

NAROČNIK:

CITY STUDIO d.o.o.
VURNIKOVA ULICA 2

1000 LJUBLJANA

ŠT. PROJEKTA: 1/2026

Elaborat ekonomike za spremembe in dopolnitve OPPN za
industrijsko cono Tojnice 1

DOKUMENT ELABORATA EKONOMIKE

Izvajalec:

STRUCTURA – geoinformacijske rešitve, Dunja Frelih s.p.

Kurirska pot 8A

4000 KRANJ

Kranj, maj 2026

Projekt

Elaborat ekonomike za spremembe in dopolnitve OPPN za industrijsko cono Tojnice 1

Vsebina projekta

Dokument elaborata ekonomike

Naročnik

*CITY STUDIO d.o.o.
Vurnikova ulica 2
1000 Ljubljana*

Številka projekta

1/2026

Izdelovalec

*STRUCTURA – geoinformacijske rešitve, Dunja Frelih s.p.
Kurirska pot 8A
4000 KRANJ*

Vodja projekta

Dunja Frelih, univ. dipl. inž. grad.

VSEBINA

1	UVOD.....	5
2	PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	6
3	OBMOČJE OBRAVNAVE.....	7
3.1	OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI	7
3.2	URBANISTIČNA IDENTIFIKACIJA	13
4	POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI.....	16
4.1	CESTNO OMREŽJE.....	16
4.1.1	OBSTOJEČE	16
4.1.2	PREDVIDENO	16
4.2	VODOVODNO OMREŽJE.....	17
4.2.1	OBSTOJEČE	17
4.2.2	PREDVIDENO	17
4.3	FEKALNA KANALIZACIJA	18
4.3.1	OBSTOJEČE	18
4.3.2	PREDVIDENO	18
4.4	OMREŽJE METEORNE KANALIZACIJE.....	18
4.4.1	OBSTOJEČE	18
4.4.2	PREDVIDENO	18
4.5	OMREŽJE JAVNE RAZSVETLJAVE	19
4.5.1	OBSTOJEČE	19
4.5.2	PREDVIDENO	19
4.6	ELEKTRO ENERGETSKO OMREŽJE.....	19
4.6.1	OBSTOJEČE	19
4.6.2	PREDVIDENO	19
4.7	OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ.....	19
4.7.1	OBSTOJEČE	19
4.7.2	PREDVIDENO	19
4.8	PLINOVODNO OMREŽJE.....	20
4.8.1	OBSTOJEČE	20
4.8.2	PREDVIDENO	20
4.9	RAVNANJE Z ODPADKI.....	20

4.10	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA ZA ELABORAT EKONOMIKE	20
5	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	22
6	DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO	25
7	OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE GLEDE NA ETAPNOST, OPREDELJENO V OPPN.....	27
8	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	28
9	GRAFIČNI DEL.....	29

1 UVOD

V skladu z veljavnim Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 – teh. popr., 71/14 – teh. popr., 92/14 – teh. popr., 53/15, 75/15 – teh. popr., 9/17 – teh. popr., 9/17, 79/17 – teh. popr., 12/18 – teh. popr., 60/19, 81/19 – teh. popr., 105/23, 37/24, 101/24 – teh. posod., Naš časopis, št. 547/26 – teh. posod.), v nadaljevanju: OPN, se za določeno območje zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

OPPN za industrijsko cono Tojnice 1 (Naš časopis, št. 457 z dne 26. 02. 2018) se spreminja in dopolnjuje na pobudo investitorja CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o., saj se načrtovane ureditve po sprejetju akta zaradi finančno prezahtevno zastavljene investicije niso realizirale, izvedena je bila le parcelacija.

Na obravnavanem območju je načrtovana gradnja nove industrijske cone. Predvidena je umestitev stavb za izvajanje proizvodnih, skladiščnih, obrtnih in spremljajočih dejavnosti. Načrtovana je tudi ureditev prometne, komunalne, elektronsko komunikacijske in energetske infrastrukture.

Veljavni OPPN pred začetkom gradnje objektov zahteva tudi izvedbo nove ceste Pot na Tojnice, ki se ureja z OPPN za povezovalno cesto Bajerji–Tojnice z mostom čez Ljubljnico (Naš časopis, št. 443/16 z dne 28. 11. 2016), za katero je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za 1. fazo, vendar je bila izvedba odložena za nedoločen čas.

Spremembe OPPN za industrijsko cono določajo bolj fleksibilne pogoje gradnje, predvsem maksimalne gabarite objektov in tolerance za gradnjo za trg, ter akt usklajujejo z novo poplavno študijo in veljavnim OPN Občine Vrhnika.

Elaborat ekonomike je pripravljen v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) in ima dva glavna namena. Prvič, ocenjuje investicijske stroške in določa vire financiranja ter etapnost za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev v skladu z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Drugič, ocenjuje investicijske stroške in določa vire financiranja ter etapnost za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev v skladu z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

V okviru elaborata ekonomike so ocenjeni investicijski stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na tem območju. Obstoječa komunalna oprema in obstoječa druga gospodarska javna infrastruktura nista vključeni v ta elaborat ekonomike, saj se osredotoča le na načrtovane novogradnje in ureditve.

2 PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Elaborat ekonomike je izdelan na podlagi naslednjih dokumentov:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 – teh. popr., 71/14 – teh. popr., 92/14 – teh. popr., 53/15, 75/15 – teh. popr., 9/17 – teh. popr., 9/17, 79/17 – teh. popr., 12/18 – teh. popr., 60/19, 81/19 – teh. popr., 105/23, 37/24, 101/24 – teh. posod., Naš časopis, št. 547/26 – teh. posod.);
- osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za industrijsko cono Tojnice 1, CITY STUDIO d.o.o., april 2026;
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN za industrijsko cono Tojnice 1 na Vrhniki (IUE d.o.o., 2018);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za povezovalno cesto Bajerji – Tojnice z mostom čez Ljubljanico (Naš časopis, št. 443/16);
- ocena investicije za rekonstrukcijo ceste Pot v Tojnice na podlagi IDZ dokumentacije, ki jo je izdelal KONO-B d.o.o.;
- splošne smernice izdelovalca OPPN in drugih pristojnih nosilcev urejanja prostora.

3 OBMOČJE OBRAVNAVE

3.1 Osnovni podatki o lokaciji

Območje OPPN se nahaja v proizvodno – obrtno – komunalni coni Tojnice in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: 2719/12, 2719/13, 2719/15, 2719/16, 2719/17, 2719/18, 2719/19, 2719/20, 2719/21, 2719/22, 2719/23, 2719/24, 2719/25, 2719/26, 2719/27, 2719/28, 2719/29, 2719/30, 2719/31, 2719/32 in 2719/33, vsa v katastrski občini 2002 Vrhnika. Velikost območja OPPN je 41.243 m².

Območje OPPN na severo-zahodni strani meji na avtocesto A1 Ljubljana–Koper, na vzhodni strani na čistilno napravo Vrhnika, na južni strani pa na Potj na Tojnice. Na severni strani meji na degradirano območje nekdanjega odlagališča Industrije usnja Vrhnika. Območje OPPN ni naseljeno.

