

Naslov **ELABORAT EKONOMIKE
ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
(OPPN) ZA DEL OBMOČJA EUP VO-16 (sklep o
začetku priprave akta: Uradno glasilo slovenskih
občin, št. 33/2025, 14. 6. 2025)
osnutek**

ID OPPN: **5874**

Naročniki: LASTNIK ZEMLJIŠČA

Izdelovalec: TORI STUDIO d.o.o.
Gospodsvetska cesta 84, Maribor

Predstavnik izdelovalca: direktor
Gregor HERNAH



Odgovorni nosilec naloge: Gregor HERNAH, univ. dipl. inž. arh.



Delovna skupina: Gregor HERNAH, univ. dipl. inž. arh.
mag. Špela Lesnik, univ. dipl. inž. arh.
Gal LESNIK, abs. arh.

Datum: Maribor, marec 2026

1. UVOD

1.1 NAMEN NALOGE

Elaborat ekonomike je v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju Pravilnik) namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) ZA DEL OBMOČJA EUP VO-16 (sklep o začetku priprave akta: Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/2025, 14. 6. 2025), osnutek (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v občini Vojnik, v naselju Vojnik. Zemljišča ležijo v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) VO-16.

OPN v 45. členu določa usmeritve za izdelavo Občinskega podrobnega načrta. Za območje OPPN je v celoti določena podrobnejša namenske rabe SSn – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali spremljajočimi dejavnostmi.

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) obsega zemljiške parcele št. 990, 988, 989, 987/1 vse k. o. 1066 Vojnik okolica. Na območju OPPN je predvidena umestitev enostanovanjskih stavb s pripadajočimi komunalnimi priključki in manipulativnimi površinami.

Območje OPPN lahko pri načrtovanju potrebnih omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže tudi izven območja OPPN.

Območje načrtovanj se lahko na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora v postopku OPPN tudi spremeni – smiselno razširi ali zoži.

Predlagana zazidalna zasnova je zastavljena tako, da je območje, organizirano v zaključeno sosesko v kateri so predvideni prostostoječi stanovanjski objekti – enodružinske hiše. Iz lokalne ceste sta predvidena dva odcepa ob katerih se namestijo stanovanjski objekti. Predvidenih je 9 enodružinskih stanovanjskih objektov in 1 dvojček.

Predvideno je umeščanje stanovanjskih stavb, ki bodo namenjene bivanju. Pri umeščanju stavb mora biti FZ na gradbeni parcelo 0,4. Objekt so lahko max etažnosti K+P+M ali P+1+M. Na objektih, ki se umeščajo v prostor bodo strehe ravne, kar pomeni, da mansarde ne bo.

Parcelacija se prilagodi tipologiji zazidave in terenu na katerega se objekti umeščajo. Zemljišče ni ravno, tako, da je dovoljena velikost parcel 700 – 900 m².

Vsi objekti bodo priključeni na komunalno in energetska infrastrukturo na način, da bo zagotovljena minimalna zahtevana komunalna in energetska opremljenost dela naselja. Vsi objekti bodo priključeni na: NN elektro vod, javno kanalizacijo za odvodnjavanje komunalnih odpadnih vod, javno vodovodno omrežje, TK omrežje, za ogrevanje bo urejeno plinovodno omrežje ali se bodo objekti ogrevali na toplotne

črpalke zrak – voda, urejeno bo odvodnjavanje padavinskih odpadnih vod. Območje / del naselja ima urejen dovoz na območje preko lokalne dostopne ceste. Zaradi priklopa objektov na komunalne in energetske vode ter na cestno infrastrukturo, se nekateri posegi izvajajo tudi izven predpisanega območja OPPN. Prikazan je tudi predlog rekonstrukcije dovozne ceste, ki se nahaja izven območja OPPN.



V elaboratu ekonomike bo ocenjena investicija ter določeni viri financiranja in etapnost gradnje gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč znotraj predmetnega akta.

1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

Prostorski akti:

- Območje se nahaja znotraj območja, ki ga ureja OPN Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin št. 59/2016, 6/2017).

