

PRILOGA 9

ELABORAT EKONOMIKE

Izdelan je Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1, izdelal Ipsum d.o.o., avgust 2023.

OBČINA VRANSKO
Vransko 59

3305 Vransko

ELABORAT EKONOMIKE –

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA EUP ČE02-3/1; Občina Vransko

NOVA KOMUNALNA OPREMA NA OBMOČJU IZVEDBENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Domžale, avgust 2023

ELABORAT EKONOMIKE – OPPN

Domžale, avgust 2023

Pripravljaivec:	OBČINA VRANSKO Vransko 59 3305 Vransko
Investitor :	PETRE NEPREMIČNINE IN PREMIČNINE d.o.o. Čeplje 51 3305 Vransko
Izdelovalec:	Ipsum, okoljske investicije, d. o. o. Ljubljanska cesta 72 1230 Domžale Matična številka: 1924982 ID številka za DDV: SI43967604 t. (01) 7244 055 f. (01) 7244 054 e-pošta: info@ipsum.si www.ipsum.si
Prostorsko izvedbeni akt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA EUP ČE02-3/1;
Dokument:	ELABORAT EKONOMIKE – za OPPN ZA DEL ENOTE UREJANJA EUP ČE02-3/1
Številka projekta:	106-76/23
Datum projekta:	avgust 2023
Vodja projekta:	Ivo Kejžar, univ. dipl. inž. kem., IZS T-0582   IPSUM, okoljske investicije, d.o.o. Ljubljanska c. 72, 1230 Domžale
Sodelovali:	Branko Štrekelj, univ. dipl. inž. grad., IZS G-0953 Alenka Kejžar, dipl. ekon. Aleš Štrekelj, dipl. ekon.

1. Kazalo

1.	Kazalo	3
2.	Uvod	5
2.1	Podatki o izdelovalcu in naročniku.....	5
2.1.1	Pripravljaivec občinskega izvedbenega prostorskega akta	5
2.1.2	Izdelovalec elaborata ekonomike.....	5
2.2	Ozadje in namen elaborata ekonomike	5
2.3	Podlage za izdelavo elaborata ekonomike	6
2.3.1	Predpisi	6
2.3.2	Prostorsko izvedbeni akti.....	6
2.3.3	Strokovne podlage	7
2.4	Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja	7
2.4.1	Lokacija območja.....	7
2.4.2	Namenska raba.....	8
2.4.3	Načrtovane prostorske ureditve	9
2.4.4	Obstoječa ureditev komunalne infrastrukture	11
3.	Komunalna oprema in druga GJI na območju OPPN	12
3.1	Obstoječa komunalna ureditev	12
3.2	Nova komunalna oprema.....	12
3.2.1	Cestno omrežje in cestna razsvetljava.....	12
3.2.2	Kanalizacija padavinske odpadne vode	13
3.2.3	Kanalizacija komunalne odpadne vode.....	14
3.2.4	Vodovodno in hidrantno omrežje	14
3.3.1	Elektroenergetsko omrežje.....	14
3.3.2	Telekomunikacijsko omrežje (TK) in optično omrežje	15
3.3.3	Odpadki.....	16
3.3.4	Javne površine – igrišče, prireditveni prostor,	16
4.	Ocena stroškov investicij	17
4.1	Ocena stroškov za komunalno opremo	17
4.1.1	Cestno omrežje.....	17
4.1.2	Kanalizacija padavinske odpadne vode	18
4.1.3	Kanalizacija komunalne odpadne vode.....	18
4.1.4	Vodovodno in hidrantno omrežje	18
4.1.5	Javne površine.....	19
4.1.6	Zbirnik ocene stroškov za izgradnjo komunalne opreme	19
4.2	Ocena stroškov za drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....	19
5.	Viri financiranja in etapnost izvedbe	21
5.1	Viri financiranja.....	21
5.2	Etapnost izvedbe.....	21
6.	Družbena infrastruktura na območju OPPN	22
6.1	Vsebina elaborata ekonomike glede družbene infrastrukture	22
6.2	Ocena potreb po družbeni infrastrukturi.....	22

Kazalo tabel

Tabela 1:	Ocena vrednosti predvidenih investicij – cestno omrežje	17
Tabela 2:	Ocena vrednosti predvidenih investicij – komunalne odpadne vode	18
Tabela 3:	Ocena vrednosti predvidenih investicij – vodovodno omrežje	18
Tabela 4:	Ocena vrednosti predvidenih investicij v komunalno opremo	19
Tabela 5:	Ocena vrednosti predvidenih investicij v drugo GJI.....	20

Kazalo slik

<i>Slika 1: Prikaz širše lege predmetnega območja OPPN (rdeča oznaka)</i>	<i>8</i>
<i>Slika 2: Prikaz namenske rabe OPPN (območje EUP ČE02-3/1) iz grafičnega dela OPN Občine Vransko.....</i>	<i>9</i>
<i>Slika 3: Prikaz načrtovane ureditve znotraj območja OPPN.....</i>	<i>11</i>

PRILOGE:

Priloga R.1: Prikaz načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN, M 1:500

2. Uvod

2.1 Podatki o izdelovalcu in naročniku

2.1.1 Pripravljaivec občinskega izvedbenega prostorskega akta

OBČINA VRANSKO

Vransko 59

3305 Vransko

Županja: ga. Nataša Juhart

Matična številka: 1357778000

ID št. za DDV: SI 59929286

t. 03 703 28 00

e-pošta: obcina.vransko@vransko.si

splet: <http://www.vransko.si/>

2.1.2 Izdelovalec elaborata ekonomike

Ipsum, okoljske investicije, d. o. o.

Ljubljanska cesta 72

1230 Domžale

Odgovorna oseba: g. Ivo Kejžar

Matična številka: 1924982

ID št. za DDV: SI 43967604

t. (01) 724 40 55

f. (01) 724 40 54

e-pošta: info@ipsum.si

splet: <http://www.ipsum.si>

2.2 Ozadje in namen elaborata ekonomike

Vsebino in obliko elaborata določa *Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3)* (v nadaljevanju Pravilnik o elaboratu ekonomike), ki pravi, da je elaborat ekonomike 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 (OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (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 obravnavanega Elaborata ekonomike

je območje OPPN, ki ga ureja *Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v občini Vransko* (v nadaljevanju OPPN).

