

C6 Elaborat ekonomike

KAZALO

1. NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE	3
2. OBRAVNAVANO OBMOČJE	4
3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA....	5
3.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI.....	5
3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, DRUGO GJI IN JAVNO DOBRO	6
3.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI	7
3.4 ETAPNOST IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI.....	8
4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	9
4.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI	9
4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO.....	9
4.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	9
5. GRAFIČNE PRILOGE	10

1. NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE

V skladu z 68. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US); v nadaljevanju ZUreP-3, se v postopku OPPN pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPPN. Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak jih zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

Podrobneje je vsebina in oblika elaborata ekonomike določena v Pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

2. OBRAVNAVANO OBMOČJE

Območje OPPN zajema južni del enote urejanja prostora RA 11/3. Meja območja OPPN na severni strani poteka med predmetnim območjem in Kulturnim domom, na vzhodni strani meji na zelene površine, stanovanjsko pozidavo in obstoječo pešpot. Na južni in zahodni strani meji na Ulico Milana Majcna.

Območje se nahaja v južnem delu enote urejanja prostora RA 11/3.

Območje je velikosti ca. 16,9 ara in zajema naslednja zemljišča, ki so vsa v k. o. Radeče (1862): parc. št. 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 167, 168 in 624.

Namen investicijske namere investitorja je gradnja večnamenskega objekta.

V sklopu investicije se uredi javne prometne površine, predvsem pločnik vzdolž Ulice Milana Majcna. V vzhodnem delu območja se uredijo javne zelene površine. Za ureditev teh površin je predhodno potrebna rušitev obstoječe stavbe Ulica Milana Majcna 17.

Območje je že opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo zato rekonstrukcija obstoječe infrastrukture ni potrebna. Načrtovan objekt se priključi na obstoječe električno, vodovodno, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje ter uredi se ločen priključek na fekalno in meteorno kanalizacijo. Za potrebe električnega napajanja je potrebna izgradnja nove kableske kanalizacije od obstoječe transformatorske postaje Črpališče.

- Vodovod: iz obstoječega javnega vodovoda;
- Električna: zgradi se nova kableska kanalizacija iz TP Črpališče kjer se zamenja transformator;
- Komunalna odpadna voda: priključitev na javno kanalizacijo;
- Čista padavinska voda: priključitev na javno kanalizacijo;
- Plinovod: priključitev na obstoječo mestno plinovodno omrežje;
- Telekomunikacije: iz obstoječe trase telekomunikacij.

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Za potrebe normalnega funkcioniranja obravnavanega območja, bo potrebna razširitev in/ali rekonstrukcija obstoječe gospodarske javne infrastrukture. Vse novogradnje, rekonstrukcije, prestavitve, ukinitve GJI se bodo izvajale pod nadzorom in v skladu s pogoji upravljavca posameznega infrastrukturnega voda oz. javnega dobra.

Individualni priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh nosi investitor, zato podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni obdelana. V elaboratu ekonomike so zajeti le stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture in ureditve javnih površine (prometnice, zelene površine ipd.).

V nadaljevanju so podane rešitve glede potrebne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana z OPPN za prenovo centra naselja – vzhod (del EUP RA 11/3).

Načrtovane so naslednje ureditve:

Prometna ureditev	Predvidena je izgradnja pločnika ob Ulici Milana Majcna v dolžini ca. 120 m in širini 1,50 m.
Rušitve	Rušitev stanovanjske stavbe Ulica Milana Majcna 17 v tlorisni velikosti ca. 150 m ² (dve etaži).
Krajinska ureditev	Načrtovana je ureditev javnih zelenih površin v vzhodnem delu območja OPPN v površini ca. 225 m ² . V sklopu zelenih površin se uredi: <ul style="list-style-type: none"> – Zatravitev javnih zelenih površin v velikosti ca. 225 m² – Zasaditev avtohtonega visokoraslega drevja na območju javnih zelenih površin (8 dreves + 8 grmovnic)
Vodovodno omrežje	Načrtovana sta dva nadzemna hidranta.
Elektroenergetsko omrežje	Za napajanje večnamenskega objekta je potrebna izgradnja nove kableske kanalizacije od TP Črpališče v dolžini ca. 300 m (+ 8 elektro jaškov).
Javna razsvetljava	Nov pločnik se opremi z javno razsvetljavo v dolžini ca. 120 m (+ 5 svetilk na drogu), ki se bo napajala iz obstoječega omrežja javne razsvetljave.
Odpadne vode	Ni načrtovanih posegov.
Padavinske vode	Ni načrtovanih posegov.
Plinovodno omrežje	Ni načrtovanih posegov.

