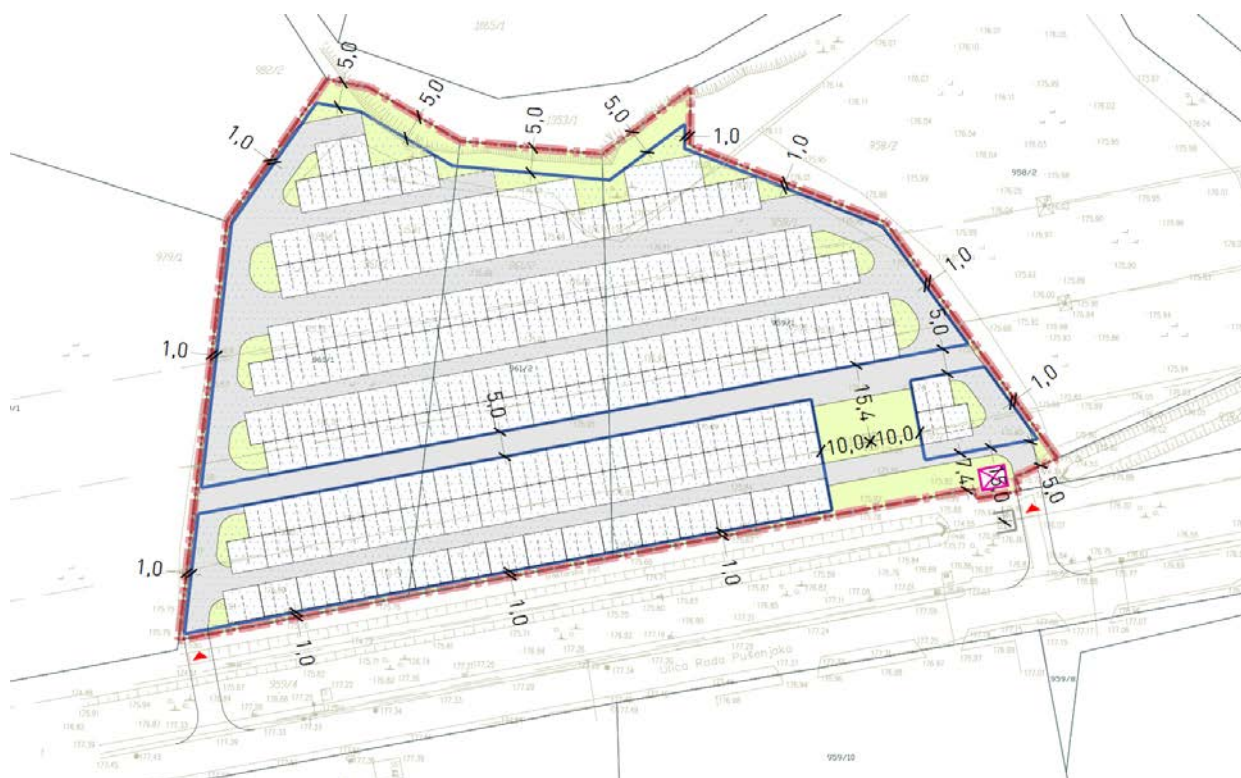


ELABORAT EKONOMIKE

K OBČINSKEMU PODROBNEMU PROSTORSKEMU NAČRTU ZA DEL OBMOČJA EUP LJ09



IZDELAL:

ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o.
Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

IZDELANO:

maj 2026

Podatki o izdelovalcu:

Projekt: **ELABORAT EKONOMIKE K OBČINSKEMU
PODROBNEMU PROSTORSKEMU NAČRTU ZA
DEL OBMOČJA EUP LJ09**

Faza OPPN **PREDLOG**

Št. akta: **OPPN-14/22**

Izdelovalec: **ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o.**
Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota
Tel. +386 25361310
Faks. +386 25341086

Direktorica: **Alenka ŠUMAK**, univ. dipl. inž. kraj. arh.



Šumak
ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota

Odgovorni prostorski
načrtovalec:

Leon **CIGÜT**, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska št.: PA PPN ZAPS 1661

Osebna štampljka:

Podpis:



Pripravil: **Stanislav HOZJAN**, dipl. gosp. inž.

Sodelavci: **Tadeja MADJAR STAJNKO**, univ. dipl. inž. arh.
Barbara BABIČ FEKONJA, univ. dipl. geog.
Nejc MARIČ, dipl. inž. grad.
Anita SEVER, mag. prav..
Željko ŠARDI, inž. arh.
Urška KOCIPER

Datum: **maj 2026**

VSEBINA

Tekstualni del

Povzetek	5
1. Namen in cilji naloge.....	6
2. Podlage za izdelavo elaborata ekonomike.....	8
2.1. Pravne podlage	8
2.2. Vsebinske podlage	8
3. Območje in predmet načrtovanja s prostorskim aktom.....	9
4. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	12
4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	12
4.1.1. Prometna infrastruktura.....	13
4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija	15
4.1.3. Elektroenergetsko omrežje.....	17
4.1.4. Plinovodno omrežje.....	19
4.1.5. Telekomunikacijsko omrežje	21
4.1.6. Ravnanje s komunalnimi odpadki	21
4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	23
4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....	25
4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	26
5. Družbena infrastruktura.....	27
Priloge.....	28

Seznam tabel:

