



Elaborat ekonomike

za območje Občinskega podrobnega
prostorskega načrta za območje enote urejanja
prostora OP8/009 Dobrava 3

naziv	Elaborat ekonomike za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora OP08/009 Dobrava 3 – dopolnjen osnutek
investitor	KBS projekt, d.o.o. Rogaška cesta 29 3240 Šmarje pri Jelšah
izdelovalec	Domplan d.d. Bleiweisova c. 14, 4000 Kranj direktorica: Saša Krč  Domplan, d.d., Kranj Bleiweisova cesta 14 13
odgovorni vodja projekta	Jasna Medved, univ. dipl. inž. kraj. arh. PKA PPN ZAPS 1629 
strokovna skupina	Nasta Rak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Irena Križaj, univ. dipl. inž. arh. Tjaša Ažman, mag. inž. arh. Alenka Jesenko, dipl. inž. gradb. Maja Markun, univ. dipl. inž. kraj. arh. Maks David Zorman, dipl. inž. arh. urb.
št. projekta	UD/564–176/23
datum	Julij 2026

01

01	Uvod	4
02	Ključne ugotovitve o območju obdelave ...	6
03	Komunalna oprema in druga GJI	9
04	Družbena infrastruktura	12
05	Viri in literatura	13
06	Grafične priloge	14

Kazalo vsebine

1.	Uvod	4
1.1.	Metoda dela	4
2.	Ključne ugotovitve o območju obravnave, predvidenih rešitvah OPPN ter gospodarski javni infrastrukturi	6
3.	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	9
3.1.	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	9
3.2.	Ocena stroškov izgradnje	10
3.3.	Viri financiranja	11
3.4.	Etapnost gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	11
4.	Družbena infrastruktura	13
4.1.	Ocena stroškov izgradnje	13
5.	Viri in literatura	14
6.	Grafične priloge	15

Kazalo slik

Slika 1: Območje OPPN v prostoru Občine Zreče, s prikazom prostorskih enot naselij ter 3D Lidar terena	6
Slika 2: Območje OPPN na ortofoto posnetku	6
Slika 2: Območje OPPN s prikazom namenske rabe prostora	7
Slika 2: Prikaz območja OPPN z vidika arhitekturno urbanistične strokovne podlage za območje OPPN	8

1. Uvod

Investitor je v marcu 2024 pričel s postopkom priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora OP8/009 Dobrava 3 (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Postopek OPPN se je pričel s sprejemom Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju OP08-009 – stanovanjsko območje Dobrava 3 št. 3505-0011/2023-12, ki ga je Občina Zreče sprejela dne 9. 2. 2024.

Skladno z 68. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 in 20/22 – odl. US – v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) se kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN izdelava tudi elaborat ekonomike, ki mora za načrtovane prostorske ureditve opredeliti:

- 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;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Z elaboratom ekonomike (v nadaljnjem besedilu: elaborat) se v vseh fazah priprave OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Namen elaborata je izdelava ocene investicij in določitev virov financiranja ter etapnost za zagotavljanje komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev načrtovanih z OPPN. Prav tako je namen elaborat izdelava ocene 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 načrtovanih z OPPN. Elaborat je osnova za pripravo programa opremljanja.

1.1. Metoda dela

Pri pripravi elaborata so bila upoštevana določila ZUreP-3 ter določila Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 – v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata. Prav tako je bila uporabljena tudi druga področna zakonodaja, ki je navedena v posameznem poglavju elaborata.

Elaborat je 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 podrobnim prostorskim načrtom za območje enote urejanja prostora OP8/009 Dobrava 3 (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 OPPN.

Predvideva se, da načrtovana prostorska ureditev, ki je predmet OPPN, ne predstavlja takšne obremenitve na obstoječo družbeno infrastrukturo, da bi bilo potrebno zaradi njih dograditi obstoječo ali zgraditi novo javno mrežo vzgoje in izobraževanja, zdravstva na primarni ravni oz. športno infrastrukturo.

