

ELABORAT EKONOMIKE
ZA
SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
POSLOVNE CONE ARNOVSKI GOZD II

Številka projekta: 3/24



IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora

SPLOŠNI PODATKI

PREDMET:	ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA POSLOVNE CONE ARNOVSKI GOZD II
NAROČNIK:	OBČINA ŽALEC Ul. Savinjske čete 5, 3310 Žalec
IZDELAL:	IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora Ulica XIV. divizije 4 3000 Celje
ŠTEV. PROJEKTA:	3/24
DOKUMENTACIJO PRIPRAVILI:	ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK, univ. dipl. inž. arh., MA KLAVDIJA PEPERKO mag. inž. kraj. arh.
	
DIREKTORICA:	ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK, MA univ. dipl. inž. arh.
	
ŠTEV. IZVODOV: nepooblaščenno kopiranje in razmnoževanje ni dovoljeno	1+arhivski izvod
IZDELANO:	Junij 2026

V S E B I N A**I. TEKSTUALNI DEL**

1	KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE	4
2	SPLOŠNI PODATKI IN ZAKONSKA PODLAGA	5
2.1	NAMEN IZDELAVE ELABORATA	5
2.2	PRAVNA PODLAGA	5
2.3	PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA	5
2.4	IZRAZI	6
3	OPIS NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE	6
4	ELABORAT EKONOMIKE GLEDE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	10
4.1	POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	10
4.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ	13
4.3	VIRI FINANCIRANJA KOMUNALNE OPREME	15
4.4	OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	15
5	ELABORAT EKONOMIKE GLEDE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	16

TEKSTUALNI DEL**1 KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE**

Elaborat ekonomike je obvezna strokovna podlaga prostorskih načrtov, ki jo predpisuje 55. in 68. člen 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 in 75/25).

Vsebinsko elaborata ekonomike pa določa Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, 45/19 in 199/21 – ZUreP-3). Elaborat ekonomike izkazuje finančne posledice prostorskega načrta, kadar bo za izvedbo v njem načrtovanih prostorskih ureditev treba zagotoviti novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ali družbeno infrastrukturo.

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 takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture 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.

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.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- 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 tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene spremembi poteka cestnega omrežja in posledično preoblikovanja karejev za gradnjo poslovnih objektov (območje obstoječih karejev B1, B2, B3, B4 in B5). S tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

2 SPLOŠNI PODATKI IN ZAKONSKA PODLAGA

2.1 NAMEN IZDELAVE ELABORATA

Elaborat ekonomike za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen,
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje ter
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2.2 PRAVNA PODLAGA

Pri pripravi elaborata so bili upoštevani naslednji predpisi:

- 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),
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, 45/19 in 199/21 – ZUreP-3),
- Gradbeni zakon (199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25.),
- Uredba 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, 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3).

2.3 PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA

Za izdelavo elaborata ekonomike so bile uporabljene naslednje podlage:

- Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta poslovne cone Arnovski gozd II (izdelal IUP d.o.o., št. proj.: 3/24); v nadaljevanju SD OPPN.
- Geodetski načrt (izdelal GEOPROJEKT d.o.o., št. GEOPROJEKT 2024-194 GN, z dne 17. 1. 2025).
- Geološko-geomehanski elaborat (izdelal PLANUM d.o.o., števil.: 1232/09, Maribor, 6. 1. 2010).

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

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po 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 prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

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

2.4 IZRAZI

Pomen uporabljenih izrazov v elaboratu:

Komunalna oprema (158. člen ZUreP-3) 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.

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);

Objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (259. člen ZUreP-3).

Gospodarska javna infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena; (3. člen ZUreP-3).

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom (3. člen ZUreP-3).

3 OPIS NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Območje obravnave se nahaja v občini Žalec znotraj območja obstoječe poslovne cone Arnovski gozd.

Zasnova predvideva spremembo poteka cestnega omrežja in posledično preoblikovanja karejev za gradnjo (območje obstoječih karejev B1, B2, B3, B4 in B5).

Gradbene parcele B1, B2, B3, B4 in B5 so se zaradi spremenjene zasnove preoblikovale in so sedaj gradbene parcele od B1 do B5 in dodatni B5.1 in B5.2. Od tega gradbena parcela B5.1 obsega zelene obvodne površine in zadrževalnik meteornih vod ter B5.2 območje ceste.

Območje SD OPPN se nahaja severno od povezovalne ceste, južno od avtoceste A1 Arja vas–Šentrupert ter zahodno od obstoječe poslovne cone Arnovski gozd I in vzhodno od obstoječe poslovne cone Arnovski gozd III.

