

Naslov

ELABORAT EKONOMIKE

ZA

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
OBMOČJE MI-23 IN DEL OBMOČJA MI-22 V OBČINI
MISLINJA
OSNUTEK**

ID:

3665

Naročnik:

Lastnik zemljišča

Izdelal:

TORI studio d. o. o.
Gospodsvetska cesta 84
2000 Maribor

TORI
STUDIO

TORI STUDIO d.o.o
Gospodsvetska cesta 84
2000 Maribor
info@torl-studio.sl

Nosilec naloge:

Gregor Hernah, univ. dipl. inž. arh.

Datum:

Maribor, maj 2026

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na 798.562,40 € + DDV.

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.

2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Prostorski akti:

1. OPN Mislinja (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 61/17; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/18; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 18/18; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/21; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/25; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 57/25)
2. OSNUTEK - OPPN za območje Mi-23 in del območja Mi-22 v Občini Mislinja
3. Strokovna podlaga DPP za cestni priključek

Mnenja nosilcev urejanja prostora:

K aktu so bila pridobljena mnenja ali smernice NUP:

ŠT	SEZNAM NASLOVNIKOV
1	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana
2	Ministrstvo za okolje in prostor, DRSV, Direkcija RS za vode, Krekova ulica 17, 2000 Maribor
3	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
4	Ministrstvo za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
5	Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2A, 3000 Celje
6	Javno podjetje komunala Slovenj Gradec d.o.o., Pameče 177A, 2380 Slovenj Gradec (vodovod, kanalizacija, odpadki)
8	Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana
9	Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana – Črnuče

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

3. OPIS OBMOČJA IN NAMEN NAČRTOVANJA Z OPPN

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt za območje Mi-23 in del območja Mi-22 v Občini Mislinja (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se ureja z OPN Mislinja (Uradno glasilo slovenskih občin št. 61/2017, 16/18, 16/21).

Območje obsega parcele št.: 191/4, 190/1, 191/2, *218, 191/2, 191/3, 188/1 k.o. 863-Šentilj pod Turjakom.

Območje OPPN je velikosti 17.264 m².

Območje, za katerega je predpisana izdelava OPPN je označeno kot prostorska enota MI-23 IG, katere podrobnejša namenska raba je IG-gospodarske cone. Območje OPPN je razširjeno na del enote MI-22, IG, zaradi oblikovanja zaključenega območja predvidene investicijske namere.

Investitor želi na območju obdelave urediti območje kot zaključeno celoto. Investitor je lastnik vseh zemljišč, ki so predmet OPPN-ja. Investitorjeva namera je zagotavljanje tehnološko sodobnih objektov, zaradi česar se je pojavila potreba po ureditvi območja z namensko rabo IG.

V OPN je del območja IG opredeljen kot območje za katerega je potrebno izdelati OPPN in je opredeljeno kot EUP MI-23 in del območja za katerega ni potrebno izdelati OPPN in je opredeljen kot EUP MI-22.

Zaradi lastništva zemljišč in investicijske namere, ki je usmerjena v oblikovanje zaključenega območja IG, ki bo služilo investicijski nameri, se oblikuje območje OPPN, ki obsega EUP MI 23 in del EUP MI 22, obe z namensko rabo IG.

Investitor na območju načrtuje izvajanje dejavnosti proizvodnje drugih plastičnih izdelkov. Po standardni klasifikaciji dejavnosti (SKD 2025) se ta dejavnost uvršča v področje C – predelovalne dejavnosti, natančneje v skupino C22.260 – proizvodnja drugih plastičnih izdelkov.

Ker dejavnost ni navedena med dopustnimi dejavnostmi na območjih z namensko rabo IG, je eden od razlogov za pripravo OPPN tudi uvrstitev dejavnosti C22.260 med dopustne dejavnosti na območju OPPN.

Na območju OPPN bo dopustno izvajanje tudi ostalih dejavnosti v skladu z 36. členom (dopustne dejavnosti in objekti) OPN Mislinja.

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

4. KLJUČNE UGOTOVITVE

Za opremljanje stavnih zemljišč na območju OPPN je treba dograditi:

- interno cestno omrežje z razsvetljavo,
- odvajanje komunalnih odpadnih vod in padavinskih voda,
- vodovodno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje in
- elektronsko komunikacijsko omrežje.