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote:

- **P1:** površine, namenjene gradnji sedmih industrijskih hal vzdolž avtoceste, dveh transformatorskih postaj (v nadaljnjem besedilu: TP) ter izvedbi pripadajočih prometnih in zunanjih površin;
- **P2:** površine, namenjene gradnji petih industrijskih hal ob CČN Vrhnika ter izvedbi pripadajočih prometnih in zunanjih površin;
- **C1:** površine, namenjene gradnji dovozne ceste.



Slika 1: Prikaz lokacije OPPN na topografski karti

Na območju OPPN se nahajajo objekti nekdanje betonarne, ki so večinoma namenjeni skladiščenju. Nekateri objekti so bili porušeni in vidni so le temelji. Ob Poti na Tojnice se nahaja transformatorska postaja. Največja hala je pred nedavnim pogorela in je bila odstranjena. Po sanaciji požarišča je investitor za potrebe opravljanja dejavnosti najemnikov postavilčasne šotore.

Stanje v prostoru ostaja podobno kot je bilo v času izdelave OPPN, ki je bil sprejet z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za industrijsko cono Tojnice 1 (Naš časopis, št. 457/18), ID št. PIS: 6731. Porušena sta bila le stanovanjski objekt ob Poti na Tojnice in hala, ki je pogorela.

Območje OPPN je dostopno preko predvidenega priključka s ceste Pot na Tojnice (LZ 466091), ki jo je treba rekonstruirati na podlagi pogojev upravljavca. Preko lokalne ceste Sinja Gorica–Bevke I (LC 468061) se navezuje na Ljubljansko cesto, preko novo predvidenega mostu čez Ljubljanico in Ceste k opekarni (JP966601) pa na Verd in AC priključek.



Slika 2: Prikaz komunalne opremljenosti obravnavanega območja – cestno omrežje (vir: iObčina)



Slika 3: Prikaz komunalne opremljenosti obravnavanega območja – cestno omrežje (vir: Google Street View, julij 2024).

Na območju OPPN je zgrajeno javno vodovodno omrežje. Obstoječi javni vodovod PE Ø110 (leto izgradnje 1985, vir: iObčina) poteka vzdolž obstoječe ceste Pot na Tojnice od vzhoda do Čistilne naprave Vrhnika.



Slika 4: Prikaz komunalne opremljenosti obravnavanega območja – vodovodno omrežje (vir: iObčina).

Na območju OPPN poteka gravitacijski kanal za odvajanje odpadne vode (kanal F, leto izgradnje 1980; vir: iObčina), dimenzije DN900, ki je zgrajen iz salonitnih cevi. Kanal poteka iz severne smeri vzdolž avtocestnega odseka Vrhnika–Ljubljana proti čistilni napravi Vrhnika. Na južni strani območja OPPN poteka po cesti iz zahodne strani proti čistilni napravi še gravitacijski kanal dimenzije DN800 (leto izgradnje 1978; vir: iObčina), ki prečka območje OPPN na vzhodni strani. Varovalni pas kanala znaša 3,0 m od osi na vsako stran kanala v skupni širini 6,0 m.



Slika 5: Prikaz komunalne opremljenosti obravnavanega območja - kanalizacijski omrežje (vir: iObčina).

V bližini in delno v območju OPPN potekajo obstoječi SN in NN vodi. Na vzhodnem delu se nahaja obstoječa transformatorska postaja.



Slika 6: Prikaz komunalne opremljenosti obravnavanega območja – elektroenergetsko omrežje (vir: iObčina).

Na območju gradnje povezovalne ceste poteka plinovod PE 100 d160. Plinovod poteka v cestnem telesu Pot na Tojnice. Za širitev plinovodnega omrežja je že pripravljen plinovodni odcep PE 100 d110, ki je priključen na plinovod PE 100 d160.



Slika 7: Prikaz komunalne opremljenosti obravnavanega območja – plinovodno omrežje (vir: iObčina).

Na območju OPPN poteka obstoječe kabelsko omrežje Telekom Slovenije.



Slika 8: Prikaz komunalne opremljenosti obravnavanega območja – omrežje elektronskih komunikacij (vir: iObčina).

Na območju OPPN ni obstoječe javne razsvetljave.



Slika 9: Prikaz komunalne opremljenosti obravnavanega območja – omrežje javne razsvetljave (vir: iObčina).

Na območju OPPN so v sklopu obstoječih objektov urejene zbiralnice za odpadke, ki jih odvaža Komunalno podjetje Vrhnika.

3.2 Urbanistična identifikacija

Obravnavano območje OPPN obsega enoto urejanja prostora VR_1870. Zaradi neusklajenosti med katastrskim načrtom in grafičnim delom OPN območje OPPN delno posega tudi v EUP VR_1314 (PC – površine cest) in VR_1337 (O – območja okoljske infrastrukture).

Površina obravnavanega območja, ki je prikazano na sliki 9, znaša 41.243 m².



Slika 10: Prikaz območja OPPN na namenski rabi iz OPN Vrhnika (vir: iObčina).

Območje OPPN je namenjeno gradnji nove industrijske cone. Predvidena je umestitev stavb za izvajanje proizvodnih, skladiščnih, obrtnih in spremljajočih dejavnosti. Načrtovana je tudi ureditev prometne, komunalne, elektronsko komunikacijske in energetske infrastrukture.

S spremembami in dopolnitvami OPPN se ureditve, ki so bile predvidene z OPPN, v večji meri ohranjajo.

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote:

- **P1:** površine, namenjene gradnji sedmih industrijskih hal vzdolž avtoceste, dveh transformatorskih postaj (v nadaljnjem besedilu: TP) ter izvedbi pripadajočih prometnih in zunanjih površin. V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja sedmih novih objektov – industrijskih hal (objekt 1, objekt 2a-2b, objekt 3, objekt 4a-4b, objekt 5a-5b, objekt 6 in objekt 7a-7b) in dveh TP (objekt 13 in objekt 14) ter ureditev pripadajočih prometnih in zelenih površin (dvorišč, parkirišč in zelenic).
- **P2:** površine, namenjene gradnji petih industrijskih hal ob CČN Vrhnika ter izvedbi pripadajočih prometnih in zunanjih površin. V prostorski enoti P2 je predvidena gradnja petih novih objektov – industrijskih hal (objekt 8a-8b, objekt 9a-9b, objekt 10, objekt 11a-11b in objekt 12a-12b-12c) ter ureditev pripadajočih prometnih in zelenih površin (dvorišč, parkirišč in zelenic). Parkirišča bodo urejena ob-predvidenih objektih.
- **C1:** površine, namenjene gradnji dovozne ceste. V prostorski enoti C1 je predvidena izgradnja dovozne ceste, ki se bo preko predvidenega priključka navezovala na rekonstruirano cesto Pot na Tojnice.



Slika 11: Arhitekturno zazidalna situacija (vir: osnutek OPPN).

Zmogljivost območja obsega površino prostorske enote P1 v velikosti 24.654 m², pri čemer BTP načrtovanih stavb nad terenom v prostorski enoti P1 znaša do 12.000 m², ter površino prostorske enote P2 v velikosti 14.468 m², pri čemer BTP načrtovanih stavb nad terenom v prostorski enoti P2 znaša do 9.500 m². BTP predstavlja skupno površino vseh etaž stavbe, vključno s površinami tehničnih in skladiščnih prostorov, pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,0 m.

