
ELABORAT EKONOMIKE ZA OPPN ZA PRESELITEV KMETIJE ŠUBIC

naročnik

zasebni

izdelovalec



studio **FORMIKA**

prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.
Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

odgovorna oseba
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

01/2024

kraj in datum

Cerknica, december 2025



KAZALO VSEBINE

TEKSTUALNI DEL.....	3
1 KLJUČNE UGOTOVITVE	3
1.1 UVOD	3
1.2 ZAKONSKA PODLAGA	3
1.3 STROKOVNE PODLAGE	4
1.4 OBMOČJE OPPN.....	4
1.5 OPIS PROSTORSKIH UREDITEV	5
2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	5
2.1 PROMETNE UREDITVE IN NAČRTOVANI POSEGI	5
2.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	5
3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	6
4 OCENA STROŠKOV INVESTICIJE.....	6
5 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE.....	7
6 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	8
GRAFIČNI DEL.....	9

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

NUP – nosilci urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

PRS – Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

ZKZ – Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE)

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25)



TEKSTUALNI DEL

1 KLJUČNE UGOTOVITVE

1.1 Uvod

Investitor je lastnik kmetije, ki leži v osrednjem strnjenem delu mesta Žiri, kjer je z OPN Občine Žiri (Uradni list RS, št. 1/11, 55/11 – popr. in 37/12 – popr., 40/13, 79/13 – popr., 11/16 in 61/23) (v nadaljevanju: OPN Občine Žiri) opredeljena PNRP kot SS – stanovanjske površine, ki so namenjene samo bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo dnevnim potrebam prebivalcev v teh območjih.

V prihodnje načrtujejo širitev in razvoj kmetije z rejo drobnice (ovce, koze), čebelarstvom, ureditvijo medonosnega in zeliščnega vrta ipd. Ker je obstoječa lokacija kmetije v središču strnjenega dela občinskega središča in brez primernih površin za širitev in razvoj, želi investitor kmetijo preseliti na za kmetovanje primernejšo lokacijo na robu naselja Žiri na zemljiško parc. št. 942/20, k.o. 2022 – Žirovski Vrh.

Občinski podrobni prostorski načrt za preselitev kmetije Šubic na kmetijsko zemljišče brez spremembe namenske rabe prostora se pripravi na podlagi določil ZUreP-3 in 3.ea člena ZKZ.

Investitor izpolnjuje pogoj a. iz četrtega odstavka 3ea. člena ZKZ. Investitor je nosilec kmetijskega gospodarstva, vpisanega v register kmetijskih gospodarstev s številko KMG-MID 100973123, iz katerega je razvidno, da je kmetijsko gospodarstvo organizirano kot kmetija, nosilec kmetijske dejavnosti pa je prostovoljno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje.

V skladu z določili ZUreP-3 (126. člen) se OPPN izdela za namen notranjega razvoja ali prenove dela naselja, za namen stanovanjske ali poslovne gradnje ter kmetijske proizvodnje. Predviden poseg je skladen z Odlokom o Strategiji prostorskega razvoja Občine Žiri, saj omogoča prostorsko sprostitev površin oz. stavbnih zemljišč v središču mesta Žiri in selitev kmetije na za kmetovanje ustreznejšo lokacijo. Prav tako je umestitev smiselna, saj ima območje možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

1.2 Zakonska podlaga

Področje urejanja prostora ureja Zakon o urejanju prostora. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo PA se izdela elaborat ekonomike s katerim se v vseh fazah priprave PA preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja in del gradiva za obravnavo na občinskem svetu. V različnih fazah priprave PA se glede na spremembe v prostorski in infrastrukturni zasnovi PA, lahko spremeni tudi elaborat ekonomike.

Elaborat ekonomike opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen PA, oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev. Elaborat ekonomike določa tudi etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v PA, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike se pripravi v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 49/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Podlage za izdelavo elaborata so:



- prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- druga razpoložljiva dokumentacija.

Tekom izdelave elaborata ekonomike smo razpolagali s podlagami iz prvih treh alinej.

