

C6 Elabarat ekonomike

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	3
1.1 NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE	3
1.2 ZAKONSKA PODLAGA	3
2. OBRAVNAVANO OBMOČJE	4
3. FAZNOST GRADNJE OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	5
4. OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA TER DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	5
4.1 POVZETEK OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	5
4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V OKOLJSKO, ENERGETSKO IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	6
4.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ OBČINE ZREČE	6
4.2.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ DRUGIH INVESTITORJEV	6
4.2.3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ SKUPAJ.....	7
4.3 VIRI FINANCIRANJA ZA GRADNJO OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	7
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	7
6. VIRI	7
6.1 PROSTORSKI AKTI	7
6.2 STROKOVNE PODLAGE PODROBNEGA NAČRTA ZA NAČRTOVANO OKOLJSKO, ENERGETSKO IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	8
7. GRAFIČNE PRILOGE.....	8

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE

V skladu z 68. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26); v nadaljevanju ZUreP-3, se v postopku 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 OPPN. Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t. j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak jih zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

1.2 ZAKONSKA PODLAGA

Občinski podrobni prostorski načrt za apartmajsko naselje Rogla zahod (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se v skladu s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za apartmajsko naselje Rogla (zahod) – MOEUP: RO/026-del (UGSO, št. 42/2025) izdeluje na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), ki v 68. členu predpisuje izdelavo elaborata ekonomike.

Podrobnejša opredelitev elaborata ekonomike je določena v Pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Elaborat ekonomike glede komunalne opreme¹ in druge gospodarske javne infrastrukture² vsebuje:

- a) povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi;
- b) oceno stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo;
- c) določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo;
- d) opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost, opredeljeno v OPN ali OPPN.

Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

V elaboratu ekonomike so ocenjeni investicijski stroški okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture, določeni viri financiranja ter faznost gradnje gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

V elaboratu ekonomike so ocenjeni investicijski stroški **načrtovane** okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture. **Obstoječa** okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura ter druga gospodarska javna infrastruktura ni predmet elaborata ekonomike.

OPPN se nahaja na območju Občine Zreče, zato so v elaboratu ekonomike opredeljeni stroški okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture, ki so predmet investicije občine in stroški okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture, ki so predmet investicije drugih investorjev.

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 (158. člen ZUreP-3).

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. člen ZUreP-3).

2. OBRAVNAVANO OBMOČJE

Podjetje Imeks ekspres, d. o. o. iz Pameč iz Slovenj Gradca želi v sklopu lastnega zemljišča parc. št. 1095/330, k. o. Hudinja (1091) zgraditi apartmaje. Namen investicijske namere je gradnja apartmajev za lastne in turistične namene, lahko pa tudi za prodajo na trgu.

Območje OPPN zajema zahodni del stavbnega zemljišča, ki je po namenski rabi prostora namenjen površinam za turizem (BT). Območje je na severnem delu omejeno z obstoječo nekategorizirano glavno dostopno cesto, ki vodi do obstoječega apartmajskega naselja, na vzhodnem delu je omejeno z obstoječo pozidavo (apartmaji in bungalovi). V zahodnem delu območje meji na zelene površine v sklopu katerih je urejena »Pot med krošnjami«, v južnem delu pa območje meji na gozd.

Območje je velikosti ca. 28 ara in zajema zemljišče parc. št. 1095/330, k. o. Hudinja (1091).

Na območju OPPN je načrtovana postavitve ene glavne stavbe ter treh manjših stavb. V glavni stavbi je načrtovana ureditev manjše recepcije, skupnih prostorov za druženje, bar, jedilnica, pomožnih servisnih prostorov ter apartmajski del. V ostalih treh manjših stavbah pa je načrtovana ureditev apartmajev.

Stavba 1 (glavna stavba) in stavba 2 se v prostor umestita v vzdolžni liniji nekategorizirane glavne dostopne ceste, stavba 3 in 4 pa na nižje ležečem terenu, južno od stavbe 1 in 2. Med obema nizoma se izvede interna dostopna cesta do kletnih delov stavbe 1 in 2, servisnih prostorov v stavbi 1 in parkirišč.

Dostop do območja se uredi v skrajnem severozahodnem delu območja direktno iz nekategorizirane glavne dostopne ceste. Parkirišča se zagotovijo v sklopu gradbene parcele vzdolž interne dostopne ceste. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v kletnih etažah.