Glavno prometno napajanje območja obdelave je preko obstoječih občinskih cest JP 993072 (prečna cesta) in JP 993073 (severna vezna cesta). Predvidena je še izgradnja podaljška ceste »E«, ki bo povezovala križišče JP 993072 in JP 993073 z JP 993069 (cesto E po ZN Arnovski gozd).

V naravi je del območja naravi travnik. Območje je v izgradnji.

Osnovni podatki za območje prostorskega akta:

Velikost območja OPPN je ca 31770,40 m².

Območje SD OPPN obsega parcele št. 323/19, 323/20, 339, 340/1, 340/2, 340/10, 345/1, 345/2, 346, 348, 349/1, 349/2, 350/2, 351/1, 351/2, 354/4, 354/8, 354/9, 354/10, 354/18,

354/19, 1506/21, 1965/16, 1971/3, 1971/7, 2001/10, 2307/1, 2307/3, 2307/4, 2306, 2315, 2316, 2317, k.o. Žalec (996) in parcele št. 1466/1, 1466/2, 1466/3, 1506/15, 1506/16, 1506/17, 1506/18, 1528, 1548, 1549, k.o. Levec (1000).

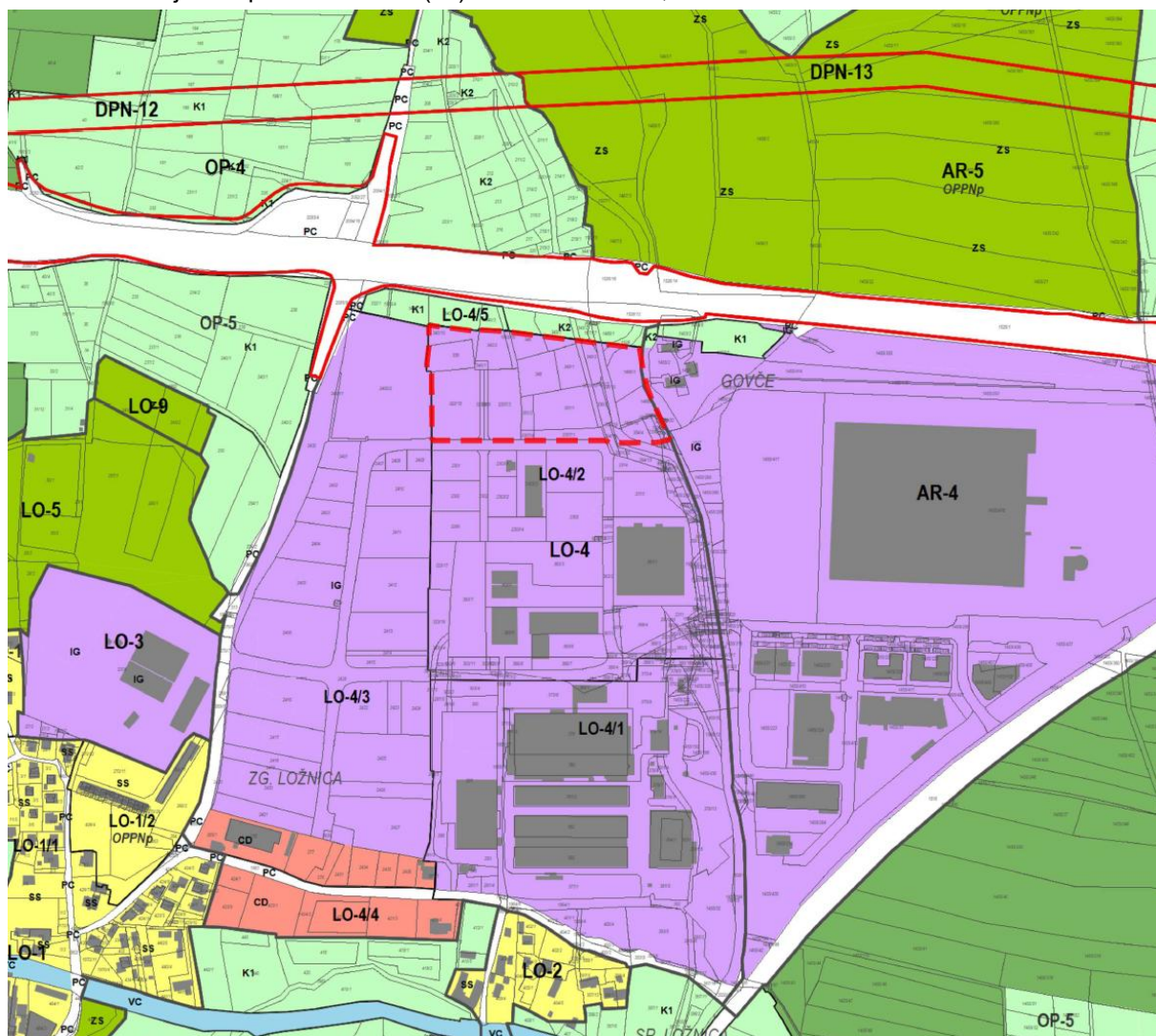
Zaradi zahteve DRSV je bila izvedena parcelacija in odmera prestavljenega vodotoka Vršca.