Izvajanje GJI je predvideno v več etapah.

5. POVZETEK OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Potek tras obstoječih komunalnih vodov in gospodarske javne infrastrukture je prikazan na Grafičnih prilogah elaborata ekonomike.

6. PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA

Gradnja GJI je predvidena v etapah, Vsa GJI se bo gradila v režiji investitorja. Glede na to, da je skladno s fraznostjo 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.

6.1 CESTE

Na območju OPPN ni obstoječega cestnega omrežja. Predvidena parcelacija omogoča gradnjo in dograjevanje internih cest za dostop do načrtovanih objektov.

Uredi se dostopna oziroma dovozna cesta v območje obdelave s priključkom na regionalno cesto Slovenj Gradec - Mislinja, ki služi napajanju obeh podobmočij. Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3-osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Notranja cesta se uredi v širini 6.00 m oziroma 4.00 m enosmerna. Kolesarski promet lokalnega značaja poteka po cestišču. Kolesarska steza, ki povezuje sosednja območja poteka južno od območja obdelave in je obstoječa.

Cestno omrežje se ustrezno protiprašno uredi, namesti se prometna signalizacija.

Prometno omrežje znotraj območja obdelave se razdeli na fazo 1 in fazo 2. Izvedba vsake posamezne faze je lahko tudi fazna.

Cestno omrežje se lahko razširi še na zahodni del območja kot predvideva 2. faza, po spremembi namenske rabe v OPN občine Mislinja

6.2 KANALIZACIJA / ODVOD KOMUNALNIH ODPADNIH VOD

Celotno območje bo imelo ločen sistem odvajanja komunalnih odpadnih voda, industrijskih in padavinskih odpadnih voda. Komunalna odpadna voda se bo odvajala v javno kanalizacijsko omrežje. Komunalna odpadna voda se mora skupaj z industrijsko odpadno vodo, po predhodnem čiščenju v skladu s predpisi, speljati v javno kanalizacijo, v kolikor je tehnično možno, preko obstoječega priključka.

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. Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje odpadnih komunalnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih resornih predpisov. Predvidena je priključitev komunalnih odpadnih vod v javno kanalizacijsko omrežje sistema Občine Mislinja dimenzije DN 250 mm. Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na fekalni kanal.. Gradnja kanalizacijskega sistema lahko poteka fazno, vendar mora potekati sočasno in usklajeno z gradnjo objektov v funkcionalnih enotah in ostalo komunalno infrastrukturo. V primeru fazne gradnje mora biti zagotovljena funkcionalnost sistema.

6.3 ODVOD PADAVINSKIH VOD

Odvajanje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih in certificiranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri. Filtri naj bodo dimenzionirani tako, da upoštevajo velikosti prispevnih površin, intenzivnost padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Predvidena mora biti vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST 858-2).

Padavinske vode s streh se prioritetno ponikajo. Če ponikanje ni možno, se padavinske vode vodijo v bližnji vodotok ali razlivajo po terenu. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva vseh povoznih površin.

Izvedeni morajo biti vsi zaščitni ukrepi, da se s predvidenimi posegi ne bo povečevala plazljiva ogroženost območja.

6.4 VODOVODNO OMREŽJE

Oskrba novih objektov z vodo znotraj območja OPPN bo možna preko javnega vodovodnega omrežja – javni vodovod DN 110 mm, mesto priključitve na kolesarski stezi. Izgradi se hidrantni vod, iz katerega se izvedejo hišni priključki za posamezne objekte. V sklopu predvidene gradnje se bo na vodovodnem cevovodu izvedli hidranti za zagotovitev požarne varnosti na zazidljivem območju. Vsak objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomerni, vodni filter in reducirni ventil.

6.5 NN ELEKTRO OMREŽJE

Predvideva se potreba po večjih močeh, zaradi česar bo potrebno načrtovati novo transformatorsko postajo (TP) in jo vključiti v SN el. en sistem – predviden nov SN kablovod. Vključitev nove TP bo možno po izgradnji predvidenega SN kablovoda, katerega bo Elektro Celje d.d. zgradilo predvidoma do konca leta 2025. Le ta poteka v območju predvidenega OPPN. Elektro Celje d.d. izkazuje interes, da se na območju predvidenega OPPN predvidi nova TP za lastne potrebe, kakor za potrebe investitorja. Na podlagi navedenega je na območju OPPN potrebno predvideti TP, katera bo velikosti in tipa SAVA 5.