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje GP:

1. Prostorska enota P1:

- G1.1: GP namenjena gradnji objekta 1 in objekta 2a-2b ter ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/33 ter del zemljišča s parc. št. 2719/32, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.1 meri 8.254,0 m²;
- G1.2: GP namenjena gradnji objekta 3 in objekta 4a-4b ter ureditvi pripadajočih površin, ki obsega del zemljišča s parc. št. 2719/32, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.2 meri 6.060,0 m²;
- G1.3: GP namenjena gradnji objekta objekta 5a-5b in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/31 in del zemljišča s parc. št. 2719/30, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.3 meri 3.880,0 m²;

- G1.4: GP namenjena gradnji objekta 6 in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega del zemljišča s parc. št. 2719/30, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.4 meri 1.891,0 m²;
- G1.5: GP namenjena gradnji objekta 7a-7b in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/29, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.5 meri 4.213,0 m²;
- G1.6: GP namenjena gradnji objekta 13 (TP), ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/23, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.6 meri 32,0 m²;
- G1.7: GP namenjena gradnji objekta 14 (TP), ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/12, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.7 meri 29,0 m².

2. Prostorska enota P2:

- G2.1: GP namenjena gradnji objekta 8a-8b in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/24, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.1 meri 2.623,0 m²;
- G2.2: GP namenjena gradnji objekta 9a-9b in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/25, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.2 meri 2.058,0 m²;
- G2.3: GP namenjena gradnji objekta 10 in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/27, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.3 meri 1.249,0 m²;
- G2.4: GP namenjena gradnji objekta 11a-11b in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/26, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.4 meri 1.959,0 m²;
- G2.5: GP namenjena gradnji objekta 12a-12b-12c in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/28, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.5 meri 5.046,0 m²;
- G2.6: GP obstoječe TP, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/13, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.6 meri 30,0 m².

Rekonstrukcija ceste Pot na Tojnice se izvede v delu, ki je potreben za dostop do načrtovane industrijske cone, in sicer od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika ter v obsegu, ki omogoča ustrezen dostop do obravnavanega območja.

Ker se na podlagi novih kart poplavne nevarnosti zemljišča v območju OPPN, z izjemo manjšega dela v skrajno severnem robu, ne nahajajo več v območju poplav, se v spremembah in dopolnitvah OPPN ne predvidi izvedbe protipoplavnih ukrepov in retenzijske površine.

V sklopu sprememb in dopolnitev OPPN so upoštevana tudi druga določila OPN glede dopustnih objektov in dejavnosti, pogojev za gradnjo pomožnih objektov, pogojev za oblikovanje objektov in zunanjih površin, rešitev in ukrepov za varovanje okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom ter v zvezi z ureditvijo prometnih površin in mirujočega prometa.

Ker bodoči uporabniki niso znani, se s spremembami in dopolnitvami OPPN določijo tudi večja dopustna odstopanja, ki omogočajo fleksibilnejšo prilagoditev objektov in pripadajočih ureditev različnim dejavnostim in tehnološkim zahtevam.

4 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

V skladu z zakonodajo elaborat ekonomike obravnava **komunalno opremo** in **drugo gospodarsko javno infrastrukturo**. Ker gre za pojme, ki imajo v zakonu natančno opredeljen pomen, je v nadaljevanju podan njihov kratek pregled za lažje razumevanje vsebine.

Komunalna oprema so:

- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, 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.

Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta.

V elaboratu ekonomike je komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po smernicah Pravilnika potrebno obravnavati ločeno glede na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se uporablja **samo za oskrbo območja** načrtovane prostorske ureditve;
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se uporablja **za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjih območij**.

Pri obstoječi in načrtovani infrastrukturi je treba razlikovati med **javno** in **zasebno infrastrukturo**. Elaborat ekonomike se podrobneje osredotoča predvsem na načrtovano javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali rekonstruirati za zagotovitev ustreznega priključevanja načrtovanih prostorskih ureditev na obstoječe infrastrukturno omrežje. Gradnja individualnih priključkov za objekte v zasebni lasti v elaborat ni vključena, saj njihovo izvedbo in financiranje na lastnih parcelah zagotavlja investitor sam.

V primeru elaborata ekonomike SD OPPN načrtovana infrastruktura **ni namenjena izključno oskrbi območja** predvidene prostorske ureditve. Zato se infrastruktura v nadaljevanju, skladno z določbami pravilnika, razvršča v dve skupini. Načrtovana infrastruktura se tudi deli na javno in zasebno infrastrukturo, saj vsa infrastruktura po izgradnji ne po predana Občini Vrhnika.

Z SD OPPN je predvidena izgradnja infrastrukture, ki je opisana v nadaljevanju.

4.1 Cestno omrežje

4.1.1 Obstoječe

Območje OPPN je dostopno preko predvidenega priključka s ceste Pot na Tojnice (LZ 466091).

4.1.2 Predvideno

Območje OPPN se na južni strani preko predvidenega priključka navezuje na lokalno zbirno cesto Pot na Tojnice (LC 466091), ki mora biti predhodno rekonstruirana skladno z določili Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za povezovalno cesto Bajerji-Tojnice z mostom čez Ljubljano. Znotraj območja OPPN je predvidena nova dovozna cesta C1, ki bo potekala od severa proti jugu vzdolž območja OPPN in se bo navezala na rekonstruirano cesto Pot na Tojnice. Karakteristični prečni profil dovozne ceste C1, ki je določen glede na vrsto ceste, prometno obremenitev in predvideno računsko hitrost, je:

- varovalni pas 1 x 1,0 m;
- vozišče 2 x 3,5 m;
- varovalni pas 1 x 1,0 m.

Celotna širina cestnega telesa je 9,0 m. Širina priključka na cesto Pot na Tojnice mora zagotoviti nemoteno srečevanje in zavijanje vseh merodajnih vozil, ki se bodo uporabljala na obravnavanem območju.

Odvodnjavanje padavinskih vod s prometnih površin se uredi s prečnimi in vzdolžnimi skloni ter preko vtočnih jaškov in lovilca olj v meteorne kanale, ki bodo navezani na meteorno kanalizacijo. Odvodnjavanje iz objektov in utrjenih površin je potrebno urediti tako, da meteorne in druge vode ne bodo pritekale na cestišče ali na njej zastajale, prav tako predvidena ureditev ne sme ovirati odtekanje vode s ceste.

Za pešce in kolesarje v območju OPPN ni predvidenih ločenih površin. Parkiranje bo urejeno na terenu in sicer na odprtih utrjenih površinah v prostorskih enotah P1, P2 in P3.

Rekonstrukcija ceste Pot na Tojnice se izvede v delu, ki je potreben za dostop do načrtovane industrijske cone, in sicer od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika ter v obsegu, ki omogoča ustrezen dostop do obravnavanega območja. Del ceste, ki ga je potrebno rekonstruirati, ima dolžino cca. 500 m. Rekonstrukcija ceste Pot na Tojnice se izvede v sledečem karakterističnem profilu:

- bankina 1,00 m;
- 2x vozni pas 3,00 m;
- hodnik za pešce 1,5 m;
- bankina 0,5 m.

