedbe investicije po stalnih cenah

št.	Viri financiranja	Znesek
1	Sredstva Občine Hrastnik	0
2	Drugi stroški nove komunalne opreme	837.837,00
	<b>SKUPAJ</b>	<b>837.837,00</b>

Zgoraj navedene komunalne ureditve niso osnova za odmero morebitnega komunalnega prispevka. Ta infrastruktura ne bo financirana s strani občine in tudi ne bo v upravljanju občine.

Strošek gradnje srednje in nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja je stvar dogovora med investitorjem in upravljavcem, to je Elektro Ljubljana d.d., zato strošek gradnje ne bremeni proračun Občine Hrastnik.

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

Pred gradnjo oziroma vzporedno z njo je potrebno območje ustrezno opremiti z načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo.

## **6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA**

Z OPPN se območju v OPN določenih EUP PH09, PH10 in PH11 spreminja namenska raba prostora brez predhodne spremembe OPN, in sicer iz ZS (površine za oddih, šport in rekreacijo), BC (športni centri) in O (območja okoljske infrastrukture) v E (območja energetske infrastrukture). Na površinah s PNRP ZS in BC izvedba športno-rekreativnega programa s strani lastnikov zemljišč ne bo aktualizirana (s tem se strinjajo lastniki zemljišč). Občina površine za javni športno-rekreativni program zagotavlja na drugih lokacijah. Izvedba načrtovanih prostorskih ureditev tudi ne pogojuje oz. ne bo vplivala na povečanje potreb po razvoju družbene infrastrukture (kot so šole, vrtci, zdravstveni domovi ipd.).

Na podlagi navedenega ocenjujemo, da vpliva načrtovanih prostorskih ureditev na zagotavljanje družbene infrastrukture na območju občine Hrastnik ne bo.