6.6 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

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

Za območje OPPN 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 kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja.

Od priključne točke do območja OPPN se predvidi kabelska 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.

6.7 CESTNA RAZSVETLJAVA

Cestna 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 OPPN se javna razsvetljava naveže na predvideno NN omrežje.

Vsa načrtovana komunalna oprema se bo uporabljala samo za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve.

Oskrbi sosednjih območij bo namenjena le nova transformatorska postaja.

7. 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 gradnji gospodarske cone, ki ne bo bistveno vplivala na povečanje števila prebivalcev in ne bo povzročala drugih sprememb.

Zaradi odsotnosti stalnega prebivalstva in rabe območja predvsem za gospodarske dejavnosti je ocenjena potreba po družbeni infrastrukturi minimalna ali nična.

Morebitni posredni vplivi na povpraševanje po storitvah se lahko rešujejo z uporabo že obstoječih javnih storitev v občini.

Gradnja ali dograditev objektov družbene infrastrukture ni predvidena.

8. 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 dokumentacije do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora so ocenjeni na 10-20% stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- odkup zemljišč za javne ceste ni potreben

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.

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. Kot opredeljuje pravilnik, za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti. Zato so bili stroški ocenjeni na podlagi primerljivih izvedenih projektov.

Investicije	količina	cena/enoto	Gradnja	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor	Ocena stroškov (brez DDV)
Interna cesta	3.490,00	70,00 €	244.300,00 €	17.101,00 €	261.401,00 €
Cestni priključek			180.000,00 €	12.600,00 €	192.600,00 €
Transformatorska postaja			100.000,00 €	7.000,00 €	107.000,00 €
NN električne instalacije	222,00	110,00 €	34.920,00 €	2.444,40 €	37.364,40 €
Omrežje elektronskih komunikacij	344,00	40,00 €	13.760,00 €	963,20 €	14.723,20 €
Vodovodno omrežje	370,00	90,00 €	43.800,00 €	3.066,00 €	46.866,00 €
Fekalna kanalizacija	222,00	170,00 €	48.240,00 €	3.376,80 €	51.616,80 €
Meteorna kanalizacija	590,00	120,00 €	81.300,00 €	5.691,00 €	86.991,00 €
Razsvetljava	400,00	60,00 €	34.500,00 €	2.415,00 €	36.915,00 €
					798.562,40 €

9. 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:

