

**ELABORAT EKONOMIKE
ZA OBMOČJE ENOTE UREJANJA PROSTORA NT-06 PESKE**



Ljubljana, avgust 2024, maj 2025

Naslov naloge: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBMOČJE ENOTE
UREJANJA PROSTORA NT-06 PESKE**

Faza projekta: **Dopolnjen osnutek**

Naročnik: **Protim Ržišnik Perc
arhitekti in inženirji d.o.o.**
Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur, Slovenija
matična številka: 1201573000
identifikacijska številka za DDV: SI25868462

Št. projekta: **08-2024**

Predstavnik naročnika: **Špela Kragelj Bračko, univ.dipl.inž.kraj.arh.,
Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.**

Izvajalec: **IUE d.o.o.**
Dunajska cesta 106, Ljubljana
matična številka: 1782037000
identifikacijska številka za DDV: SI 90202058

Predstavnik izvajalca: **mag. Milena Tržan**

Prokuristka: **mag. Milena Tržan**



Datum izdelave: **Avgust 2024, Maj 2025**

UVOD

V osrednjem delu občine Trzin leži območje nepozidanih stavbnih zemljišč z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Na območju velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (Ur. v. Občine Trzin, št. 8/2010, 7/2011, 1/2013, 5/2013, 6/2013, 3/2016, 2/2018 in 6/2020; v nadaljevanju OPN), ki za območje NT-06 predpisuje izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN).

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) NT-06, del NT-07, del NT-21 in del NT-05.

EUP NT-06 je po namenski rabi prostora opredeljena kot osrednje površine centralnih dejavnosti (CU). Del EUP NT-07 znotraj območja OPPN je po namenski rabi prostora opredeljena kot površine cest (PC) in stanovanjske površine (SS). Del EUP NT-05 znotraj območja OPPN je po namenski rabi opredeljena kot vodne površine (VC). Del EUP NT-21 znotraj območja OPPN je po namenski rabi opredeljena kot površine cest (PC).

Območje OPPN se nahaja med Obrtno-industrijsko cono Trzin (OIC Trzin) in stanovanjskim predelom Mlake ter predstavlja vozlišče in je hkrati vmesni člen med obrtno-industrijskim in mirnim stanovanjskim delom Trzina.

Na delu območja OPPN se nahajajo območja nevarnosti poplav in sicer območja razredov majhne poplavne nevarnosti (Pm) in preostale poplavne nevarnosti (Pp), ki izhajajo iz pojava fluvialnih oziroma rečnih poplav kot tudi pluvialnih oziroma deževnih poplav.

Na vzhodnem delu območja se nahaja vodotok 2. reda – Blatnica, ki v večji meri poteka v cevi pod terenom. Pred enosmernim priključkom z državne ceste poteka vodotok v odprti betonski strugi, pod cestnim priključkom v prepustu in nadalje v odprti betonski strugi, ki se naveže na prepust pod državno cesto.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 802/2, 807/75 (del), 1567/1 (del), 1568 (del), 1166/1 (del), 1168/1 (del), 1169/1, 1169/2 (del), 1170/1, 1170/3, 1170/6, 1171/1, 1171/2, 1171/3, 1171/4, 1172/1, 1172/2, 1173/2 (del), 1176/9 (del), 1176/10 (del), 1176/11 (del), 1176/12 (del), 1177/1, 1177/2, 1178/2, 1178/3, 1178/4, 1179/1, 1179/2 (del), 1180/9, 1180/10, 1180/11, 1180/15 (del), vse k.o. 1961 Trzin.

Površina območja OPPN je cca. 2,42 ha.

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom OPPN NT-06 – Peske, bo omogočena gradnja poslovnih in stanovanjskih objektov, prometne infrastrukture, ureditev komunalne opreme in vodnogospodarskih ureditev.

Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot:

- PE 1 je namenjena gradnji eno in dvostanovanjskih objektov,
- PE 2 je namenjena gradnji enega ali več poslovnih objektov,
- PE 3 je namenjena gradnji poslovnega objekta oz. širitvi gradbenih parcel objektov na naslovu Ljubljanska 51 in 51a,
- PE 4 je namenjena ureditvi zelenih površin, vodotoka, ukrepom za poplavno varnost območja, drugim vodnogospodarskim ureditvam, transformatorski postaji in protihrupnim ograjam,
- PE 5 je namenjena ureditvi prometnih površin.

