



(6.6.) Elaborat ekonomike

ELABORAT EKONOMIKE
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA INDUSTRIJSKO CONO TOJNICE 2



UB URBANISTIČNI BIRO,
družba za urejanje okolja, d.o.o.
Kolodvorska 2, 1241 Kamnik

ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA INDUSTRIJSKO CONO TOJNICE 2

Izdelaevalec: UB URBANISTIČNI BIRO, d.o.o. Kamnik
Št. proj.: 05/2023
Datum: oktober 2024

Št. proj.: 05/2023



ELABORAT EKONOMIKE
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA INDUSTRIJSKO CONO TOJNICE 2



UB URBANISTIČNI BIRO,
družba za urejanje okolja, d.o.o.
Kolodvorska 2, 1241 Kamnik

(1) NASLOVNICA S PODATKI O ELABORATU EKONOMIKE

POBUDNIK:

Sisteko d.o.o., Obrtna cona Logatec 34, 1370 Logatec
S-PROM TEHNIKA d.o.o., Sinja Gorica 9, 1260 Vrhnika

PRIPRAVLJAVEC:

OBČINA VRHNIKA
Tržaška 1
1360 Vrhnika

NASLOV ELABORATA:

ELABORAT EKONOMIKE
ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA INDUSTRIJSKO CONO TOJNICE 2

IZDELOVALEC:

UB URBANISTIČNI BIRO, d.o.o. Kamnik
Kolodvorska ulica 2
1241 Kamnik

Direktor:

Uroš ULČAR

ŽIG



UB URBANISTIČNI BIRO,
družba za urejanje okolja, d.o.o.
Kolodvorska 2, 1241 Kamnik

VODJA IZDELAVE

Borut ULČAR, univ.dipl.inž.arh., ZAPS - 0415 A

BORUT ULČAR

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
PODBLAŠČENI ARHITEKT,
PODBLAŠČENI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC

PPN ZAPS 0415

SODELAVCI:

Martina TOMŠIČ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 2013 PA
Marco BOHINEC, mag. arh.

ŠT. PROJEKTA:

05/2023

DATUM:

oktober 2024



(2) KAZALO VSEBINE

(1) Naslovnica s podatki o elaboratu ekonomike	2
(2) Kazalo vsebine	3
(3) Ključne ugotovitve elaborata ekonomike	4
(3.1) Ključne ugotovitve glede komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	4
(3.2) Ključne ugotovitve glede družbene infrastrukture	5
(4) Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	6
(4.1) Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi	6
(4.2) Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	10
(4.3) Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo	12
(4.4) Opredelitev etapnosti izvedbe gradnje načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost, opredeljeno v OPPN	12
(5) Družbena infrastruktura	12
(5.1) Povzetek družbene infrastrukture in ocena potreb po družbeni infrastrukturi	12
(5.2) Zaključne ugotovitve glede potreb po družbeni infrastrukturi	12
(6) Grafični del	13
(6.1) Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	13



ELABORAT EKONOMIKE
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA INDUSTRIJSKO CONO TOJNICE 2



UB URBANISTIČNI BIRO,
družba za urejanje okolja, d.o.o.
Kolodvorska 2, 1241 Kamnik