Nova parcelacija 2026: Območje SD OPPN obsega parcele in dele parcel št. 323/19, 323/20, 339, 340/1, 340/2, 340/10, 345/1, 345/2, 346, 348, 349/1, 349/2, 350/2, 351/1, 351/2, 354/4, 354/8, 354/9, 354/10, 354/18, 354/19, 1506/21, 1965/16, 1971/3, 1971/7, 2001/10, 2306, 2307/1, 2307/3, 2307/4, 2315, 2316, 2317 k.o. Žalec (996) ter parcele in dele parcel št. 1506/15, 1528/1, 1528/2, 1528/3, 1528/4, 1528/9, 1548, 1549 k.o. Levec (1000).

Bilanca površin namenske rabe:

Območje SD OPPN je po podrobnejši namenski rabi prostora opredeljeno kot:

- območje Gospodarske cone (IG) v velikosti 31770,40 m².



Slika 1: Izsek iz OPN Občine Žalec s prikazom meje SD OPPN (vir: OPN Žalec)

Urbanistična zasnova

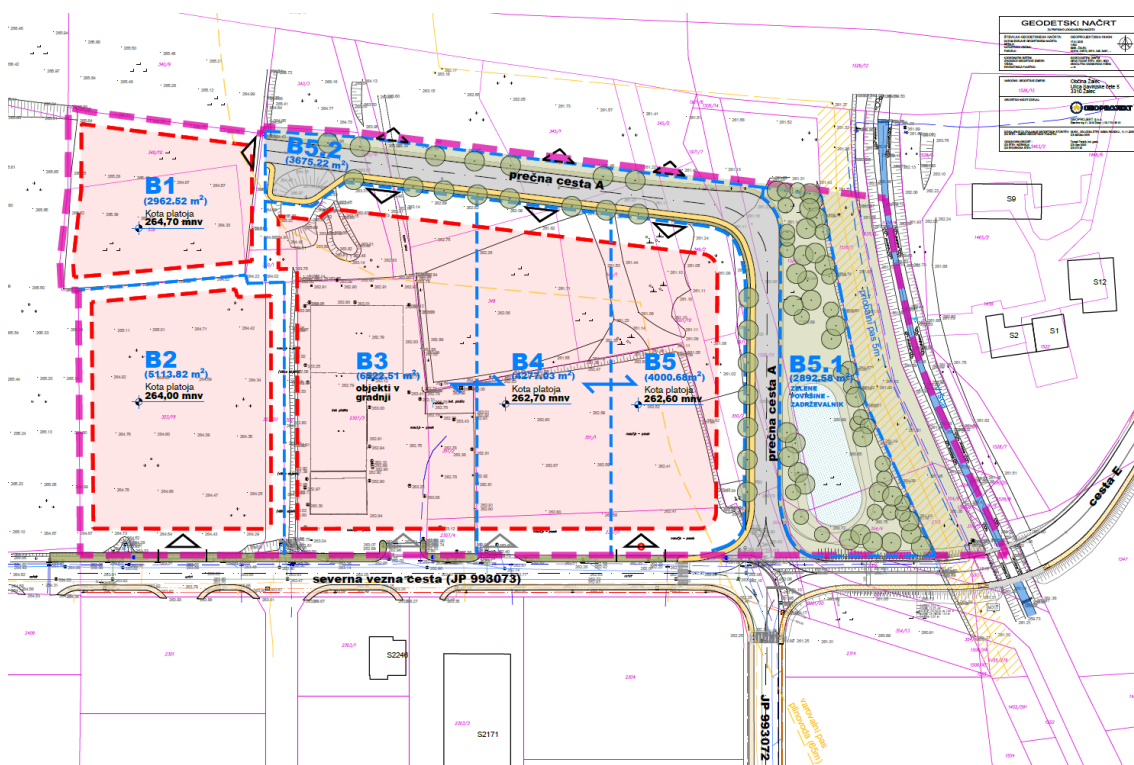
Urbanistična zasnova predvideva spremembo poteka cestnega omrežja in posledično preoblikovanja karejev za gradnjo (območje obstoječih karejev B1, B2, B3, B4 in B5).

Gradbene parcele B1, B2, B3, B4 in B5 so se zaradi spremenjene zasnove preoblikovale in so sedaj gradbene parcele od B1 do B5 in dodatni B5.1 in B5.2. Od tega gradbena parcela B5.1 obsega zelene obvodne površine in zadrževalnik meteornih vod ter B5.2 območje ceste.