Površine prostorskih enot:

- PE 1: cca. 6.779 m² (znotraj PE1 je 10 gradbenih parcel z oznakami GP 1/1 do GP 1/10)
- PE 2: cca. 2.957 m² (v PE 2 sta dve gradbeni parceli z oznakami 2/1 in 2/2)
- PE 3: cca. 3.371 m² (znotraj PE3 je GP 3)
- PE 4: cca. 4.773 m² (znotraj PE4 je pet gradbenih parcel GP 4/1 do GP 4/4, ter GP 4/1t)

- PE 5: cca. 6.331 m² (znotraj PE5 je pet gradbenih parcel GP 5/1 do GP 5/5)

Gradbene parcele v PE 1 in PE 2 se lahko združujejo ali delijo. V tem primeru je mogoče na združeni gradbeni parceli graditi en glavni objekt, število pomožnih objektov je definirano v 10. členu Odloka o OPPN.

Združevanje ali delitev parcel je vedno dovoljena za potrebe gradnje javne infrastrukture in za določitev javnega dobra.

Okvirne bruto etažne površine (BEP) načrtovanih stavb nad terenom:

- stanovanjske stavbe v PE 1: vsaka največ 500 m² (vključno z obema enotama dvojčka).

Glede na zazidalno zasnovo, je območje OPPN razdeljeno na dva dela:

- Na zahodnem delu je načrtovana eno do dvostanovanjska pozidava, ki je nanizana ob predvideni interni prometni zanki. Na severni strani območja bo urejeno manjše javno parkirišče.
- Vzhodni in južni del območja OPPN je namenjen poslovni gradnji in ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda, vodnih in zelenih površin.

V gradivu je obravnavana izgradnja nove komunalne infrastrukture: prometna infrastruktura, lokalna komunalna infrastruktura in gospodarska javna infrastruktura, ureditev protipoplavnih ukrepov in protihrupne ograje.

Objekti so lahko zgrajeni v več neodvisnih etapah, ki si lahko sledijo v poljubnem časovnem zaporedju. Dopustna je tudi fazna gradnja posameznih objektov, če zgrajen del objekta predstavlja zaključeno funkcionalno celoto.

Zaradi poplavne ogroženosti na delu območja OPPN, so predvideni celoviti omilitveni ukrepi za zadrževanje in odvajanje voda, ki so definirani v 21. členu Odloka o OPPN. Protipoplavni ukrepi morajo biti izvedeni pred ali sočasno z gradnjo objektov in ureditev na gradbenih parcelah v PE 1, PE 2 in PE 3.

Pred ali sočasno z gradnjo objektov in ureditev na gradbenih parcelah v PE 1, PE 2 in PE 3 mora biti zgrajena tudi vsa potrebna prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura ter protihrupna ograja.

Gradnja v PE 3 lahko poteka neodvisno od ostalih, v kolikor je za objekt zagotovljena ustrezna prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura.

Izvedba nasipov na gradbenih parcelah stavb je dopustna pred izvedbo predvidenih celovitih omilitvenih ukrepov, potrebno pa je urediti odvodnjo zalednih voda proti osrednjemu delu območja (preko GP 4/2 in 4/3) do obstoječe navezave v Blatnico.

Izhodišča za izdelavo elaborata so:

1. STROKOVNA PODLAGA-IDEJNA URBANISTIČNA ZASNOVA ZA OBMOČJE EUP NT-06 PESKE KOT IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN, izdelovalec: URBANIA, prostorske rešitve d.o.o., Koseška cesta 8, 1000 Ljubljana, številka projekta: 186-4a-18_NT4-1, september 2022
2. ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-06 Peske, OSNUTEK (Odlok o OPPN), izdelovalec PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 162440, junij 2024, maj 2025

3. PROJEKTNA DOKUMENTACIJA:

- a) ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA Z ZNAČILNIMA PREREZOMA, izdelovalec PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 162440, junij 2024, maj 2025
- b) PROMETNA IN KOMUNALNA UREDITEV - TEHNIČNO POROČILO: STROKOVNE PODLAGE ZA OPPN ZA OBMOČJE EUP NT-06 PESKE, izdelovalec PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 162440, september 2024, maj 2025
- c) ZBIRNA SITUACIJA KOMUNALNIH VODOV, izdelovalec PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 162440, september 2024, maj 2025
- d) UREDITVENA IN PROMETNA SITUACIJA, izdelovalec PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 162440, september 2024, maj 2025
- e) NAČRT PARCELACIJE Z ZAKOLIČBO IN PRIKAZ JAVNEGA DOBRA, izdelovalec PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 162440, september 2024, maj 2025