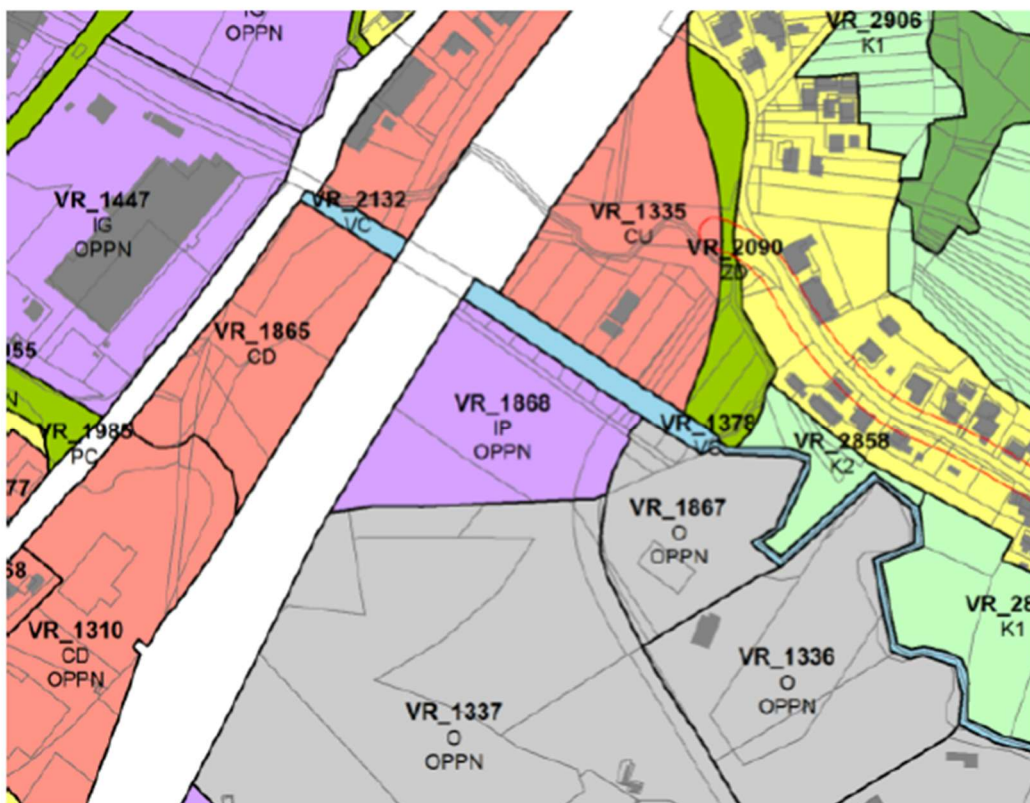
(3) KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE

(3.1) Ključne ugotovitve glede komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Občina Vrhnika, pristopila k izdelavi OPPN za Industrijsko cono Tojnice 2. Namen OPPN IC Tojnice 2 je na območju EUP z oznako VR 1868 načrtovati poslovno-skladiščne in industrijske objekte in gradnjo pripadajoče (prometne in komunalne) gospodarske javne infrastrukture.

Obravnavano območje OPPN se nahaja na severnem delu naselja Vrhnika, ob avtocesti Brezovica – Vrhnika, javni poti na Tojnice in potokom Lahovka.

Občinski podrobni prostorski načrt se nanaša na enoti urejanja prostora (EUP) oznako VR 1868, kot je določeno v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list 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., 83/2, 105/23, 37/24). Obravnavano območje EUP z oznako VR 1868 je namenjeno območju proizvodnih dejavnosti, površinam za industrijo – IP.



Slika 1: Izsek iz veljavnega OPPN



Ureditveno območje v enoti urejanja prostora z oznako VR 1868 je namenjeno ureditvi objektov v okviru območja, ki ni komunalno opremljeno. Potrebna bo dograditev internih omrežij, predstavitev nekaterih komunalnih vodov ter priključitev novopredvidenih objektov na omrežje gospodarske javne infrastrukture.

Za novo predvidene objekte investitor izvede priključevanje na omrežje gospodarske javne infrastrukture.

Preglednica 1: Ocenjena vrednost investicije v komunalno opremo na območju

komunalna oprema	ocena stroškov izgradnje komunalne opreme (EUR)
ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje	220.566,94
vodovodno omrežje	33.281,60
kanalizacija za komunalno odpadno vodo	46.164,80
kanalizacija za padavinsko odpadno vodo	100.247,40
energetsko omrežje - NN	24.249,90
energetsko omrežje - SN	V nadaljnjih fazah
plinovod	29.601,80
SKUPAJ	454.112,44

Vir financiranja investicij v občinsko komunalno opremo je komunalni prispevek. Ne glede na navedeno se lahko investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, pod pogoji kot jih določa ZUreP-3.

Vir financiranja ureditve komunalne opreme bo predmet dogovora med upravljalci GJI, Občino ter investitorjem območja OPPN.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura se lahko zgradi v eni etapi. Zgradi se lahko tudi v več etapah, ki predstavljajo logično celoto.