Glavno prometno napajanje območja obdelave je preko obstoječih občinskih cest JP 993072 (prečna cesta) in JP 993073 (severna vezna cesta). Predvidena je izgradnja podaljška ceste »E«, ki bo povezovala križišče JP 993072 in JP 993073 z JP 993069 (cesto E po ZN Arnovski gozd). Znotraj območja obravnave se predvidi prečna cesta A.

Vzporedno s prečno cesto A se uredijo peš površine in zeleni pas, kjer se predvidi umestitev drevorednih zasaditev. Proste površine znotraj karejev se ozelenijo s travo in nizkimi grmovnicami. Na vzhodnem delu območja so predvidene večje zelene površine z obvodno vegetacijo in zadrževalnikom meteornih voda.

Na obravnavanem območju se predvideva samo preoblikovanje poteka cestnega omrežja in posledično preoblikovanje karejev za gradnjo. Osnovna namembnost območja pa ostaja enaka.



Slika 1: Ureditvena situacija (izsek iz grafičnega dela predloga SD OPPN)

Pri vseh stavbah je potrebno upoštevati regulacijske elemente ter smeri dovozov na parcele, ki so razvidni iz grafičnega dela OPPN.

Pri izgrajevanju območja oziroma posameznih parcel, namenjenih gradnji, je potrebno upoštevati faktor zazidanosti parcele, ki je maksimalno 0.8. Prav tako morajo biti ob tem zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik od parcelne meje, ki znaša 4,00 m, razen če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače.

Minimalni odmiki stavb od južne in severne vezne ceste so 10,00 m, od prečne ceste pa 5,00 m.

Ob vsaki stavbi je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest, tako za zaposlene kot za obiskovalce. Potrebno število parkirnih mest se zagotovi znotraj posamezne gradbene parcele.

Zunanja ureditev:

Celotno območje gradbenih parcel je namenjeno za izvedbo internih servisnih cest, ureditev parkirišč za zaposlene in stranke ter manipulacijskih površin. Te površine so lahko v celoti asfaltirane oziroma tlakovane, zaželeno pa je ureditev zelenic.

Ob komunikacijah med severno vezno cesto, južno vezno cesto, prečno cesto in parcelami, namenjeni gradnji je obvezna umestitev zelenega pasu v širini minimalno 2,00 m ter zasaditev drevja v obliki drevoredne zasaditve, kjer pa prostor to dopušča, pa tudi zasaditev večjih skupin drevja in grmovnic. Drevoredna zasaditev drevja je obvezna skladno z grafičnim delom OPPN kot tudi zasaditev z grmovnicami in drevjem na območju parkirišč.

Za območja mirujočega prometa je potrebno izbrati ustrezne listopadne drevesne vrste, izrecno pa niso dovoljene: topoli (*Populus* sp.), jerebike (*Sorbus* sp.), divji kostanj (*Aesculus hippocastanum*) in druge oblike, ki izrazito onesnažujejo s plodovi.

Obvezna je tudi zasaditev ob desnem bregu reguliranega vodotoka Vršca, z obvodnimi vrstami vegetacije.

Zasaditev na vzhodnem delu osnovnega OPPN se izvede kot zeleni pas širine 15,00 m, ki se ureja kot:

