

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II

PREDMET PROJEKTA: Določitev usmeritev in vrst možnih posegov v prostor ter pogojev za njihovo izvedbo

FAZA OPPN: Dopolnjen osnutek

PRIPRAVLJALEC OPPN: Občina Vojnik
Keršova ulica 8, 3212 Vojnik

IZDELOVALEC OPPN: AR Projekt Sevnica d.o.o.
Planinska cesta 5, 8290 Sevnica

ODGOVORNA OSEBA
IZDELOVALCA Rajko Androjna, direktor

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

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 153/2024

IZDELANO: oktober 2025

Direktor:

mag. Blaž Malenšek



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

žig in podpis

VSEBINA

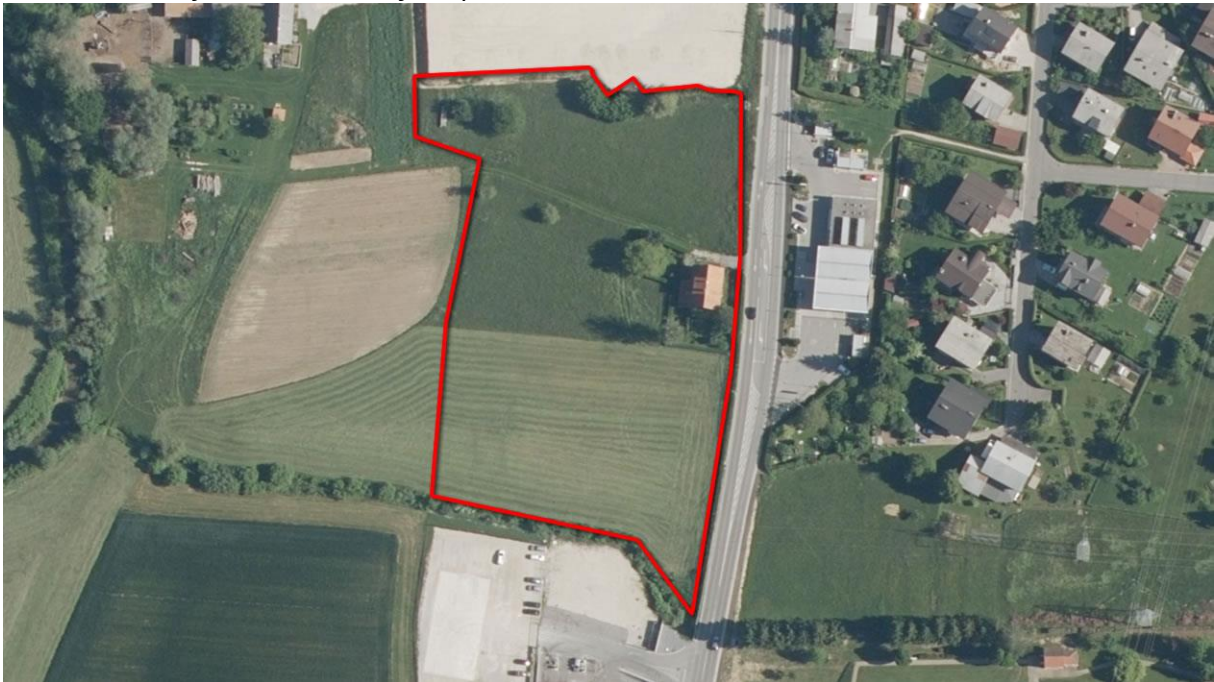
1	POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	4
2	NAMEN IN CILJI NALOGE.....	6
3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN	7
4	PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	8
4.1	Pravne podlage.....	8
4.2	Vsebinske podlage.....	10
5	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM.....	11
5.1	Predvidena gradnja.....	13
6	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	15
6.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	15
6.1.1	Prometna ureditev.....	16
6.1.2	Vodovod.....	16
6.1.3	Odvajanje odpadnih komunalnih vod.....	17
6.1.4	Odvajanje padavinskih odpadnih vod.....	18
6.1.5	Oskrba z elektriko	18
6.1.6	Omrežje elektronskih komunikacij	19
6.1.7	Plinovod	19
6.1.8	Ravnanje z odpadki	20
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.....	23
7	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	24
7.1	Ocena in način zadovoljevanja potreb po družbeni infrastrukturi na območju ureditvenega načrta.....	24

1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja gospodarnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II (v nadaljevanju OPPN), s katerim namerava pobudnik priprave OPPN (investitor) uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju aktivirati nova zemljišča za gradnjo poslovnih objektov z zunanjo ureditvijo in izvedbo priključkov na vso potrebno komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Slika 1: Območje OPPN na ortofoto posnetku



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o., september 2025 in portal eTerra, www.etera.si, september 2025

Obravnavano območje OPPN leži v občini Vojnik, ob zahodnem delu regionalne ceste R2-430/0282 Višnja vas - Celje ob vstopu v naselje Vojnik. Območje je na vzhodnem delu omejeno z regionalno cesto, na jugu z neimenovanim potokom, na zahodu s kmetijskimi zemljišči ter na severu s pozidanimi površinami. Teren se dviga od zahoda proti vzhodu (regionalni cesti).

Velikost obravnavanega območja je cca 1,3 ha in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 848/4, 849/1, 849/2, 850, 851, 852, 853/1, 854, 516/20 in 516/22, vsa k.o. 1065 Vojnik trg. Skladno z določili Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/16, 6/17, 45/17, 53/17 in 50/22), se območje OPPN nahaja v enoti urejanja prostora z oznako EUP VO-42, in ima opredeljeno namensko rabo z oznako CUp

(območje centralnih dejavnosti na katerem gre za prepletanje trgovskih, storitvenih, oskrbnih, upravnih, socialnih in podobnih dejavnosti ter bivanja).