1.3 Strokovne podlage

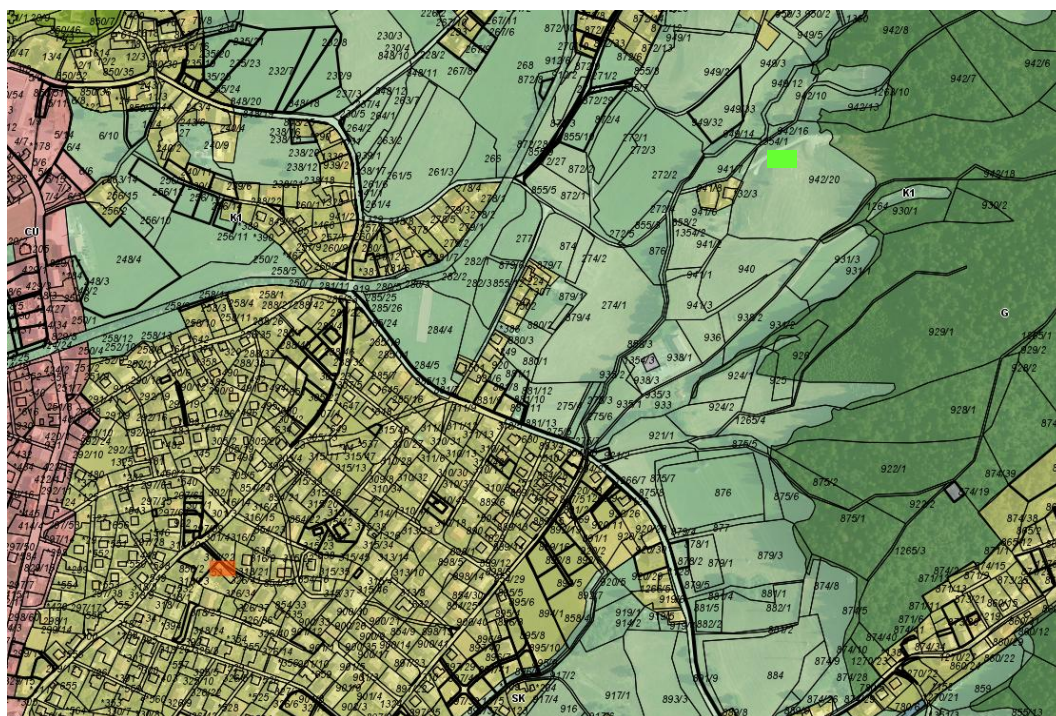
/

1.4 Območje OPPN

OPPN za preselitev kmetije Šubic se pripravi za del zemljiške parc. št. 942/20, k.o. 2022 – Žirovski Vrh, v površini 4.268,46 m², ki je v lasti investitorja. Zemljiška parcela je z OPN Občine Žiri opredeljena z EUP OK52 in PNRP K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

Območje OPPN je nepozidano, ima možnost priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo ter je dostopno po javni poti 997151 – Opekarska-Zaleše.

Območje OPPN se v postopku priprave lahko spremeni tudi kot posledica usklajevanja z nosilci urejanja prostora ali drugimi udeleženci v postopku.



Slika 1: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora iz OPN Občine Žiri z obstoječo (orange) in predvideno (green) lokacijo kmetije. Vir: iObcina, julij 2024.



1.5 Opis prostorskih ureditev

Območje OPPN ima možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki poteka na zahodni (vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij) oziroma južni strani območja OPPN (elektroenergetsko omrežje).

Drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v sklopu tehnološkega procesa v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja (nepropustna izvedba hleva, gnojišča, rezervoarja za gnojenko in gnojnico ipd.).

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

2.1 Prometne ureditve in načrtovani posegi

Območje OPPN se prometno naveže na javni poti 997151 – Opekarska-Zaleše.

Pri ureditvi območja OPPN mora biti zagotovljeno nemoteno odvijanje prometa, prometno-varnostne razmere za vse udeležence v prometu ter nemoten in neoviran dostop za intervencijska vozila.

2.2 Komunalna infrastruktura

Območje OPPN ima možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo na zemljiščih v vplivnem delu območja proti zahodu in jugu, pretežno na zemljiščih, ki predstavljajo javne poti oz. drugo javno rabo.