Predmet OPPN so ureditve, ki bodo omogočale posege v prostor in gradnjo objektov za potrebe poslovne cone Čeplje in pripadajočo ureditvijo gospodarske javne infrastrukture in priključevanja novih objektov nanjo.

Ureditveno območje OPPN zajema zemljišča, ki so v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vransko (Uradni list RS, št. 38/08, in Uradne objave Občine Vransko št. 28/2013, 29/2013, 33/2013, 40/2014, 41/2014, 46/2015, 47/2015, 59/2016, 64/2017, 72/2017 in 78/2018;)(v nadaljevanju: OPN) umeščena znotraj enote urejanja prostora z oznako za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 v Občini Vransko.

Območje OPPN meri cca. 1,25 ha.

Namen izdelave elaborata ekonomike je prikaz finančnih ocen investicij, ki jih terja izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, glede na to kakšno vrsto in v kakšnem obsegu, bo potrebno zgraditi ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. V elaboratu ekonomike se prikažejo še možni viri financiranja in etapnost izvedbe.

Kadar bo nova prostorska ureditev imela vpliv tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže obseg in ocena investicij v družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak jih zgolj povzema iz obstoječih virov.

2.3 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike

2.3.1 Predpisi

- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17 – ZUreP-2);
- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21 – ZUreP-3);
- Gradbeni zakon (Ur. l. RS, št. 199/21);
- Zakon o javnih financah (ZJF) (Ur. l. RS, št. 11/11-UPB4 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in n 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23);
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Ur. l. RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22 in 28/23);
- 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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 96/22)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3)

2.3.2 Prostorsko izvedbeni akti

Pri izdelavi Elaborata ekonomike, so bili upoštevani sledeči prostorsko izvedbeni akti:

- *Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vransko* (Uradni list RS, št. 38/08 in Uradne objave Občine Vransko št. 28/2013, 29/2013, 33/2013, 40/2014, 41/2014, 46/2015, 47/2015, 59/2016, 64/2017, 72/2017 in 78/2018;)

- *Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora EUP ČE02-3/1 (faza predlog OPPN, avgust 2023)*
 - *Tekstualni in kartografski del OPPN;*

2.3.3 Strokovne podlage

Strokovne podlage, ki so bile upoštevane pri izdelavi elaborata so:

- Geodetski načrt (izdelal Geoides d.o.o. št. proj. 129/2021, z dne 1.10.2021),
- IDP Ureditev električnih vodov na območju OPPN ČE 02-3/1 (izdelal Elektro Celje, d.d., št. 406/22, december 2022),
- PZI, Rekonstrukcija javne poti JP 016022 Čeplje–AMZS poligon, izdelal Projektiranje inženiring Majda Marovšek s.p., št. proj. 06_22
- Hidrogeološko poročilo o možnosti ponikanja na območju OPPN EUP ČE023/1 V OBČINI VRANSKO, izdelal GEOLOŠKE STORITVE, JAKA ŽIBRAT s.p., januar 2023).

2.4 Opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja

2.4.1 Lokacija območja

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja v Občini Vransko.

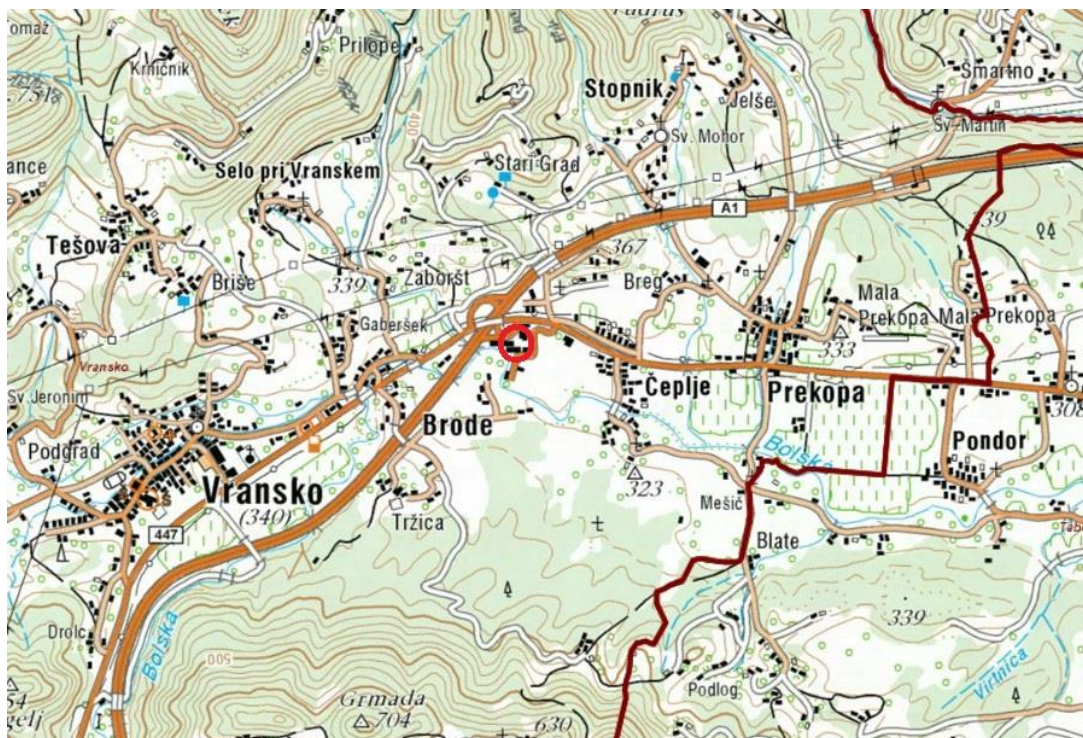
Območje OPPN se sestoji iz dveh prostorsko ločenih območij z oznako A in B.