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture. Z OPPN je na območju načrtovana ureditev naslednje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:

- ceste (ureditev regionalne ceste R2-430/0282 Višnja vas - Celje) - cca 2.650 m²,
- vodovodno omrežje - cca 380 m,
- kanalizacijsko omrežje - cca 200 m,
- meteorna kanalizacija - cca 480 m,
- elektroenergetsko omrežje - cca 260 m,
- plinovod - cca 440 m in
- telekomunikacijsko omrežje - cca 130 m.

Na območju OPPN bo na voljo skupno cca 10.150 m² zemljišč za gradnjo stavb. Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture v obravnavanem območju je 926.500 EUR, kar pomeni 91,28 EUR/m² gradbene parcele.

Kot družbena infrastruktura je po Pravilniku o elaboratu ekonomike v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

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

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju.

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

2 NAMEN IN CILJI NALOGE

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in poudarijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah tako, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

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

Cilj elaborata ekonomike je izboljšanje kakovosti prostorskega načrtovanja, na način, da se načrtuje celostno in vsestransko ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj pravilno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) določa, da je elaborat ekonomike del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

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

3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudnik izdelave OPPN je zasebni investitor in hkrati tudi lastnik zemljišč, ki namerava s sprejemom OPPN uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju aktivirati nova zemljišča za gradnjo poslovnih objektov z zunanjo ureditvijo in izvedbo priključkov na vso potrebno komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo. Iz investitorjevega namena izhaja tudi potreba po ureditvi območja in izgradnji komunalne infrastrukture ter sprejetju izvedbenih pogojev, ki bodo predstavljali pravno podlago za gradnjo objektov na tem območju.

Z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/16, 6/17, 45/17, 53/17 in 50/22) je za območje enote urejanja prostora VO-42 v kateri se nahaja obravnavano območje, predvideno dodatno urejanje z izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Namen priprave OPPN je oblikovanje gradbenih parcel, določitev urbanističnih, gradbeno tehničnih in drugih pogojev za gradnjo novih stanovanjskih hiš ter za zunanjo ureditev skupaj z novo interno dostopno cesto in ostalo infrastrukturno ureditvijo.

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

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

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

Izdelan OPPN bo predstavljal pravno podlago za pripravo 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. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je ZUreP-3. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve neposredno vplivajo na vsebino elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

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

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-3 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- (1) Komunalna oprema so:
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;

- javne površine v lasti občine.
- (2) Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta.
- (3) Družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Pravilnik o elaboratu ekonomike podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ter v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo.

4.2 Vsebinske podlage

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva ter dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, štev. 59/16, 6/17, 45/17, 53/17 in 50/22);
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN;
- Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o., september 2025.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzeta po dopolnjenem osnutku 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;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katero se OPPN pripravi.

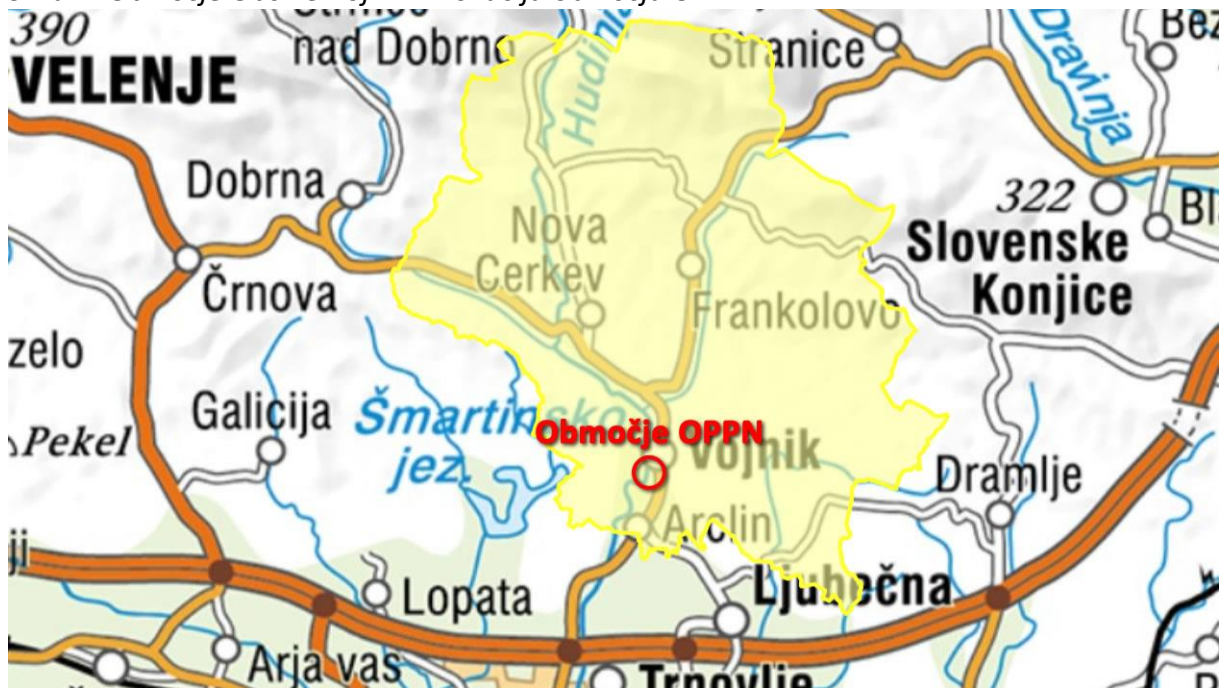
Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter priključevanja objektov nanjo.

5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Obravnavano območje se nahaja v Občini Vojnik. Dostop do območja OPPN je urejen iz regionalne ceste R2-430/0282 Višnja vas - Celje. Območje je od centra Vojnika in s tem od servisnih, storitvenih, zdravstvenih, izobraževalnih in rekreacijskih dejavnosti oddaljeno cca 500 m.