(3.2) Ključne ugotovitve glede družbene infrastrukture

Območje enote urejanja prostora VR 1868 je namenjeno izgradnji poslovno-skladiščnih in industrijskih objektov s pripadajočo infrastrukturo.

Ker je predmet OPPN urejanje območja industrijske cone, vlaganja v družbeno infrastrukturo niso predvidena, tako da realizacija v OPPN načrtovanih ureditev ne bo povzročila potreb po povečanju zmogljivosti ali posodobitvi obstoječe družbene infrastrukture.

(4) KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURE

(4.1) Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi

(4.1.1) Komunalna oprema

(4.1.1.1) Javne prometne površine

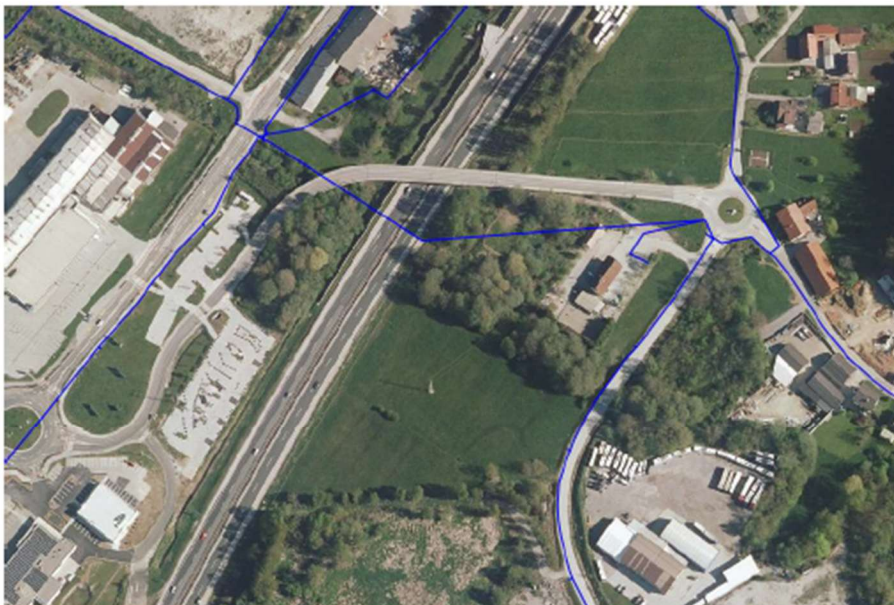
Na vzhodnem robu območja poteka kategorizirana občinska cesta JP 966671 (Ind. cona na Tojnice), ki se v nadaljevanju preko krožnega krožišča priključuje na občinsko cesto LC 468061 (Sinja Gorica-Bevke). Na območju ni obstoječega priključka na javne prometnice. Območje na zahodu meji na avtocesto AC-A1 (primorski krak avtoceste). Površin za kolesarje in pešce ni.



Slika 2: Obstoječe prometno omrežje (vir: iObčina, 2024)

(4.1.1.2) Vodovodno omrežje

Na vzhodnem robu območja, znotraj trase občinske ceste JP 966671, poteka primarno vodovodno omrežje upravljalca Komunalno podjetje Vrhnika, d.o.o. Za potrebe navezave območja je na trasi že predviden odcep sekundarnega vodovoda, na katerega se predvidi priključevanje novopredvidenih objektov.



Slika 3: Obstoječe vodovodno omrežje (vir: iObčina, 2024)

(4.1.1.3) Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo

Južno izven območja OPPN, znotraj trase občinske ceste JP 966671, poteka fekalni komunalni vod upravljalca Komunalno podjetje Vrhnika, d.o.o. na katerega se predvidi priključevanje območja OPPN.