Območje A obsega parcele št.: 550/3, 550/4, 550/8, 550/9, 551/2 del in 555/3 del k.o. Prekopa (1010), v obsegu ca 0,37 ha.

Območje B obsega parcele št.: 2629/1, 2635/1, 2636/9, 2636/10 k.o. Prekopa (1010), v obsegu ca 0,88 ha.

Območje OPPN se nahaja v poslovni coni Čeplje, vzhodno od avtoceste AC A1 Ljubljana–Maribor in zahodno od naselja Čeplje ter južno od regionalne ceste Šentrupert–Ločica (RII 0290).

Zemljišče v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče in delno pozidan del, kjer se nahaja stanovanjski objekt, ki je predviden za odstranitev.



Slika 1: Prikaz širše lege predmetnega območja OPPN (rdeča oznaka)

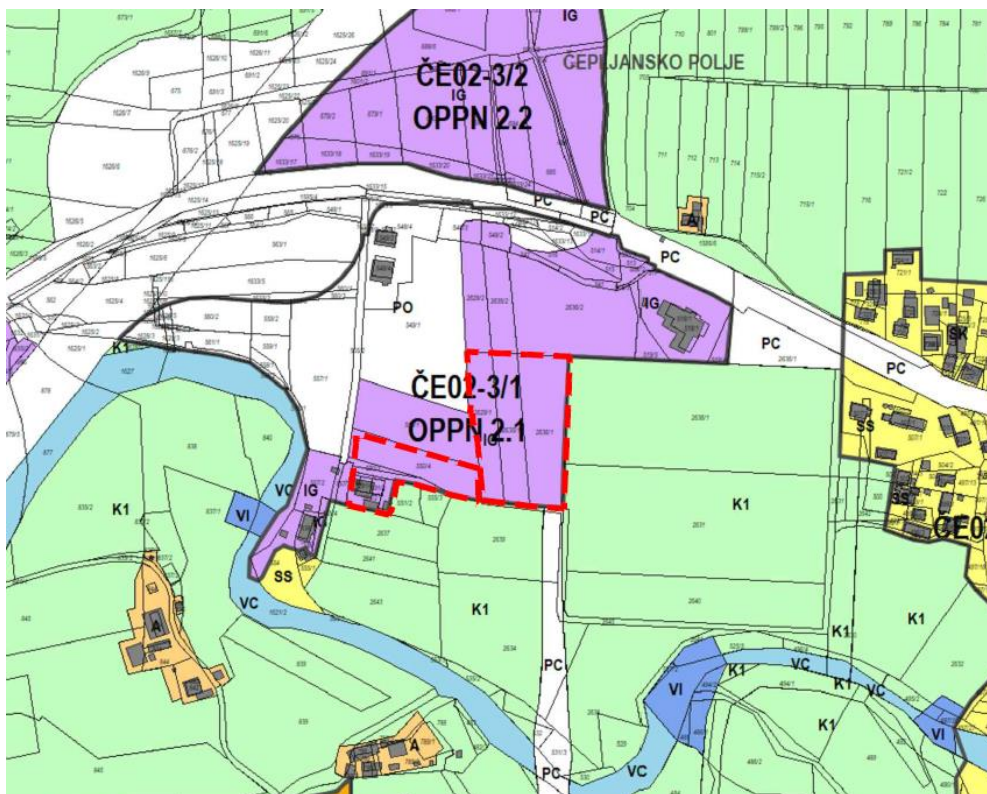
2.4.2 Namenska raba

V skladu z veljavnim prostorskim aktom - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vransko (Uradni list RS, št. 38/08 in Uradne objave Občine Vransko št. 28/2013, 29/2013, 33/2013, 40/2014, 41/2014, 46/2015, 47/2015, 59/2016, 64/2017, 72/2017 in 78/2018;), območje OPPN obsega del območja z oznako del EUP ČE02-3/1.

Obravnavano območje je po namenski rabi opredeljeno kot: gospodarska cona (IG), ki je namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter proizvodnji električne energije. Posamezne vrste gospodarskih dejavnosti niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive.

Znotraj območja OPPN, na gradbenih parcelah z oznako Gp-1, Gp-2 in Gp-3 so dopustne različne gospodarske dejavnosti.

Namenska raba območja OPPN je razvidna iz spodnje slike.



Slika 2: Prikaz namenske rabe OPPN (območje EUP ČE02-3/1) iz grafičnega dela OPN Občine Vransko
(vir: piso.si, avgust 2023)

2.4.3 Načrtovane prostorske ureditve

Zasnova opredeljuje gradnjo na treh gradbenih parcelah (Gp1, Gp2, Gp3).

Na območju OPPN se odstrani obstoječa stanovanjska stavba in pomožni objekti na parceli št. 551/2, k.o. Prekopa.

Na celotni gradbeni parceli se dopusti gradnja dostopa, parkirišča, manipulativnih površin, objektov GJI s priključki, zelenih površin, ipd. Stavbe naj bodo oblikovane sodobno, kot enostavni volumni. Stavbni volumen ne sme presegati maksimalne višine in zahtevanih odmikov od parcelnih mej. Material in konstrukcije stavb niso predpisane.

Na Gp-2 se načrtuje umestitev naprave, ki proizvaja električno energijo z izrabo sončne energije, ki se načrtuje kot samostojen objekt na zemljišču ali na objektih.

Tlorisni gabariti:

- Pravokotna oblika;

Višinski gabarit, etažnost:

- etažnost stavb je poljubna znotraj maksimalnega višinskega gabarita. Maksimalna višina stavbe nad terenom je 14,00 m, merjeno od relativne kote terena +/- 0,00 do najvišje točke stavbe;
- objekti ob lokalni cesti JP 916022 Čeplje – poligon AMZS morajo biti medsebojno usklajeni, tako da tvorijo skladen ulični niz;

- dovoljene so vse vrste konstrukcij.

Streha:

- ravna streha, enokapnica ali dvokapnica,
- na strehah je dovoljeno postavljati sončne celice, oddajnike, antene, strelovode, strojnice, dvigala, ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice,
- kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.