Območje OPPN leži na ob zahodnem delu regionalne ceste R2-430/0282 Višnja vas - Celje ob vstopu v naselje Vojnik. Območje je na vzhodnem delu omejeno z regionalno cesto, na jugu z neimenovanim potokom, na zahodu s kmetijskimi zemljišči ter na severu s pozidanimi površinami.

Slika 2: Območje Občine Vojnik in lokacija območja OPPN



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

Velikost obravnavanega območja je cca 1,3 ha in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 848/4, 849/1, 849/2, 850, 851, 852, 853/1, 854, 516/20 in 516/22, vsa k.o. 1065 Vojnik trg. Skladno z določili Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/16, 6/17, 45/17, 53/17 in 50/22), se območje OPPN nahaja v enoti urejanja prostora z oznako EUP VO-42, in ima opredeljeno namensko rabo z oznako CUp (območje centralnih dejavnosti na katerem gre za prepletanje trgovskih, storitvenih, oskrbnih, upravnih, socialnih in podobnih dejavnosti ter bivanja).

Obravnavano območje bo s predvideno rekonstrukcijo regionalne ceste na severu povezano z naseljem Vojnik in na jugu z naseljem Arclin preko urejenih pločnikov in kolesarskih stez, ki bodo potekale na obeh straneh regionalne ceste.

Pred začetkom gradnje bo tudi zrušen oziroma odstranjen obstoječi objekt (hiša v propadajočem stanju), ki trenutno stoji na obravnavanem območju.

6 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

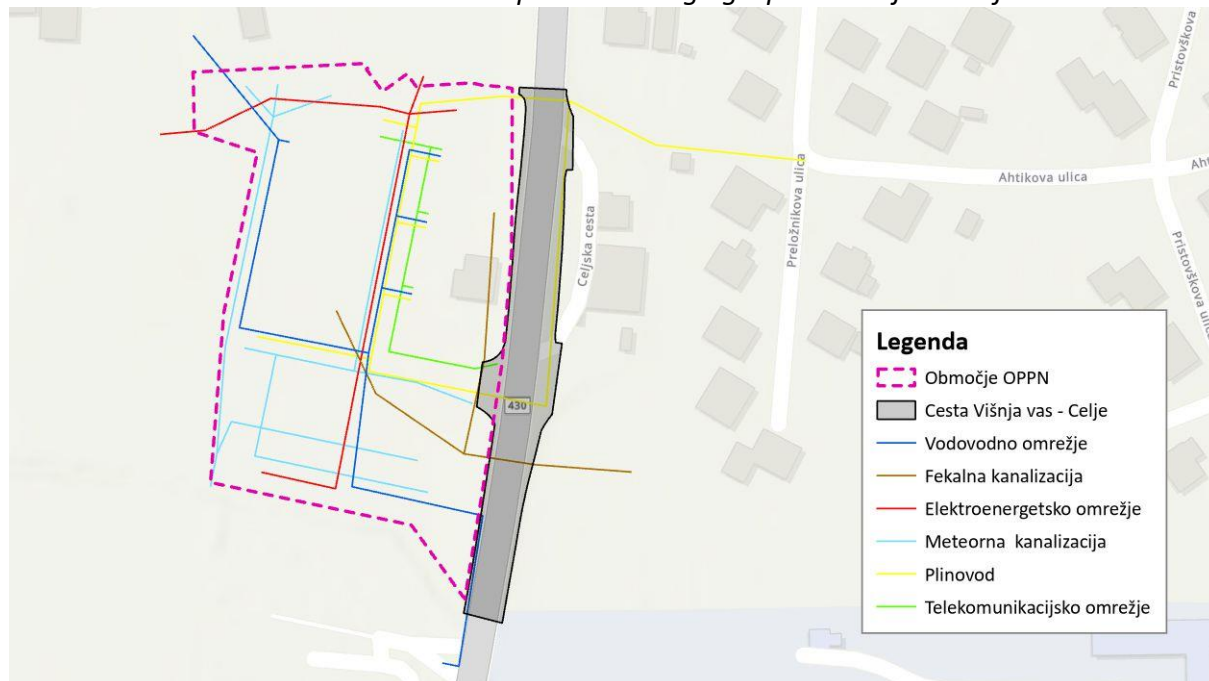
Obravnavano območje OPPN komunalno še ni opremljeno oziroma urejeno, je pa vsa potrebna komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura v njegovi neposredni bližini.

Načrtovane stavbe bodo priključene na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo (ceste, vodovod, kanalizacija, elektrika, plinovod, telekomunikacijsko omrežje). Novi infrastrukturni vodi se bodo priključevali na že obstoječe infrastrukturne vode, ki že potekajo ob območju OPPN oziroma v njegovi bližini.

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

- ceste (ureditev regionalne ceste R2-430/0282 Višnja vas - Celje) - cca 2.650 m²,
- vodovodno omrežje - cca 380 m,
- kanalizacijsko omrežje - cca 200 m,
- meteorna kanalizacija - cca 480 m,
- elektroenergetsko omrežje - cca 260 m,
- plinovod - cca 440 m in
- telekomunikacijsko omrežje - cca 130 m.