4. PODATKI O ZEMLJIŠČIH so pridobljeni s strani naročnika in javno dostopne baze (GURS, PISO, ZK)

Gradivo je vsebinsko razdeljeno na naslednje sklope:

- I. Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi
- II. Opis nove komunalne opreme (NKO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI)
- III. Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo
- IV. Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo
- V. Opredelitev etapnosti izvedbe načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost, opredeljeno v OPPN
- VI. Družbena infrastruktura
- VII. Grafični prikazi: Arhitekturna zazidalna situacija z značilnima prerezoma (Št. risbe 4.1), Načrt parcelacije z zakoličbo in prikaz javnega dobra (Št. risbe 3.2) Ureditvena in prometna situacija (št. risbe 2.1), Zbirna situacija komunalnih vodov (Št. risbe 2.2)

I. POVZETEK

Občina Trzin želi, da bi na nepozidanem stavbnem zemljišču, ki se nahaja v osrednjem delu občine Trzin, na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN NT-06 – Peske, omogočila gradnjo poslovnih in stanovanjskih stavb s pomožnimi objekti, prometne infrastrukture, ureditev komunalne opreme in vodnogospodarsko ureditev.

V naravi predstavlja območje nepozidano vrzel v prostoru, saj so okoliška stavbna zemljišča že pozidana.

Območje OPPN se nahaja med OIC Trzin in stanovanjskim predelom Mlake ter predstavlja vozlišče in je hkrati vmesni člen med obrtno-industrijskim in mirnim stanovanjskim delom Trzina.

Leži ob glavni cesti (G2) med obrtno industrijsko cono (OIC) in Mlakami. V naravi obravnavane površine predstavljajo rob zaraščenega gozda, preko katerega vodi obstoječa

nekategorizirana makadamska pot, ki navezuje območje Mlak na gozdno cesto 041177 GRMEK-PREVALA I, ki je dostopna tudi za avtomobile, medtem ko je v nadaljevanju omogočen zgolj peš in kolesarski promet med Mlakami in OIC. Obstoječe povezave potekajo po individualnih zemljiščih in niso kategorizirane. Območje se na SV strani navezuje na stanovanjsko naselje Mlake, na JZ strani pa na OIC. Na JV meji na glavno cesto (G2), na JZ se navezuje na severni krak lokalne krajevne ceste LK 074511 Blatnica in meji na niz obstoječih poslovnih objektov, ki so del EUP CT-09 Blatnica – sever. Na JZ so proste zazidljive površine urejevalne enote CT-05 Brodišče, ki se prav tako ureja z OPPN in prometno navezuje na OIC, ter nezazidljive površine gozdnih zemljišč (G) po celotni zahodni meji. Na SV območja je niz obstoječih objektov ob Kidričevi ulici na Mlakah in se preko javne poti JP 574141 navezuje na južni krak Kidričeve ulice LZ 074241. Javna pot se na severu izteče v gozdno cesto 041179 GRMEK-OVČJE BRDO

Predmet tega projekta je gradnja komunalne in prometne infrastrukture za potrebe bodoče pozidave, v naslednjem obsegu:

- cestno omrežje z javno razsvetljavo, parkirnimi površinami, hodnikom za pešce ter protihrupna ograja,
- ureditev javnih zelenih površin,
- odvajanje odpadne fekalne vode,
- odvajanje meteorne vode,
- vodovodno omrežje za sanitarno porabo in požarno varnost,
- plinovodno omrežje,
- ureditev protipoplavnih ukrepov: odvodni in drenažni jarek, prepusti DN 500, odprti zadrževalnik,
- električno omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

Novo načrtovani komunalni vodi bodo potekali delno v obstoječih, predvsem pa v novih povoznih površinah.

Ocena stroškov investicije zajema stroške izgradnje nove komunalne opreme (NKO) in gospodarske javne infrastrukture (GJI).

Stroški izgradnje NKO obsegajo stroške gradnje, stroške inženiringa (organizacija izvedbe del in nadzor po Gradbenem zakonu) v višini 4,5% od vrednosti investicije ter izdelavo projektne dokumentacije v višini 7,0% od vrednosti investicije. Vsi stroški, razen stroškov za vodovodno omrežje, fekalno kanalizacijo in nakupa zemljišča za javno dobro, vsebujejo DDV.