Materiali in barve:

- Fasade stavb morajo biti zasnovane s trajnimi in sodobnimi materiali, po načelih varčne energetske gradnje, fasade so nesvetleče, od sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov;
- fasade ob lokalni cesti JP 916022 Čeplje – poligon AMZS morajo biti členjene, po barvi, materialih in odprtinah na fasadi medsebojno usklajene, tako da tvorijo skladen ulični niz;
- materiali; sodobni obložni materiali, poenotena uporaba materialov.

Pozidanost gradbene parcele:

- Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem zazidanosti parcele FZ in faktorjem izrabe FI. Faktor zazidanosti parcele (FZ) predstavlja razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele, v zazidano površino se šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov, ki so stavbe, na gradbeni parceli. Faktor izrabe parcele je določen kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom.
- Faktor zazidanosti parcele (FZ) je največ 0,8. Faktor izrabe parcele (FI) je največ 2,4.

Dostop na območje

Območje OPPN se preko JP 916022 in JP916021 ter regionalne ceste (RII 0290) navezuje na avtocesto A1 Ljubljana–Maribor.

Ob vzhodnem in zahodnem robu območja OPPN potekata občinski cesti JP 916022 in JP916021, preko katerih se izvedejo dovozi in dostopi do načrtovanih gradbenih parcel.

Vrste dopustnih gradenj

Znotraj ureditvenega območja OPPN je predvidena gradnja naslednjih objektov (v skladu s tehničnimi smernicami TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov Uredbe o razvrščanju objektov, Ur. l. RS, št. 37/2018 – oznake po CC-SI):

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe za potrebe dejavnosti,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, od tega nadstrešnice.

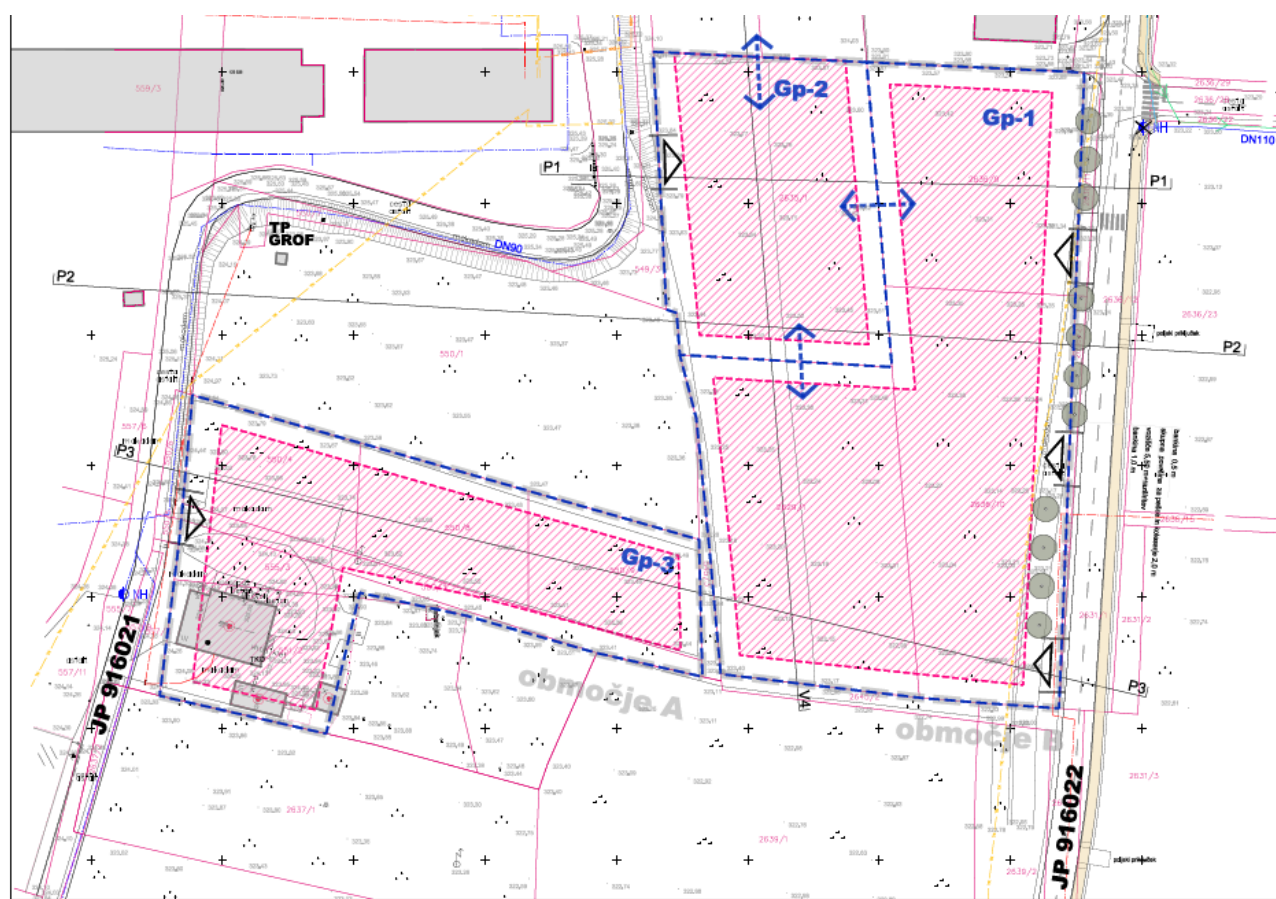
Za potrebe ureditve območja OPPN so dopustne tudi gradnje:

- 211 ceste,

- 222 lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti od tega sončne elektrarne in podobno, s sproizvodnjo električne energije,
- 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditev (od tega ograje, podporni zidovi in oporni zidovi).

Na gradbeni parceli je ob osnovnih objektih dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in zaradi njega ne pride do potrebe po dodatnih komunalnih priključkih (nadstrešnica, nadstrešek, garaža, kolesarnica, objekt za lastno oglaševanje, urbana oprema ipd.).

Na spodnji sliki je prikaz predvidenih ureditev na območju OPPN.