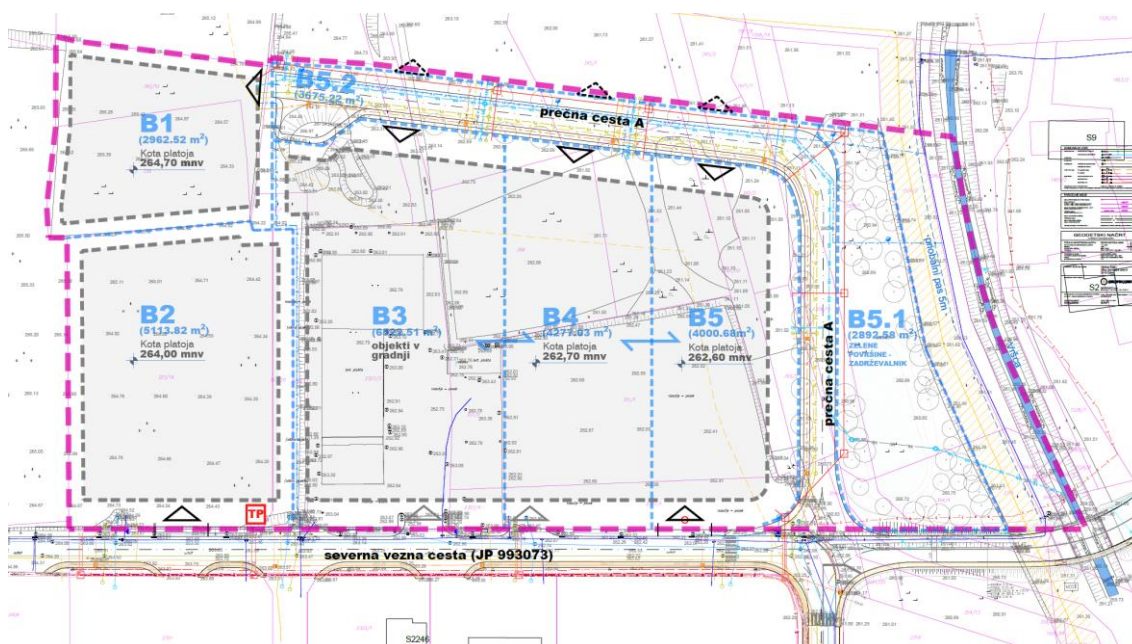
- v pasu širine 5 m, tik ob zahodnem bregu regulirane Vršce, kot pas zasaditve z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami (izključno listavci) tako, da je zapolnjen celoten vertikalni profil in ustvarjen koridorski pas ob prestavljeni strugi vodotoka Vršce z namenom protierozijske zaščite brežini vodotoka in tako, da bo dana zaščita pri prehodih živali oziroma zagotovljena možnost opravljanja koridorske zasaditve in s tem funkcija ohranjanja biotske raznovrstnosti; v zasaditev se vključi večji delež rastišču primernih avtohtonih plodonosnih vrst; v tem pasu je izrecno prepovedano umeščanje sprehajalnih stez ali prometnic, gradnja začasnih in pomožnih objektov ter deponiranje gradbenega materiala; proizvodnja lesa je v tem pasu zasaditve drugotnega pomena;
- v pasu širine 10,00 m, 5,00 m od zahodnega brega regulirane Vršce, na varovalnem pasu predstavljenega plinovoda, kot pas travnih površin; v tem pasu je izrecno prepovedana gradnja začasnih objektov ter deponiranje gradbenega ali drugega materiala. Obvezna je zasaditev na severnem delu območja OPPN v širini minimalno 10,00 m, kar predstavlja vizualno bariero med območjem poslovnih dejavnosti in avtocesto. V tem pasu je obvezna zasaditev z visokodebelnimi drevesnimi vrstami, lahko pa tudi z ostalim rastlinjem. Poleg funkcije zelene bariere se lahko v območju zasaditve uredijo tudi parkirna mesta, ob pogoju, da se kot povozna površina uporabijo travne plošče. Pri izbiri drevesnih vrst na območju OPPN je potrebno upoštevati klimatske in specifične rastiščne razmere ter zahteve za zadrževanje prahu, zmanjšanje hrupa in velikosti habitata. Pri zasaditvi je potrebno upoštevati trase obstoječih in predvidenih komunalnih vodov. Kot vzdrževalci zelenih in ostalih javnih površin so zadolženi zemljiškoknjižni lastniki teh zemljišč. Hkrati so zadolženi tudi za pripravo režima vzdrževanja teh zemljišč. Niveleta na območjih B mora biti prilagojena niveletam cest.

4 ELABORAT EKONOMIKE GLEDE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

4.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Območje, za katerega se izdeluje SD OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

V karti »situacija poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«, ki je del grafike SD OPPN je prikazana obstoječe in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi.



LEGENDA

stanje	zasnova		
		MEJE	
		MEJA OBMOČJA SD OPPN	
		PARCELNA MEJA	
		GRADBENA PARCELA	
		MOŽNOST SMERI PREVIKANJA IN ZDRUŽEVANJA GRADBENIH PARCEL	
		OZNAKA GRADBENIH PARCEL	
		GRAJENA STRUKTURA	
		OBJEKTI	
		GRADBENA MEJA	
		KOTA PLATOJA	
		PROMET	
		CESTA S PLOČNIKOM	
		OBRAČAVALIŠČE	
		UVOZ/DOVOZ	
		PRESTAVITEV UVOZA	
		MOŽNOST IZVEDBE UVOZA V FAZI ŠIRITVE	
		ZELENE POVRŠINE	
		ZELENICA, ZASADITEV	
		DREVORED	
		VODNE POVRŠINE	
		VODOTOK (5m priobalni pas)	
		MOŽNA LOKACIJA ZADRŽEVALNIKA	
		VAROVALNI PASOVI	
		VARNOSTNI PAS VISOKOTLAČNEGA PLINOVODA (2x5m)	
		VAROVALNI PAS VISOKOTLAČNEGA PLINOVODA (2x65m)	
		KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	
		VODOVOD	
		Obstoječi vodovod	
		Predvideni vodovod	
		Obstoječi nadzemni hidrant	
		Obstoječi nadzemni hidrant – se odstrani	
		Predvideni nadzemni hidrant	
		Radij nadzemnega hidranta – 80 m	
		KANALIZACIJA	
		Obstoječa meteorna kanalizacija	
		Predvidena meteorna kanalizacija	
		Predvidena meteorna kanalizacija ceste	
		Obstoječa fekalna kanalizacija	
		Predvidena fekalna kanalizacija	
		Obstoječi telekomunikacijski vod	
		Predvideni telekomunikacijski vod	
		Obstoječi plinovod	
		Predvideni plinovod	
		ELEKTRIKA	
		NN podzemni elektro kabel 0.4kV	
		Obstoječa elektro kabelska kanalizacija	
		Obstoječ NN kabel	
		Obstoječ SN kabel	
		Predvidena transformatorska postaja	