Tabela 1: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN za del območja EUP LJ09	24
---	----

Grafični del

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v Ljutomeru na orto-foto posnetku (območje označeno z rdečo).....	9
Slika 2: Izsek prikaza namenske rabe iz prikaza stanja prostora k občinskemu podrobnemu načrtu za območje EUP LJ09 v Ljutomeru.....	10
Slika 3: Obstoječa prometna infrastruktura, vir: https://gis.iobcina.si , april 2026	13
Slika 4: Idejna zasnova prometne ureditve območja, vir: OPPN za del EUP LJ09	14
Slika 5: Obstoječa vodovodna kanalizacija, vir: https://gis.iobcina.si , april 2026	15
Slika 6: Obstoječa fekalna kanalizacija, vir: https://gis.iobcina.si , april 2026	16
Slika 7: Obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: https://gis.iobcina.si , april 2026	18
Slika 8: Obstoječe plinovodno omrežje, vir: https://gis.iobcina.si , april 2026	20
Slika 9: Obstoječe telekomunikacijsko omrežje, vir: https://gis.iobcina.si , april 2026	22

POVZETEK

Temeljni namen elaborata ekonomike je seznanitev udeležencev pri urejanju prostora o racionalnosti in smiselnosti izvedbe prostorskega akta, skozi vse faze priprave prostorskega akta. Predmetni elaborat ekonomike je izdelan kot del gradiva k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za del območja enote urejanja prostora LJ 09 (v nadaljevanju tudi: OPPN).

Območje OPPN se nahaja na severozahodnem delu naselja Ljutomer, v industrijskem območju nasproti podjetja z agrokulturno dejavnostjo Panorganic d. o. o. in gradbenega podjetja Nograd-Lotmerk d. o. o.; zaradi tovrstne lege je gospodarska javna infrastruktura na območju in v njegovi neposredni bližini dobro razvita. Do predmetnega območja je neposreden dostop omogočen preko občinske ceste LK-225492 ul. Rada Pušenjaka.

Gre za nepozidana stavbna zemljišča v skupni površini cca. Obravnavano območje zajema površino v skupni izmeri cca. 12.362,90 m² oz. 1,24 ha in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 959/1, 961/1 in 961/2 vse v k. o. 259 – Ljutomer.

Z OPPN za del območja EUP LJ09 se načrtuje gradnja parkirišča s cestnima priključkoma, postavitve fotonapetostnih naprav na parkirišče in gradnja transformatorske postaje s pripadajočimi elektroenergetskimi vodi srednje ter nizke napetosti, gradnja pomožnih objektov, ureditev zunanjih površin in drugi gradbeni posegi.

GJI se načrtuje v območju OPPN ter mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto predmetnega območja. Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije. Območje OPPN je delno komunalno opremljeno. Na obravnavanem območju se nahaja elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje, v neposredni bližini območja pa vodovodno in plinovodno omrežje ter lokalna cesta.

Za načrtovano gradnjo in v skladu z izkazanimi potrebami po zagotavljanju ustrezne komunalne oskrbe je za območje OPPN bistvenega pomena priključitev na obstoječe elektroenergetsko omrežje.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, načrtovane s prostorskim aktom ter aktualnega stanja cen na trgu, hkrati pa v skladu z zahtevami ZUreP-3 oz. Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme oz. gospodarske javne infrastrukture skupaj z vso potrebno dokumentacijo znašajo 219.100,00 EUR.

Struktura virov financiranja trenutno ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno. Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture lahko financira občina ali drugi zainteresirani investitorji. Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape, je odvisno od izkazanega interesa investitorjev.

Predmetni elaborat ekonomike iz razlogov navedenih v petem poglavju ne obravnava območja glede družbene infrastrukture.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Za celovit pristop k prostorskemu načrtovanju ter celostno obravnavo vseh interesov v prostoru, z namenom uresničevanja načel trajnostnega razvoja je potrebno vsako načrtovano prostorsko ureditev obravnavati s poznavanjem in predvsem z upoštevanjem posledic, ki so bodisi posredno ali neposredno vezane za implementacijo tovrstnih projektov. Cilj izboljšanja kvalitete prostorskega načrtovanja, ki zajema tako celovito kot kompleksno planiranje, prostorski načrtovalci v slovenski praksi dosegajo z uporabo različnih instrumentov, uporaba katerih je določena z veljavnim Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10).

V skladu z navedenim, 68. člen ZUreP-3 skupaj s pripravo Občinskega prostorskega načrta (OPN) in Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), predvideva pripravo elaborata ekonomike, ki za načrtovano in nameravano prostorsko ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo ¹ ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo ²(GJI), ki jo je potrebno dograditi oz. zgraditi za namen ureditve
- družbeno infrastrukturo³, ki jo prav tako potrebno dograditi ali zgraditi za namene prostorske ureditve
- oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo predvidene ureditve
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo GJI, ter družbeno infrastrukturo.

Glavni namen priprave elaborata ekonomike je preverjanje racionalnosti izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev in da se pridobijo informacije o tem kakšne ekonomske posledice je moč pričakovati na podlagi odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze v breme lokalne skupnosti oz. investitorja, če se prostorska ureditev implementira na način, ki je opredeljen z obravnavanim prostorskim aktom. Pomembno je, da je investitor oz. občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah seznanjen in da se zaveda posledic sprejetih odločitev, saj se s sprejetjem prostorskega akta sprejmejo tudi določene obveze v breme investitorja oz. lokalnega okolja.