Elektronske komunikacije	Ni načrtovanih posegov.
Odpadki	V sklopu javnih površin se uredi en ekološki otok.

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, DRUGO GJI IN JAVNO DOBRO

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme je bila narejena na podlagi prostorskega akta in tam navedenih določil glede infrastrukturne zasnove. Cene so podane brez DDV.

Ocena stroškov GJI

Komunalna oprema in druga GJI	Okvirna količina (m ali m2 ali kom)	Okvirna cena (EUR/m ali EUR/m2 ali EUR/kom)	Okvirni skupni strošek (EUR)
Pločnik	180 m2	75 EUR/m2 (enostranski pločnik 1,50m)	13.500 EUR
Zatravitev javnih zelenih površin	225 m2	20 EUR/m2	4.500 EUR
Zasaditev avtohtonega visokoraslega drevja na območju javnih zelenih površin	8 kom	80 EUR/kom	640 EUR
Zasaditev avtohtonih grmovnic na območju javnih zelenih površin	8 kom	60 EUR/kom	480 EUR
Nadzemni hidrant	2 kom	2.500 EUR/kom	5.000 EUR
Elektro kabelska kanalizacija z osmimi elektro jaški	300 m	190 EUR/m	57.000 EUR
Vodnik 4 x 240 mm2	300 m	40 EUR/m	12.000 EUR
Menjava transformatorja 400 kVA	1 kom	80.000 EUR/m	80.000 EUR
Javna razsvetljava javnih prometnic	120 m	80 EUR/m	9.600 EUR
Drog s svetilko javne razsvetljave	5 kom	1.000 EUR/kom	5.000 EUR
Nova kanalizacija za odvajanje odpadnih voda	/	/	/
Nova padavinska kanalizacija	/	/	/
Nova plinovodna veja	/	/	/
Nova trasa elektronskih komunikacij (TK)	/	/	/
Ekološki otok	1 kom	9.880 EUR/kom	9.880EUR
SKUPAJ			197.600 EUR

Ocena stroškov izdelave projektne dokumentacije GJI

Izdelava projektne dokumentacije za GJI (ca. 7 % od celotne investicije)			
SKUPAJ			13.900 EUR

Ocena stroškov nakupa zemljišč javnega dobra

Javno dobro	Kvadratura zemljišča (m ²)	Okvirna cena zemljišča (EUR/m ²)	Skupni strošek nakupa zemljišč (EUR)
Javne prometnice	512 m ²	40 EUR/m ²	20.480 EUR
Javne zelene površine	222 m ²	40 EUR/m ²	8.880 EUR
SKUPAJ	734 m²		29.360 EUR

Opomba: Pri določitvi kvadrature zemljišč javnega dobra ni upoštevano že pridobljeno lastništvo (npr.: del zemljišč javnih prometnic je že javno dobro).

Ocena stroškov nakupa stavbe Ulica Milana Majcna 17 in njena rušitev

Javno dobro	Kvadratura stavbe (m ²)	Okvirna cena stavbe (EUR/m ²)	Skupni strošek nakupa zemljišč (EUR)
Stanovanjska stavba Ulica Milana Majcna 17	150 m ²	500 EUR/m ²	75.000 EUR
rušitev	150 m ²	300 EUR/m ²	45.000 EUR
SKUPAJ	150 m²		120.000 EUR

Ocena stroškov izdelave projektne dokumentacije za rušitev stavbe

Izdelava projektne dokumentacije za GJI (ca. 3 % od celotne investicije)			
SKUPAJ			3.600 EUR

3.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI

Viri financiranja za načrtovano vlaganje v gospodarsko javno infrastrukturo se lahko zagotovijo v proračunu občine ali pa za medsebojnim dogovorom med investitorjem, upravljavcem in / ali občino. Z urbanistično pogodbo se lahko določi, da mora investitor vse ali del, v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določenih gradenj, izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določene objekte, ki so namenjeni v javno korist oziroma, da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo na območju občinskega podrobnega načrta v skladu s programom opremljanja.