Celotna širina cestnega telesa je 8,5 m.

4.2 Vodovodno omrežje

4.2.1 Obstoječe

Na območju OPPN je zgrajeno javno vodovodno omrežje. Obstoječi javni vodovod PE Ø110 (leto izgradnje 1985, vir: Občina) poteka vzdolž obstoječe ceste Pot na Tojnice od vzhoda do Čistilne naprave Vrhnika.

4.2.2 Predvideno

Za zagotavljanje oskrbe s pitno vodo in požarne varnosti na območju OPPN sta predvideni dve veji vodovoda. Vodovod **V1** bo izveden v dovozni cesti v prostorski enoti C1. Nanj se bodo priključili predvideni objekti ob dovozni cesti iz prostorskih enot P1 in P2. Vodovod **V2** je predviden kot stranska veja vodovoda V1. Potekal bo v dovozni cesti prostorske enote P2. Nanj se bodo priključili objekti na južni strani prostorske enote P2.

Za zagotavljanje požarne varnosti so na vodovodu V1 po dovozni cesti C1 predvideni **hidranti** v razmiku 80 m. Požarna varnost južnega dela območja bo zagotovljena tudi s hidranti na predvidenem dograjenem javnem vodovodu na cesti Pot na Tojnice. Vodovod V1 bo priključen na predvideni novi sekundarni vodovod PE Ø110 v cesti Pot na Tojnice.

Obstoječi javni vodovod PE Ø110 poteka vzdolž obstoječe ceste Pot na Tojnice od vzhoda do CČN Vrhnika. V sklopu rekonstrukcije ceste Pot na Tojnice je predvidena izgradnja novega sekundarnega vodovoda PE Ø110. Primarni vodovod se ne bo izvajal, ker bo potekal po drugi trasi.

4.3 Fekalna kanalizacija

4.3.1 Obstoječe

Na območju OPPN poteka gravitacijski kanal za odvajanje odpadne vode (**kanal F**, leto izgradnje 1980; vir: iObčina), dimenzije DN900, ki je zgrajen iz salonitnih cevi. Kanal poteka iz severne smeri vzdolž avtocestnega odseka Vrhnika–Ljubljana proti čistilni napravi Vrhnika. Na južni strani območja OPPN poteka po cesti iz zahodne strani proti čistilni napravi še gravitacijski kanal dimenzije DN800, ki prečka območje OPPN na vzhodni strani. Varovalni pas kanala znaša 3,0 m od osi na vsako stran kanala v skupni širini 6,0 m.

4.3.2 Predvideno

Za čas gradnje v območju OPPN je potrebno izdelati projekt – elaborat varovanja obstoječega kanala, kjer se predvidi varovanje kanala F pred vplivi gradnje. V času gradnje je potrebno zagotoviti 24 urno nemoteno odvajanje komunalne odpadne vode. Na območju, kjer je predvidena gradnja objektov na območju kanala F oziroma v njegovem varovalnem pasu, je predvidena prestavitev kanala. Za prestavitev kanala F je potrebno izdelati projektno dokumentacijo skladno z veljavno zakonodajo.

Za predvidene objekte znotraj območja OPPN je predviden ločen sistem kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode in za odvod padavinske odpadne vode.

Za odvod komunalnih odpadnih vod iz predvidenih objektov je zasnovan javni kanal za komunalne odpadne vode (**kanal S**). Trasa kanala je zasnovana po dovozni cesti v prostorski enoti C1. Javni kanal za komunalne odpadne vode se priključi na javni kanal DN800, ki ga je za potrebe odvajanje odpadne vode načrtovanih objektov treba rekonstruirati na odseku med obstoječim jaškom ob CČN in revizijskim jaškom ob uvozu na območje OPPN. Priključek javnega kanala S se izvede preko revizijskega jaška na kanalu DN800. Po dovozni cesti prostorske enote P2 je zasnovana stranska veja javnega kanala za odvod komunalnih odpadnih vod (**kanal S1**), ki se priključuje na kanal S preko revizijskega jaška. Odvod komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov v prostorskih enotah P1 in P2 se izvede preko interne kanalizacije objektov in odcepih hišnih priključkov na zasnovana javna kanala S in S1.

Sočasno z rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice je potrebno rekonstruirati javni kanal DN800 leto izgradnje 1978; vir: iObčina) na odseku med obstoječim jaškom ob CČN in revizijskim jaškom ob uvozu na območje OPPN. Priključek javnega kanala S se izvede preko revizijskega jaška na kanalu DN800.

4.4 Omrežje meteorne kanalizacije

4.4.1 Obstoječe

Na območju OPPN ni obstoječe meteorne kanalizacije.

4.4.2 Predvideno

Padavinske odpadne vode je potrebno voditi ločeno od komunalnih odpadnih vod. Odvajanje padavinskih odpadnih vod z asfaltiranih manipulativnih površin je treba projektirati preko peskolovov in ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj.

Na kanalizacijskem omrežju za padavinsko vodo je predvideno zadrževanje odpadne vode. Zadrževanje vode je predvideno preko cevnega zadrževalnika iz kanalizacijskih cevi DN1400 mm. Predvidena je postavitve dveh cevi vzporedno na dolžini 75 m, torej v skupni dolžini 150 m. Na iztoku iz zadrževalnika je zasnovana dušilka, ki prepušča omejeno količino padavinske vode v odvodnik. Na ustrezni višini v zadrževalniku je predviden varnostni preliv.

Sočasno z rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice je potrebno zgraditi meteorno kanalizacijo, ki se bo odvajala v odprti vodotok – Ljubljano.

4.5 Omrežje javne razsvetljave

4.5.1 Obstoječe

Na območju OPPN ni obstoječe javne razsvetljave.

4.5.2 Predvideno

Ob robu območja je načrtovana le povezava javne razsvetljave iz obstoječega prižigališča pri Komunalnemu podjetju Vrhnika in načrtovanim mostom čez Ljubljano. Povezava javne razsvetljave je predvidena ob cesti Pot na Tojnice mimo CČN Vrhnika.

Vse vozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine v območju OPPN morajo biti osvetljene s sistemom interne zunanje razsvetljave.

V predvideno dovozno cesto je treba vgraditi cevno kanalizacijo za potrebe izvedbe interne razsvetljave.

Sočasno z rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice je potrebno zgraditi novo omrežje javne razsvetljave.

4.6 Elektro energetska omrežje

4.6.1 Obstoječe

V bližini in delno v območju OPPN potekajo obstoječi SN in NN vodi. Na vzhodnem delu se nahaja obstoječa TP.

4.6.2 Predvideno

Načrtovana je vključitev novih objektov v obstoječe in deloma novo NN omrežje s priklopom na obstoječe SN in NN omrežje.

Z upoštevanimi faktorji istočasnosti in prekrivanja je na območju obdelave ocenjena konična moč na cca. 1,2 MW. Predvidena je gradnja dveh novih TP z nazivno močjo 1000 kVA. Del območja OPPN se bo napajal iz nove TP (objekt 14) na jugu območja, del iz TP (objekt 13) na severu območja, del pa iz obstoječe TP pri CČN Vrhnika.