Na območju OPPN se gradnja objektov lahko izvaja v več neodvisnih etapah, ki si lahko sledijo v poljubnem časovnem zaporedju. Dopustna je tudi fazna gradnja posameznih objektov, če zgrajen del objekta predstavlja zaključeno funkcionalno celoto.

V oceni stroškov izgradnje nove komunalne opreme so vključeni tudi stroški nakupa zemljišča zaradi ureditve javnih površin. V območju OPPN je predvidenih 10.556 m² javnih površin. V lasti RS je 1.956 m² zemljišča, v lasti Občine Trzin pa 2.292 m² zemljišča. Zato bo potrebno za ureditev javnih površin odkupiti 6.308 m² zemljišča. V izračunu stroškov investicije je upoštevana nakupna cena zemljišča v višini 61 EUR/m². Navedena cena je povzeta iz cenilnega poročila: »Ocena vrednosti stavbnega zemljišča ob Kidričevi ulici v Trzinu, parc. št. 807/75 k.o. 1961 Trzin, avgust 2024«, ki jo je izdelal Stanko Markovič, sodni cenilec nepremičnin in se nanaša na nakup solastniškega deleža nepremičnine, ki obsega pas ob cesti za prometne površine in del kategorizirane ceste.

POVZETEK STROŠKOV IZGRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO) v EUR

NOVA KOMUNALNA OPREMA (NKO)	brez DDV	z DDV
1. PROMETNA UREDITEV	1.042.824,76	1.187.592,85
2. METEORNA KANALIZACIJA	149.387,70	182.252,99
3. FEKALNA KANALIZACIJA	160.131,84	160.131,84
4. VODOVODNO OMREŽJE	147.768,72	147.768,72
5. PLINOVODNO OMREŽJE	60.172,09	73.409,95
6. UREDITEV PROTIPOPLAVNIH UKREPOV	94.685,80	115.516,68
SKUPAJ (1. DO 6.)	1.654.970,91	1.866.673,03

POVZETEK STROŠKOV IZGRADNJE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI) v EUR

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)	Skupaj brez DDV	Skupaj z DDV
7. ELEKTRO IN TK OMREŽJE	324.961,18	396.452,63
SKUPAJ	324.961,18	396.452,63

REKAPITULACIJA STROŠKOV IZGRADNJE NKO IN GJI v EUR

NKO in GJI	Skupaj brez DDV	Skupaj z DDV
NKO	1.654.970,91	1.866.673,03
GJI	324.961,18	396.452,63
SKUPAJ	1.979.932,09	2.263.125,66

II. OPIS NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO) IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)

V nadaljevanju je podan opis NKO in GJI.

A) OPIS NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)

1. PROMETNA UREDITEV

Obstoječe stanje

Območje OPPN je prometno dostopno s Kidričeve ulice, ki se na severu navezuje na naselje Trzin. Z južne strani je enosmerni priključek (uvoz) z glavne ceste G2 Trzin-Ljubljana. Kidričeva ulica na območju se preko makadamske poti izteče v gozdno cesto Grmek – Prevala (ID 041177), ki omogoča dostop do gozdnih površin v zaledju OPPN. Na južni strani se območje prometno navezuje na cestno omrežje OIC. Izven območja OPPN pri bencinski črpalki je priključek (uvoz-izvoz) z glavne ceste G2 Trzin-Ljubljana na območje OIC. Uvoz se preko nekategorizirane ceste navezuje na južni del območja OPPN.

Območje OPPN se nahaja ob glavni cesti G 2 — 104 odsek 0295 Trzin — Ljubljana (Črnuče) od km cca 1,190 do km cca 1,350 z navezavo preko obstoječega enosmernega cestnega priključka z glavne ceste.

Čez območje OPPN v smeri severovzhod - jugozahod poteka peš in kolesarska povezava, ki je del regionalne povezave Kamnik-Trzin-Mengeš-Ljubljana.

Po glavni cesti G2 potekajo linije avtobusnega prometa, ki imajo postajališča cca 500 m oddaljena od območja. Avtobusna postajališča se nahajajo severovzhodno (Trzin Mlake) in jugozahodno (Trzin Industrijska cona).

V bližini poteka regionalna železniška proga št. 21 Ljubljana Šiška – Kamnik Graben, s postajališčema na približno enakih lokacijah kot avtobusna postajališča. Del območja OPPN se nahaja v varovalnem progovnem pasu.