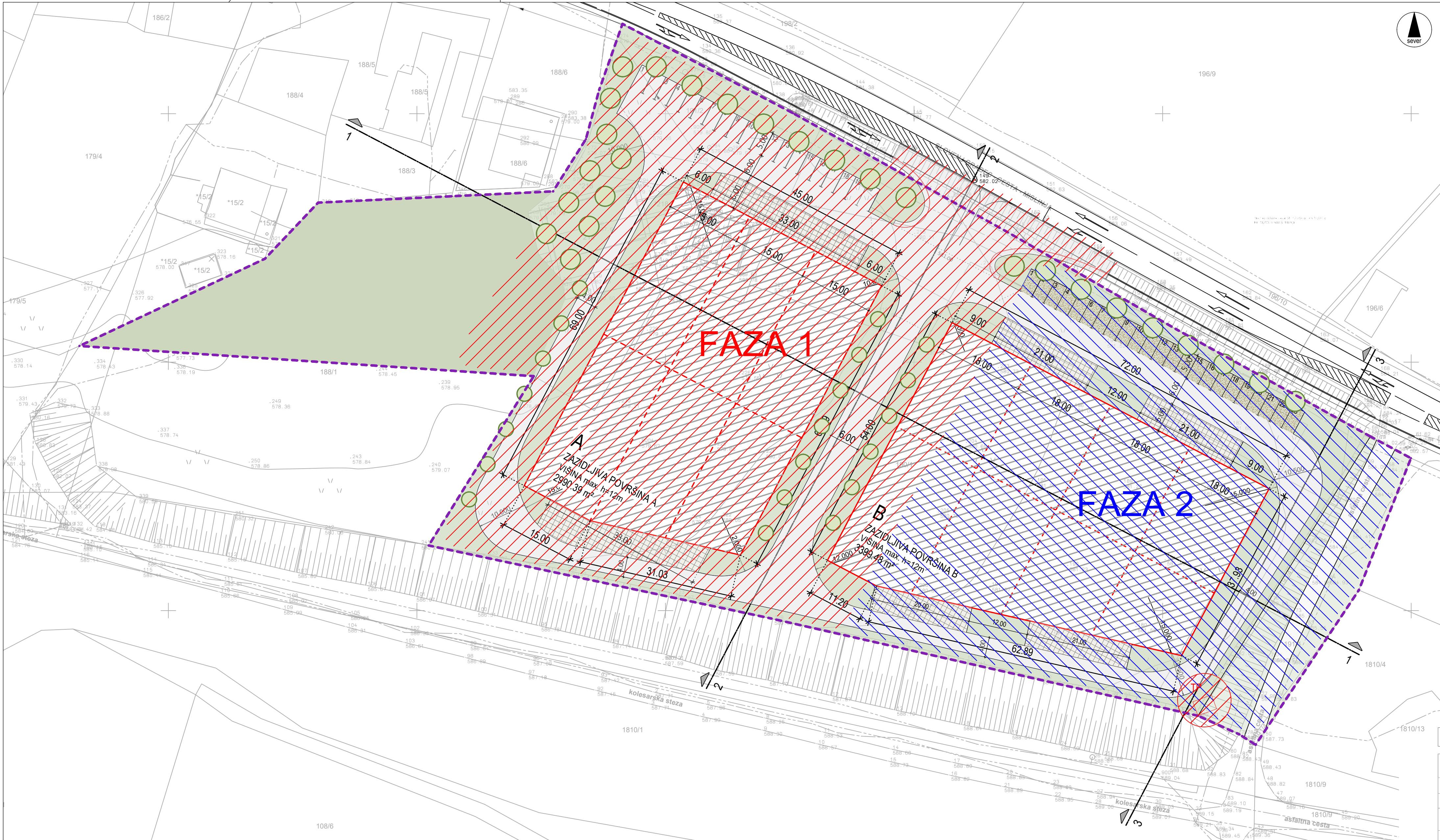
- Komunalno opremo bo zgradil zainteresiran investitor, ki bo z občino sklenil pogodbo o opremljanju.
- Del komunalne opreme bo zgradila občina, del pa zainteresirani investitor, ki bo z občino sklenil pogodbo o opremljanju.