Razvod elektro kableske kanalizacije (v nadaljnjem besedilu: EKK) je predviden tako za potrebe SN kot NN povezav.

Vsi zemeljski razvodi, ki bodo potekali pod voznimi površinami in bodo namenjeni napajanju predvidenih objektov na obravnavanem območju, naj se uvlečejo v njim namenjeno EKK s kabelskimi jaški ustreznih dimenzij.

Sočasno z rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice je potrebno zgraditi novo elektroenergetska omrežje.

4.7 Omrežje elektronskih komunikacij

4.7.1 Obstoječe

Na območju OPPN poteka obstoječe kabelsko omrežje Telekom Slovenije.

4.7.2 Predvideno

Na območju OPPN poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje operaterja Telekom Slovenije d.d.. Ob novi dovozni cesti je predvidena trasa novih elektronsko komunikacijskih vodov, ki bodo položeni

v kabelski kanalizaciji. Kanalizacija se dimenzionira za kabelskega operaterja Telekom Slovenije d.d. in dodatno za drugega operaterja.

Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve. Pri projektni rešitvi je treba upoštevati izgradnjo nove kabelske kanalizacije z navezavo na priključno točko Telekom na obstoječi kabelski kanalizaciji v cesti Pot na Tojnice. Priključna točka za drugega operaterja je na robu območja obdelave ob cesti Pot na Tojnice.

Sočasno z rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice je potrebno zgraditi novo omrežje elektronskih komunikacij.

4.8 Plinovodno omrežje

4.8.1 Obstoječe

Na območju OPPN ni obstoječega plinovodnega omrežja. Najbližji plinovod PE 100 d160 poteka v cesti Pot na Tojnice.

4.8.2 Predvideno

Za širitev plinovodnega omrežja je že pripravljen plinovodni odcep PE 100 d110, ki je priklopljen na plinovod PE 100 d160.

Predvidena je izvedba glavnega plinovoda PE 100 d110 v novi dovozni cesti v smeri od obstoječega plinovodnega odcepa. Izgradnja plinovoda znotraj območja OPPN bo strošek upravljavca.

Plinovodno omrežje v cesti Pot na Tojnice je že izvedeno.

4.9 Ravnanje z odpadki

Zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov za posamezne stavbe so načrtovana na posameznih GP.

4.10 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-3, ki jo obravnavamo v elaboratu ekonomike, predstavlja **na območju SD OPPN** naslednja prej opisana infrastruktura:

- vodovodno omrežje znotraj območja SD OPPN (vodovoda V1 in V2 ter hidranti) in
- omrežje fekalne kanalizacije znotraj območja SD OPPN (kanala S in S1, brez prestatitve obstoječega kanala F (leto izgradnje 1980; vir: iObčina)).

Cestno omrežje vključno s **cestno razsvetljavo**, predvideno v območju SD OPPN, se obravnava kot zasebna priključna infrastruktura, saj bo izvedeno v zasebni lasti in po izgradnji ne bo predano Občini Vrhnika. Ker načrtovano cestno omrežje ni del komunalne opreme oziroma druge gospodarske javne infrastrukture, stroške njegove izvedbe krije investitor, zato podrobnejša obravnava cestnega omrežja v elaboratu ekonomike ni potrebna.

Prav tako bo po izgradnji v zasebni lasti ostalo omrežje meteorne kanalizacije, ki je predvideno znotraj območja SD OPPN. Stroške izvedbe krije investitor in ni del komunalne opreme, zato podrobnejša obravnava v elaboratu ekonomike ni potrebna.

Med drugo gospodarsko javno infrastrukturo, načrtovano na območju SD OPPN, sodijo elektroenergetsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij ter plinovodno omrežje.

Zunaj območja SD OPPN je potrebno zgraditi naslednjo komunalno opremo:

- dograditev vodovodnega omrežja s hidranti v dolžini približno 150 m v cesti Pot na Tojnice za potrebe navezave območja SD OPPN na obstoječi vodovod (leto izgradnje 1985; vir: iObčina).

Cesta Pot na Tojnice (LZ 466091) je obstoječa in jo je potrebno rekonstruirati. V njej poteka obstoječe vodovodno (leto izgradnje 1985; vir: iObčina) in kanalizacijsko omrežje (fekalna kanalizacija zgrajena leta 1978; vir: iObčina, tlačni vod IUV iz leta 1992; vir: iObčina), obstoječe plinovodno omrežje, obstoječe elektro energetske omrežje ter obstoječe omrežje elektronskih komunikacij.

Cesta Pot na Tojnice (LZ 466091) je namenjena navezavi na širše območje, torej ni namenja zgolj obravnavanemu območju SD OPPN. Preko lokalne ceste Sinja Gorica–Bevke I (LC 468061) se navezuje na Ljubljansko cesto, preko novo predvidenega mostu čez Ljubljanico in Ceste k opekarni (JP966601) na Verd in AC priključek in **zato rekonstrukcija te ceste ni predmet komunalnega prispevka za novo komunalno opremo v obravnavanem območju SD OPPN ter posledično tudi ni predmet obravnave tega elaborata.**

Poleg navedenega med stroške nove komunalne opreme ni dopustno vključevati stroškov, povezanih z vzdrževanjem, obnovo ali nadomeščanjem obstoječe infrastrukture, kadar so ti namenjeni zagotavljanju njenega nemotenega delovanja. Komunalni vodi v cesti Pot na Tojnice so že amortizirani. Prav tako med upravičene stroške ne sodijo stroški prilagoditev obstoječe infrastrukture veljavnim oskrbnim in tehničnim standardom ter odpravljanja manjših pomanjkljivosti oziroma okvar, ki vplivajo na njeno redno uporabo in delovanje. **Posledično tudi obnova komunalnih vodov v cesti Pot na Tojnice ni predmet komunalnega prispevka za novo komunalno opremo v obravnavanem območju SD OPPN ter posledično tudi ni predmet obravnave tega elaborata.**

Preglednica 1: Povzetek načrtovane infrastrukture; z barvo je označena nova komunalna oprema in druga gospodarske javna infrastruktura, ki je predmet tega elaborata.

Opis infrastrukture	Lastništvo	Opredelitev infrastrukture
Cestno omrežje v območju OPPN (vključno z omrežjem cestne razsvetljave in omrežjem meteorne kanalizacije)	zasebno	ni komunalna oprema
Cestno omrežje zunaj območja OPPN (vključno z omrežjem cestne razsvetljave in omrežjem meteorne kanalizacije)	Občina Vrhnika	obstoječa komunalna oprema
Vodovodno omrežje v območju OPPN	Občina Vrhnika	nova komunalna oprema
Vodovodno omrežje zunaj območja OPPN (dograditev 150 m)	Občina Vrhnika	nova komunalna oprema
Vodovodno omrežje zunaj območja OPPN (obnova 290 m)	Občina Vrhnika	obstoječa komunalna oprema
Fekalna kanalizacija v območju OPPN	Občina Vrhnika	nova komunalna oprema
Fekalna kanalizacija zunaj območja OPPN (obnova)	Občina Vrhnika	obstoječa komunalna oprema
Plinovodno omrežje v območju OPPN	upravljalci omrežja	druga gospodarska javna infrastruktura
Plinovodno omrežje zunaj območja OPPN	upravljalci omrežja	obstoječa druga gospodarska javna infrastruktura
Elektro energetske omrežje in omrežje elektronskih komunikacij v območju OPPN	upravljalci omrežja	druga gospodarska javna infrastruktura
Elektro energetske omrežje in omrežje elektronskih komunikacij zunaj območja OPPN	upravljalci omrežja	obstoječa druga gospodarska javna infrastruktura

5 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju SD OPPN.