Pri pripravi elaborata so bile upoštevane sledeče podlage in podatki:

- prostorski strateški akti in občinski prostorski plan občine;
- strokovne podlage za pripravo OPPN za obstoječo in načrtovano prometno in komunalno opremo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- druga razpoložljiva dokumentacija.

Pri pripravi elaborata so bile upoštevane tudi podlage navedene v nadaljevanju:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (OPN Občine Zreče-UPB1) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2021);
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, 64/15, 24/16, 28/16, 25/18, 48/19, 16/21);
- ostali podatki Občine Zreče;
- smernice in mnenja NUP.

V poglavju 5 Viri in literatura so navedeni ostali viri oz. literatura, ki je bila uporabljena v postopku priprave elaborata.

2. Ključne ugotovitve o območju obravnave, predvidenih rešitvah OPPN ter gospodarski javni infrastrukturi

Območje OPPN se nahaja v jugovzhodnem delu območja Občine Zreče, natančneje jugovzhodno od mesta Zreče, in sicer v zahodnem delu razloženega naselja Dobrovlje. Območje OPPN je na sliki 1 označeno v rdeči barvi.



Slika 1: Območje OPPN v prostoru Občine Zreče, s prikazom prostorskih enot naselij ter 3D Lidar terena (podatki: PISO Zreče. <https://www.geoprostor.net>, april 2025)

V naravi območje OPPN predstavlja nepozidano stavbno zemljišče, ki je v manjšem vzhodnem delu že zazidano (na parceli se nahaja manjši nezahteven objekt – lopa). Na severni in južni strani območje OPPN meji na obstoječa pozidana zemljišča.



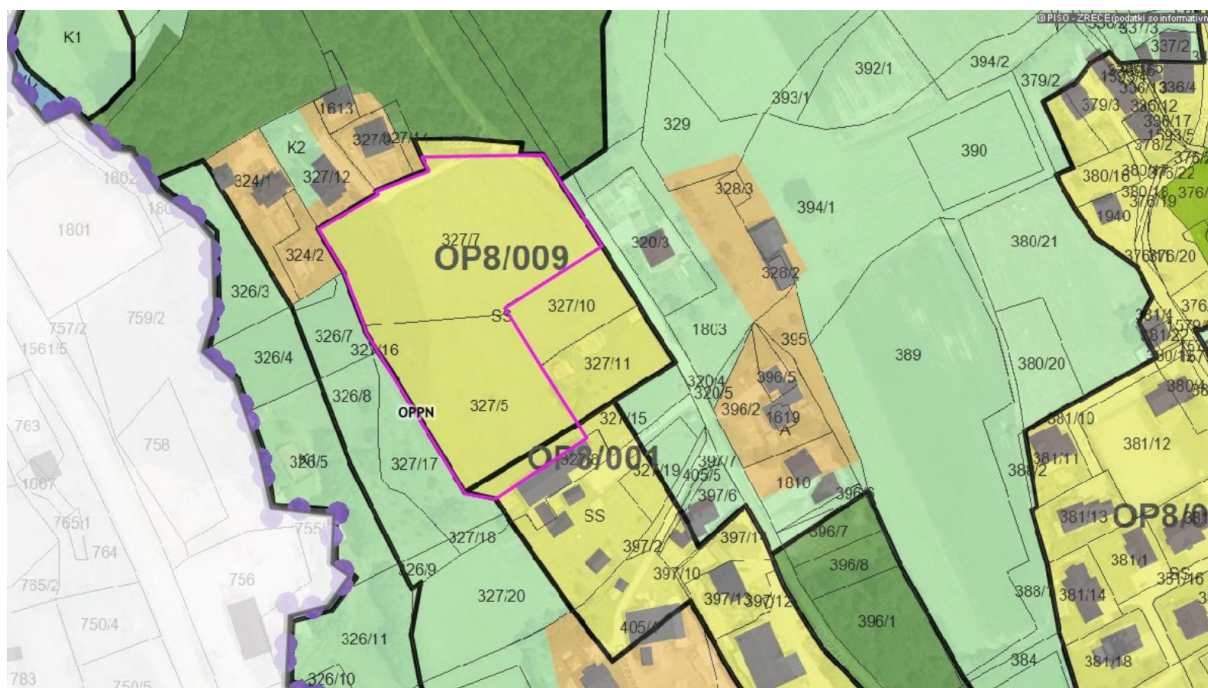
Slika 2: Območje OPPN na ortofoto posnetku (podatki: PISO Zreče. <https://www.geoprostor.net>, april 2025)