Slika 4: Obstoječe kanalizacijsko omrežje (vir: iObčina, 2024)

(4.1.1.4) Ravnanje z odpadki

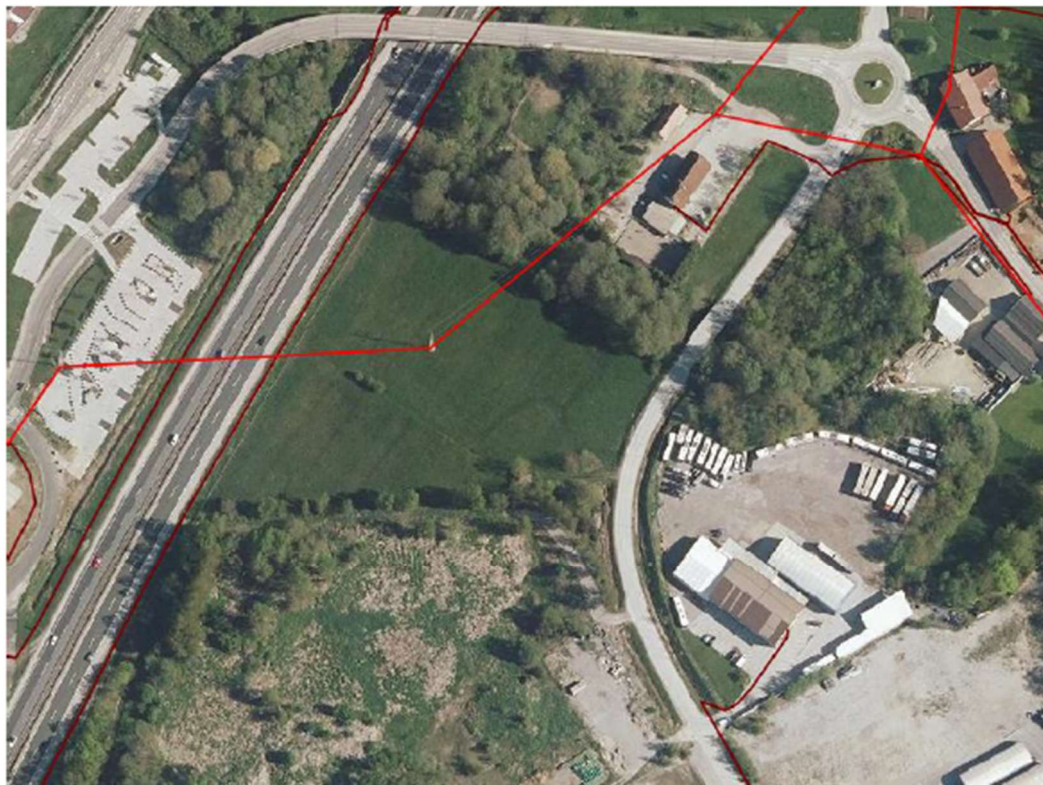
Na območju se uredi ločeno zbiranje komunalnih odpadkov in zagotovi možnost dostopa komunalnim vozilom.

(4.1.2) Druga gospodarska javna infrastruktura

(4.1.2.1) Elektroenergetsko omrežje

Preko območja OPPN poteka obstoječi nadzemni SN elektrovod nazivne napetosti 20kV, upravljavca ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.

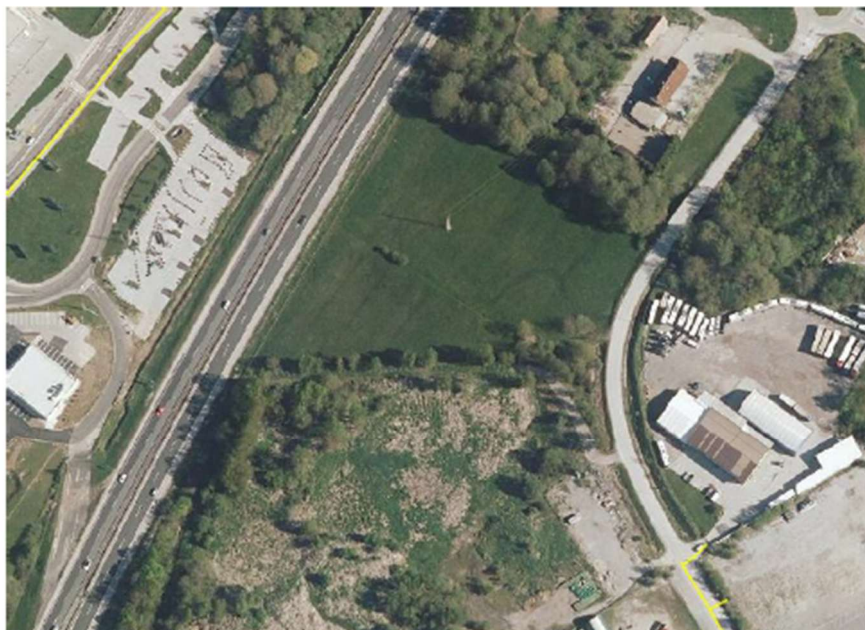
Južno izven območja OPPN, znotraj trase občinske ceste JP 966671, poteka NN elektrovod upravljalca ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. na katerega se predvidi priključevanje območja OPPN.