Mnenja nosilcev urejanja prostora:

K aktu so bila pridobljena 1. mnenja NUP:

Iz podanih 1. mnenj k osnutku OPPN so razvidne zahteve organov in organizacij (NUP) po izgradnji GJI.

ŠT	SEZNAM NASLOVNIKOV
1	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Sektor za občinsko prostorsko načrtovanje in zemljiške ukrepe, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
3	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Mariborska cesta 88, 3000 Celje
4	Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana
5	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
6	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje, Glavni trg 1, 3000 Celje
7	Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 59, 1000 Ljubljana DIREKTORAT ZA LOGISTIKO DIREKTORAT ZA VOJNE VETERANE IN VOJAŠKO DEDIŠČINO UPRAVA RS ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE
8	Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana
9	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Operativa TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor
10	UNITED FIBER d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana-Črnuče
11	T-2, Verovškova 64A, 1000 Ljubljana
12	Elektro Celje, Vrnčeva ulica 2a, 3000 Celje
13	Vodovod kanalizacija d.o.o., Lava 2a, 3000 Celje
14	Simbio d.o.o., Teharska cesta 49, 3000 Celje
15	Adriaplin, d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana
16	Občina Vojnik, Keršova ulica 8, 3212 Vojnik (področje občinskih cest)
17	Zavod RS za varstvo narave, Vodnikova ulica 3, 3000 Celje
18	Zavod za gozdove Slovenije, Ljubljanska cesta 13, 3000 Celje
19	GRATEL, Verovškova 64 a, Ljubljana

2. KLJUČNE UGOTOVITVE

2.1 GJI

Za opremljanje stavnih zemljišč na območju OPPN je treba dograditi:

- cestno omrežje z javno razsvetljavo,
- odvajanje komunalnih odpadnih vod in padavinskih odpadnih voda s streh in prometnih površin,
- vodovodno omrežje,
- plinovodno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje in
- elektronsko komunikacijsko omrežje.
-

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na 1.176.578,70 EUR z DDV.

Izvajanje GJI je predvideno v 1 etapi ali več etapah, pri čemer mora iti vsaka etapa zaključena celota.

2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

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

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

Celotno območje OPPN je namenjeno stanovanjski gradnji, ki ne bo bistveno vplivala na povečanje števila prebivalcev ali drugih sprememb. Časovnice realizacije izvedbenega akta ni mogoče predvideti, ker ne gre za organizirano investicijsko gradnjo, temveč gradnjo posameznikov na lastnih zemljiških parcelah. Zaradi predvidenega izvedbenega akta ni pričakovati novih zaposlitvenih potreb. Elaborat ekonomike obravnava obstoječi akt, v katerem ni predvidenega večjega števila stanovanjskih objektov, zato ugotavljamo, da imajo objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja zadostne kapacitete za pokritje le teh, kar je bilo preverjeno v strateškem delu OPN, kjer se je tudi načrtovala PNRP. Glede na navedeno ocenjujemo, da zaradi gradnje načrtovanih objektov v okviru OPPN na obravnavanem območju ne bo prišlo do povečanja potreb po navedeni družbeni infrastrukturi v Občini Vojnik.

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Gradnja GJI je predvidena v eni etapi, ali več etapah, oziroma podetapah ene etape v posameznih zaključenih fazah, v kolikor bi se gradila GJI v režiji investitorjev, kar je malo verjetno.

Glede na to da je skladno s faznostjo izvajanja OPPN dopustna gradnja načrtovanih objektov po posameznih funkcionalnih enotah v poljubnih (časovno neopredeljenih in neodvisnih) etapah, lahko etapa gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture razpade na več podetap, ki jih v elaboratu ekonomike posebej ne obravnavamo, saj bodo odvisne od dejanske (danes še neznane) faznosti gradnje načrtovanih objektov po posameznih funkcionalnih enotah.

3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

CESTE

Na območju se uredi dostopna oz. dovozne ceste severne in severo vzhodne smeri z navezavo na občinsko cesto preko cestnega priključka. Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

Območje je primarno dostopno iz Ulice bratov Jančarjev.