¹ komunalna oprema so po 158. členu ZUreP-3:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, 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.

² 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; druga gospodarska javna infrastruktura pa je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta;

³ družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti (ZUreP-3)

Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu. Z njegovo pripravo se tako javnost kot tudi odločevalci v celoti informirajo s finančnimi posledicami, obenem pa dovolj zgodaj – še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – seznanijo s pričakovanimi stroški, kar pomeni, da je na voljo še dovolj manevrskega prostora za dodatno preveritev načrtovane prostorske ureditve, oz. za njeno dopolnitev, spremembo, določitve ustrezne etapnosti njene izvedbe ali v skrajnem primeru, da se jo celo opusti.

Elaborat ekonomike kot tak, ne določa konkretnih prostorskih ali infrastrukturnih rešitev, temveč le povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko. Tako je elaborat ekonomike v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativne narave.

2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Priprava elaborata ekonomike temelji na pravnih in vsebinskih podlagah

2.1. Pravne podlage

Za pripravo elaborata ekonomike sta najpomembnejši dve pravni podlagi, in sicer:

- Zakon o urejanju prostora ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3)

Iz ZUreP-3 izhajajo predvsem opredelitve o komunalni opreми in drugi GJI ter o družbeni infrastrukturi. Na podlagi 65. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) pa je julija leta 2016 pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike – v skladu s prvim odstavkom 68. člena ZUreP-3 je s pripravo OPN in OPPN predvidena tudi priprava elaborata ekonomike.

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike, opredeljuje njegov namen in podlage, ki so potrebne za njegovo izdelavo. Zajema pa tudi jasne vsebinske napotke za ustrezno pripravo elaborata ekonomike glede komunalne opreme oz. druge GJI ter glede družbene infrastrukture.

2.2. Vsebinske podlage

Za čim bolj natančno oceno posledic sprejetja prostorskega akta na razvoj prostora, predvsem pa na njegovo komunalno opremo in pripadajočo ostalo GJI ter družbeno infrastrukturo, so pomembne vsebinske podlage, ki zajemajo prostorski akt z vsemi svojimi sestavinami, obstoječe strokovne podlage, izvedene študije in različne vrste projektne dokumentacije, vezane za dotično prostorsko ureditev.

Vsebinske podlage za izdelavo predmetnega elaborata ekonomike so:

- odlok o občinskem podrobnem načrtu za del območja EUP LJ 09, ki ga je izdelal ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o. (št. akta: OPPN-14/22, identifikacijska št.: 3215),
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN,
- stanje prostora območja OPPN .

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z OPPN, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje GJI in priključevanja objektov nanjo. Večina podatkov o načrtovanih prostorskih ureditvah je povzetih po OPPN.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S PROSTORSKIM AKTOM

Območje OPPN zajema stavbna zemljišča v območju enote urejanja prostora LJ09 (EUP LJ 09), z oznako podrobnejše namenske rabe IP (površine za industrijo) – opredeljene EUP z namensko in podrobno namensko rabo v odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 2/15; Uradni list RS, št. 47/16; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/21 in 11/21).

Območje OPPN se nahaja na severozahodnem delu naselja Ljutomer, v industrijskem območju nasproti podjetja z agrokulturno dejavnostjo Panorganic d. o. o. in gradbenega podjetja Nograd-Lotmerk d. o. o.; zaradi tovrstne lege je gospodarska javna infrastruktura na območju in v njegovi neposredni bližini dobro razvita. Do predmetnega območja je neposreden dostop omogočen preko občinske ceste LK-225492 ul. Rada Pušenjaka.