Slika 2: Situacija s prikazom gospodarske javne infrastrukture (izsek iz grafičnega dela predloga SD OPPN)

PROMET

Cestno omrežje

Glavno prometno napajanje območja SD OPPN je preko obstoječih občinskih cest JP 993072 (prečna cesta) in JP 993073 (severna vezna cesta). Predvidena je še izgradnja podaljška ceste »E«, ki bo povezovala križišče JP 993072 in JP 993073 z JP 993069 (cesto E po ZN Arnovski gozd).

Predvidena cesta A se priključuje preko dodatnega severnega kraka v križišču cest JP 993072, JP 993073 in predvidene ceste »E«. Od tu dalje poteka proti severu do roba območja OPPN ter nato vzdolž območja proti zahodu do parcele B1. Niveletni potek ceste sledi obstoječemu terenu, se vzpenja. Prečni sklon ceste je enostranski in znaša od 2,5% do 5%. Na koncu prečne ceste A je predvideno obračališče.

Normalni profil ceste A:

- Bankina 0,50 m
- Pločnik š=1,60 m
- Robni pas 0,25 m
- Vozni pas 2x3,25 m
- Robni pas 0,25 m
- Robnik 15/25
- Bankina 1,25 m

Križišče ter razširitve v krivini so dimenzionirane na prevoznost vlačilcev. Obračališče omogoča obračanje triosnega tovornega vozila.

Mirujoči promet

Ob vsaki stavbi je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest, tako za zaposlene kot za obiskovalce. Potrebno število parkirnih mest se zagotovi znotraj posamezne gradbene parcele.

Peš in kolesarski promet

Območje obdelave ima v večini izgrajeno prometno omrežje s vzporedno izvedeni površinami za pešce. Nove površine za pešce so predvidene v širini 1,60 m vzporedno ob novi prečni cesti A.

Vse nove predvidene površine za pešce se navežejo na obstoječe peš poti oziroma hodnike za pešce.

Načrtovani hodniki za pešce morajo ustrezati tehničnim normativom za javne ceste.

VODOVODNO OMREŽJE

Za napajanje objektov na območju se izvede nov vodovod Vod 1. Vod 1 se navezuje na že izveden odcep NL DN 150 iz ceste JP 993072 na parcelni št. 2306. Vodovod nato poteka proti severu do prečne ceste A ter nato proti vzhodu do obstoječega vodovoda NL DN 150. Predviden vodovod bo tako skupaj z obstoječim vodovodom tvoril krožno zanko.

Ker trenutno ni točnih podatkov za bolj točno dimenzioniranje vodovoda in priključkov se za vodovod predvidi cev NL DN 125 ter za vodovodne priključke cev PE d110. Pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije (DGD, PZI) je potrebno preveriti ustreznost predvidenih dimenzij vodovoda.

Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3,0 m.

Na novem vodovodu se izvedejo nadzemni hidranti DN 80 na razdalji <80 m.

Pri nadaljnjem projektiranju (DGD, PZI) in izvedbi vodovodnega omrežja ter priključkov je potrebno upoštevati Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnih vodovodov ter pridobljene smernice.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Komunalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo ločeno.

Priključitev novozgrajene kanalizacije na obstoječo kanalizacijo se izvede pod nadzorom upravljalca javne kanalizacije.

Za predvideno kanalizacijo je za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam potrebno izdelati načrt meteorne in fekalne kanalizacije z vsemi potrebnimi objekti, kjer je potrebno upoštevati pridobljene smernice.

• **Meteor na kanalizacija**

Za odvodnjavanje padavinskih odpadnih vod iz območja se izvede Meteor na kanal 1. Na meteor na kanal 1 se vodijo padavinske vode iz območja. Ker padavinskih vod na območju ni moč ponikati se pred iztokom v vodotok Vršca predvidi izvedba zadrževalnega bazena. Zadrževalni bazen bo omogočal zadrževanje in bo zmanjšal padavinski odtok tako, da le-ta ne bo večji kot pred izgradnjo. Velikost zadrževalnika se ocenjuje na cca. 350 m³. Točna velikost in oblika se določi pri nadaljnjem projektiranju.