Cestno omrežje se ustrezno protiprašno uredi. Na delu vsake dovozne ceste, ki ni urejena krožno se predvidi obračališče, ki mora biti del javne ceste.

Profil cestnega telesa (dovozni priključek A):

- bankina 1:1,5, 0,75 m,
- vozišče 4,00 m,
- mulda 0,50m,
- bankina 0,25m.

Profil cestnega telesa (dovozni priključek B)

Predvideni profil cestnega telesa se lahko v času projektiranja po potrebi tudi spremeni.

KANALIZACIJA / ODVOD KOMUNALNIH ODPADNIH VOD

Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

Na območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne vode. Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih fekalnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih predpisov.

Predvidena ustrezno dimenzionirana interna fekalna kanalizacija se naveže na predvideno javno fekalno kanalizacijsko omrežje.

Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na fekalni kanal. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.

Za priključitev stanovanjskih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno na osnovi višinskih izmer določiti traso, ki se bo gravitacijsko navezala na predvideno omrežje.

Predviden je kanalizacijski sistem v povezovalni cesti »A in B«, ki se združi v povezovalni cesti »B«. Naprej od točke združitve fekalnega kanalizacijskega sistema cest A in B se izvede kanalizacijski sistem do javne poti 964041. Celotni predviden komunalni fekalni sistem se potem naveže na obstoječ fekalni kanal v križišču cest 964041 in 464191 v jašek št. J8 na koti 278,24m NMV. Zaradi velikih višinskih razlik terena je potrebno na trasi kanalizacije predvideti umirjevalne jaške.

ODVOD ODPADNIH PADAVINSKIH VOD

Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, po veljavni Uredbi, zato je potrebno upoštevati naslednje omejitve.

Na območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja za padavinske vode. Ob javni poti 964041 je obstoječ površinski odvodnik, kateri že sedaj odvaja vse površinske vode, ki pritečejo iz območja površin, predvidenih za OPPN. Celoten obstoječ teren gravitira proti temu odvodniku, ki je ob javni poti 964041. Obstoječ obcestni odvodnik je navezan na Potok iz Tomaža v križišču cest 964031 in 464191.

Meteorne vode iz manipulativnih in parkirnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescenčnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenziteti padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Odvodnjavanje padavinskih vod je možno izvesti s ponikovalnimi polji, ali odvodom v bližnji vodotok. Vse rešitve glede ponikanja in odvajanja meteornih voda morajo biti usklajene s preliminarnimi študijami.

Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločen sistem za odvodnjo padavinskih voda s cest, streh in utrjenih površin. Za padavinske vode iz cest je potrebno predvideti izgradnjo zadrževalnikov. Zadrževalniki so umeščeni pred iztokom teh vod v površinski odvodnik ob javni poti 964041. Količina padavinskih vod, ki se odvajajo v površinski odvodnik ne sme presegati sedanje količine. Za padavinske vode iz utrjenih površin in streh se mora predvideti ločen sistem zadrževanja voda na posameznih parcelah ob objektih. V sistem meteorne kanalizacije se izvede navezava za izvedenim zadrževalnikom na posameznih parcelah. Zaradi velikih višinskih razlik terena je potrebno na trasi kanalizacije predvideti umirjevalne jaške. Na točki izliva v jarek se izvedejo umiritveni ukrepi, ter zaščita brežin odvodnika. Celotna kanalizacija mora biti izvedena v vodotesni izvedbi ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov. Ob cesti je potrebna izvedba drenaž z navezavo na meteorni kanal.

VODOVODNO OMREŽJE

Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja.

Na območju OPPN se nahaja obstoječe vodovodno omrežje NL DN 125 na katerega je predvidena navezava predvidene gradnje. Predvideno vodovodno omrežje v cesti »A in B« je potrebno predvideti kot zankast sistem brez slepih vodov z navezavo na obstoječ vodovod NL DN125. Na najvišji točki predvidenega vodovoda je potrebno predvideti avtomatski zračnik predvidenega vodovodnega sistema.