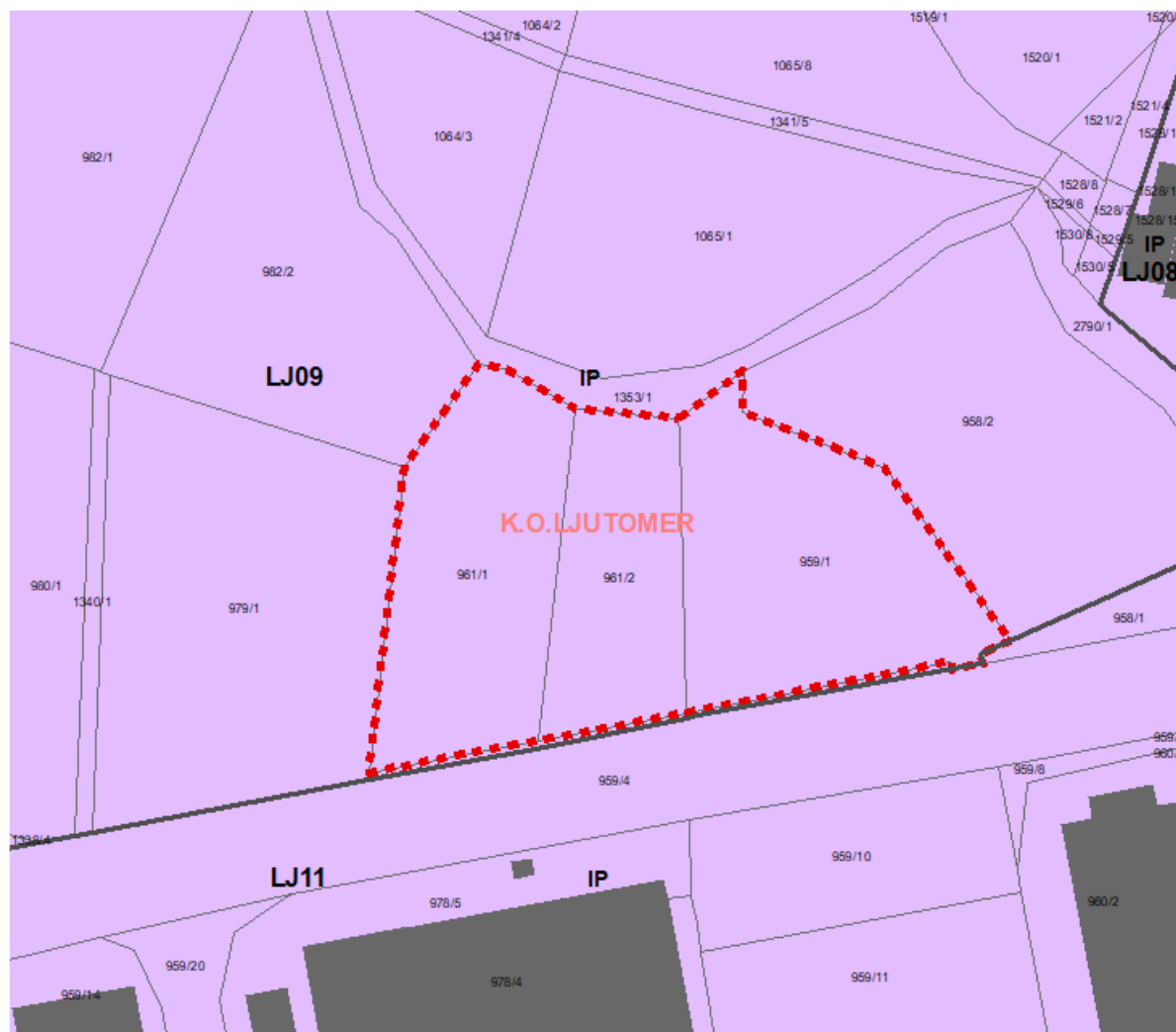


Slika 1: Položaj območja OPPN v Ljutomeru na orto-foto posnetku (območje označeno z rdečo)

Obravnavano območje zajema površino v skupni izmeri cca. 12.362,90 m² oz. 1,24 ha in obsega nepozidana stavbna zemljišča s parcelnimi številkami 959/1, 961/1 in 961/2 vse v k. o. 259 – Ljutomer.

Gre za nepozidana stavbna zemljišča na robu območja EUP LJ 09, ki je namenjeno osnovnim pridobitnim dejavnostim industrije.






Po dejanski rabi so zemljišča v območju OPPN v celoti opredeljena kot kmetijska zemljišča, in sicer je območje pretežno opredeljeno (kar 92,9 %) kot njive, na severnem delu obravnavanega območja se nahaja območje dreves in grmičevja (6,7 %) ter nekaj malega kot trajni travnik (0,1 %). Na južnem delu območja pa je še majhen delež (0,3 %) neobdelanega kmetijskega zemljišča.



Vir podlage: ZKN, KS, RPE (GURS, marec 2021)

Vir podatkov: Občinski prostorski načrt Občine Ljutomer (Uradni glasilo Občine Ljutomer, št. 2/15 in 11/21)


Legenda

 območje OPPN	 zemljiški kataster
 meja katastrske občine	 enota urejanja prostora
 kataster stavb	

Namenska raba

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja proizvodnih dejavnosti

 IP	površine za industrijo
--	------------------------

Slika 2: Izsek prikaza namenske rabe iz prikaza stanja prostora k občinskemu podrobnemu načrtu za območje EUP LJ09 v Ljutomeru

Z OPPN za del območja EUP LJ09 se načrtuje gradnja parkirišča s cestnima priključkoma, postavitve fotonapetostnih naprav na parkirišče in gradnja transformatorske postaje s pripadajočimi elektroenergetskimi vodi srednje ter nizke napetosti, gradnja pomožnih objektov, ureditev zunanjih površin in drugi gradbeni posegi.

Na območju OPPN so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del na vseh vrstah objektov:

- pripravljalna in zemeljska dela,
- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- manjša rekonstrukcija,

-
- vzdrževanje objekta,
 - vzdrževalna dela v javno korist
 - odstranitev,
 - sprememba namembnosti,

Ostale podrobnosti in rešitve prostorske ureditve so opisane ter prikazane v tekstualnem in grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP LJ09 (št. akta OPPN-14/22, identifikacijska št.: 3215).

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje OPPN je delno komunalno opremljeno. Na obravnavanem območju se nahaja elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje, v neposredni bližini območja pa vodovodno in plinovodno omrežje ter lokalna cesta.

Do ureditvenega območja je omogočen dostop z odsekov občinske krajevne ceste LK 225492, LK 225491 in LK 225501 (ulica Rada Pušenjaka), ki se navezujejo na državno regionalno cesto I. reda R1-230 Gornja Radgona (most)–Radenci–Vučja vas–Križevci–Ljutomer–Ormož (most), na odseku 1309 Križevci – Ljutomer.