Med stroške nove komunalne opreme se lahko štejejo stroški izdelave različnih vrst in ravni projektne dokumentacije, stroški izvedbe predhodnih raziskav in študij, stroški pridobivanja zemljišč za potrebe gradnje infrastrukture ter stroški gradnje nove infrastrukture, kot so stroški materiala, dela in gradbene opreme. Mednje se uvrščajo tudi drugi stroški, povezani z gradnjo nove infrastrukture, na primer stroški rušitev objektov, pridobivanja dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno.

Med stroške nove komunalne opreme ni dopustno vključevati stroškov, povezanih z vzdrževanjem, obnovo ali nadomeščanjem obstoječe infrastrukture, kadar so ti namenjeni zagotavljanju njenega nemotenega delovanja. Prav tako med upravičene stroške ne sodijo stroški prilagoditev obstoječe infrastrukture veljavnim oskrbnim in tehničnim standardom ter odpravljanja manjših pomanjkljivosti oziroma okvar, ki vplivajo na njeno redno uporabo in delovanje.

Stroški izgradnje komunalne opreme na območju SD OPPN so povzeti po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN za industrijsko cono Tojnice 1 na Vrhnikih (IUE d.o.o., 2018), z upoštevanim indeksom rasti cen.

Stroški rekonstrukcije obstoječe ceste Pot na Tojnice vključno s stroški za komunalne vode v cesti so pridobljeni iz podatkov, ki so jih posredovale projektantske organizacije, ki so izdelale strokovne podlage in IDZ.

Ocena stroškov vključuje tudi gradbene postranske stroške, ki so stroški projektne dokumentacije v višini 5% vrednosti GOI del, stroški projektantskega nadzora v višini 0,5% vrednosti GOI del, stroški gradbenega nadzora v višini 1,6% vrednosti GOI del in stroški upravljanja investicijskega projekta v višini 6% vrednosti GOI del. Navedeni gradbeni postranski stroški se po ključu deleža stroška posamezne komunalne opreme razdelijo na posamezno komunalno opremo.

Pri oceni stroškov niso bili upoštevani stroški odkupa zemljišč pod cestami in stroški ureditev stanja zemljišča ceste (notarske pristojbine, davek na nakup zemljišča, parcelacija, cenitve), saj bo cestno omrežje znotraj območja SD OPPN v zasebni lasti in zato ni predmet komunalnega prispevka.

Pri stroških je vključen 22% DDV pri vseh vrstah stroškov, razen pri vodovodu in kanalizaciji, ker se navedena infrastruktura trži in ima občina oziroma upravljalec pravico do odbitnega vstopnega DDV in zato DDV pri vodovodu kanalizaciji ni vključen stroške.

V spodnjih tabelah so prikazani omenjeni stroški:

Preglednica 2: Skupni stroški investicije v infrastrukturo (z **barvo** so označeni stroški nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so predmet tega elaborata).

STROŠEK		DELILNIK STROŠKOV INVESTICIJE									
Opis stroška	Stroški (v eurih brez DDV)	Strošek odkupa zemljišč pod cestami (v eurih brez DDV)	Ureditev stanja zemljišča ceste (v eurih brez DDV)	% od stroškov nove komunalne opreme	Priprave in komunalna ureditev (v eurih brez DDV)	% od GOI del	Storitve inženirjev in arhitektov (v eurih brez DDV)	Upravljanje investicijskega projekta (6% GOI del) (v eurih brez DDV)	Skupni stroški posamezne vrste komunalne opreme (v eurih brez DDV)	DDV 22%	Skupni stroški posamezne vrste komunalne opreme (v eurih z DDV)
Strošek odkupa zemljišč pod cestami	0										
Ureditev stanja zemljišča ceste (notarske pristojbine, davek na nakup zemljišča, parcelacija, cenitve)	0										
Priprave in komunalna ureditev (strošek priprave programa opremljanja)	8.000										
Storitve inženirjev in arhitektov	217.572										
Projektna dokumentacija (5% GOI del)	153.220										
Projektantski nadzor (0,5% GOI del)	15.322										
Gradbeni nadzor (1,6 % GOI del)	49.030										
Upravljanje investicijskega projekta (6% GOI del)	183.863										
GOI dela	3.064.390										
Cestno omrežje v območju OPPN (vključno z omrežjem cestne razsvetljave)	620.599	0	0			20,3%	44.063	37.236	701.898	154.417	856.315
Cestno omrežje zunaj območja OPPN	630.000					20,6%	44.730	37.800	712.530	156.757	869.287
Cestna razsvetljava zunaj območja OPPN	86.025					2,8%	6.108	5.162	97.294	21.405	118.699
Vodovodno omrežje v območju OPPN	163.748			48%	3.869	5,3%	11.626	9.825	189.068	0	189.068
Vodovodno omrežje zunaj območja OPPN (dograditev 150 m)	38.734			11%	915	1,3%	2.750	2.324	44.723	0	44.723
Vodovodno omrežje zunaj območja OPPN (obnova 290 m)	74.886					2,4%	5.317	4.493	84.696	0	84.696
Meteorna kanalizacija v območju OPPN	214.759					7,0%	15.248	12.886	242.892	0	242.892
Meteorna kanalizacija zunaj območja OPPN	101.153					3,3%	7.182	6.069	114.404	0	114.404
Fekalna kanalizacija v območju OPPN	136.111			40%	3.216	4,4%	9.664	8.167	157.158	0	157.158
Fekalna kanalizacija zunaj območja OPPN	71.280					2,3%	5.061	4.277	80.618	0	80.618
Plinovodno omrežje v območju OPPN	153.938					5,0%	10.930	9.236	174.104	38.303	212.406
Elektro energetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij v območju OPPN	773.157					25,2%	54.894	46.389	874.440	192.377	1.066.817
Skupaj	3.473.826	0	8.000	100%	8.000	100%	217.572	183.863	3.473.826	563.259	4.037.084

Preglednica 3: Povzetek skupnih stroškov investicije v novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo za območje SD OPPN Tojnice 1.

Vrsta komunalne opreme	Skupni stroški posamezne vrste komunalne opreme (v eurih z DDV)
Vodovodno omrežje znotraj območja OPPN	189.068
Vodovodno omrežje zunaj območja OPPN – navezava na obstoječi vodovod	44.723
Omrežje fekalne kanalizacije znotraj območja OPPN	157.158
Plinovodno omrežje v območju OPPN	212.406
Elektro energetska omrežja in omrežja elektronskih komunikacij v območju OPPN	1.066.817
Skupaj	1.670.172

6 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

Veljavni 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, 75/25 in 14/26) v svojem 166. členu (zagotavljanje gradnje komunalne opreme) določa, da je **občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme**. Gradnja komunalne opreme se financira iz:

- komunalnega prispevka,
- proračunskih sredstev občine in
- drugih virov.