Slika 6: Prikaz načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o., september 2025

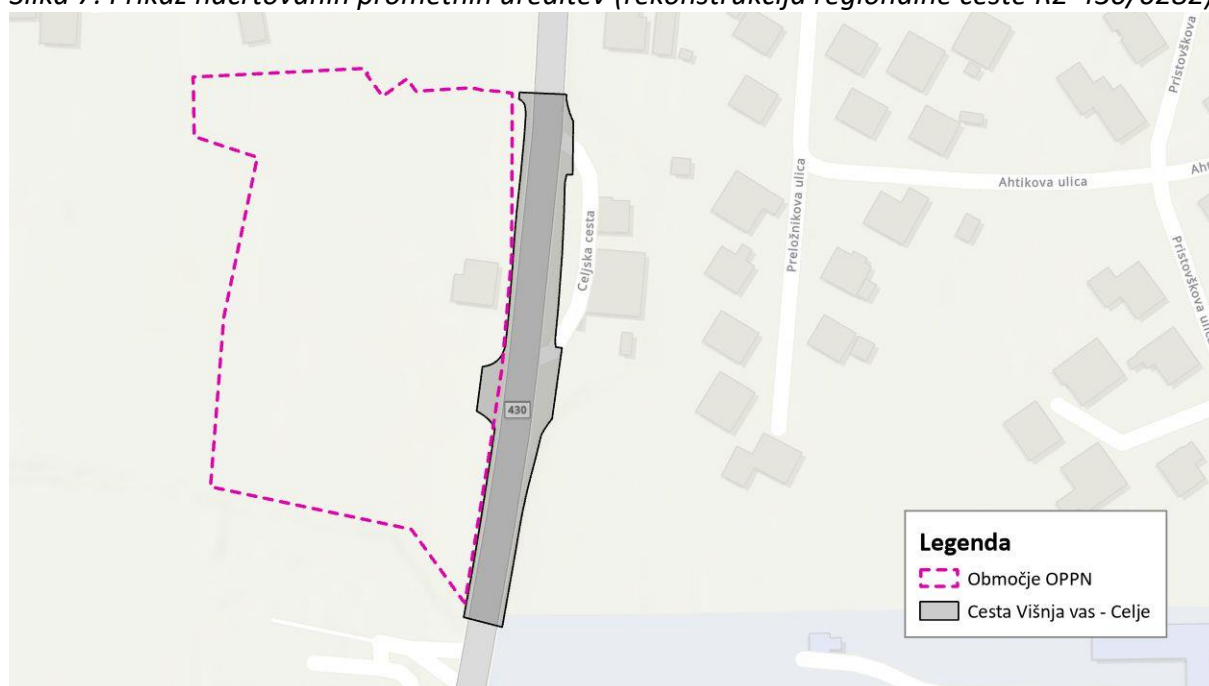
6.1.1 Prometna ureditev

Prometni dostop do območja bo urejen preko obstoječe regionalne ceste R2-430/0282 Višnja vas - Celje. Območje se bo na regionalno cesto navezovalo preko novega - četrtega kraka v obstoječem trikrakem križišču regionalne ceste in bencinskega servisa. Za potrebe dostopa do območja OPPN bo na regionalni cesti izveden tudi nov levi zavijalni pas iz smeri Celja. Na novem priključku bo urejen desni mimobežni pas (bypass).

Prehodi za kolesarje in pešce bodo urejeni na krakih novega priključka in bencinskega servisa. Novo križišče bo semaforizirano, prometno odvisno in koordinirano s preostalimi petimi semaforiziranimi križišči na obravnavanem odseku ceste.

Mirujoči promet oziroma parkirna mesta in potrebne manipulativne površine bodo urejene znotraj posameznih gradbenih parcel in bodo zasebne.

Slika 7: Prikaz načrtovanih prometnih ureditev (rekonstrukcija regionalne ceste R2-430/0282)

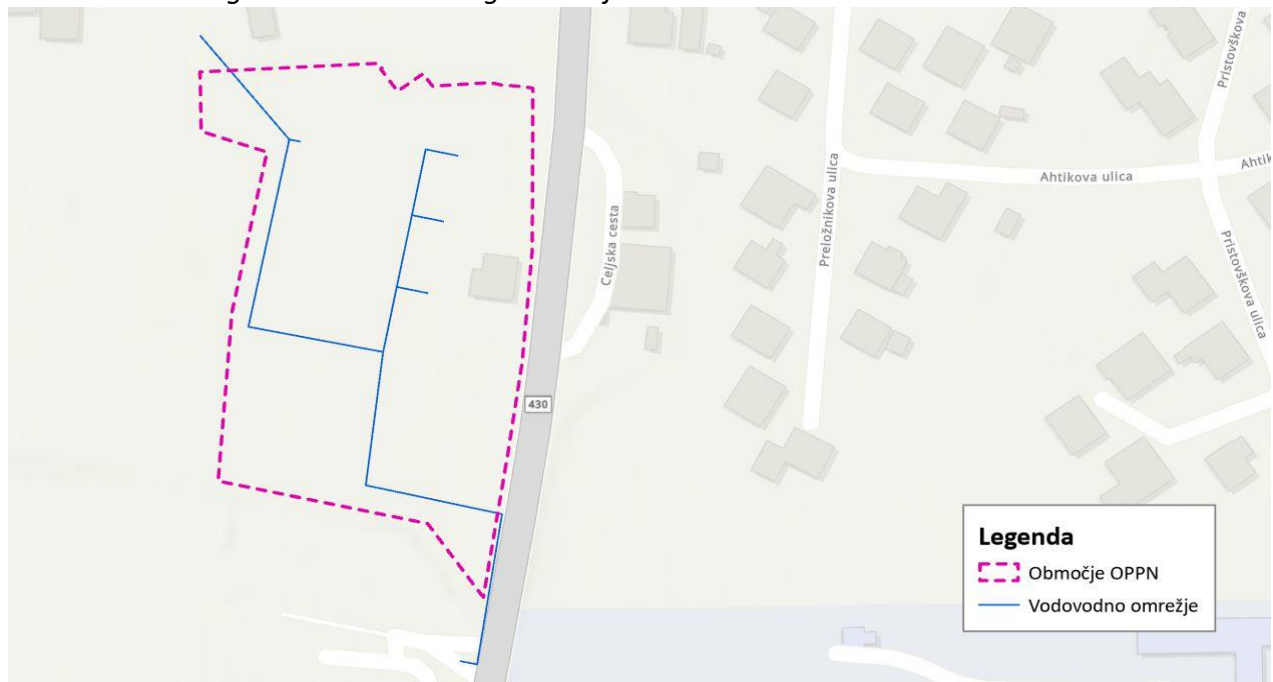


Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o., september 2025

6.1.2 Vodovod

Za oskrbo objektov s pitno vodo bo na območju OPPN dograjeno javno vodovodno omrežje, ki se bo priklapljalo na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka severozahodno od območja OPPN.