GJI se načrtuje v območju OPPN ter mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto predmetnega območja. Vsi detajlni pogoji za priključitev na načrtovano GJI se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem. Pri tem se seveda upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.

Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije. Iz tega sledi tudi dejstvo, da individualni priključki posameznih objektov niso del javne komunalne opreme, zato torej stroške njihove izgradnje nosi investitor oz. lastnik posameznega objekta, in podrobnejše obravnave individualnih priključkov predmetni elaborat ekonomike ne predvideva.

Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za gradnjo, predstavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN.

Za ureditveno območje je v skladu z izkazanimi potrebami po zagotavljanju ustrezne komunalne oskrbe bistvenega pomena priključitev na obstoječe elektroenergetsko omrežje.

V nadaljevanju je predstavljena obstoječa ter predvidena komunalna oprema in druga javna infrastruktura.

4.1.1. Prometna infrastruktura



Občina Ljutomer

gis.iobcina.si



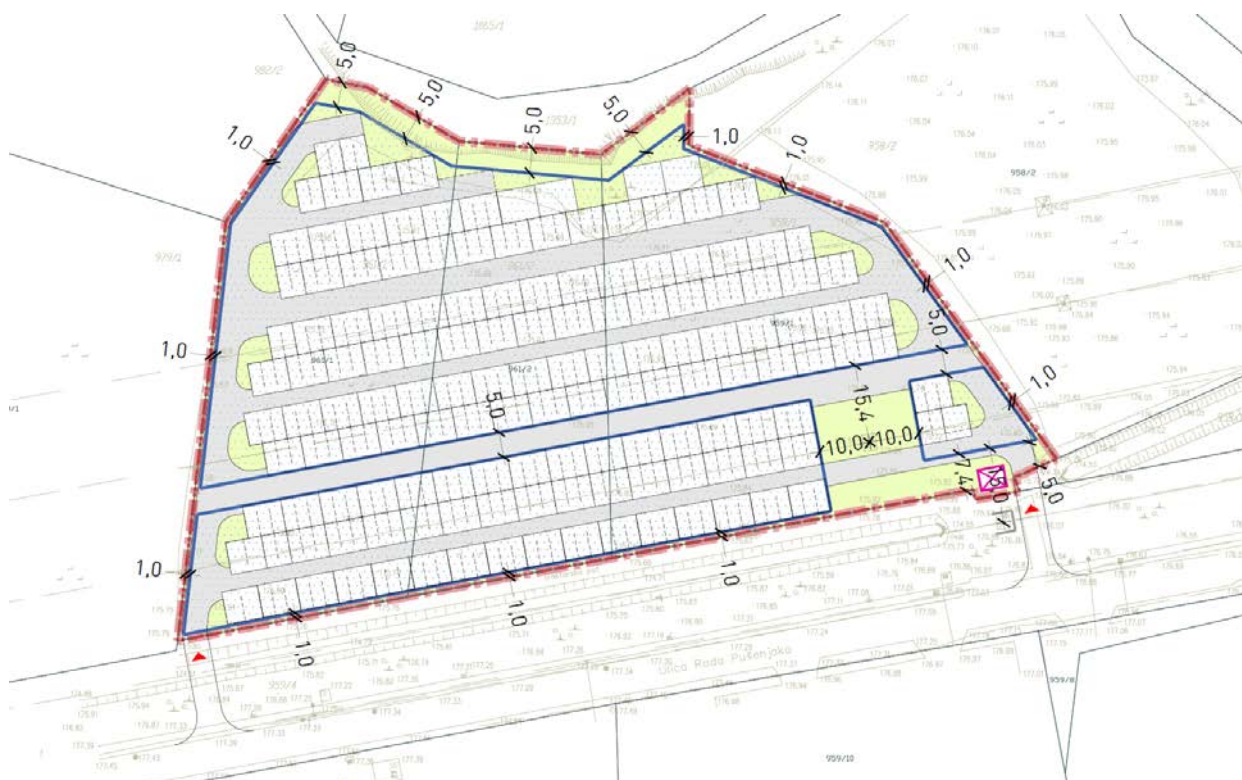
Slika 3: obstoječa prometna infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si>, april 2026

Na območju OPPN se za zagotavljanje prometnega dostopa zgradi cestna priključka na lokalno cesto LK-225492 Ulica Rada Pušenjaka.

Cestna priključka se dimensionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremi z ustrezno prometno signalizacijo.

Dodatne zahteve pri izvedbi prometne infrastrukture iz odloka ne izhajajo.

V nadaljevanju je prikazan izsek idejne zasnove ureditve na območju OPPN za del območja EUP LJ09, s katerega je razviden prometni dostop z obstoječe občinske ceste (JV del območja OPPN); nazornejši prikaz poteka prometne infrastrukture je razviden v grafičnih prilogah predmetnega elaborata.



Slika 4: Idejna zasnova prometne ureditve območja, vir: OPPN za del EUP LJ09

4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija



Občina Ljutomer

gis.iobcina.si



Slika 5: Obstoječa vodovodna kanalizacija, vir: <https://gis.iobcina.si>, april 2026



Občina Ljutomer

gis.iobcina.si



Slika 6: Obstoječa fekalna kanalizacija, vir: <https://gis.iobcina.si>, april 2026

Območje OPPN se glede javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ureja v skladu z utemeljenimi pogoji in mnenjem upravljavca, tj. Prleška komunala d.o.o., št. JP-157/2025.