Predvideno stanje po OPPN

Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Čez območje OPPN je načrtovana ureditev javne ceste, ki poteka v zanki ter napaja stanovanjsko pozidavo. Priključuje se na obstoječo Kidričevo ulico in se nadaljuje v regionalno peš in kolesarsko povezavo, ki poteka v smeri severovzhod-jugozahod.

Dostop do stanovanjskega območja (PE 1) se predvidi z obstoječe Kidričeve ulice, kjer je predviden uvoz. Dostopna cesta C poteka z novega uvoza na območje enosmerno proti jugu območja ter napaja GP 1/1 – 1/10. Dostopna cesta A poteka z novega uvoza na območje dvosmerno proti jugu območja ter napaja GP 2/1 in 2/2. Nanjo se priključi obstoječ izvoz z državne ceste (cesta G) in priključek do obstoječih stavb na jugu (cesta F). Cesta B poteka vzporedno s predvidenim zadrževalnikom 4/3 in se izteče v gozdno cesto (cesta E). Cesta D napaja GP 1/5 in 1/6.

Dostop do poslovnega dela območja (PE 3) je že omogočen z območja OIC Trzin.

Peš in kolesarski promet

Čez območje OPPN poteka regionalna kolesarska povezava, ki se ohranja oz. se mestoma prilagodi novim ureditvam. Predvidi se nov odsek povezave, ki poteka ob vzhodni strani ceste A, od obstoječe kolesarske povezave na sredini območja do priključka na Ljubljansko cesto.

Ob predvideni javni cesti A bo urejen obojestranski pločnik, ob cesti B, C in D pa enostranski pločnik. Pločniki se na obstoječe omrežje pešpoti navezujejo na severni strani na pločnik ob Kidričevi ulici in na južni strani na peš površino ob regionalni kolesarski povezavi.

Mirujoči promet

Skupno javno parkirišče je predvideno na severni strani območja, ob Kidričevi ulici. Namenjeno je obiskovalcem stanovanjskega območja, sprehajalcem in uporabnikom kolesarske poti.

Javna razsvetljava

Predvidena je izvedba in ureditev javne razsvetljave ob javnih prometnih površinah.

Protihrupna ograja

Protihrupni ukrepi so sestavni del komunalne opreme. Polna protihrupna ograja je predvidena na jugo-vzhodnem robu območja, ob državni cesti, prosojna protihrupna ograja pa je predvidena severno od priključka na območje. V varovalnem pasu državne ceste je predvidena ureditev tudi suhega zadrževalnika, javnih zelenih površin, gospodarske javne infrastrukture in protihrupnih ukrepov. Gradnja stavb v tem pasu ni predvidena.

Zelenice in javne zelene površine

Pogoji in oblikovanje zunanjih površin so podrobno opisani v 12.členu Odloka o OPPN.

2. METEORNA KANALIZACIJA

Obstoječe stanje

Obravnavano območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenih pasov vodnih virov. Glede na izsledke GeoGM poročila vertikalno ponikanje v tla ni izvedljivo.

Predvideno stanje po OPPN

Za ureditev odvoda padavinske odpadne vode iz streh, utrjenih povoznih in nepovoznih površin se predvidi sistem za odvajanje padavinskih voda v površinski odvodnik preko zadrževalnika. Padavinske odpadne vode z utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin, se v sistem za odvajanje vodi preko lovilcev olj, ki jih je potrebno redno vzdrževati.

Za zmanjšanje odtoka padavinskih odpadnih voda z gradbenih parcel stavb se priporoča zbiranje padavinskih odpadnih voda za ponovno uporabo (uporaba v stavbah, zalivanje zelenih površin, vodni motiv ipd.).

Za odvajanje padavinske vode z javnih prometnih površin se predvidi kanalizacija za odvod padavinske odpadne vode v površinski odvodnik. Vsa padavinska voda z javnih cest mora biti speljana in očiščena skladno z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

3. FEKALNA KANALIZACIJA

Obstoječe stanje

Obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje AC 300 F poteka vzhodnem delu območja OPPN.

Predvideno stanje po OPPN

Obstoječi kanalizacijski vod se prestavi znotraj predvidenih novih prometnic ter se na obstoječe omrežje priključi na severu pred črpališče, na jugu pa v jašku kanala AC300 v IOC Trzin.