V sklopu predvidene gradnje se bodo na vodovodnem cevovodu izvedli hidranti za zagotovitev požarne varnosti na zazidljivem območju.

V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektantskega izračuna, bo potrebno presek cevi za vodovodni priključek predvidenega območja obdelave ustrezno dimenzionirati.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

Za potrebe požarne varnosti se predvidi hidrantno omrežje. Investitorji višje ležečih objektov si bodo morali na lastne stroške vgraditi napravo za povišanje tlaka na internem vodovodu za vodomero. Za priključitev internih instalacij posameznih enostanovanjskih objektov na vodovodno omrežje se predvidi vodovodne priključke DN/OD 32mm – 10 barov. Vodomeri se vgradijo izven objektov v tipske toplotno izolirane vodomerne jaške.

PLINOVOD

V bližini območja OPPN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje, odseka VO28-PE90 in VO43-PE90, delovnega tlaka 4 bar, ki je dovolj zmogljivo za energetske oskrbo predvidenih ureditev.

Za načrtovane ureditve se za energetske oskrbo za ogrevanje, pripravo sanitarne vode in gospodinjstvo oz. poslovno rabo omrežnega plina (v bodoče tudi obnovljiv plin) lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja na območje OPPN z navezavo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.

Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov izvede sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistema operaterja.

Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti pod kotom od 30° do 90° in morajo biti v projektni dokumentaciji DGD prikazana in projektno obdelana.

V varnostnem pasu plinovodov in priključkov ni dovoljen strojni izkop ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njimi. Vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov in priključkov morajo biti obvezno opravljeni ročno. Čez plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila med gradnjo brez dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja.

V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic.

Za vse gradbene posege v varovalnem pasu plinovodov je potrebno predhodno soglasje operaterja distribucijskega sistema.

NN ELEKTRO OMREŽJE

Za napajanje predvidenih stanovanjskih hiš predvideva 17 kW priključne moči po stanovanjski hiši (11 x 17 kW), kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25 A (11 x 3 x 25 A). Predvidena zazidava bo imela predvidoma priključno moč 100 kW.

Za potrebe napajanja objektov in razdelilnih omaric se zgradi nova elektro kabelska kanalizacija, ki bo zgrajena iz zaščitnih cevi Ø160 mm in pripadajočih kabelskih jaškov. Od TP do tč. C se za kasnejše potrebe Elektro Celje, d.d. dodatno položi še PEHD cev 2 x Ø50 mm (dvojček). Na vseh povoznih površinah se predvidi izvedba cevne kabelske kanalizacije skupaj s kabelskimi jaški.

V območju predloga OPPN kjer se bo gradilo dostopne poti, enodružinske stanovanjske hiše in dvojčka potekajo obstoječi NN elektroenergetski vodi in naprave in sicer:

- Obstoječi NN podzemni 1 kV elektro energetski vod I02: Ul. Bratov Jančar iz TP Dom upokojencev: 492.

- Obstoječa prostostoječa priključno merilna omarica.

Le te vode in naprave je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, kateri znaša minimalno 1 m od NN in SN podzemnega elektro energetskega voda v obeh smereh ter za transformatorsko postajo SN/NN, ki znaša minimalno 2 m in za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV, znaša minimalno 1,5 m.

Potrebno bo prej navedene elektro energetske vode preurediti, prestaviti izven območja gradnje in sicer:

- Obstoječi NN nadzemni 1 kV vod I02: Ul. Bratov Jančar iz TP Dom upokojencev: 492, kateri poteka čez predmetno območje bo potrebno zaradi sprostitev zemljišča pred pričetkom del od tč. A do tč. B odstraniti in nadomestiti z novim, kateri bo vključen v novo predvideno infrastrukturo za napajanje predmetnih hiš v območju OPPN.