Oskrba obravnavanega območja z javnim kanalizacijskim in vodovodnim omrežjem se ob izkazanem interesu zagotovi v posebni tehnični dokumentaciji, ki ni del predmetnega prostorskega akta, zato ta ni del finančne obravnave tega elaborata ekonomike.

Na območju je delno že izvedena javna kanalizacija. V neposredni bližini območja pa prav tako poteka tudi javno vodovodno omrežje.

4.1.3. Elektroenergetsko omrežje

V neposredni bližini območja OPPN se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi in objekti v lasti ter upravljanju elektrodistribucijskega operaterja Elektro Maribor d. d., in sicer:

- 110 kV D-525 RTP LJUTOMER-RTP M. SOBOTA,
- 110 kV D-524 RTP LJUTOMER-RTP M. SOBOTA,
- 110 kV D-522 HE SD II-RTP LJUTOMER I,
- 110 kV D-522 HE SD II-RTP LJUTOMER II TL,
- 20 kV SN omrežje RTP-13 LJUTOMER OMR 20 KV (K-739)
- 0,4 kV nizkonapetostno omrežje iz transformatorske postaje T-526 LJUTOMER INDUSTRIJSKA CONA 2 (T0526)

Za priključitev fotonapetostne elektrarne v elektroenergetsko omrežje se zgradi:

- TP 20/0,4 kV Sončna elektrarna Ljutomer,
- SN 20 kV kablovod od TP 20/0,4 kV Sončna elektrarna Ljutomer do RTP Ljutomer dolžine cca 750 m,
- NN 0,4 kV kabelski vod od TP 20/0,4 kV Sončna elektrarna Ljutomer do fotonapetostne elektrarne.

Točna lokacija nove TP in potek električnih vodov se določi na podlagi posebnega projekta, ki je v domeni upravljalca elektroenergetskega omrežja, tj. Elektro Maribor, d.d.

Koridor dostopnih poti je območje širine 5,0 m, opredeljeno od strojnega mesta posameznega stebra daljnovoda oz. voda do javne ceste.

Obstoječe elektroenergetsko omrežje je prikazano na sliki 7.

Idejna zasnova postavitve nove TP je prikazana v prilogi 2, na ureditveni situaciji s prikazom priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (grafični del OPPN-14/22).

Finančna ocena izgradnje TP in vključitve te v obstoječe elektroenergetsko omrežje je natančneje podana v strokovnih podlagah in idejnih rešitvah Elektra Maribor, v predmetnem elaboratu ekonomike pa je ta rezultat grobe ocene na podlagi razpoložljivih podatkov.



Občina Ljutomer

gis.iobcina.si

100 m 1 : 4000

50 mm



Slika 7: Obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: <https://gis.iobcina.si>, april 2026

4.1.4. Plinovodno omrežje

K OPPN za del EUP LJ 09 je bilo izdano mnenje operaterja distribucijskega sistema plina na območju občine Ljutomer, tj. Adriaplin d.o.o., št: PV25-00982.

Južno od obravnavanega območja v občinski kategorizirani cesti LK-225492 (ul. Rada Pušenjaka) je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje odsek P82-PE90 z delovnim tlakom 4 bar.

OPPN za del EUP LJ 09 ne predvideva razvod plinovodnega omrežja, zato predmetni elaborat ne obravnava finančne ocene plinovodnega omrežja.

Na sliki 8 je prikazano obstoječe plinovodno omrežje v neposredni bližini območja OPPN.



Občina Ljutomer

gis.iobcina.si

100 m 1 : 4000

50 mm



Slika 8: Obstoječe plinovodno omrežje, vir: <https://gis.iobcina.si>, april 2026

4.1.5. Telekomunikacijsko omrežje

K predmetnemu OPPN je operater telekomunikacijskega omrežja, tj. Telekom Slovenije d. d. podal mnenje št.: 151048-MB-14414-IV.

S planirano prostorsko ureditvijo se na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje ne bo vplivalo, saj priključitev na slednje ni potrebna niti predvidena.

Na sliki 10 je prikazano obstoječe telekomunikacijsko omrežje v neposredni bližini območja OPPN.

4.1.6. Ravnanje s komunalnimi odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki, tj. Odlok o zbiranju komunalnih odpadkov ter prevozu komunalnih odpadkov na območju občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, 4/2010).



Občina Ljutomer

gis.iobcina.si

100 m 1 : 4000

50 mm



Slika 9: Obstoječe telekomunikacijsko omrežje, vir: <https://gis.iobcina.si>, april 2026

4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge GJI obsegajo postavke, povezane s projektiranjem in gradnjo načrtovane javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave različnih vrst in ravni tehnične dokumentacije za novo infrastrukturo,
- stroški predhodno izvedenih študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, dela, gradbene opreme idr.),
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med zgoraj našteje stroške nove infrastrukture pa ni mogoče vključiti:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Komunalno opremo in drugo GJI, ki je potrebno v sklopu prostorske ureditve zagotoviti zajema le izgradnja transformatorske postaje s spremljajočimi elektroenergetskimi kablovodi, zato so v nadaljevanju predmetnega elaborata stroškovno ovrednoteni izgradnja transformatorske postaje, SN in NN omrežje.