Ker trenutno ni točnih podatkov za bolj točno dimenzioniranje meteorne kanalizacije in priključkov se za meteor na kanal predvidijo cevi ABC DN 500 – DN 600 in PVC DN 250 – DN 400 SN8 ter za meteorne priključke cevi PVC DN 315 – DN 400 SN8. Pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije (DGD, PZI) je potrebno preveriti ustreznost predvidenih dimenzij meteorne kanalizacije.

Stavbe ter zunanje površine okoli stavb na območju je potrebno umestiti nad niveleto ceste. Tako se omogoči, da se morebitne padavinske vode ob intenzivnih padavinskih dogodkih stekajo na prečno cesto A. Niveletni potek prečne ceste A gravitira proti zelenim površinam na vzhodu ter Vršci. Tako se izognemo morebitnemu poplavljanju stavb (t.i. pluvialne poplave).

• **Fekalna kanalizacija**

Za odvodnjavanje objektov se izvede nov Fekalna kanal 1. Fekalna kanal 1 se navezuje na obstoječ kanal v križišču cest JP 993072 in JP 993073. Nato sledi poteku predvidene prečne ceste A. Predvidena je izvedba fekalnega kanala iz PVC DN 250 SN8 cevi. Na kanal je predvideno priključevanje samo fekalnih vod iz parcel na območju.

Ker trenutno ni točnih podatkov za bolj točno dimenzioniranje fekalne kanalizacije in priključkov se za fekalni kanal cev PVC DN 250 SN8 ter za fekalne priključke cev PVC DN 200 SN8. Pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije (DGD, PZI) je potrebno preveriti ustreznost predvidenih dimenzij fekalne kanalizacije.

PLINOVODNO OMREŽJE

Plinovodi d.d. (operater prenosnega sistema plina)

Po vzhodnem delu območja SD OPPN poteka v smerni sever - jug obstoječ prestavljen prenosni plinovod R23A, od M2 v km 45+200 – MRP Žalec (premer 100 mm, tlak 50 bar, stacionaža ca. 570 m, obč. Žalec). V varnostni pas plinovoda (5m na vsako stran plinovoda) se posega z meteor na kanalom (iztok iz ZBDV). Križanje s prenosnim plinovodom je potrebno izvesti skladno z zahtevami. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati tudi smernice operaterja prenosnega sistema plina.

Adriaplin d.d. (operater distribucijskega sistema plina na območju Občine Žalec)

V cesti JP 993072 in JP 993073 poteka obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje (odsek APZ1-PE63, delovnega tlaka 3 bar). Za napajanje objektov na območju se v prečni cesti A predvidi izvedba novega odseka plinovoda. Predvidena trasa poteka v levem robu prečne ceste A.

Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati smernice operaterja distribucijskega sistema plina.

ELEKTRO OMREŽJE

Ob robu območja SD OPPN se nahajajo obstoječi in predvideni el. en. vodi in naprave in sicer:

- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod I02: GOMINŠEK iz TP Ložnica Juteks 5: 2657,

- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod s priključno merilno omarico I09: MINIS iz TP Ložnica Juteks 5: 2657,
- predvidena transformatorska postaja TP 20/0,4 kV TP Ložnica Juteks VI.

Vse prej navedene el. en. vode in naprave je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnih pasov, kateri znašajo:

- za vsak posamezen podzemni sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m,
- za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 2 m.

Vsi pogoji glede izgradnje predvidene transformatorske postaje kakor tudi ostale energetske infrastrukture ostajajo v veljavi po osnovnem prostorskem aktu za celotno območje OPPN PC Arnovski gozd II.

• Javna razsvetljava

Javne površine se na območju OPPN opremi z javno razsvetljavo.

Razsvetljava mora ustrezati določilom in predpisom, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.

OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Na območju je predvidena izgradnja nove TK/KKS kableske kanalizacije. Predviden potek kableske kanalizacije je v pločniku vzdolž prečne ceste A. Predvidena je izgradnja kableske kanalizacije 2x PE d110 z vmesnimi betonskimi jaški DN 1000. Za priključke na posamezne parcele so predvidene cevi PE d50.

4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ

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

V sklopu pogodbe o opremljanju se investitorjevi vloženi stroški poračunajo – dogovorjeno v pogodbi med občino in investitorjem. **V kakšnem deležu še ni znano, izračun bo pripravila občina, ko bo pripravljala pogodbo o opremljanju.**

Ocena stroškov investicije je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- po podatkih ni predvidenih dodatnih stroškov pridobivanja zemljišč za opremljanje;
- strošek gradnje nove komunalne opreme smo privzeli na podlagi ocenjenih vrednosti dopolnjenega osnutka SD OPPN;
- podatke o drugih stroških nove komunalne opreme nismo pridobili in niso vključeni v obračun skupnih stroškov, ker ni bilo podatka.