V območje OPPN so vključeni zemljišči parc. št. 327/5, 327/7, obe k.o. 1105-Škalce. V primeru potrebe urejanja prometne in ostale infrastruktura se v postopku priprave, območje OPPN lahko prilagodi z vključitvijo tudi na druga zemljišča.

Skladno z določili nadrejenega prostorskega akta, OPN Zreče, je obravnavano območje uvrščeno v enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) OP8/009, ki je namenjeno stanovanjski gradnji z namensko rabo SS - stanovanjske površine.

Meja območja je določena v grafičnem delu OPPN in sicer v skladu z OPN Zreče, pri čemer pa skladno s Sklepom o pripravi, v območje OPPN niso vključena zemljišča parc. št. 327/10 in 327/11, obe k.o. 1105-Škalce, ki so v lasti drugega lastnika, zato je območje OPPN za ti dve parceli sorazmerno manjše od določenega z OPN Zreče. Skladno s sklepom o pripravi OPPN se je območje OPPN uskladilo glede na ureditev obodnih parcelnih meja, ter skladno s 4. odstavkom 132. člena OPN Zreče. Skupna površina območja OPPN po prej navedenih uskladitvah znaša 10778,09 m² oziroma 1,078 ha.

Območje OPPN na vzhodni in zahodni strani meji na kmetijska zemljišča, na južni in severozahodni strani na obstoječe naselje, na severovzhodni strani pa na gozdna zemljišča.



Slika 3: Območje OPPN s prikazom namenske rabe prostora (podatki: PISO Zreče, <https://www.geoprostor.net>, april 2025)