Vsi stroški v nadaljevanju so ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN-14/22. Prav tako so iz njega povzete in preračunane vse količine ter ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posameznih vrst infrastrukture, ki so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah.

V izračunih so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov.

Stroški za odkup m² zemljišča v predmetnem elaboratu ekonomike niso izračunani in prikazani, saj so zemljišča zajeta v prostorskem aktu že v lasti investitorja ter v tej fazi niso namenjena prodaji.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge GJI za ureditev območja OPPN za del EUP LJ09 je pripravljena v skladu s 4. odstavkom 6. člena Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo GJI po tem elaboratu ekonomike brez davka na dodano vrednost so prikazani v spodnji tabeli.

Vsi stroški so ocenjeni v evrih in so veljavni na dan 7. 4. 2026.

Tabela 1: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN za del območja EUP LJ09

Vrsta stroška	stroški v EUR
Stroški gradnje GJI	156.500,00
SN omrežje	55.500,00
NN omrežje	48.000,00
TP (predpostavka: pločevinasta TP 20/0,4 kV, 1000 kVA)	53.000,00
Stroški dokumentacije, vodenja, nadzora	62.600,00
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	219.100,00

Skupni stroški za načrtovano GJI (elektroenergetsko omrežje), brez DDV, po tem elaboratu ekonomike znašajo 219.100,00 EUR.

Vse zgoraj navedene ocene so v neto vrednosti in ne vsebujejo davka na dodano vrednost. Pomembno je poudariti, da je v predmetnem elaboratu ekonomike podana groba ocena stroškov urejanja območja OPPN, ki ga obravnava prostorski akt št.: OPPN-14/22, in je pripravljena na podlagi infrastrukturne zasnove ter aktualnega stanja cen na trgu.

Pri dejanski izvedbi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši analizi končni stroški odstopajo od navedenih v predmetnem elaboratu ekonomike, kjer so ti seveda le informativne narave.

4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

V skladu s 166. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov financiranja, ki so lahko proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov ter vse druge oblike finančnih sredstev, 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.

S sklenjeno pogodbo o opremljanju investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Investitor lahko izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju le, če še ni potekel rok za dokončanje gradnje in predajo komunalne opreme, naveden v pogodbi o opremljanju.

Tovrstna rešitev, ki investitorju s pogodbo o opremljanju zemljišč omogoča gradnjo objekta sočasno z gradnjo komunalne infrastrukture, prinaša hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti.

167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema, ki jo zagotovi investitor, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžen plačati pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se izračuna v skladu s predpisom iz sedmega odstavka 228. člena.

Če gradnja druge GJI, ki jo je še potrebno zgraditi oz. dograditi zaradi zagotavljanja opremljenosti stavbnih zemljišč, časovno in finančno še ni opredeljena, morata občina in izvajalec gospodarske javne službe pred sprejetjem programa opremljanja stavbnih zemljišč skleniti dogovor o gradnji druge GJI, rokih za izvedbo, prevzemu in njenem financiranju. V skladu z navedenim se tako občina in izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije lahko dogovorita, da opremljanje z elektroenergetskim omrežjem zagotovi občina. V tem primeru občina zaračuna stroške izgradnje elektroenergetskega omrežja izvajalcu javne službe, ta pa ji jih je dolžan povrniti.

Izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije prevzame elektroenergetiko v last in upravljanje, ko je zanj pridobljeno uporabno dovoljenje in so ustrezno urejene lastniške oz. druge stvarnopravne pravice; Stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja občini pa se povrnejo tako, da se zaračunane omrežnine za elektroenergetsko omrežje nakazujejo na račun občine od dne priključitve prvega objekta na izgrajeno omrežje do celotne povrnitve stroškov v skladu s predpisom, ki ga predpiše minister (162. člen ZUreP-3).

Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi pri naslednji letni dopolnitvi občinskega proračuna.

4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Gradnja parkirišča in postavitve fotonapetostnih naprav je možna hkrati z izgradnjo GJI. Gradnja GJI se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.

Glede na dopustno etapnost gradnje objektov na območju OPPN, se lahko dograditev GJI izvede kot ločene podetape, ki pa v elaboratu ekonomike posebej niso obravnavane, saj je časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv implementiranih prostorskih 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...)
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti)
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialno varstvo, zaščita in reševanje, javna uprava...)

Družbena infrastruktura zajema širok spekter družbenih dejavnosti z različnimi nameni uporabe, a v grobem pa se s tem pojmujejo družbeni sistemi, objekti in ustanove, ki so nuja za nemoteno delovanje skupine ljudi na določenem prostoru ter jim zagotavljajo ustrezno življenjsko raven.

Na predmetnem območju je predvidena izgradnja parkirišča in postavitve fotonapetostnih naprav, transformatorske postaje s pripadajočimi elektroenergetskimi kablovodi in ureditev cestnih priključkov ter zunanje površine.

Na podlagi navedenega se ugotavlja da tako načrtovana ureditev ne bo neposredno generirala novih uporabnikov lokalnih storitev splošnega/nujnega pomena, saj načrtovana prostorska ureditev ne predvideva novih stanovanjskih stavb oz. enot za trajno/stalno bivanje. Tako se torej na obravnavanem območju ne pričakuje dodatne poseljenosti, kot neposredne posledice izgradnje stanovanjskih stavb namenjenih bivanju.