Energija za napajanje predvidenih stanovanjskih hiš je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe transformatorske postaje TP Dom upokojencev: 492 in sicer v na rezervni vertikalni letvi obstoječega NN bloka. Iz predmetne TP je predvidena izvedba novega srednjenapetostnega (SN) podzemnega elektroenergetskega voda do predvidene prostostoječe razdelilne omarice PS-RO1 na parc. št. 908/1, k. o. 1066 Vojnik okolica (točka C). V začetni fazi bo vod obratoval na nizki napetosti, v nadaljnji fazi pa je na lokaciji oziroma v neposredni bližini predvidene PS-RO1 načrtovana izgradnja nove transformatorske postaje. Kablovod se izvede s tremi enožilnimi kabli, tip NA2XS(F)2Y 3 x 1 x 150/25 mm², 20 kV. Na celotnem odseku se za kasnejše potrebe Elektro Celje d. d. dodatno položi PEHD cev 2 x Ø50 mm (dvojček).

Od predvidene nove prostostoječe razdelilne omarice PS-RO1 (tč. C) se predvidita dva NN podzemna el. kablovoda in sicer, tip 2 x NAY2Y-J 4 x 240/25 mm² do predvidenih prostostoječih razdelilnih omaric PS-RO2 in PS-RO3 v predmetnem območju OPPN, katera bosta v tej fazi služila za napajanje predvidenih stanovanjskih hiš in obstoječih objektov v okolici OPPN-ja. V kasnejših fazah po izgradnji predvidene TP v tč. C se bosta predvidena NN kabla vključila v predvideno novo TP.

Potrebno je pred pričetkom gradnje obstoječe elektro energetske vode preurediti in prestaviti izven območja gradnje. Preureditev se izvede tako, da se iz predvidene prostostoječe razdelilne omarice PS-RO2 izvede NN izvod v smeri severno za potrebe obstoječega odjemalca. Ter iz predvidene prostostoječe razdelilne omarice PS-RO3 se prav tako izvede NN izvod v smeri južno do obstoječe NN omarice katera se zamenja z novo PS-RPMO1 in napaja obstoječa odjemalca. V kolikor končne izvedbe zaradi tehničnih omejitev in načina izvajanja del ter časovne dinamike zemeljskih del, se za potrebe gradnje predvidi začasna prestavitev elektroenergetskih vodov, po zaključku gradbenih del pa se izvede trajna (končna) rešitev. Začasne tehnične rešitve morajo biti prav tako predhodno usklajena z nadzorom, ki ga določi distribucijski operater Elektro Celje d.d.. Po izvedbi predvidenih ureditev se obstoječi nadzemni nizkonapetostni (NN) vod na odseku od točke A do točke D demontira. V točki D se obstoječi A-drog preuredi in uredi kot odcepni drog. Obstoječi podzemni NN kablovod na odseku od točke B do nove nizkonapetostne omarice PS-RPMO1 se trajno opusti iz obratovanja.

Vsaka enostanovanjska stavba in dvostanovanjsko stavbo bo imela lastno merilno mesto, nameščeno v samostojni merilni omarici. Velikost omarice ter tehnična izvedba

morata biti skladni z veljavno tipizacijo systemskega operaterja prenosnega omrežja ELES. Posamezno merilno mesto bo napajano preko samostojnega nizkonapetostnega (NN) priključnega kablovoda, ki se bo priključeval v novo razdelilno omarico. Skladno s tipizacijo se za NN priključne kable do merilnih mest predvidi uporaba aluminijastih kablov preseka $4 \times 70 \text{ mm}^2$.

Razdelilne omarice bodo teritorialno razporejene na način, ki zagotavlja enakovredne napajalne pogoje za vsa merilna mesta.

Za povezavo med transformatorsko postajo (TP) in razdelilnimi omaricami se, skladno s tipizacijo, predvidi uporaba aluminijastih kablov preseka $4 \times 150 \text{ mm}^2$ oziroma $4 \times 240 \text{ mm}^2$, odvisno od obremenitvenih razmer in končne tehnične rešitve. Natančni tipi in preseki vgrajenih kablov bodo opredeljeni v projektni dokumentaciji za izvedbo (PZI).