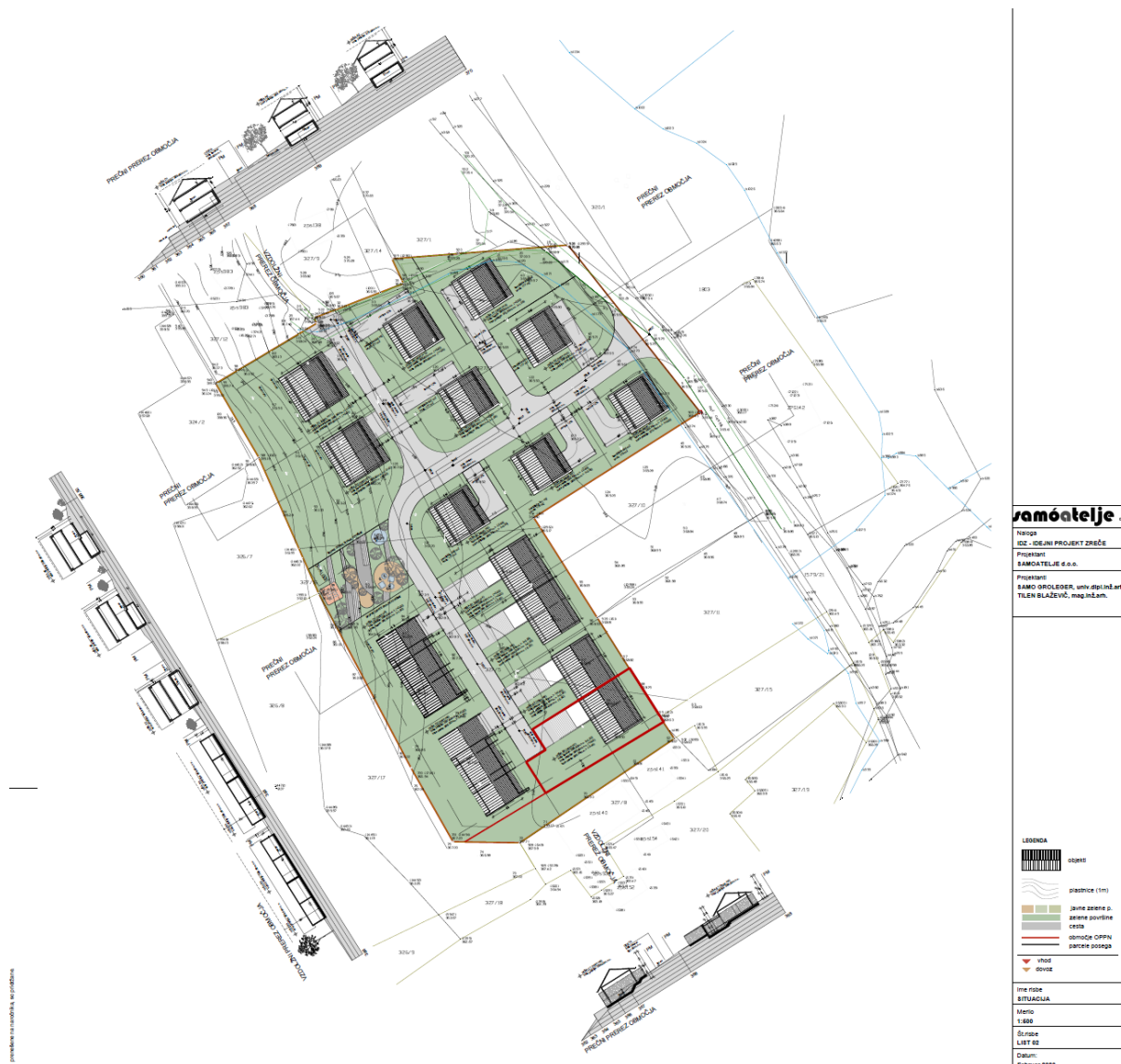
Iz arhitekturno urbanistična strokovne podlage, ki je bila izdelana za namen priprave OPPN izhaja, da je predmet OPPN gradnja 15 individualnih stanovanjskih stavb s pripadajočo prometno in ostalo javno komunalno infrastrukturo, zunanji ureditvami in ureditvijo ostalih skupnih površin nove soseske.

OPPN v zvezi s javno gospodarsko komunalno opremo načrtuje:

- izgradnjo interne dostopne poti s priključevanjem na obstoječo občinsko lokalno cesto št. 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče;
- izgradnja kanalizacijskih priključkov do črpališča,
- izgradnjo priključka na javno vodovodno omrežje;
- izgradnjo priključka na telekomunikacijsko omrežje;

- izgradnjo priključka na elektroenergetsko omrežje.

Na območju OPPN ni predvideno priključevanje na plinovodno omrežje, je pa zasnova plinovodnega omrežja zaradi zahtev nosilca urejanja prostora s področja oskrbe s plinom prikazana v grafičnem delu OPPN.



Slika 4: Prikaz območja OPPN z vidika arhitekturno urbanistične strokovne podlage za območje OPPN (podatki: IDZ – idejni projekt Zreče, februar 2026. Samoatelj, d.o.o., Ljubljana)

Vir financiranja investicij v izgradnjo ureditev načrtovanih s predmetnim OPPN se zagotavljajo iz finančnih virov investitorja OPPN, ki je tudi lastnik zemljišča v območju OPPN.

3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

3.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje OPPN je prometno navezano preko obstoječe kategorizirane občinske lokalne ceste 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče, ki poteka po celotnem vzhodnem robu območja.