10. GRAFIČNE PRILOGE

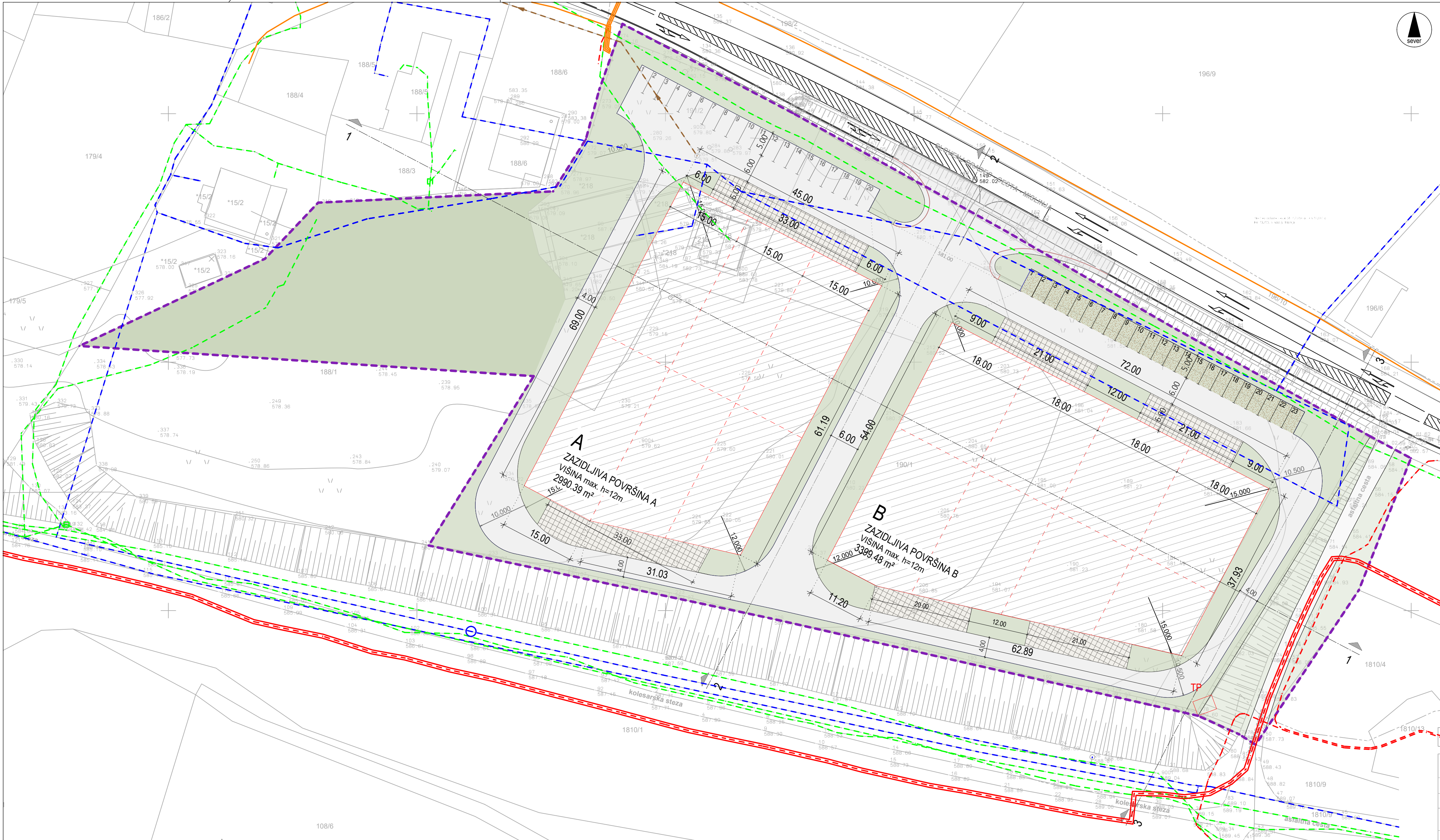
List 1 Situacija - prikaz faznosti izvedbe