Slika 5: Obstoječa energetska infrastruktura (vir: iObčina, 2024)

(4.1.2.2) Plinovodno omrežje

Južno izven območja OPPN, znotraj trase občinske ceste JP 966671, poteka plinovod upravljalca ADRIAPLIN, d.o.o. na katerega se predvidi priključevanje območja OPPN.



Slika 6: Obstoječe plinovodno omrežje (vir: iObčina, 2024)

(4.1.2.3) Ogrevanje

Na območju ni omrežja daljinskega ogrevanja.

(4.1.2.4) Telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez

Preko območja, znotraj trase občinske ceste JP 966671, poteka obstoječe telekomunikacijsko omrežje, upravljavca Telekom Slovenije d.d.



Slika 7: Obstoječe elektronske komunikacije (vir: iObčina, 2024)



(4.2) Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

(4.2.1) Ocena stroškov investicij v komunalno opremo

(4.2.1.1) Opis metodologije ocene stroškov

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) se skupaj s pripravo OPPN pripravi elaborat ekonomike, s katerim se preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Pri pripravi elaborata ekonomike je potrebno upoštevati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3). Ta določa, da se ocena stroškov za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Če teh ni mogoče pridobiti iz strokovnih podlag, jih oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana.

(4.2.1.2) Prometne površine

V zahodnem delu območja OPPN poteka v smeri S-J javna pot JP 966671. Za potrebe priključevanja območja na GJI in umeščanja komunalnih vodov se predvideva delna rekonstrukcija prometnice izven območja OPPN. Za priključevanje območja na prometno omrežje se uredi nov priključek na javno pot JP 966671. Priključevanje se izvede s skupinskim priključkom ustreznih radijev na vzhodnem delu območja. Ob prometnici se na območju OPPN predvidi nove površine za pešce v širini 1.50 m. V okviru ureditve prometnice se uredi ustrezno odvodnjavanje cestišča. Javna pot je že opremljena z javno razsvetljavo.

Za dostop do objektov in skladišč z manipulacijskimi površinami se uredita dve interni prometnici, ki nista predmet elaborata ekonomike.

komunalna oprema	Stroški gradnje brez DDV (EUR)	"Stroški gradnje z DDV (EUR)"	"Posredni stroški (EUR)"	Stroški gradnje - skupaj (EUR)
Cesta - novogradnja	98.010,00	119.572,20	11.957,22	131.529,42
Cesta - rekonstrukcija	68.560,00	80.943,20	8.094,32	89.037,52

* V oceni stroškov niso upoštevani stroški za odkup zemljišč.

(4.2.1.3) Vodovodno omrežje

Za oskrbo novogradenj s pitno vodo se načrtuje izgradnja vodovodnega omrežja na območju. Dolžina predvidenega vodovoda je cca. 155 m, priključevanje na obstoječe sekundarno omrežje se izvede na zahodni strani območja, kjer poteka obstoječ vodovod.

komunalna oprema	Stroški gradnje brez DDV (EUR)	"Stroški gradnje z DDV (EUR)"	"Posredni stroški (EUR)"	Stroški gradnje - skupaj (EUR)
Vodovod	24.800,00	30.256,00	3.025,00	33.281,60



* V oceni stroškov niso upoštevani stroški za odkup zemljišč.