Postaja javnega potniškega avtobusnega prometa se nahaja ob regionalni cesti II. reda, odsek 0280 Slovenske Konjice-Stranice in je od predvidenega območja oddaljena cca. 750 m oz. cca 10 minut hoje.

Obstoječe primarno vodovodno omrežje poteka vzhodno od območja obdelave. Sekundarno vodovodno omrežje poteka po vzhodnem robu območja obdelave. Priključevanje na primarno vodovodno omrežje je mogoče na zemljišču na meji med parc. št. 1803 in 320/3, obe k.o. 1105 Škalce, ter v nadaljevanju pod občinsko lokalno cesto 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče.

Na območju OPPN ni zgrajenega kanalizacijskega omrežja. Prav tako ni zgrajenega kanalizacijskega omrežja za odvajanje padavinskih voda. Za odvodnjavanje padavinskih vod z nove interne dostopne ceste se v dovozni cesti izvede tudi meteorno kanalizacijo za padavinske vode. Padavinske vode se preko meteorne kanalizacije odvodnjavajo v zadrževalnik v interni cesti, z nove interne dostopne ceste pa se kontrolirano odvajajo v bližnji površinski odvodnik, ki se nahaja cca. 70 m zahodno od območja OPPN (Koprivnica). Za odvajanje odpadnih fekalnih voda bo zgrajen fekalni kanalizacijski sistem s priključitvijo na javni kanalizacijski sistem preko predvidenega javnega črpališča. Do izgradnje javne kanalizacije se fekalne odpadne vode preko internega fekalnega kanalizacijskega sistema vodijo v začasno skupno MKČN. Prečiščene komunalne odpadne vode iz MKČN se kontrolirano vodi v bližnji površinski odvodnik (Koprivnica).

V neposredni bližini oziroma v območju OPPN poteka tudi druga gospodarska javna infrastruktura, kar je opredeljeno v nadaljevanju.

V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje se nahajajo elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor, d.d., ki zajemajo:

- 20 kv kablovod RTP- 14 Slovenske Konjice OMR 20 KV (K-869),
- 0,4 kv NN omrežje obstoječe transformatorske postaje T-761 Dobrava 3 Kovač (T0761).

Preko območja OPPN, natančneje preko parc. št. 327/5 in 327/7, obe k.o. 1105-Škalce poteka obstoječi NN 0,4 kV elektrovod, ki služi za napajanje obstoječih objektov severno od območja OPPN (prav tako v lasti Elektro Maribor, d.d.). Območje OPPN bo priključeno na obstoječe elektroenergetsko omrežje in sicer bo nov priključni vod potekal z izvedbo NN kabelskega priključka iz TP 20/0,4 kV DOBRAVA 3 KOVAČ (t-761) do predvidenih stanovanjskih objektov.

NN kabelski priključek se izvede v elektro kabelski kanalizaciji (EKK) kot nov izvod iz predmetne TP. V sklopu predvidene EKK se izvedejo tudi rezervne cevi za potrebe napajanja sosednjega območja NNO. V TP 20/0,4 kV DOBRAVA 3 KOVAČ (t-761) glede na ocenjeno moč ne bo potrebna preureditev NN stikalnega bloka ali zamenjava transformatorja.

Komunikacijsko omrežje operaterjev Telekom Slovenije, d.d. in Telemach, d.o.o. poteka po vzhodnem robu območju OPPN. Območje OPPN bo priključeno na obstoječe komunikacijsko omrežje.

Plinovodno distribucijsko omrežje odsek V 30-PE125, delovnega tlaka 500 mbar je zgrajeno severno od območja OPPN, v razdalji cca 200 m od severne meje območja OPPN. Za območje OPPN ni predvidena oskrba s plinom.

3.2. Ocena stroškov izgradnje

Ocena stroškov izgradnje predvidene komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture kot jo določa OPPN je podana glede na projektantsko oceno za gradnjo posameznega priključka na omrežje gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: GJI).