Kot možne druge viri financiranja komunalne opreme zakon navaja še:

- proračunska sredstva države,
- sredstva pridobljena iz različnih skladov in
- druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotoviti komunalne opreme je možna dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, v kolikor se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju iz 167. člena zakona. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor namesto občine zgradil del ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišče, na katerih namerava graditi in jo nato brezplačno predal občini. V ta namen skleneta **pogodbo o opremljanju** in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. Določilo 167. člena ZureP-3 določa, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor pa je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se prva izmed navedenih posredno ali neposredno priključuje oziroma kako drugače bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Za novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo se skladno z Uredbo o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka za začasne objekte (Uradni list RS, št. 53/26) štejejo:

- komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba na novo zgraditi za opremljanje območja opremljanja, in
- obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki ji je zaradi potreb priključevanja načrtovanih objektov na območju opremljanja treba povečati zmogljivost (na primer razširitev ceste, povečanje dimenzije cevovodov).

V načrtovani rešitvi SD OPPN sta **na območju OPPN** predmet plačila komunalnega prispevka (nova komunalna oprema) le **ureditev vodovoda in fekalne kanalizacije**. Možni viri financiranja za načrtovano ureditev so lahko proračun občine ali pa se financiranje zagotovi z medsebojnim dogovorom med investitorjem in občino.

Cestno omrežje (cesta C1)s pripadajočo cestno razsvetljava in omrežje meteorne kanalizacije na območju se po izgradnji ne bodo prenašali na Občino Vrhnika in bodo zgrajeno kot priključki v lasti investitorja in posledično niso predmet komunalnega prispevka. Stroške njihove izgradnje tako nosi investitor. Investitorja bremeni tudi strošek prestavitve kolektorja DN 900 v območju OPPN (kanal F).

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo (elektro energetska, telekomunikacijska in plinovodna omrežja) financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oziroma občino.

V primeru, da se bodo z SD OPPN načrtovani objekti priključevali na obstoječo komunalno opremo, je investitor zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek bo v skladu z dogovorom z občino plačal predvidoma pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Zunaj območja OPPN je predmet plačila komunalnega prispevka (nova komunalna oprema):

- **dograditev vodovodnega omrežja** s hidranti v dolžini cca. 150 m v cesti Pot na Tojnice za potrebe navezave območja SD OPPN na obstoječi vodovod (leto izgradnje 1985).

Cesta Pot na Tojnice (LZ 466091) je **obstoječa komunalna oprema** in jo je potrebno rekonstruirati, pri čemer se rekonstrukcijska dela izvajajo kot vzdrževalna dela v javno korist. V cesti potekajo obstoječe vodovodno omrežje (leto izgradnje 1985; vir: iObčina) in obstoječe kanalizacijsko omrežje (fekalna kanalizacija zgrajena leta 1978; vir: iObčina, tlačni vod IUV iz leta 1992; vir: iObčina), obstoječe plinovodno omrežje, obstoječe elektro energetske omrežje ter obstoječe omrežje elektronskih komunikacij. Na lokaciji ni obstoječe javne razsvetljave in meteorne kanalizacije. SD OPPN v sklopu rekonstrukcije ceste predvideva tudi izgradnjo nove javne razsvetljave, obnovo vodovodnega in fekalno kanalizacijskega omrežja, izgradnjo nove meteorne kanalizacije, izgradnjo novega elektro energetskega omrežja in izgradnjo novega omrežja elektronskih komunikacij. Plinovodno omrežje je obstoječe in se ne spreminja.

Cesta Pot na Tojnice (LZ 466091) je **namenjena navezavi na širše območje**, torej ni namenja zgolj obravnavanemu območju SD OPPN. Preko lokalne ceste Sinja Gorica–Bevke I (LC 468061) se navezuje na Ljubljansko cesto, preko novo predvidenega mostu čez Ljubljanico in Ceste k opekarni (JP966601) na Verd in AC priključek in posledično **rekonstrukcija te ceste ter obnova obstoječih in izgradnja novih komunalnih vodov v njej niso predmet komunalnega prispevka za novo komunalno opremo v obravnavanem območju OPPN ter posledično tudi ne predmet obravnave tega elaborata**. Rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice vključno s komunalnimi vodi v njej (razen dograditve vodovodnega omrežja v dolžini približno 150 m, ki služi napajanju območja opremljanja) bi torej morala financirati Občina Vrhnika.

Poleg navedenega med stroške nove komunalne opreme ni dopustno vključevati stroškov, povezanih z vzdrževanjem, obnovo ali nadomeščanjem obstoječe infrastrukture, kadar so ti namenjeni zagotavljanju njenega nemotenega delovanja. Komunalni vodi v cesti Pot na Tojnice so že amortizirani. Prav tako med upravičene stroške ne sodijo stroški prilagoditev obstoječe infrastrukture veljavnim oskrbnim in tehničnim standardom ter odpravljanja manjših pomanjkljivosti oziroma okvar, ki vplivajo na njeno redno uporabo in delovanje. Sredstva za rekonstrukcijo obstoječe ceste in komunalnih vodov v njej (vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava) mora zagotoviti Občina. Drugo gospodarsko javno infrastrukturo (elektro energetske, telekomunikacijske in plinovodne omrežje) financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z občino.

V nadaljevanju so prikazani viri financiranja glede na posamezne investicije:

Preglednica 4: Prikaz virov financiranja investicije v novo komunalno opremo.

Komunalna oprema	Vir financiranja	Skupni stroški posamezne vrste komunalne opreme (v eurih z DDV)
Vodovodno omrežje znotraj območja OPPN	proračun Občine Vrhnika ali medsebojni dogovor med investitorjem in Občino Vrhnika	189.068
Vodovodno omrežje zunaj območja OPPN – navezava na obstoječi vodovod	proračun Občine Vrhnika ali medsebojni dogovor med investitorjem in Občino Vrhnika	44.723
Omrežje fekalne kanalizacije znotraj območja OPPN	proračun Občine Vrhnika ali medsebojni dogovor med investitorjem in Občino Vrhnika	157.158
Skupaj		390.949

7 OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE GLEDE NA ETAPNOST, OPREDELJENO V OPPN

S spremembami in dopolnitvami OPPN se deloma spremeni tudi etapnost gradnje.

Pred začetkom gradnje z OPPN predvidenih objektov in pripadajočih ureditev je treba izvesti rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice, in sicer od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika. Rekonstrukcija mora biti izvedena v obsegu, ki omogoča ustrezen dostop do obravnavanega območja, pri čemer se rekonstrukcijska dela izvajajo kot vzdrževalna dela v javno korist.

V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočimi prometnimi, okoljskimi, energetske in elektronsko komunikacijskimi ureditvami dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah.

Gradnjo dovozne ceste in dostopnih cest znotraj območja OPPN je dopustno izvajati etapno. Sočasno je potrebno izvesti pripadajočo komunalno, energetsko, elektronsko komunikacijsko in prometno infrastrukturo.