List 2 Situacija komunalne in energetske infrastrukture - obstoječe stanje

List 3 Situacija komunalne in energetske infrastrukture - predvideno

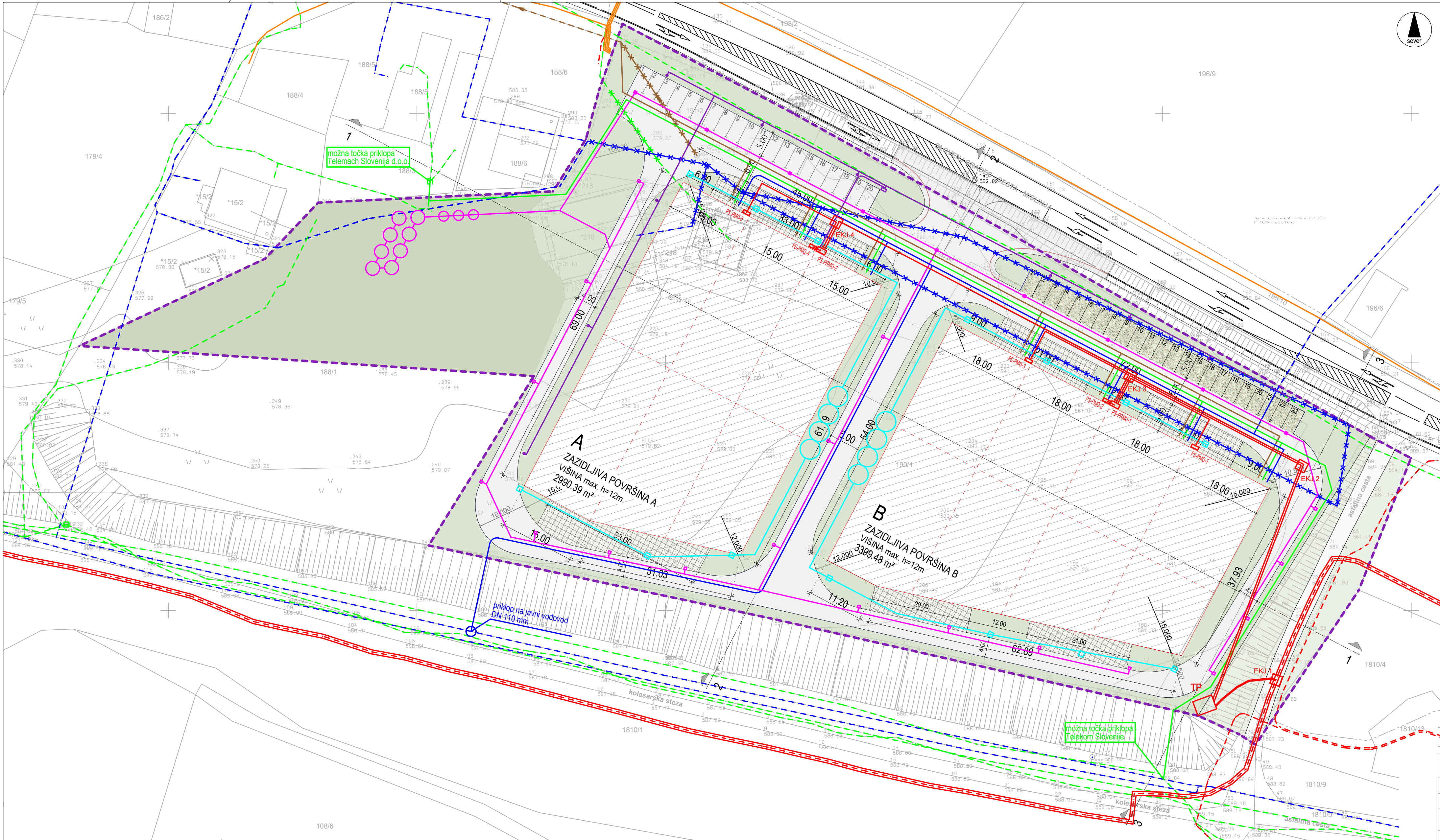


	meja območja OPPN	
	DKN	
190/1	parcelna številka	
	zazidljiva površina	
A	oznaka zazidljive površine	 oznaka prereza
	utrjene zunanje površine	
	utrjene zunanje površine namenjene motornemu prometu	
	raščen teren	
	drevo	
	obstoječi objekti predvideni za rušitev	



TP - predvidena transformatorska postaja

načrt	OPPN	številka	22-404	dat	maj 2026	faza	ELABORAT EKONOMIKE	merilo	1: 500	št.lista	2
-------	------	----------	--------	-----	----------	------	--------------------	--------	--------	----------	---



	meja območja OPPN	
	DKN	
190/1	parcelna številka	
	zazidljiva površina	
A	oznaka zazidljive površine	 oznaka prereza
	utrjene zunanje površine	
	utrjene zunanje površine namenjene motornemu prometu	
	raščen teren	
	drevo	
	obstoječi objekti predvideni za rušitev	

obstoječe	rušitve	novi	
			elektrika
			elektrika SN kablovod
			kanalizacija
			meteorna kanalizacija
			vodovod
			elektronske komunikacije
			javna razsvetljava

TP - predvidena transformatorska postaja

 varovalni pas obstoječih podzemnih vodov

izdelovalec  TORI STUDIO d.o.o. Gospodarska cesta 84 2000 Maribor info@tori-studio.si					naziv OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE MI-23 IN DEL OBMOČJA MI-22 V OBČINI MISLINJA						
naročnik Lastnik zemljišč					vsebina Situacija komunalne in energetske infrastrukture - predvideno						
načrt	OPPN	številka	22-404	dat	maj 2026	faza	ELABORAT EKONOMIKE	merilo	1: 500	št. lista	3
											