Slika 3: Prikaz načrtovane ureditve znotraj območja OPPN
(vir: Faza predlog OPPN, IUP d.o.o., februar 2023)

2.4.4 Obstoječa ureditev komunalne infrastrukture

Na območju je komunalna infrastruktura za obstoječe objekte v coni. Na območju OPPN ni infrastrukture. Predvideni objekti se bodo priključevali na obstoječa omrežja, ki jih bo potrebno dograditi.

3. Komunalna oprema in druga GJI na območju OPPN

3.1 Obstoječa komunalna ureditev

Na območju OPPN je deloma urejena obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura (GJI), vendar bo zaradi predvidenih ureditev potrebno dograditi:

- komunalno opremo
 - cestno omrežje s cestno razsvetljavo,
 - vodovodno in hidrantno omrežje;
 - kanalizacija komunalne odpadne vode,
- drugo gospodarsko javno infrastrukturo (GJI):
 - elektroenergetsko omrežje,
 - telekomunikacijsko (TK) in KTV omrežje.

Omrežje cestne razsvetljave ni samostojna komunalna oprema, vendar je cestna razsvetljava predpisan sestavni del cestne ureditve v naseljih (*Zakon o cestah /ZCes-1/, Ur. l. RS, št. 109/10, 48/12, 36/14, 46/15, 10/18*).

3.2 Nova komunalna oprema

V nadaljevanju podajamo opise komunalne opreme, ki jo je potrebno zgraditi na območju OPPN. Vsi opisi so povzeti po predlogu Odloka OPPN.

Strokovne podlage, razen za rekonstrukcijo ceste JP 916022 in elektro omrežje, niso bile izdelane. Predvidene dolžine in količine ostale potrebne nove komunalne opreme, so bile povzete iz grafičnih prikazov OPPN.

3.2.1 Cestno omrežje in cestna razsvetljava

Ob vzhodnem in zahodnem robu območja OPPN potekata občinski cesti JP 916022 in JP916021, preko katerih se izvedejo dovozi in dostopi do načrtovanih gradbenih parcel (Gp1, Gp2 in Gp3). Območje OPPN se nahaja izven varovalnega pasu avtoceste in regionalne ceste Šentrupert–Ločica (RII 0290).

Lokalna cesta JP 916022, ki poteka na vhodni strani območja OPPN je predvidena za razširitev. Občinska cesta JP 916022 Čeplje – poligon AMZS se delno prestavi proti vzhodu ter izgradi enostranske skupne površine za pešce in kolesarje. Zaradi tega se odstrani del obstoječe asfaltne ceste.

Predvidena rekonstrukcija ceste se izvede po projektu PZI, Rekonstrukcija javne poti JP 016022 Čeplje–AMZS poligon, izdelal Projektiranje inženiring Majda Marovšek s.p., št. proj. 06_22. Cesta se delno prestavi proti vzhodu in razširi.

Prečni prerez predvidene ceste (5,5-6 m):

- Bankina 1,0 m
- vozišče 5,5 m

- površina za pešce in kolesarje je širine 2,00 m
- bankina 0,5 m.

Ob vozišču je obojestranska bankina. Nasipne brežine so v nagibu 1:1,5.

Občinska cesta JP916021, ki poteka do avtocestne baze je širine 6,00 m in se na odseku južno od Avtocestne baze zoži. Za dostop in dovoz do Gp-3 si mora investitor pridobiti služnost.

Mirujoči promet

Parkiranje se zagotovi znotraj posamezne gradbene parcele. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi, določili Občinskega prostorskega načrta občine Vransko oziroma normativi, ki urejajo to področje. Število parkirišč se utemelji v projektni dokumentaciji glede na dejavnost.

Cestna razsvetljava

V sklopu ureditve cestnih površin, je potrebno urediti tudi novo cestno razsvetljavo.

Dolžina **cestne razsvetljave ni predvidena**. Upoštevajo se predpisi.

V skladu z *ZUreP-2* cestna razsvetljava ni samostojna komunalna oprema, vendar je cestna razsvetljava predpisan sestavni del cestne ureditve v naseljih (*Zakon o cestah Ur. l. RS, št. 109/10, 48/1, 36/14, 46/15 in 10/18*).

3.2.2 Kanalizacija padavinske odpadne vode

Padavinske vode iz streh in utrjenih povoznih ter pohodnih površin se bodo ponikale. Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvodnjavanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in spremembe).

Za območje je bilo izdelano je Hidrogeološko poročilo o možnosti ponikanja na območju OPPN EUP ČE023/1 v občini Vransko, izdelal GEOLOŠKE STORITVE, JAKA ŽIBRAT s.p., januar 2023). Iz poročila izhaja, da je na območju možno ponikanje padavinskih vod.

Na podlagi rezultatov navedene strokovne podlage se bodo padavinske odpadne vode lahko ponikale na parcelah vsakega posameznega investitorja.

Javno kanalizacijsko omrežje za padavinske odpadne vode je predvideno izven območja OPPN ob rekonstruirani cesti JP 916022, ki bo potekala ob vzhodni meji OPPN v dolžini ca. 300 m. Kanalizacija padavinske odpadne vode je predvidena v delu ceste in se končna s ponikovalnicami. Ponikovalnica se izdelava iz AB perforirane cevi premera 100 cm, globine 2,5 m. Ostali del ceste od profila P13 do začetka trase se odvodnjava razpršeno preko bankine na teren.

Za odvodnjavanje planuma spodnjega ustroja je predvidena vgradnja drenaže iz PC cevi DN 110 mm, ki se prav tako steka v dve ponikovalnici iz betonskih cevi premera 80 cm in globine 2,0 m. Ponikovalnici sta locirani v profilu P7-7,70 m in na začetku trase v profilu P2 ob robu vozišča.

Javno kanalizacijsko omrežje za padavinske odpadne vode na območju OPPN **ni predvideno**, je pa predvideno izven območja OPPN za cesto JP 916022, ki pa pomeni dostopno cesto do območja OPPN. Tam poteka meteorna kanalizacija vzdolž ceste, ki se konča s ponikovalnicami.