Kadar se z urbanistično pogodbo določi, da mora investitor načrtovane prostorske ureditve zgraditi objekte, ki so v javno korist ali opremiti območje s komunalno infrastrukturo, lahko investitor ta dela odda izvajalcu po predpisih o javnih naročilih.

Če urbanistična pogodba zajema finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obremenitve lahko odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi s to pogodbo.

Prav tako je možno sredstva pridobiti iz raznih evropskih skladov.

Komunalna oprema in druga GJI ter javno dobro	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
Pločnik ob Ulici Milana Majcna	Občina Radeče	13.500 EUR
Zatravitev javnih zelenih površin	Občina Radeče	4.500 EUR
Zasaditev avtohtonega visokoraslega drevja na območju javnih zelenih površin	Občina Radeče	640 EUR
Zasaditev avtohtonih grmovnic na območju javnih zelenih površin	Občina Radeče	480 EUR
Nadzemni hidrant	Občina Radeče (Komunala Radeče)	5.000 EUR
Elektro kabelska kanalizacija z osmimi elektro jaški	Elektro Celje	57.000 EUR
Vodnik 4 x 240 mm ²	Elektro Celje	12.000 EUR
Menjava transformatorja 400 kVA	Elektro Celje	80.000 EUR
Javna razsvetljava javnih prometnic	Občina Radeče (Komunala Radeče)	9.600 EUR
Drog s svetilko javne razsvetljave	Občina Radeče (Komunala Radeče)	5.000 EUR
Ekološki otok	Občina Radeče (Komunala Radeče)	9.880 EUR
Strošek izdelave projektne dokumentacije	Občina Radeče	13.900 EUR
Nakup zemljišča javnega dobra	Občina Radeče	29.360 EUR
Nakup in rušitev stanovanjske hiše Milana Majcna 17	Občina Radeče	120.000 EUR
Projektna dokumentacija za rušitev stavbe	Občina Radeče	3.600 EUR
SKUPAJ		364.460 EUR

Oznaka investitorja	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
	Občina Radeče	185.980 EUR
	Občina Radeče (Komunala Radeče)	29.480 EUR
	Elektro Celje	149.000 EUR
SKUPAJ		364.460 EUR

3.4 ETAPNOST IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI

Območje se lahko ureja v posameznih etapah, ki pa morajo biti zaključene celote.

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj 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).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

V sklopu večnamenskega objekta je načrtovanih do 14 stanovanj različnih velikosti. Na predpostavki, da bodo v eni enoti bivale 4 osebe, bo območje generiralo 54 novih prebivalcev (28 odraslih oseb in 28 otrok). Ocenjujemo, da bo 33 % otrok predšolskih (9 otrok), 33 % osnovnošolskih (9 otrok) in 33% srednješolskih otrok (10 otrok). Otroci srednje šole obiskujejo v Celju, Sevnici, Brežicah in bližnjih sosednjih občinah.

Vrtec Radeče: V občini Radeče deluje vrtec z enoto Čira Čara in enoto Biba Baja. Skupaj je v obeh enotah je osem oddelkov za 1. in 2. starostno skupino. Z načrtovano investicijo v okviru OPPN je predvideno, da bosta vrtca v Radečah dodatno obremenjena z 9-timi predšolskimi otroki. Ocenjujemo, da dodatna obremenitev ne bo povzročila dodatnih vlaganj v zagotovitev novega oddelka v vrtcu.

Osnovna šola Marjana Nemca Radeče: V občini Radeče deluje centralna Osnovna šola ter enota na Svibnem. Skupaj deluje 17 oddelkov razredne in predmetne stopnje. Z načrtovano investicijo v okviru OPPN je predvideno, da bo osnovna šola v Radečah dodatno obremenjena z 9-timi osnovnošolskimi otroki. Ocenjujemo, da dodatna obremenitev ne bo povzročila dodatnih vlaganj v zagotovitev novega oddelka v osnovni šoli.

Zdravstvena oskrba Radeče: V Radečah obratuje Zdravstveni dom Radeče z 10 ambulantami. Z načrtovano investicijo se ne bo bistveno povečalo število pacientov, zato vlaganja v zdravstvene kapacitete ZD Radeče ni potrebno.

4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Vlaganja v družbeno infrastrukturo niso predvidena.

4.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Glej točko 4.2.

5. GRAFIČNE PRILOGE

Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture z opredelitvijo etapnosti - glej grafične priloge OPPN.