Slika 8: Prikaz dograditve vodovodnega omrežja

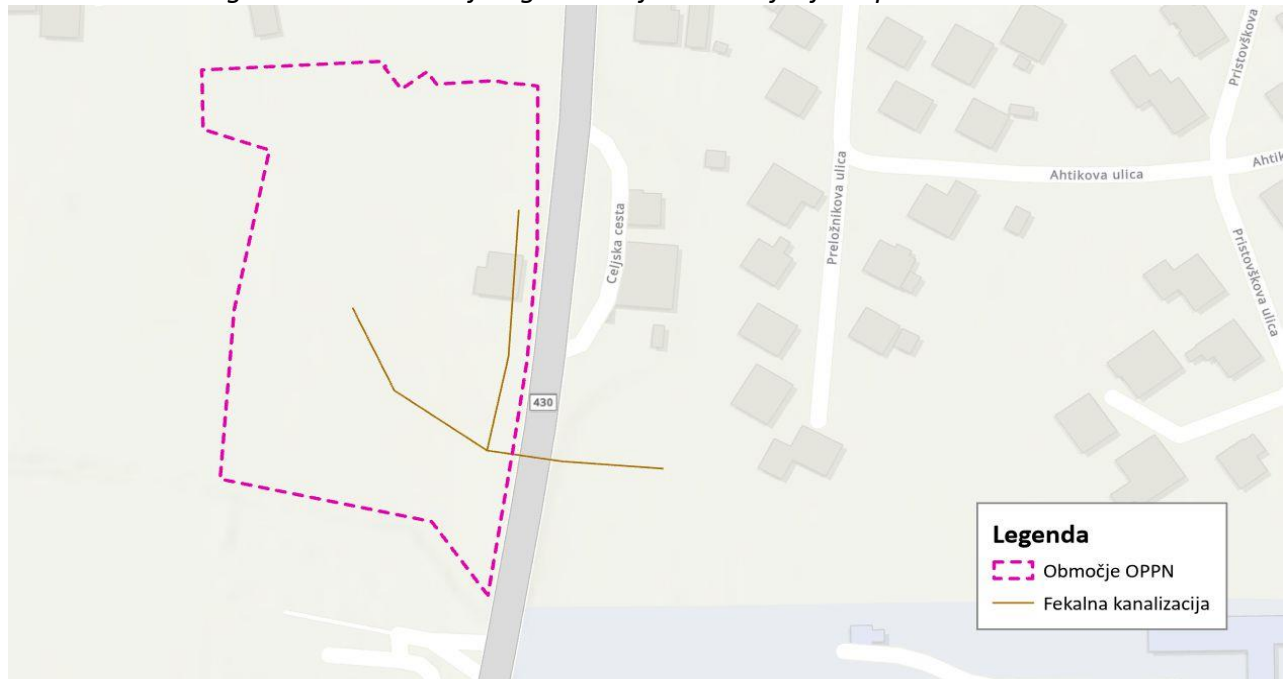


Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o., september 2025

6.1.3 Odvajanje odpadnih komunalnih vod

Za odvajanje odpadne komunalne vode iz območja OPPN bo dograjeno kanalizacijsko omrežje, ki se bo priklapljaljo na obstoječe omrežje, ki poteka vzhodno od regionalne ceste.

Slika 9: Prikaz dograditve kanalizacijskega omrežja za odvajanje odpadnih komunalni voda

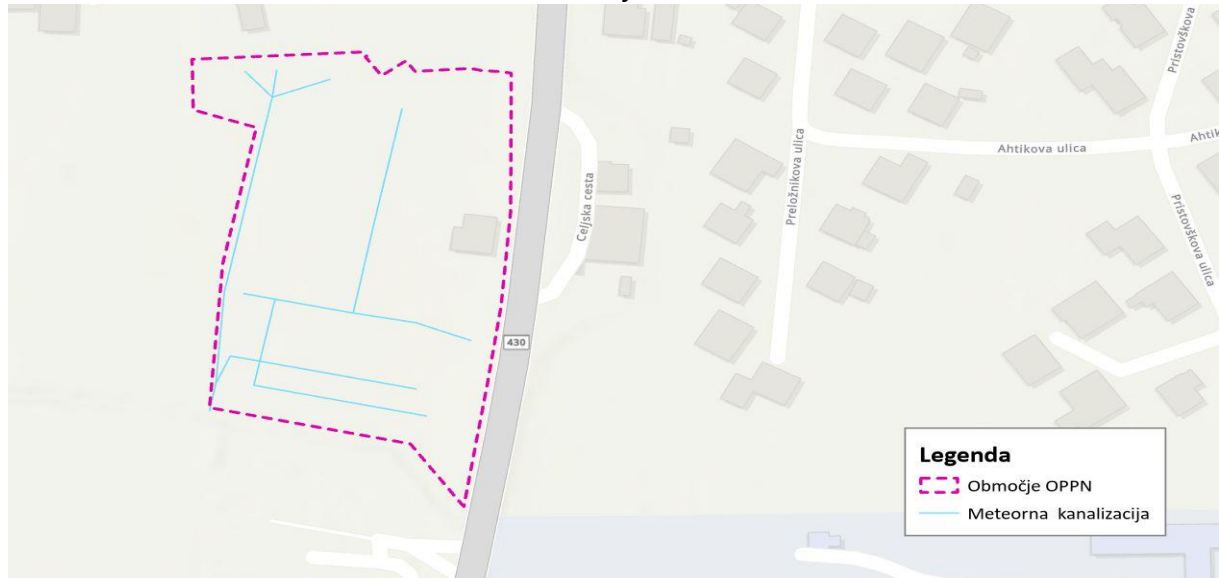


Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o., september 2025

6.1.4 Odvajanje padavinskih odpadnih vod

Padavinske vode se bodo preko nove meteorne kanalizacije in zadrževalnikov odvajale v vodotok, ki poteka južno od območja OPPN.