3.2.3 Kanalizacija komunalne odpadne vode

Na območju OPPN je obvezen priklop objektov na javno kanalizacijo. Komunalne odpadne vode iz objektov se odvajajo v javno kanalizacijo skladno s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.

Na vzhodnem delu območja se nahaja obstoječ fekalni kanal PVC DN 200 mm, ki je zaključen z revizijskim jaškom. Na ta jašek se bodo preko predvidenih fekalnih kanalov priključili predvideni objekti obravnavanega območja. Za potrebe območja OPPN se mora dograditi del omrežja v dolžini 27 m, na katerega se bodo lahko priključili novi objekti na območju OPPN.

Javno kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode na območju OPPN **je predvideno v dolžini 27 m.**

3.2.4 Vodovodno in hidrantno omrežje

Na območju obstoječe cone, izven območja OPPN je oskrba s pitno vodo za obstoječe objekte že urejena.

Oskrba novih objektov z vodo na območju je preko obstoječega javnega vodovoda v izvedbi PE d90 mm, ki poteka na zahodni strani ter PE d110 mm na vzhodni strani.

Za oskrbo objektov na gradbeni parceli Gp-1 se izvede nov vodovodni priključek na obstoječo cev PE d110 na vzhodu.

Za oskrbo novih objektov na gradbenih parcelah Gp-2 in Gp-3 se izvedeta nova vodovodna priključka na obstoječ vodovod PE d90 na zahodni strani. Dimenzije posameznih **hišnih priključkov** se določi na podlagi predvidene potrebe v predvidenih objektih.

Pri projektiranju vodovoda je potrebno upoštevati zahteve glede zagotavljanja požarne varnosti. Predvidena je vgradnja nadzemnih hidrantov DN 80 mm. Hidranti se locirajo na mestih, kjer ne ovirajo prometa. Za zagotavljanje požarne varnosti posameznih stavb se po potrebi dogradijo interne vodovodne hidrantne veje v skladu s požarnimi zahtevami posameznih stavb.

Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov iz nodularne litine. Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3,0 m. Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih ventilov. Vodomeri se vgradijo v zunanje vodomerne jaške.

Javno vodovodno omrežje na območju OPPN **je predvideno v dolžini 24 m. Predviden je tudi 1 kos nadzemnega hidranta DN 80 mm.** Za potrebe navezave bodo izvedeni priključki na parcelah posameznega investitorja, po potrebi objektov tudi dodatni hidranti. Druga gospodarska GJI na območju OPPN

3.3. Druga gospodarska GJI na območju OPPN

3.3.1 Elektroenergetsko omrežje

Za potrebe nove ureditve elektrifikacije obravnavanega območja OPPN je izdelana strokovna podlaga, IDP Ureditev električnih vodov na območju OPPN ČE 02-3/1 (izdelal Elektro Celje, d.d., št. 406/22, december 2022), ki je sestavni del OPPN.

Na območju OPPN poteka:

- obstoječi SN 20 kV nadzemni el. en. vod D7/9 DV Grof,
- obstoječi SN 20 kV podzemni el. en. vod KB61: DV VRANSKO-ČEPLJE O.C.,
- obstoječi NN 1 kV podzemni in nadzemni el. en. vod I02: Marko iz TP Grof.

Predvidena priključna moč objektov je 200 kW. Na območju OPPN se predvidi priključitev sončne elektrarne moči do 350 kW na Gp-2. Energija za napajanje predvidenih objektov v OPPN ČE02-3/1 je na NN zbiralnicah v TP Čeplje 2. Za napajanje predvidenih objektov v OPPN ČE02-3/1 se, iz TP Čeplje 2, predvidijo trije nizkonapetostni izvodi, do posameznih prostostojećih razdelilnih omaric (RO) oziroma priključnih merilnih omaric (PMO).

Na območju poteka obstoječ priključni daljnovod 20 kV med tč. 155 DV 2 × 20 kV Vransko in TP Grof. Zaradi sprostitev zemljišča se izvede kabiranje DV 20 kV. DV 2 × 20 kV Vransko, tč. 154 in TP Čeplje 2 poteka delno v kabelski kanalizaciji delno prosto v zemlji, obstoječi kablovod 20 kV, ki ga je potrebno zaščititi oziroma prestaviti v predvideno in obstoječo kabelsko kanalizacijo. Kabiranje priključnega DV 20 kV za TP Grof se izvede od obstoječe TP Grof do oporišča v tč. 154 DV 2 × 20 kV Vransko. Za potrebe Elektra Celje d.d. se, od TP Čeplje 2 do oporišča tč. 154 DV 20 kV, predvidi rezervna kabelska kanalizacija, z rezervnimi cevmi (5 x fi 160 mm +PHD 2 x 50mm). Predvidena rezervna kanalizacija se podaljša med predvidenim kabelskim jaškom EKJ1 in obstoječim kabelskim jaškom KJ1. Za kabiranje DV 20 kV oziroma prestavitev kablovoda 20 kV se položi dodatna cev. V ta namen se predvidijo 20 kV kablovodi:

- KB 20 kV TP Grof – DV 2 × 20 kV Vransko op. tč. 154,
- Prestavitev obstoječega KB 20 kV DV 2 × 20 kV Vransko, tč. 154 – TP Čeplje 2, v predvideno in obstoječo kabelsko kanalizacijo.

Na območju OPPN **je predvideno javno elektroenergetsko omrežje**, ki se bo dogradilo za potrebe novih objektov na območju, za vsako gradbeno parcelo posebej. Predvidene so tudi odstranitve in prestativne nekaterih vodov.

3.3.2 Telekomunikacijsko omrežje (TK) in optično omrežje

Za potrebe novih ureditev se, v sklopu vseh gradbenih parcel, zgradi/dogradi kabelsko kanalizacijsko omrežje, ki bo omogočalo posameznim ponudnikom TK storitev priklop posameznih objektov na sisteme prenosa podatkov. Podrobnejše pogoje priključevanja na telekomunikacijsko omrežje se določi v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja (Telekom, Telemach). Trase obstoječih naročniških TK kablov se določijo z zakoličbo. Glede na pozidavo in komunalno ureditev jih je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti.