Objekti se bodo priključevali na obstoječo in predvideno novo zgrajeno javno kanalizacijo.

Priključitev novih odjemalcev na stanovanjskem delu (PE 1) in poslovnem delu (PE 2) se izvede preko nove (prestavljene) javne kanalizacije, ki se na novo javno kanalizacijo priključujejo s samostojnimi priključki.

Priključitev novega odjemalca na poslovnem delu (PE 3) se izvede s samostojnim priključkom na novo (prestavljeno) ali obstoječo javno kanalizacijo.

Obstoječi fekalni priključek za stanovanjska objekta Ljubljanska c. 37 in 38 se preveže na novo (prestavljeno) javno kanalizacijo. Obstoječa fekalna priključka poslovnih objektov Ljubljanska c. 50 in 51A se prevežeta na nov krak fekalne kanalizacije. Obstoječ fekalni priključek za objekt Ljubljanska c. 51 se preveže na jašek, iz katerega se začne prevezava javne kanalizacije.

4. VODOVODNO OMREŽJE

Obstoječe stanje

Javno primarno vodovodno omrežje NL DN 250 in javno sekundarno vodovodno omrežje NL DN 100 potekata na vzhodnem delu območja OPPN.

Predvideno stanje po OPPN

Obstoječa vodovoda se prestavita znotraj predvidenih novih prometnic ter se na obstoječe omrežje priključita na severu na dveh točkah: v križišču Kidričeve ulice in predvidene ceste C ter v Križišču Kidričeve ulice in predvidene ceste A, na jugu ob predvidenem dovozu na GP 2, na vzhodu ob enosmernem dovozu z državne ceste. Hkrati se prestavijo vsi tangirani merilni jaški, povezave v CNS (centralni nadzorni sistem), merilno mesti in obstoječi filter za IOC Trzin.

Objekti se bodo priključevali na obstoječi in predvideni novo zgrajeni javni vodovod.

Priključitev novih odjemalcev na stanovanjskem delu (PE 1) in poslovnem delu (PE 2) se izvede preko novega (prestavljenega) javnega vodovoda, ki poteka na območju po sistemu zanke. Posamezni objekti se na novi javni vodovod priključujejo s samostojnimi vodovodnimi priključki.

Priključitev novega odjemalca na poslovnem delu (PE 3) se izvede s samostojnim vodovodnim priključkom na obstoječi vodovod NL 250.

5. PLINOVODNO OMREŽJE

Obstoječe stanje

Na vzhodnem delu območja OPPN poteka obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina.

Predvideno stanje po OPPN

Obstoječi plinovodni odsek, ki poteka čez območje OPPN, se prestavi znotraj predvidenih novih prometnic ter se na obstoječe omrežje priključi na severu v križišču Kidričeve ulice in predvidene ceste A ter na jugu ob predvidenem dovozu na GP 2. Novi objekti v območju OPPN se lahko priključijo na prestavljeno plinovodno omrežje.

6. UREDITEV PROTIPOPLAVNIH UKREPOV

Obstoječe stanje

Čez vzhodni rob območja OPPN poteka vodotok Blatnica, ki se uvršča med vodotoke II. reda s pripadajočim priobalnim zemljiščem širine 5,0 m od meje vodnega zemljišča. Vodotok na območju OPPN poteka pod terenom, v cevi, ki se izteče v zadrževalnik pred prepustom pod državno cesto.

Del območja OPPN se nahaja na območju razreda majhne poplavne nevarnosti in razreda preostale poplavne nevarnosti. Po izvedenih omilitvenih ukrepih poplavne karte načrtovanega stanja izkazujejo delne razlike v spodnjem delu potoka Blatnice, in sicer znotraj območja OPPN (zmanjšanje poplavnega območja na delu gradenj in povečanje poplavnega območja na lokacijah zadrževalnikov). Izven območja OPPN razlik ni oziroma so nebistvene.

Predvideno stanje po OPPN

Na vodnih in priobalnih zemljiščih je načrtovana ureditev javnih površin (zelene površine, javne prometnice, javna infrastruktura, varovalne in protihrupne ograje v sklopu komunalne opreme območja). Na vodno in priobalno zemljišče v okviru načrtovanih ureditev na območju OPPN ni dopustno posegati, razen z izjemami, ki jih določa veljavni Zakon o vodah.