Slika 10: Prikaz načrtovane meteorne kanalizacije

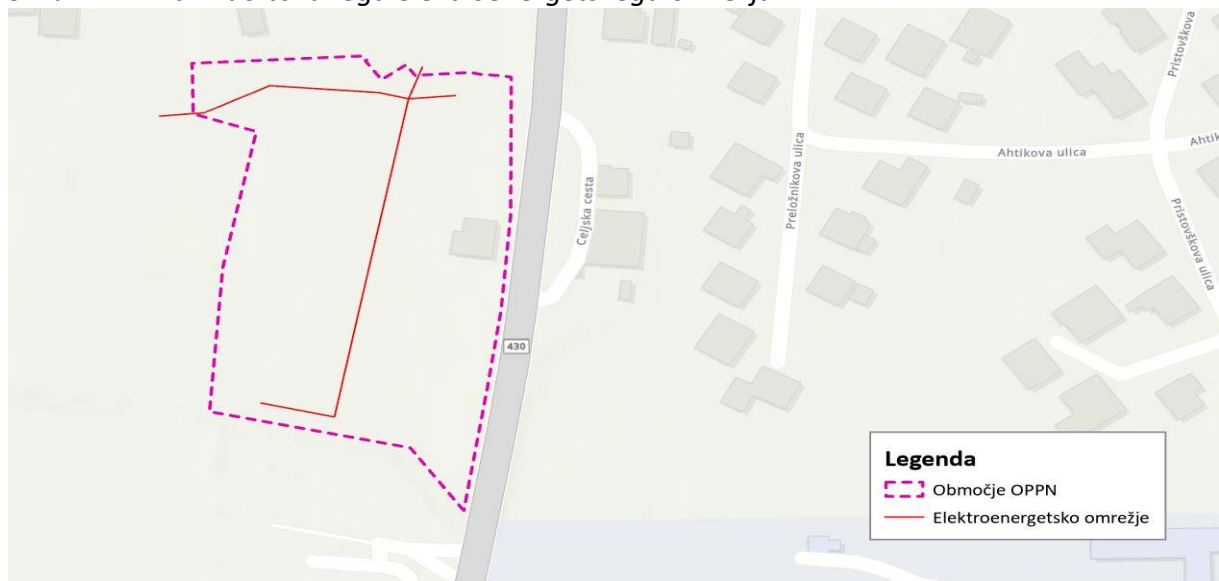


Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o., september 2025

6.1.5 Oskrba z elektriko

Območje OPPN se bo z električno energijo oskrbovalo iz obstoječe transformatorske postaje TP KIM Vojnik: 404. Pred priključitvijo objektov na omrežje je treba zamenjati obstoječi transformator iz 630 kVA na 1000kVA.

Slika 11: Prikaz načrtovanega elektroenergetskega omrežja

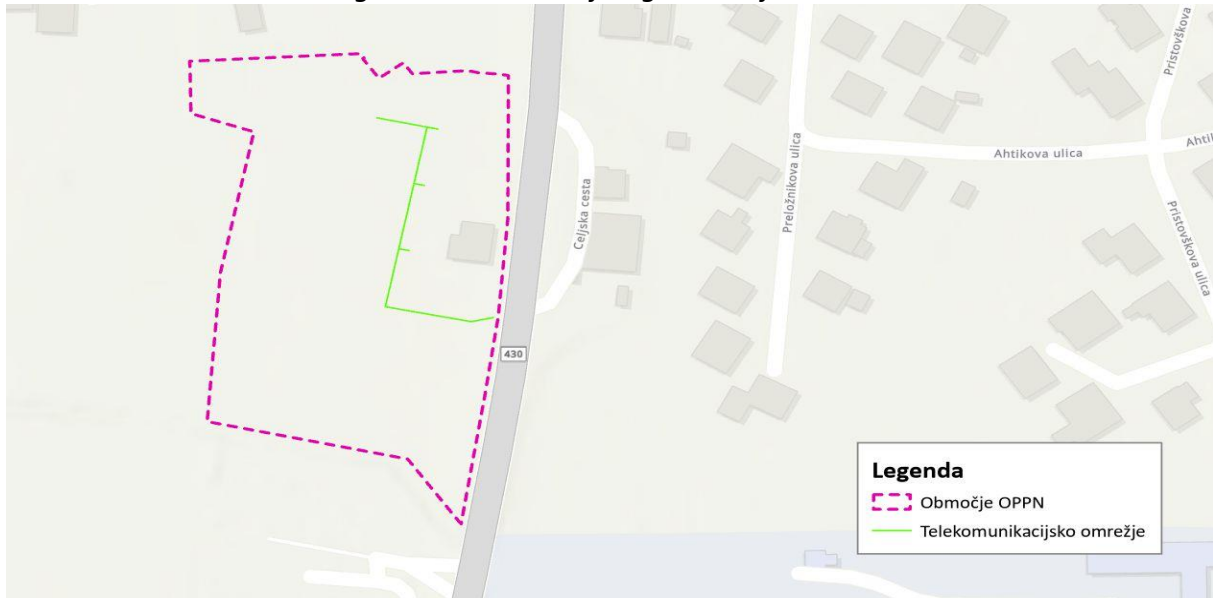


Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o., september 2025

6.1.6 Omrežje elektronskih komunikacij

Območje OPPN se bo preko novih tras telekomunikacijskih vodov priključevalo na obstoječe telekomunikacijsko, ki poteka vzhodno od območja OPPN ob regionalni cesti.