Slika 2: Priklop na omrežja GJI. Vir: studioFORMIKA, december 2025.



VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE

Trasa vodovoda bo potekala od točke priklopa v križišču zahodno od območja urejanja po obstoječi javni poti do območja urejanja. Predvidene stavbe se na omrežje priključijo preko novih priključkov.

SANITARNO IN PADAVINSKO KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Trasa vodov sanitarne odpadne vode bo potekala od stavb, preko skupnega kanalizacijskega voda do točke priklopa po obstoječi javni poti ali v malo komunalno čistilno napravo.

Padavinska odpadna voda s strešin in utrjenih površin se bo ponikala na zahodni strani območja OPPN.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Napajanje predvidenih stavb na obravnavanem ureditvenem območju se bo zagotovilo preko novih povezav od obstoječega daljnovoda, predvidoma z južne strani.

TK OMREŽJE

Telekomunikacijske povezave se izvedejo od priključne točke v zahodnem delu vplivnega območja preko nove trase po obstoječi javni poti. Predvidene stavbe se na omrežje priključijo z novimi TK priključki.

JAVNA RAZSVETLJAVA

Javna razsvetljava se lahko uredi glede na izvedbo javnih prometnih površin.

3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

OPPN bo omogočil načrtovanje novih kmetijskih stavb za potrebe kmetijskega gospodarstva, stanovanjske stavbe ter cestno-prometnih objektov. Z ureditvijo območja se bodo izboljšale stanovanjske, predvsem pa infrastrukturne razmere, saj bo s tem tudi širše zaledno območje prometno bolj pretočno in dostopno.

Rešitev omrežja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture so izdelani za celotno območje OPPN in so prikazani na grafičnem načrtu 05: Prikaz ureditve – potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

4 OCENA STROŠKOV INVESTICIJE

Investicijski stroški so vsi izdatki in vložki v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitve opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt.

Ocena stroškov investicije je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- strošek predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo zazidavo smo privzeli na podlagi podatkov Občine Žiri,
- stroške izdelave IZP in OPPN smo privzeli na podlagi podatkov Studia Formike d.o.o.,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje niso nastajali in niso vključeni v oceno stroškov,
- strošek gradnje nove komunalne opreme smo privzeli na podlagi povprečnih stroškov gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča (6. člen Pravilnika o elaboratu ekonomike, Priloga 1),
- strošek izgradnje nove infrastrukture po sklopih oz. variantnih rešitvah je povzet po osnutku OPPN za preselitev kmetije Šubic, Studio Formika d.o.o.,



- območje, predvideno za ureditev je ocenjeno na 4.268,46m² (0,4 ha).
- pri oceni stroškov je bil upoštevan 22 % DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z veljavnim ZDDV-1.

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah po posameznih postavkah je razvidna v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah

1	Stroški dokumentacije:	
1.1	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo – cestna, komunalna, energetska in TK infrastruktura	10.000 €
1.2	Stroški urbanistične dokumentacije	12.000 €
	SKUPAJ Stroški dokumentacije	22.000 €
2	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje:	0 €
3	Stroški gradnje nove komunalne opreme:	
3.1	Javne prometne površine (kot npr. javne ceste, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem)	5.500 €
3.2	Sanitarna in padavinska kanalizacija	6.500 €
3.3	Vodovodno omrežje	3.500 €
3.4	NN priključni vod	8.500 €
3.5	TK priključni vod	3.500 €
3.6	Javna razsvetljava	2.500 €
	SKUPAJ Stroški gradnje nove komunalne opreme	0 €
4	Stroški gradnje nove družbene infrastrukture	0 €
	SKUPAJ 1+2+3+4	52.000 €
	SKUPAJ (samo komunalna oprema, ki bo predmet komunalnega prispevka)	52.000 €
	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH Z DDV	63.440 €

Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo celotnega območja je 63.440,00 EUR z DDV.

Ocenjena vrednost stroškov gradnje komunalne opreme je povzeta po povprečnih stroških gradnje iz Pravilnika o elaboratu ekonomike, Priloga 1 (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3), saj projektna dokumentacija za komunalno opremo še ni na razpolago. Zaradi tega se te vrednosti smatrajo kot informativne.