Celoviti omilitveni ukrepi s področja upravljanja z vodami so navedeni v 21.členu Odloka o OPPN, ki so določeni na podlagi Hidrološko hidravlične analize potoka Blatnica z analizo območja pozidave OPPN NT 06 (HHS) in na podlagi modelnih rezultatov obstoječega stanja.

B) OPIS DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)

7. ELEKTROENERGETSKO IN TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Obstoječe stanje

Na obravnavanem območju je prisotno 0,4 kV in 20 kV elektrodistribucijsko omrežje, ki služi napajanju sosednjih območij.

Predvideno stanje po OPPN

Obstoječi SN odsek, ki poteka čez osrednji del OPPN, se prestavi znotraj predvidenih novih prometnic ter se na obstoječe omrežje priključi na severu v križišču Kidričeve ulice in predvidene ceste C ter na jugu ob dovozu na GP 3. Za območje se predvidi nova transformatorska postaja (TP Peske). Novo TP se umesti severno od uvoza z glavne ceste, to je na vzhodnem delu območja. Naveže se jo na prestavljen SN vod, ki bo potekal v cesti A.

Obstoječ NN priključek za obstoječe stavbe na zemljiščih s parc. št. 1180/13 in 1180/3, k.o. 1961 Trzin, (Ljubljanska c. 37 in 38) se ukine, priključevanje se zagotovi preko novega elektro razvoda iz predvidene nove TP.

Priključitev novih odjemalcev na stanovanjskem delu (PE 1) in poslovnem delu (PE 2) se izvede preko novega NN razvoda s priključkom iz predvidene TP Peske do priključno merilnih omaric lociranih na parcelnih mejah posameznih objektov.

Priključitev novega odjemalca na poslovnem delu (PE 3) se izvede z novim NN priključkom na prestavljeno SN-NN omrežje do priključno merilne omarice locirane na parcelni meji objekta.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Obstoječe stanje

Preko območja OPPN potekajo obstoječe telekomunikacijske naprave.

Predvideno stanje po OPPN

Obstoječa telekomunikacijska voda, ki potekata čez območje OPPN, se nadomestita z novim TK vodom znotraj predvidenih novih prometnic, ki se na obstoječe omrežje priključi na severu v jašku vzhodno od križišča Kidričeve ulice in Ljubljanske ceste ter na osrednjem delu na vod znotraj obstoječe regionalne kolesarske in peš povezave. TK priključek za obstoječe stavbe na zemljiščih s parc. št. 1180/13 in 1180/3, k.o. 1961 Trzin se ukine, priključevanje se zagotovi preko opisanega novega TK voda.

Priključitev novih odjemalcev na območju OPPN se izvede preko novega TK voda.

III. OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO (NKO) IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO (GJI)

V nadaljevanju je prikazan izračun stroškov NKO in GJI.

A) OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO (NKO)

1. PROMETNA UREDITEV

1.CESTNO OMREŽJE - PROMETNA INFRASTRUKTURA	enota mere	količina	cena/enota (EUR)	PROJEKTANTSKA OCENA STROŠKOV brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	OCENA STROŠKOV z DDV (EUR)
- parkirne in manipulativne - prometne površine (srednja prometna obremenitev)	m2	2.394,00	80,00	191.520,00	1,22	233.654,40
- hodnik za pešce	m2	1.236,00	60,00	74.160,00	1,22	90.475,20
- protihrupna ograja (prosojna), skupaj s temelji	m2	126,00	350,00	44.100,00	1,22	53.802,00
- protihrupna ograja (polna), skupaj s temelji	m2	112,00	290,00	32.480,00	1,22	39.625,60
- javne zelene površine	m2	3.499,00	35,00	122.465,00	1,22	149.407,30
- javna razsvetljava	m	570,00	110,00	62.700,00	1,22	76.494,00
Organizacija gradbišča, razna pripravljala dela, zakoličbe, cestne zapore in začasna prometna signalizacija				10.000,00	1,22	12.200,00
Skupaj stroški				537.425,00		655.658,50
Razna dodatna in nepredvidena dela		10%		75.565,00	1,22	52.742,50
SKUPAJ stroški gradnje				590.167,50		720.004,35
nakup zemljišča	m2	6.308,00	61,00	384.788,00	1,00	384.788,00
SKUPAJ stroški gradnje in nakup zemljišča				974.955,50		1.104.792,35
projektna in investicijska dokumentacija		7%		58.885,05	1,22	41.311,73
inženiring in nadzor po GZ		4,50%		37.854,68	1,22	26.557,54
SKUPAJ				1.042.824,76		1.187.592,85