Slika 12: Prikaz načrtovanega telekomunikacijskega omrežja

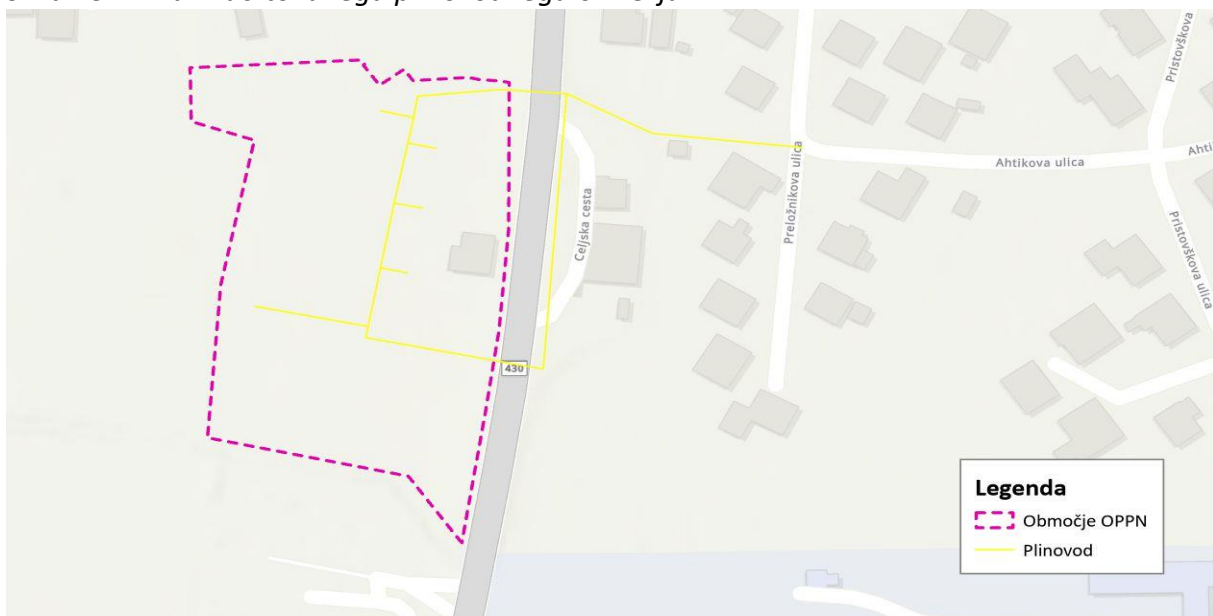


Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o., september 2025

6.1.7 Plinovod

Za priključitev območja OPPN na plinovodno omrežje bo dograjeno obstoječe plinovodno omrežje. Novo omrežje se bo na obstoječe omrežje priklapljal na Preložnikovi ulici.

Slika 13: Prikaz načrtovanega plinovodnega omrežja



Vir: Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o., september 2025

6.1.8 Ravnanje z odpadki

Odvoz odpadkov na območju OPPN bo urejen preko zbirnih mest za odpadke. Zbirna mesta bodo urejena pri vsakem objektu v obliki urejenega prostora, kjer bodo postavljeni zabojniki za mešane komunalne odpadke.

Za odvoz odpadkov bodo urejena odjemna mesta, ki so lahko hkrati tudi zbirna mesta, kjer bo izvajalec javne službe prevzel odpadke z vozilom za odvoz odpadkov. Za odvoz odpadkov bo urejena transportna pot za vozilo za odvoz odpadkov do zbirnega oziroma odjemnega mesta ter do zbiralnice ločenih frakcij.

6.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

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

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN, in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oziroma nepopolno, pravilnik določa, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge

gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, 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, infrastrukturno ni urejeno na način, ki bi omogočal predvideno pozidavo, zato je z OPPN predvidena ureditev prometnih površin, vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo, kanalizacijskega omrežja za odpadno padavinsko vodo, elektroenergetskega omrežja, plinovoda in telekomunikacijskega omrežja.

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

Oprema	Vrednost	DDV	Skupaj
1. Komunalna oprema	615.600		717.600
- prometne površine – državna cesta	318.000	22,00%	388.000
- vodovodno omrežje	83.600	0,00%	83.600
- fekalna kanalizacija	70.000	0,00%	70.000
- meteorna kanalizacija	144.000	22,00%	176.000
2. Druga gospodarska javna infrastruktura	143.900		143.900
- elektroenergetsko omrežje (NN)	39.000	0,00%	39.000
- plinovod	88.000	0,00%	88.000
- telekomunikacijsko omrežje	16.900	0,00%	16.900
3. Ostale storitve - dokumentacija, nadzor (7 %)	53.200	22,00%	65.000
Skupaj	812.700		926.500

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za oktober 2025. V tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška za okviren velikostni razred.

Upoštevane so naslednje odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz dopolnjenega osnutka OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov o primerljivih gradnjah na širšem območju regije v zadnjem času.

Za investitorje, ki bodo gradili stavbe na območju OPPN, je pomembna informacija, koliko znašajo stroški za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na m² zemljišča za gradnjo, tj. na skupno površino gradbenih parcel.