Na območju OPPN je predvidena prestavitev TK omrežja iz območja gradbene parcele Gp1. Potek prestavljene kabelske kanalizacije je predviden v površini za pešce in kolesarje vzhodno od predvidene ceste JP 916022. Izgradnja novega **telekomunikacijskega omrežja je predvidena v dolžini 137 m.**

3.3.3 Odpadki

V ureditvenem območju OPPN **ni predvidenih lokacij ekološkega otoka**. Obstoječi objekti imajo urejen odvoz odpadkov.

3.3.4 Javne površine – igrišče, prireditveni prostor,

V ureditvenem območju **OPPN ni predvidenih drugih javnih površin**.

4. Ocena stroškov investicij

4.1 Ocena stroškov za komunalno opremo

Za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo se ocena stroškov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

Kot določa Pravilnik o elaboratu ekonomike, se lahko ocena investicijskih stroškov za komunalno opremo in drugo GJI, pridobi iz:

- strokovnih podlag,
- stroški se lahko ocenijo na podlagi povprečnih stroškov gradnje komunalne opreme na hektar zemljišča v skladu s Prilogo 1, ki je sestavni del pravilnika o elaboratu ekonomike,
- z uporabo ocenjenih primerljivih povprečnih stroškov gradnje,
- stroške oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana v OPPN.

Za potrebe priprave OPPN so se upoštevale sledeče strokovne podlage:

- idejna zasnova IDP projekt ureditve električnih vodov na območju OPPN ČE 02-3/1 (Elektro Celje d.d., št. pr. 406/22, december 2022), kjer so bili podani tudi ocenjeni stroški predvidenih investicij in
- projektna dokumentacija PZI, Rekonstrukcija javne poti JP 016022 Čeplje–AMZS poligon, izdelal Projektiranje inženiring Majda Marovšek s.p., št. proj. 06_22, kjer so bili podani tudi ocenjeni stroški predvidenih investicij.

Za ostalo komunalno opremo in drugo GJI, v nadaljevanju podajamo oceno investicij na podlagi stroškov, ki jih je pripravil in ocenil pripravljavec/izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana v OPPN.

Gre za projektantske cene, ki so informativne narave. Vrednost del se pridobi na osnovi razpisa, z izbiro najugodnejšega izvajalca.

Ocena stroškov za pridobivanje zemljišč ni predvidena, saj se za gradnjo predvidene infrastrukture nikjer ne predvideva odkup zemljišč, saj poteka večina vodov v cestnem telesu. V kolikor to ne velja, se za del zemljišč, kjer bo potekal določen vod pridobi služnost lastnika.

4.1.1 Cestno omrežje

V tabeli so podane ocenjene vrednosti, ki izhajajo iz izdelane strokovne podlage: PZI, Rekonstrukcija javne poti JP 016022 Čeplje–AMZS poligon, izdelal Projektiranje inženiring Majda Marovšek s.p., št. proj. 06_22. V ceni so zajete cestne površine, odvodnjavanje in projektna dokumentacija.

Tabela 1: Ocena vrednosti predvidenih investicij – cestno omrežje

Z. št.	Investicije	Dolžina m/ Površina m ² / kos	Cena na enoto [€/m; €/m ²]	Vrednost [€]
1.	Cestno omrežje – izven območja OPPN	V skladu s popisom iz PZI*	/	211.975,00
	STROŠKI SKUPAJ brez DDV			211.975,00
	DDV 22%			46.634,50
	Z DDV			258.609,50

*PZI, Rekonstrukcija javne poti JP 016022 Čepље–AMZS poligon, izdelal Projektiranje inženiring Majda Marovšek s.p., št. proj. 06_22

4.1.2 Kanalizacija padavinske odpadne vode

Investicije v kanalizacijo padavinske odpadne vode predstavlja gradnja meteorne kanalizacije ob predvideni cesti, ki pa je že zajeta v stroške cestnega omrežja, v prejšnjem poglavju.

4.1.3 Kanalizacija komunalne odpadne vode

Investicije v kanalizacijo komunalne odpadne vode predstavlja krak fekalne kanalizacije, ki bo zbiral komunalne odpadne vode na območju OPPN, kjer so že obstoječi objekti. Priključil se bo na omrežje, ki je predvideno ob območju OPPN.

Tabela 2: Ocena vrednosti predvidenih investicij – komunalne odpadne vode

Z. št.	Investicije	Dolžina m/ Površina m ² / kos	Cena na enoto [€/m; €/m ²]	Vrednost [€]
1.	Fekalna kanalizacija – na območju OPPN	27 m	200,00	5.400,00
2.	Stroški projektne in investicijske dokumentacije 7%	1	/	378,00
3.	Nepredvideni stroški ter stroški nadzora gradnje 4,5%	1	/	243,00
	STROŠKI SKUPAJ brez DDV			6.021,00

OPOMBA: Vse cene so podane brez DDV.

4.1.4 Vodovodno in hidrantno omrežje

Predvidena je investicija v vodovodno in hidrantno omrežja (del cevi in 1 nadzemni hidrant).

Tabela 3: Ocena vrednosti predvidenih investicij – vodovodno omrežje

Z. št.	Investicije	Dolžina m/ Površina m ² / kos	Cena na enoto [€/m; €/m ²]	Vrednost [€]
1.	Vodovodno in hidrantno omrežje	24 m	170,00	4.080,00
3.	Stroški projektne in investicijske dokumentacije 7%	1	/	285,60
4.	Nepredvideni stroški ter stroški nadzora gradnje 4,5%	1	/	183,60
	STROŠKI SKUPAJ brez DDV			4.549,20

OPOMBA: Vse cene so podane brez DDV.

4.1.5 Javne površine

Na območju OPPN ni predvidenih javnih površin.