ZUNANJA RAZSVETLJAVA

Javna razsvetljava mora biti izvedena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Za razsvetljava cest in javnih površin je dopustno načrtovati oziroma uporabljati le energetske varčna svetila s senčili, ki preprečujejo osvetljevanje neba. Predvidi se cestno razsvetljava LED tehnologije primernih moči, še posebej pa je treba obdelati cestno razsvetljava v kritičnih točkah, kot so križišča, prehodi za pešce ipd.

Na območju OLN se javna razsvetljava naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, ki se oskrbuje z električno energijo iz odjemnega mesta št. 83, pri hiši št. Brstje 31A. Pred umestitvijo je treba preveriti zmožnost obstoječega odjemnega mesta in ga po potrebi prilagoditi. V kolikor to ni mogoče, je treba predvideti novo odjemno mesto po navodilih vzdrževalca javne razsvetljave.

TK OMREŽJE

Na območju OLN je predvidena izgradnja kableske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja.

Za območje OLN je treba za dopolnitev telekomunikacijskega omrežja pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi kableska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja.

Priključna točka za predvideno zazidavo je Belšakova ul. 48. Od priključne točke do območja OLN se predvidi kableska kanalizacija elektronskih komunikacij iz cevi 2xfi 50 mm in pripadajočimi kabelskimi jaški.

Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora pred posegi zakoličiti in po potrebi ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.

Pri načrtovanju objektov, kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, se predvidi vgradnjo dovodne komunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna komunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno omarico zaključi v notranji komunikacijski omarici ali komunikacijskem prostoru. V notranji omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- stroški gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so v elaboratu ekonomike povzeti iz primerljivih investicij,
- stroški projektne in upravne dokumentacija do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora so ocenjeni na 20% stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- za odkup zemljišč za javne ceste ni potreben,
- v stroških je vključen DDV.

3.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

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.

Investicije	Gradnja (Eur brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)	Ocena stroškov (EUR z DDV)
Gradnja ceste Ocenjeno: 200.000,00 / ha	320.000,00	70.400,00	390.400,00	20.000,00	730.400,00
Javna razsvetljava NISO OBVENA GJI					

Odvodnja odpadnih padavinskih voda Ocenjeno: 40.000,00 / ha	64.000,00	14.080,00	78,080,00	10.000,00	166.160,00
Odvodnja komunalnih odpadnih voda Ocenjeno: 40.000,00 / ha	64.000,00	14.080,00	78,080,00	10.000,00	166.160,00
Vodovod Ocenjeno: 30.000,00 / ha	48.000,00	10.560,00	58.560,00	10.000,00	
Plinovod Ocenjeno: 30.000,00 / ha	48.000,00	10.560,00	58.560,00	15.000,00	
NN elektro vod	89.250,00	19.635,00	108.885,00	4.973,70	113.858,70
Elektronske komunikacije NISO OBVEZNA GJI					
SKUPAJ					1.176.578,70

Pravilnik omogoča, da se v primeru priprave OPPN, če ni na voljo ocene stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz strokovnih podlag, stroški ocenijo po Prilogi 1 (Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku.

Ravni podrobnosti namenske rabe prostora Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme na hektar zemljišča (EUR/ha) Javne prometne površine (javne ceste, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo (EUR/ha) Vodovodno omrežje (EUR/ha) Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (EUR/ha) Plinovodno omrežje (EUR/ha) Vročevodno omrežje (EUR/ha) S – stanovanjske površine (eno- in dvostanovanjske stavbe) 200.000 30.000 40.000 30.000 80.000

3.2.2 MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUG 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 potrebno 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.

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

Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno in sicer:

- Komunalno opremo bo zgradil zainteresiran investitor, ki bo z občino sklenil pogodbo o opremljanju.
- Del komunalne opreme bo zgradila občina, del pa investitor, ki bo z občino sklenil pogodbo o opremljanju.

4. 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 imenovalec 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 potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj gre za majhno število dodatnih stanovanjskih enot, ki ne povečujejo bistveno števila novih prebivalcev, ki bodo uporabniki obstoječe družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna oz. ni možna.