Za potrebe izdelave OPPN je investitor s strani Elektra Maribor, d.d. pridobil strokovno podlago z naslovom »Ureditev EEO na območju OPPN za del območja OP8/009 stanovanjsko območje Dobrava 3 v Občini Zreče« št. 131/24-SB-SP, izdelana v avgustu 2024. Iz predmetne strokovne podlage izhaja, da v času izdelave predmetne strokovne podlage, ocenitev vrednosti predvidenih del za izvedbo NN razvodov 0,4 kV (napajanje stanovanjskih objektov na območju OPPN) ni bila izvedena zaradi manjkajočih izhodiščnih podatkov.

Projektantska ocena izgradnje priključkov na omrežja GJI je podana v nadaljevanju:

Predvideni priključki na omrežje GJI	Predvideni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme na območju OPPN (velikost OPPN = 1,078 ha)
Priključek na občinsko LC in izgradnja nove dostopne ceste, parkirnih ter skupnih manipulativnih površin	92.201,34 EUR
Priključek na javno vodovodno omrežje	41.723,78 EUR
Priključke na javno kanalizacijsko omrežje (javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno)	55.376,83 EUR
Interno kanalizacijsko omrežje za padavinsko vodo	59.700,37 EUR
Priključke na javno elektroenergetsko omrežje	35.621,96 EUR
Priključke na javno elektronsko komunikacijsko omrežje	32.611,61 EUR
Javna razsvetljava	/

Skupaj ocena stroškov	317.235,88 EUR
-----------------------	----------------

Podrobnejša ocena vrednosti vseh predvidenih del bo izvedena v fazi izdelave načrta PZI.

Celotna površina skupnih zelenih površin za potrebe delovanja soseske je 391 m². Predvideni stroški ureditve skupnih zelenih površin glede na projektantsko oceno okvirno znašajo 50.000 EUR.

3.3. Viri financiranja

Sredstva za izgradnjo prometne in komunalne infrastrukture v celoti zagotavlja investitor predmetnega OPPN.

Pri izvedbi prometne in komunalne infrastrukture oziroma posameznih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo ni predvidenega financiranja s strani proračuna Občine Zreče.

3.4. Etapnost gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Prostorske ureditve, ki jih določa OPPN se lahko izvedejo kot celota ali v dveh ali več ločenih etapah, pri čemer posamezna etapa predstavlja funkcionalno zaključeno enoto in se lahko gradi ločeno. Izvajajo se tako, da čim manj vplivajo na bivalne in delovne pogoje ter obstoječe ureditve sosednjih območij, ter da je zagotovljeno nemoteno delovanje obstoječih objektov.

V primeru etapne gradnje se v prvi fazi predvidi gradnja dostopne ceste s pripadajočimi konstrukcijskimi ureditvami gospodarske javne infrastrukture, ki mora potekati sočasno in usklajeno ter se izvede kot samostojna etapa.

V drugi fazi (in nadaljnjih fazah gradnje) je dopustna gradnja posameznih stanovanjskih objektov in pripadajočih zunanjih ureditev na njihovih gradbenih parcelah. Pred uporabo posameznega objekta je obvezna njegova priključitev na javno kanalizacijsko omrežje, če bo to že zgrajeno. V nasprotnem se objekti priključujejo na individualne MKČN z iztokom prečiščenih odpadnih voda v površinski odvodnik Koprivnica. MKČN se uporabljajo le do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja.

Časovni načrt izvajanja komunalnega opremljanja območja OPPN, pri čemer lahko pride do časovnih odstopanj, ki so vezane na postopek izdelave OPPN in kasnejših faz priprave projektne dokumentacije DGD, postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja ter izdelave kasnejših faz projektne dokumentacije (PZI), čarovnice gradnje ter izvedbe in pridobivanja uporabnega dovoljenja in prevzema v uporabo javne komunalne infrastrukture.