5 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE

V skladu z Zakonom o urejanju prostora občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi možni viri financiranja komunalne opreme so sredstva investitorja, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3) (v nadaljevanju Uredba) ter Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo občine Žiri (Uradni list RS, št. 49/21), se za vsako posamezno vrsto nove



komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja. Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja.

Viri za izgradnjo javnih prometnih površin (javne ceste z odvodnjavanjem), komunalne, energetske in TK infrastrukture bodo zagotovljeni iz sredstev investitorja.

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije je prikazana v spodnji preglednici. Pri tem so pod postavko "Sredstva proračuna Občine Žiri" zajeta samo namenska proračunska sredstva občine.

Drugi viri so lastna sredstva uporabnikov družbene in javne gospodarske infrastrukture (elektro omrežje in TP, telekomunikacijsko omrežje in plinovodno omrežje).

Preglednica 2: Viri financiranja izvedbe investicije po stalnih cenah

	VIRI FINANCIRANJA	
1	Sredstva proračuna občine Žiri	0 €
2	Sredstva EU – nepovratna	0 €
3	Sredstva RS – nepovratna	0 €
4	Ostali viri – sredstva investitorja	52.000,00 €
	SKUPAJ	52.000,00 €
	SKUPAJ Z DDV	63.440,00 €

6 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Opremljanje območja OPPN s komunalno opremo se izvede enovito.

V nadaljevanju je predstavljen časovni (terminski) plan izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo. Pri tem velja opomniti, da je to optimalno zastavljeni terminski plan in se lahko med izvajanjem določene aktivnosti glede časovne izvedbe tudi usklajujejo in spreminjajo, v kolikor bi to imelo pozitivni doprinos k izvedbi projekta. Zastavljeni terminski plan z roki za izvedbo je podan v spodnji preglednici.

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE
projektna in urbanistična dokumentacija	2024-2026
gradnja komunalne infrastrukture	2026-2029
gradnja kmetijskih stavb	2026-2029
gradnja stanovanjske stavbe	2026-2030

V terminskem načrtu so zajeti samo osnovni mejniki. Terminski načrt in zaporedje posameznih aktivnosti se lahko spreminja, glede na dejanski potek izvedbe opremljanja in gradnjo posamezne komunalne opreme oziroma družbene infrastrukture na območju ter glede na proračunske zmožnosti upravljavca oz. uporabnika.



GRAFIČNI DEL



- 1: Čebelnjak (5 / 10 m)
- 2: Stavba za skladiščenje pridelkov in kmetijske mehanizacije, del stavbe bo urejen za drobnico (12 / 7 m)
- 3: Stoja in krmišče za domače živali (4 / 4 m)
- 4: Stanovanjska hiša (9 / 12 m)
- 5: Travniški sadovnjak z različnimi sadnimi vrstami (jabolane, hruške)
- 6: Njiva, vrt (zelenjadnice)

meja območja OPPN

parcelne meje

urejene parcelne meje

obstoječi vodi

vodi odpadne padavinske vode

vodi odpadne kanalizacijske vode

vodovodni vodi

elektroenergetski vodi

TK vodi

predvideni vodi in elementi

vodi odpadne kanalizacijske vode

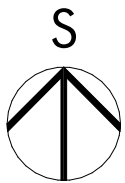
vodi odpadne padavinske vode

vodovodni vodi

elektroenergetski vodi

predvidena trasa za elektro kanalizacijo za priključni NN kablovod

TK vodi



studioFORMIKA

prstorisko in arhitekturno natrovanje d. o. o., Kraljka ulica 2, 1380 Cerklja

Elaborat ekonomike: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme in družbene infrastrukture	
odgovorni prostorski načrtovalec	Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1694
sodelavci	Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.
merilo	1:750
datum	december 2025
št. projekta	01 / 2024
št. lista	01

naročnik	zasebni
	OPPN ZA ŠIRITEV KMETIJE ŠUBIC
prostorski akt	občinski podrobni prostorski načrt
faza	predlog