Informacija je bistvenega pomena za presojo učinkovitosti investicije za zasebne lastnike kapitala, enako pomembna pa bi bila tudi za občino, če bi občina opremljala stavbna zemljišča. Iz podatkov bi namreč lahko ocenila, ali bo ponudba komunalno opremljenih zemljišč zanimiva za investitorje ali ne.

Tabela 2: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme (KO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI) na območju OPPN na enoto mere (v EUR)

Postavka	Enota	Vrednost
Gradbene parcele na območju OPPN	m ²	10.150
Stroški komunalne opreme in druge GJI	EUR	926.500
Stroški KO in GJI na m² gradbene parcele	EUR/m²	91,28

Na območju OPPN bo na voljo skupno cca 10.150 m² zemljišč za gradnjo stavb. Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture v obravnavanem območju je 926.500 EUR, kar pomeni 91,28 EUR/m² gradbene parcele.

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

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov, in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Kadar občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni treba čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor lahko dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor mora poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali

neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

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

Prostorski akt dopušča možnost etapne gradnje pri čemer pa mora vsaka etapa predstavljati zaključeno celoto.

Prav tako se lahko etapno izvajata gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro in sicer v logično funkcionalno zaključenih enotah.

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 morebitne dodatne potrebe po posameznih vrstah družbene infrastrukture, ki jo bo potrebno zagotoviti zaradi sprejema prostorskega akta.

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

Načrtovane prostorske ureditve so namenjene gradnji trgovsko poslovnih objektov ter ureditvi oziroma dograditvi obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za nemoteno funkcioniranje obravnavanega območja.

Načrtovane prostorske ureditve ne bodo imele neposrednega vpliva na število prebivalcev, kar pomeni, da tudi ne bodo imele vpliva na spremembo potreb po družbeni infrastrukturi.

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

PRILOGE

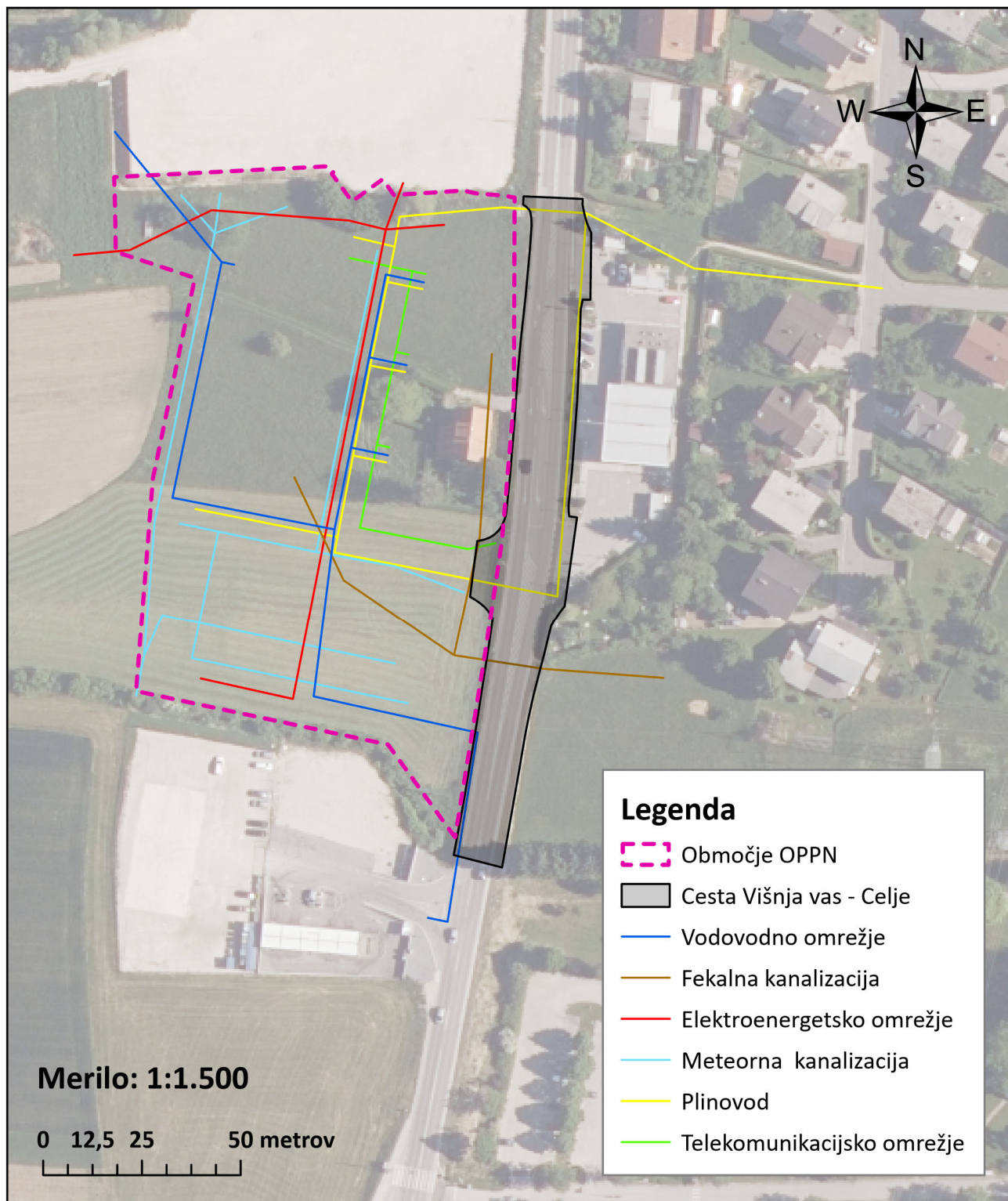
- Priloga 1: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II

Naziv grafičnega prikaza: Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Pripravljaev: Občina Vojnik, Keršova ulica 8, 3212 Vojnik

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



Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije in dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP VO-42-II, AR PROJEKT d.o.o