Načrtovane stavbe se oblikovno poenotijo s sosednjimi stavbami obstoječega apartmajskega naselja.

Na zunanjih površinah je dovoljena ureditev teras, postavitve kamina, postavitve zunanje mize in klopi, ureditev pešpoti, postavitve ograj in opornih zidov.

Za normalno funkcioniranje območja OPPN je treba izvesti priključke na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in sicer:

- Vodovod: iz obstoječega javnega vodovoda;
- Električna: iz obstoječe transformatorske postaje;
- Komunalna odpadna voda: lastna greznica na praznjenje oz. mala čistilna naprava ali priključitev na javno kanalizacijo in naprej v Čistilno napravo Rogla, ki je predvidena za rekonstrukcijo;
- Padavinska voda: zbiranje v rezervoarjih deževnice, viški se speljejo v lastno ponikovalnico oz. ponikovalno polje. Potencialno onesnažena voda se predhodno očisti v lovilcu olj;
- Telekomunikacije: iz obstoječe TK trase.



Območje OPPN Apartmajsko naselje Rogla (zahod)

3. FAZNOST GRADNJE OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Območje se lahko ureja v posameznih etapah, ki pa morajo predstavljati zaključene celote in sicer:

- etapa 1: odstranitev gozda ter gradnja potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture ter prestavitev javnega fekalnega kolektorja;
- etapa 2: gradnja novih stavb;

Etape se lahko izvajajo istočasno.

Etapnost izgradnje objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje posameznega objekta ter da je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

4. OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA TER DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1 POVZETEK OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je treba dograditi oz. urediti naslednjo GJL:

- kanalizacijsko omrežje (prestavitev javnega fekalnega kolektorja) in
- elektroenergetsko omrežje.

Individualni priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh nosi investitor, zato podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni obdelana. V elaboratu ekonomike so zajeti le stroški izgradnje (prestavitve) gospodarske javne infrastrukture.

Stroški investicij za gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na **219.110,00 EUR z DDV**.

Ocena stroškov investicije, razdeljena po investitorjih, je prikazana v spodnji tabeli.

Ocena stroškov investicije

Investicije	Investicija Občine Zreče (EUR z DDV)	Investicija drugi investitorji (EUR z DDV)	Investicija skupaj (EUR z DDV)
Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN	0	219.110,00	219.110,00

V nadaljevanju so podane rešitve glede potrebne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana z OPPN za apartmajsko naselje Rogla (zahod) – MOEUP: RO/026-del.

Načrtovana je le prestavitev obstoječega javnega fekalnega kolektorja v dolžini ca. 150,0 m.

Načrtovana je gradnje elektro omrežja (nova transformatorska postaja in pripadajoči SN in NN elektro kablovodi).

4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V OKOLJSKO, ENERGETSKO IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicije v okoljsko, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukturo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- stroški gradnje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture so v elaboratu ekonomike povzeti iz strokovnih podlag OPPN ali ocenjeni ob upoštevanju podatkov o dolžini/površini načrtovanih ureditev iz grafičnega dela OPPN ter aktualnih stroškov gradnje posamezne vrste okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture na enoto mere na območju Občine Zreče,
- stroški projektne in upravne dokumentacija do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora so ocenjeni na 20% stroškov gradnje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture iz prejšnje alineje,
- za ureditev služnosti za gradnjo nove gospodarske javne infrastrukture (prestavitev kanalizacijskega kolektorja ter gradnja elektro omrežja) je upoštevana cena 10 EUR/m,
- strošek javnega elektro omrežja je povzet po strokovni podlagi Elektra Maribor,
- v stroških je vključen DDV.

V oceni stroškov niso upoštevani stroški odkupov zemljišča za gradnjo transformatorske postaje.

Stroški investicij so prikazani po posameznih investicijah v okoljsko, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukturo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ločeno po posameznih virih financiranja (ločeno so prikazane investicije Občine Zreče ter investicije drugih investitorjev).

4.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ OBČINE ZREČE

Na območju OPPN ni predvidenih vlaganj Občine Zreče.