Predvidene objekte je dopustno izvajati v poljubnem vrstnem redu oziroma sočasno, pod pogojem, da posamezna etapa predstavlja zaključeno celoto in da se predhodno oziroma sočasno izvede tudi pripadajoča prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki je potrebna za priključitev objektov, ki se bodo izvajali v dotični etapi.

Za vsako posamezno etapo je dopustno pridobiti ločeno gradbeno dovoljenje.

8 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

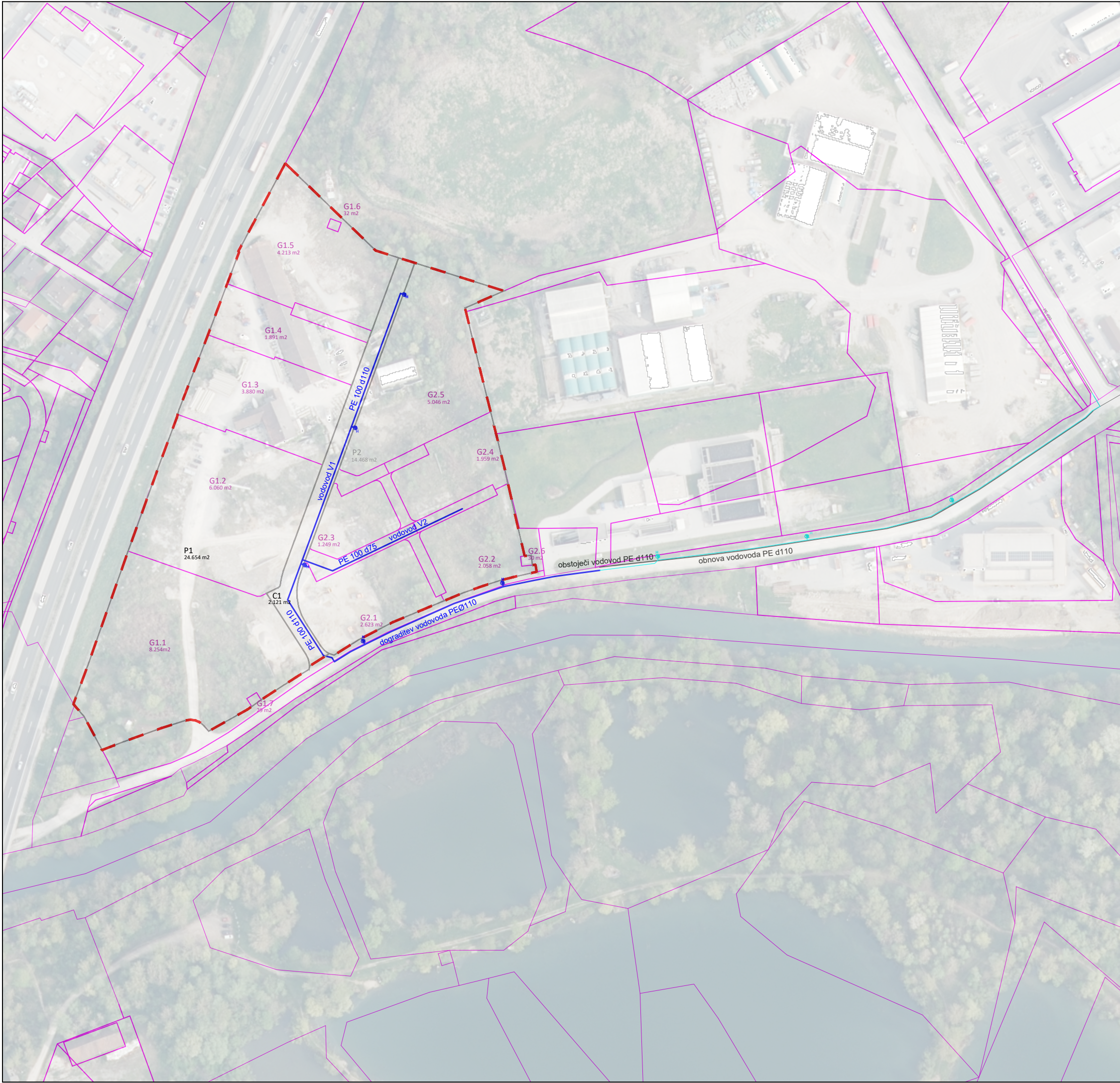
Na podlagi pridobljenih podatkov s strani naročnika, se na obravnavanem območju OPPN načrtuje gradnja nove industrijske cone, kar ne vpliva na obremenjenosti družbene infrastrukture (objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja, objekti javnega zdravstva na primarni ravni ter športni objekti lokalnega pomena). Na obravnavanem območju OPPN sicer ni obstoječe družbene infrastrukture.

9 GRAFIČNI DEL

PRILOGA 1: Prikaz vodovodnega omrežja, merilo 1:2000

PRILOGA 2: Prikaz omrežja fekalne kanalizacije, merilo 1:2000

PRILOGA 3: Zbirni prikaz, merilo 1:2000



LEGENDA

- vodovod (nova komunalna oprema, 157 m)
- vodovod (obnova, 290 m)
- vodovod obstoječe, 290 m

Naziv elaborata ekonomike:

ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OPPN ZA INDUSTRIJSKO CONO TOJNICE 1

Naziv grafičnega prikaza:

PRILOGA 1: Prikaz vodovodnega omrežja

Izdelovalec elaborata ekonomike:
STRUCTURA – geoinformacijske rešitve,
Dunja Frelih s.p.
Kurirska pot 8A
4000 Kranj

Merilo 1:2000



LEGENDA

- meja območja OPPN
- parcelne meje
- cestno omrežje znotraj območja OPPN
- cestno omrežje (obnova)
- vodovod (nova komunalna oprema, 157 m)
- vodovod (obnova, 290 m)
- vodovod obstoječe, 290 m
- meteorna kanalizacija znotraj območja OPPN
- meteorna kanalizacija (obnova)
- meteorna kanalizacija (načrtovano)
- fekalna kanalizacija (nova komunalna oprema)
- fekalna kanalizacija (obnova, prestavitve)
- fekalna kanalizacija (načrtovano)
- fekalna kanalizacija (obstoječe in se ukinja)
- fekalna kanalizacija (obstoječe in se ohrani)
- javna razsvetljava znotraj območja OPPN
- javna razsvetljava (obnova)
- javna razsvetljava (načrtovano)
- javna razsvetljava (obstoječe in se ohrani)
- EKK (predvideno z SD OPPN)
- EKK (načrtovano)
- EKK (obstoječe in se ukinja)
- EKK (obstoječe in se ohrani)
- TKK znotraj območja OPPN
- TKK zunaj območja OPPN
- TKK (načrtovano)
- TKK (obstoječe in se ukinja)
- TKK (obstoječe in se ohrani)

Naziv elaborata ekonomike:

ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OPPN ZA INDUSTRIJSKO CONO TOJNICE 1

Naziv grafičnega prikaza:

PRILOGA 3: Zbirni prikaz infrastrukture na območju

Izdovalec elaborata ekonomike:
STRUCTURA – geoinformacijske rešitve,
Dunja Frelih s.p.
Kurirska pot 8A
4000 Kranj

Merilo 1:2000

STRUCTURA