(4.2.1.4) Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo in padavinsko odpadno vodo

Za odvajanje odpadnih komunalnih voda iz načrtovanih stavb se načrtuje izgradnja javnega kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo. Dolžina predvidenega voda je cca. 215 m, priključevanje na obstoječi fekalni vod se izvede južno izven območja OPPN, kjer poteka obstoječi komunalni vod.

Za odvajanje padavinske odpadne vode iz načrtovanih površin se načrtuje izgradnja javnega kanalizacijskega omrežja za padavinsko odpadno vodo. Padavinske vode z manipulativnih površin in s streh objektov se vodijo v odprti vodotok Lahovka. Zadrževanje vode je predvideno preko cevnega zadrževalnika iz kanalizacijskih cevi. Predvidena je postavitev cevi vzporedno na dolžini 20 m. Na severozahodnem robu funkcionalne celote FCB je predvidena ureditev suhega zadrževalnika. Na iztoku iz zadrževalnika je zasnovana dušilka, ki prepušča omejeno količino padavinske vode v odvodnik. Dolžina predvidenega voda je cca. 215 m.

komunalna oprema	Stroški gradnje brez DDV (EUR)	"Stroški gradnje z DDV (EUR)"	"Posredni stroški (EUR)"	Stroški gradnje - skupaj (EUR)
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	34.400,00	41.968,00	4.196,80	46.164,80
Kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo	74.700,00	91.134,00	9.113,40	100.247,40

* V oceni stroškov niso upoštevani stroški za odkup zemljišč.

(4.2.2) Ocena stroškov investicij v drugo gospodarsko javno infrastrukturo

(4.2.2.1) Elektroenergetsko omrežje

Izven območja OPPN se nahaja obstoječe NN električno omrežje, kamor se priključi nov razvod, ki bo z električno energijo oskrboval obravnavano območje. Razvod se izvede s kablovodom v telesu nove ceste, od koder se izvedejo individualni priključki v razdelilno priključno omarico na posamezni gradbeni parceli. Dolžina predvidenega voda je cca. 278 m.

Preko območja OPPN poteka obstoječ nadzemni več sistemski daljnovod nazivnih napetosti 20 kV. Predvidi se pokablitev in prestavitev obstoječih SN vodov. Pokablitev se izvede skladno s pogoji in usmeritvami upravljalca Elektor Ljubljana d.d., ki bodo podane v prihodnjih fazah OPPN.

komunalna oprema	Stroški gradnje brez DDV (EUR)	"Stroški gradnje z DDV (EUR)"	"Posredni stroški (EUR)"	Stroški gradnje - skupaj (EUR)
NN elektroenergetsko omrežje	18.070,00	22.045,40	2.204,50	24.249,90
SN elektroenergetsko omrežje				V nadaljnjih fazah

* V oceni stroškov niso upoštevani stroški za odkup zemljišč.

(4.2.2.2) Plinovodno omrežje



Za potrebe priključevanja območja OPPN na plinovodno omrežje se načrtuje izgradnja plinovoda. Dolžina predvidenega voda je cca. 280 m, priključevanje na obstoječi plinovod se izvede južno izven območja OPPN, kjer poteka obstoječi komunalni vod.

komunalna oprema	Stroški gradnje brez DDV (EUR)	"Stroški gradnje z DDV (EUR)"	"Posredni stroški (EUR)"	Stroški gradnje - skupaj (EUR)
Plinovodno omrežje	22.400,00	27.328,00	2.273,80	29.601,80

* V oceni stroškov niso upoštevani stroški za odkup zemljišč.

(4.3) Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo

Vir financiranja investicij v komunalno opremo je komunalni prispevek, lahko pa tudi proračunska sredstva Občine. Ne glede na navedeno se lahko investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, pod pogoji kot jih določa ZUreP-.

(4.4) Opredelitev etapnosti izvedbe gradnje načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost, opredeljeno v OPN

Za območje je predvidena rekonstrukcija prometnih javnih površin – ceste s pripadajočimi površinami za pešce in kolesarje, ter javne razsvetljave. Nadgradnja ostale komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture ni predvidena.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura se lahko zgradi v eni etapi. Zgradi se lahko tudi v več etapah, ki predstavljajo logično celoto.