4.2.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ DRUGIH INVESTITORJEV

Ocena stroškov investicij v GJI, ki so predmet investicije drugih investitorjev, je prikazana v spodnji tabeli

Ocena stroškov GJI

Ocena stroškov del								
Vrsta investicije	Okvirna količina (m, m2, kom)	Strošek na enoto (EUR)	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena investicije (EUR z DDV)
Prestavitev javne kanalizacije za odvajanje odpadnih voda (fekalni kolektor)	150 m	175	26.250,00	1,22	32.025,00	20 %	6.405,00	38.430,00
Elektro omrežje (stavba TP, transformator 1000 kVA, SN in NN elektro vodi)	-	-	120.000,00	1,22	146.400,00	20 %	29.280,00	175.680,00
Skupaj			146.250,00		178.425,00		35.685,00	214.110,00
Odkup zemljišč oz urejanje služnosti		Strošek na enoto (EUR/m2/m)						
Prestavitev javne kanalizacije za odvajanje odpadnih voda (fekalni kolektor)	150 m	10,00						1.500,00
Elektro kabelska kanalizacija	-	10,00						3.500,00

SKUPAJ		219.110,00
---------------	--	-------------------

Način izvajanja in financiranja gradnje v elektroenergetsko omrežje bo predmet dogovora med upravljavcem vodov (Elektro Maribor, d.d.) in investitorjem načrtovanih stavb.

4.2.3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ SKUPAJ

Stroški investicij za gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na **219.110,00 EUR z DDV**.

Ocena stroškov investicije, razdeljena po investitorjih, je prikazana v spodnji tabeli.

Ocena stroškov investicije v GJI, razdeljena po investitorjih

Investitor	Vrednost investicije (EUR z DDV)	Skupaj investicija v GJI na območju OPPN (EUR z DDV)
Občina Zreče	0	0
Unitur	39.930,00	219.110,00
Elektro Maribor	179.180,00	
SKUPAJ		219.110,00

4.3 VIRI FINANCIRANJA ZA GRADNJO OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Viri financiranja za načrtovano vlaganje v gospodarsko javno infrastrukturo se lahko zagotovijo v proračunu občine ali pa za medsebojnim dogovorom med investitorjem, upravljavcem in / ali občino. Z urbanistično pogodbo se lahko določi, da mora investitor vse ali del, v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določenih gradenj, izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določene objekte, ki so namenjeni v javno korist oziroma, da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo na območju občinskega podrobnega načrta v skladu s programom opremljanja.

Kadar se z urbanistično pogodbo določi, da mora investitor načrtovane prostorske ureditve zgraditi objekte, ki so v javno korist ali opremiti območje s komunalno infrastrukturo, lahko investitor ta dela odda izvajalcu po predpisih o javnih naročilih.

Če urbanistična pogodba zajema finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obremenitve lahko odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi s to pogodbo.

Prav tako je možno sredstva pridobiti iz raznih evropskih skladov.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Izgradnja novega apartmajskega naselja ne bo povzročila vlaganja v družbeno infrastrukturo.

6. VIRI

6.1 PROSTORSKI AKTI

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/21 – UPB1 in 70/23 - teh. pos.);
- Občinski podrobni prostorski načrt za apartmajsko naselje Rogla (zahod) – MOEUP: RO/026-del;

- Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje počitniških hiš na Rogli, št. 15018, izdelal ZUM, d. o. o., Grajska 7, 2000 Maribor, november 2015.

6.2 STROKOVNE PODLAGE PODROBNEGA NAČRTA ZA NAČRTOVANO OKOLJSKO, ENERGETSKO IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

- Geodetski načrt št. Geofoto 2023819, izdelal Geofoto, d. o. o., Mariborska cesta 5, 2310 Slovenska Bistrica, 12. 02. 2024;
- Geološko geomehansko poročilo št. GP 162-2025, izdelal Lam biro, d. o. o., Šmartno ob paki 134, 3327 Šmartno ob Paki, maj 2025;
- Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje počitniških hiš na Rogli, št. 15018, izdelal ZUM, d. o. o., Grajska 7, 2000 Maribor, november 2015;
- Strokovna podlaga – Apartmajsko naselje Rogla, št. 25069-00, izdelal Savaprojekt Krško, d. d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, junij 2025;
- Idejna zasnova – Apartmajsko naselje Rogla, št. 25069-00, izdelal Savaprojekt Krško, d. d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, junij 2025, dopolnitev: september 2025;
- Ureditev EE omrežja na območju OPPN apartmajsko naselje Rogla (zahod), št. proj.: 126/25-SB, izdelal Elektro Maribor, d. d., december 2025.

7. GRAFIČNE PRILOGE

Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture z opredelitvijo etapnosti - glej grafične priloge OPPN.