Aktivnost	Okvirni rok izvedbe aktivnosti
Izdelava osnutka OPPN	april 2025
Pridobivanje 1. mnenj NUP	maj – junij 2025

Pridobivanje 1. mnenj NUP na ponovljen osnutek OPPN	junij – julij 2026
Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN	julij 2026
Javna razgrnitev in javna obravnava	avgust – september 2026
Izdelava stališč do pripomb in predlogov	september 2026
Izdelava predloga OPPN	oktober 2026
Pridobivanje 2. mnenj NUP	oktober – november 2026
Izdelava usklajenega predloga in sprejem OPPN	november – december 2026
Začetek gradnje komunalne opreme in druge komunalne opreme	marec 2027
Začetek gradnje predvidenih objektov	avgust 2027
Priključitev objektov na komunalno opremo	december 2027

4. Družbena infrastruktura

ZUreP-3 opredeljuje družbeno infrastrukturo in sicer gre za 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).

4.1. Ocena stroškov izgradnje

V območju OPPN je predvidenih petnajst novih enostanovanjskih objektov, pri čemer statistično ocenjujemo, da bo v vsakem objektu v povprečju bivalo 3,5 oseb (od tega načeloma dva odrasla in 1,5 otroka), kar skupaj pomeni 52,5 oseb, od tega 30 odraslih in 22 otrok v različnih starostnih obdobjih (predšolski, osnovnošolski ali srednješolski).

Pri tem pojasnjujemo, da je v naprej nemogoče predvideti natančen čas končanja gradnje objektov, prav tako tudi ni mogoče v naprej ugotoviti ali bodo novi lastniki objektov priseljeni iz drugih občin ali bo šlo zgolj za preselitev znotraj matične občine (Zreče).

Z vidika vzgoje in izobraževanja je po podatkih Evidence vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov v Občini Zreče 21 prostih mest predšolske vzgoje.

V septembru 2024 je bilo po podatkih Evidence vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov, v Osnovno šolo Zreče vpisanih skupno 496 šoloobveznih otrok (od prvega do devetega razreda).

Na podlagi zgornjih ugotovitev je težko napovedati obseg in časovni potek uporabe družbene infrastrukture, vendar pa kljub temu ocenjujemo, da predvideni OPPN ne bo imel takšnega vpliva na družbeno infrastrukturo občine z vidika zagotavljanja povečanja objektov s področja vzgoje in izobraževanja, zdravstvene dejavnosti, socialnega varstva, kulture oz. drugih dejavnosti splošnega pomena.

5. Viri in literatura

Pri pripravi elaborata so bile uporabljeni sledeči viri in literatura:

- Evidenca vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov. Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport.
<https://paka3.mss.edus.si/registriweb/default.aspx>
- Občina Zreče. <https://www.zrece.si/>
- Pravno informacijski sistem Republike Slovenije.
<https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV13308>
- Prostorsko informacijski sistem občin. Občina Zreče.
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zrece>
- Smernice nosilcev urejanja prostora prejete v postopku OPPN

6. Grafične priloge

Št. priloge	Naziv	Merilo
1	Prikaz obstoječe in predvidene vrste komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture z opredeljeno etapnostjo	1:1.000
2	Prikaz posamezne vrste družbene infrastrukture glede na območje OPPN	1:10.000



Elaborat ekonomike za območje
Občinskega podrobnega prostorskega
načrta za območje enote urejanja prostora
OP0B/009 Dobrava 3
- dopolnjen osnutek

Izdelovalec:

Domplan, d.d.
Bleiweisova cesta 14
4000 Kranj

št. proj.: UD/564-176/23

datum: julij 2026

Grafični prikaz št. 2:

Prikaz posamezne vrste družbene
infrastrukture glede na območje OPPN

Legenda:

meja občine
meja OPPN

*znaki in opisi družbene infrastrukture so
prikazani direktno na grafičnem prikazu

Vir podatkov: GURS / Občina Zreče

Merilo:

M 1:10.000

250 500m