(5) DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

(5.1) Povzetek družbene infrastrukture in ocena potreb po družbeni infrastrukturi

V predmetnem elaboratu ekonomike se ne izdelata analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj vsebina OPPN IC Tojnice 2 ne vpliva na obstoječo družbeno infrastrukturo.



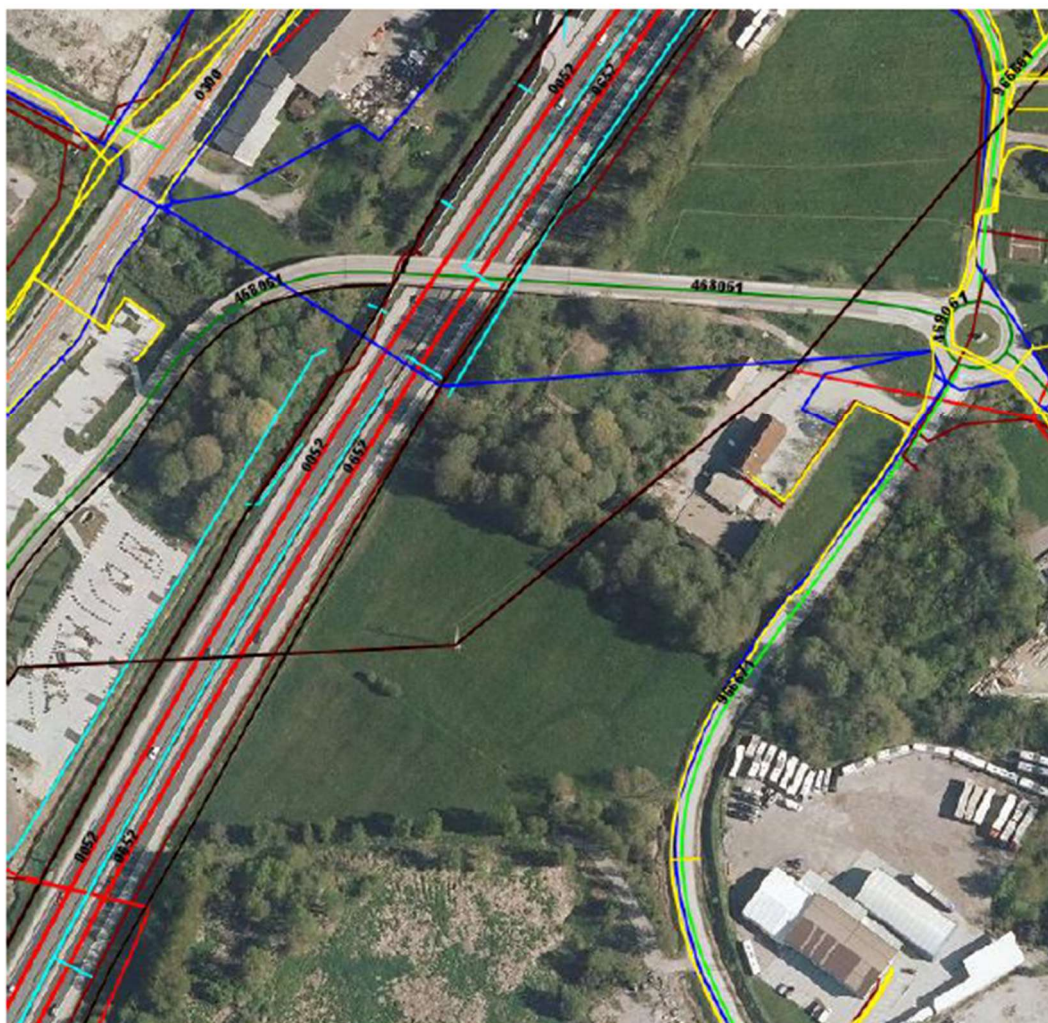
ELABORAT EKONOMIKE
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA INDUSTRIJSKO CONO TOJNICE 2



UB URBANISTIČNI BIRO,
družba za urejanje okolja, d.o.o.
Kolodvorska 2, 1241 Kamnik

(6) GRAFIČNI DEL

(6.1) Prikaz obstoječe posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN IC Tojnice 2.



Št. proj.: 05/2023

13