4.1.6 Zbirnik ocene stroškov za izgradnjo komunalne opreme

V oceni investicij v komunalno opremo so bile upoštevane naslednje predpostavke:

- Stroški projektne in investicijske dokumentacije bodo znašali 7% od vrednosti stroškov gradnje komunalne opreme;
- Nepredvideni stroški ter stroški nadzora gradnje bodo znašali 4,5% od vrednosti ocene stroškov gradnje komunalne opreme.
- Pri vseh postavkah zaenkrat ni bil upoštevan 22% DDV. V primeru, da bo investitor občina mora pri cesti in meteorni kanalizaciji pri izračunih upoštevati še 22% DDV, saj te postavke predstavljajo predmet obdavčitve, ki si ga občina ne more odšteti.

Tabela 4: Ocena vrednosti predvidenih investicij v komunalno opremo

Investicije	Vrednost [€]
1. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	0,00
2. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME:	/
- CESTNO OMREŽJE	211.975,00
- KANALIZACIJA PADAVINSKE ODPADNE VODE	0,00
- KANALIZACIJA KOMUNALNE ODPADNE VODE	6.021,00
- VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE	4.549,20
- RAVNANJE Z ODPADKI	0,00
- JAVNE POVRŠINE (igrišča, večnamenski prostor)	0,00
STROŠKI SKUPAJ brez DDV	222.545,20 €

OPOMBA: Vse cene so podane brez DDV.

Ocena stroškov nove komunalne opreme je tako ocenjena na **222.545,20 €**, brez DDV.

Ocena stroškov nove komunalne opreme ne vključuje stroškov izgradnje elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja, ki ne spadata med omrežja za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra (občinske ceste in druge javne površine). Vlaganja v navedeno infrastrukturo ne bremenijo občinskega proračuna, zato tudi ne bodo obračunana kot del komunalnega prispevka.

4.2 Ocena stroškov za drugo gospodarsko javno infrastrukturo

V nadaljevanju podajamo oceno investicij za izvedbo druge gospodarske javne infrastrukture (druga GJI). Za elektroenergetsko omrežje je bila izdelana idejna zasnova IDP projekt ureditve električnih vodov na območju OPPN ČE 02-3/1 (Elektro Celje d.d., št. pr. 406/22, december 2022), kjer so bili podani tudi ocenjeni stroški predvidenih investicij.

Za predvideno izgradnjo telekomunikacijskega omrežja so podane ocene **po projektantskih cenah**, ki so informativne narave.

Izvedba druge GJI bo predmet dogovora med investitorji načrtovanih stavb v območju OPPN in upravljalci druge GJI oz. občino in upravljalci.

Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso predmet občinskega proračuna.

Tabela 5: Ocena vrednosti predvidenih investicij v drugo GJI

Investicije	Dolžina/ površina/ kos	Cena na enoto [€/m;]	Vrednost [€]
1. STROŠKI GRADNJE DRUGE GJI:	/		
- ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE (NN, SN)	Po projektu IDP	/	*172.043,00 €
- TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (TK in KTV)	137 m	90,00 €	12.330,00 €
STROŠKI SKUPAJ brez DDV			184.373,00 €

**Stroški so povzeti iz strokovne podlage IDP projekt ureditve električnih vodov na območju OPPN ČE 02-3/1 (Elektro Celje d.d., št. pr. 406/22, december 2022),*

Ocena stroškov druge gospodarske javne infrastrukture je ocenjena na **184.373 €**, brez DDV.

Stroški izgradnje elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja ne spadajo med omrežja za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra (občinske ceste in druge javne površine) in ne bremenijo proračuna občine.

5. Viri financiranja in etapnost izvedbe

5.1 Viri financiranja

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2 / ZUreP-3) občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov (sredstva EU).

Izvedba druge gospodarske infrastrukture je odvisna od financiranja upravljalcev. Tudi niso ti stroški osnova za obračun komunalnega prispevka, zato so vsi ti stroški informativne narave.

V tem primeru gre za prostorsko ureditev za potrebe bodočih zasebnih investorjev, ki bodo v celoti financirali izvedbo infrastrukturnih rešitev na območju OPPN sami, razen rekonstrukcijo ceste, ki poteka ob vzhodni strani območja OPPN. Gre za načrtovano investicijo, ki jo bo delno financirala občina (voziščni del), delno pa DRSI (del za pešce in kolesarje), saj gre za vzpostavitev oz. gradnjo pasu za pešce in kolesarje, ki pa je del predvidene Daljinske kolesarske povezave (DKP) po projektu Tehničnega biroja d.o.o. Murska Sobota in se bo financiral iz drugih virov. Iz tega razloga v predračunskih stroških niso prikazani stroški za vzpostavitev dela pasu za pešce in kolesarje.

5.2 Etapnost izvedbe

Objekti v posameznih funkcionalnih celotah se lahko gradijo etapno.

Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske in prometne infrastrukture, pri čemer je potrebno:

- pred ali sočasno z izgradnjo objekta posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za gospodarsko javno infrastrukturo (komunalno in prometno opremljanje), potrebno za priključevanje posameznih etap;
- pred ali sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezni objekt mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje za gospodarsko javno infrastrukturo (komunalno in prometno opremljanje), na območju priključevanja objekta in le ta predana v upravljanje pristojnim upravljavcem.

Etapnost in terminski plan je odvisen od posameznega investitorja in njegovih sredstev.

6. Družbena infrastruktura na območju OPPN

6.1 Vsebina elaborata ekonomike glede družbene infrastrukture

Pravilnik o elaboratu ekonomike predvideva, da bi nove prostorske ureditve (OPPN) lahko vplivale 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);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) za območje urejanja EUP ČE02-3/1 znotraj ureditvenega območja **ni predvidena gradnja novih stanovanjskih objektov, ki bi generirala večje število prebivalcev, temveč ureditev poslovne cone in predvidene infrastrukture**, ki bo omogočala delovanje in dostop do tega območja. Prav tako ne gre za območje večje cone, ki bi generirala večje število priseljevanja prebivalcev, saj je območje veliko 1,25 ha.

6.2 Ocena potreb po družbeni infrastrukturi

Predvidene prostorske ureditve niso namenjene ureditvi novih stanovanjskih enot, zato podrobnejše analize o družbeni infrastrukturi nismo izdelali, saj smo ocenili, da ni potrebe po novi družbeni infrastrukturi.