Iz tega dejstva sledi, da v predmetnem elaboratu ekonomike zato ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve neposredno ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo

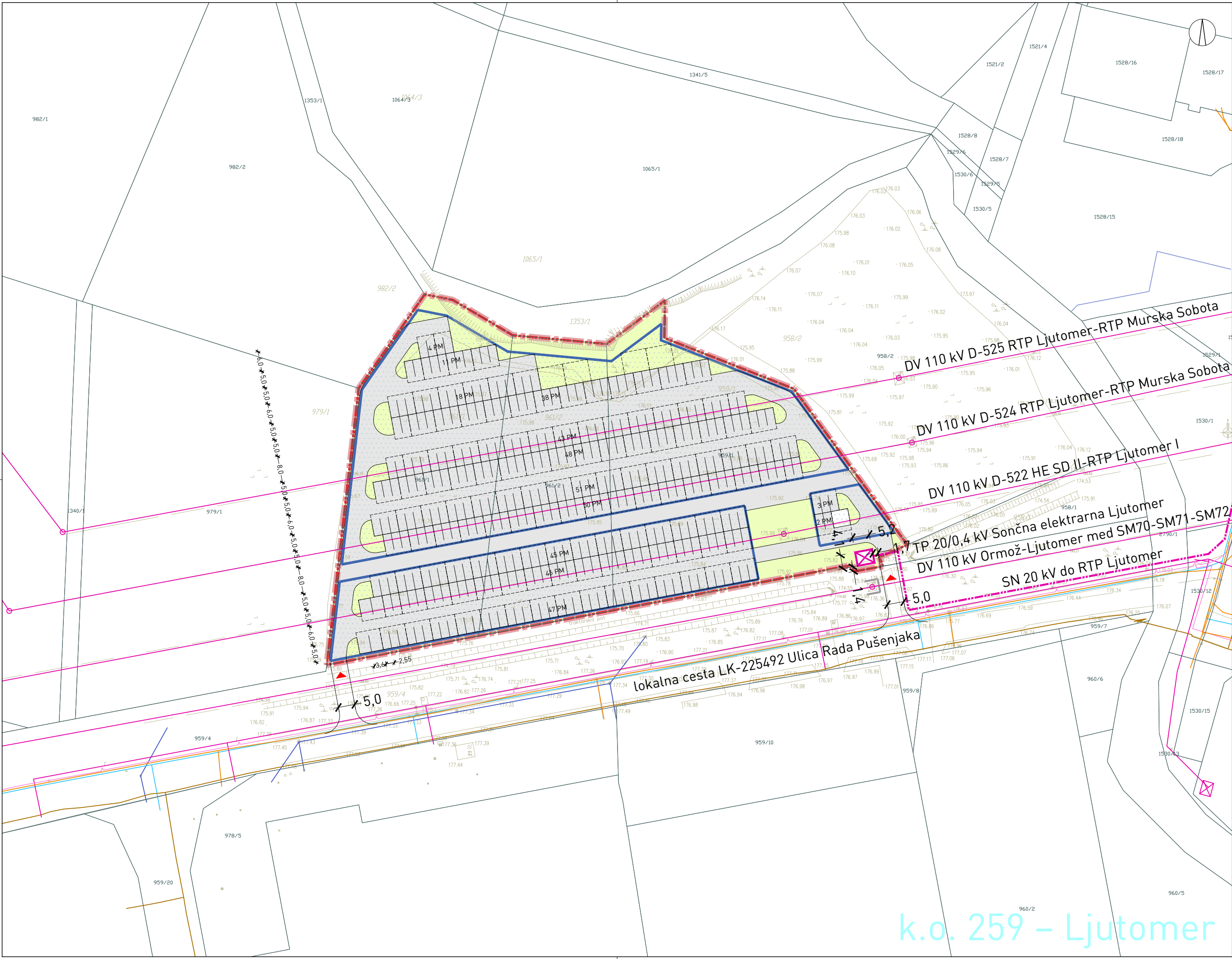
PRILOGE

Priloga 1: DOF prikaz širšega območja OPPN za del območja EUP LJ09

Priloga 2: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – iz grafičnega dela OPPN-14/22

Prikaz širšega območja OPPN





LEGENDA

- katastrski načrt
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- površina za razvoj objektov
- gradbena meja
- prostor za naprave za shranjevanje električne energije*
- utrjena površina*
- raščena površina*
- meja parcele
- dostop*
- odbojna premična betonska ograja

OBSTOJEČE

- cevodod za pitno vodo
- cevodod za komunalno odpadno vodo
- cevodod za padavinsko odpadno vodo
- elektroenergetski vod
- steber daljnovoda
- transformatorska postaja
- javna razsvetljava
- plinovod
- komunikacijski vod

PREDVIDENO*

* Opomba: grafični prikaz je zgolj usmeritvene narave in ni mišljen kot pogoj za projektiranje in gradnjo.



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Aurom metal d.o.o. Kolaričeva ulica 8 , 2000 Maribor			Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661		
Pripravljaavec: Občina Ljutomer Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer			Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Nejc Marič, dipl. inž. grad.		
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del območja EUP LJ09			Grafični načrt: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro		
Številka: OPPN-6/22	Identifikacijska številka: 3215	Datum: april 2026	Merilo: 1 : 1000	Datum geodet. načrta: marec 2023	Številka lista: 5