Elaborat ekonomike je namenjen oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske in družbene javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Poleg stroškov komunalne opreme se na območju SD OPPN pojavijo tudi stroški druge gospodarske javne infrastrukture. Že predhodno smo opredelili vrste druge gospodarske javne infrastrukture, ki je predvidena s SD OPPN.

Preglednica 1: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme po vrstah infrastrukture in po stalnih cenah

Predvidena komunalna oprema	enota	količina	cena (ocena v €)	Skupaj cena v EUR
Utrjene in zelene površine, zasaditev				684.550,00 €
Cesta in pločnik	m ²	2605	110,00 €	286.550,00 €
Zelene površine	m ²	4755	80,00 €	380.400,00 €
Zasaditev - drevesa	kom	80	220,00 €	17.600,00 €
Elektrika				
	m	365	140,70 €	51.355,50 €
Vodovod				
	m	420	300,00 €	126.000,00 €
Meteorna kanalizacija				
	m	346	250,00 €	86.500,00 €
Fekalna kanalizacija				
	m	320	250,00 €	80.000,00 €
Plinovod				
	m	324	120,00 €	38.880,00 €
TK vod				
	m	332	100,00 €	33.200,00 €
Skupaj				1.100.485,50

Opomba: v tej fazi gre samo za oceno, podano na podlagi idejnih zasnov infrastrukturne

Preglednica 2: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme po vrstah infrastrukture in druge gospodarske infrastrukture po stalnih cenah

	Ocena stroškov v EUR	Cena v EUR (brez DDV)
1	Stroški nove komunalne opreme	1.100.485,50 €
	Utrjene in zelene površine, zasaditev	684.550,00 €
	Elektrika	51.355,50 €
	Vodovod	126.000,00 €
	Meteorna kanalizacija	86.500,00 €
	Fekalna kanalizacija	80.000,00 €
	Plinovod	38.880,00 €
	TK vod	33.200,00 €
	Stroški dokumentacije, vodenja in nadzora nove komunalne opreme	143.063,12 €
	Stroški dokumentacije nove komunalne opreme (8%)	88.038,84 €
	Stroški vodenja in nadzora po GZ nove komunalne opreme (5%)	55.024,28 €
2	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	0,00 €
	Stroški odkupa zemljišč	0,00 €
	Stroški za pridobitev služnostnih pravic	0,00 €
	Stroški odškodnin za objekte, posevke	
3	Drugi stroški komunalne opreme	0,00 €
	Geodetski posnetek, parcelacija	0,00 €
	Geomehansko poročilo	0,00 €
	Arheološke raziskave	0,00 €
	Skupaj stroški nove komunalne opreme (1+2+3)	1.243.548,62 €

Opomba: v tej fazi gre samo za oceno, podano na podlagi idejnih zasnov infrastrukturne

4.3 VIRI FINANCIRANJA KOMUNALNE OPREME

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.

Komunalni prispevek ne vključuje gradnje individualnih priključkov. Le-te zagotovijo sami investitorji.

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. 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 je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven občinskega proračuna; komunalno opremo bo zgradil investitor po pogodbi o opremljanju.

V sodelovanju z nosilci ustreznih gospodarskih javnih služb, s katerimi opredeli rokovne in finančne obveznosti ter druge medsebojne obveznosti in pravice, zagotovi investitor tudi gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture, ki ni komunalna oprema.

Prav tako bo investitor poskrbel za infrastrukturo, ki bo na območju SD OPPN zgrajena kot priključek v njegovi lasti, na njegove stroške.

V tej fazi ni znano ali bo občina koristila RS ali EU sredstva za novo komunalno opremo.

4.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Komunalna oprema in druga gospodarska infrastruktura na območju se zgradi enovito.

5 ELABORAT EKONOMIKE GLEDE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Skladno s Pravilnikom je v Elaboratu ekonomike potrebno obravnavati najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekte javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole),
- objekte javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja),
- športne objekte 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.).

Glede na vse navedeno ugotovimo, da izvedba SD OPPN ne bo povzročila povečanja potrebe po družbeni infrastrukturi, zaradi česar je njena podrobnejša obravnava nepotrebna.

Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene gradnji poslovne stavbe znotraj proizvodnega kompleksa SIP, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

Na družbeno infrastrukturo (šolstvo, vrtci, zdravstvo, šport, kultura, javna uprava, znanost, zaščita in reševanje, socialno varstvo...) načrtovana ureditev ne bo imela vpliva.

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo s SD OPPN.

V tem elaboratu ekonomike **ni potrebno izdelati** analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo.

Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene gradnji poslovno trgovskih objektov, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju občine, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi predhodno navedenega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.