2. METEORNA KANALIZACIJA

2.METEORNA KANALIZACIJA-ODVODNJAVANJE CESTIŠČA	enota mere	količina	cena/enoto (EUR)	PROJEKTANTSKA OCENA STROŠKOV brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	OCENA STROŠKOV z DDV (EUR)
javni meteorni kanal	m	406,00	300,00	121.800,00	1,22	148.596,00
Skupaj stroški				121.800,00		148.596,00
Razna dodatna in nepredvidena dela		10%		15.240,00	1,22	12.180,00
SKUPAJ STROŠKI				133.980,00		163.455,60
projektna in investicijska dokumentacija		7%		9.378,60	1,22	11.441,89
inženiring in nadzor po GZ		4,50%		6.029,10	1,22	7.355,50
SKUPAJ				149.387,70		182.252,99

3. FEKALNA KANALIZACIJA

3.FEKAŁNA KANALIZACIJA	enota mere	količina	cena/enoto (EUR)	PROJEKTANTSKA OCENA STROŠKOV brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	OCENA STROŠKOV z DDV (EUR)
javni fekalni kanal	m	544,00	240,00	130.560,00	1,00	130.560,00
Skupaj stroški				130.560,00		130.560,00
Razna dodatna in nepredvidena dela		10%		13.056,00	1,00	13.056,00
SKUPAJ STROŠKI				143.616,00	1,00	143.616,00
projektna in investicijska dokumentacija		7%		10.053,12		10.053,12
inženiring in nadzor po GZ		4,50%		6.462,72		6.462,72
SKUPAJ				160.131,84		160.131,84

4. VODOVODNO OMREŽJE

4. VODOVODNO OMREŽJE	enota mere	količina	cena/enoto (EUR)	PROJEKTANTSKA OCENA STROŠKOV brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	OCENA STROŠKOV z DDV (EUR)
vodovod	m	120.480,00	240,00	120.480,00	1,00	120.480,00
Skupaj stroški		120.480,00		120.480,00		120.480,00
Razna dodatna in nepredvidena dela		10%		12.048,00	1,00	12.048,00
SKUPAJ STROŠKI				132.528,00	1,00	132.528,00
projektna in investicijska dokumentacija		7%		9.276,96		9.276,96
inženiring in nadzor po GZ		4,50%		5.963,76		5.963,76
SKUPAJ				147.768,72		147.768,72

5. PLINOVODNO OMREŽJE

5. PLINOVODNO OMREŽJE	enota mere	količina	cena/enoto (EUR)	PROJEKTANTSKA OCENA STROŠKOV brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	OCENA STROŠKOV z DDV (EUR)
plinovod	m	446,00	110,00	49.060,00	1,22	59.853,20
Skupaj stroški				49.060,00		59.853,20
Razna dodatna in nepredvidena dela		10%		4.906,00	1,22	5.985,32
SKUPAJ STROŠKI				53.966,00		65.838,52
projektna in investicijska dokumentacija		7%		3.777,62	1,22	4.608,70
inženiring in nadzor po GZ		4,50%		2.428,47	1,22	2.962,73
SKUPAJ				60.172,09		73.409,95

6. UREDITEV PROTIPOPLAVNIH UKREPOV

6. UREDITEV PROTIPOPLAVNIH UKREPOV	enota mere	količina	cena/enoto (EUR)	PROJEKTANTSKA OCENA STROŠKOV brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	OCENA STROŠKOV z DDV (EUR)
- prepusti DN 500	m	45	400,00	18.000,00	1,22	21.960,00
- odvodni jarek	m	30	200,00	6.000,00	1,22	7.320,00
- drenažni jarek	m	160	70,00	11.200,00	1,22	13.664,00
- odprti zadrževalnik	m2	2.100	20,00	42.000,00	1,22	51.240,00
SKUPAJ STROŠKI				77.200,00		94.184,00
Razna dodatna in nepredvidena dela		10,00%		7.720,00	1,22	9.418,40
SKUPAJ STROŠKI				84.920,00		103.602,40
projektna in investicijska dokumentacija		7%		5.944,40	1,22	7.252,17
inženiring in nadzor po GZ		4,50%		3.821,40	1,22	4.662,11
SKUPAJ				94.685,80		115.516,68

B) OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO (GJI)

7. ELEKTRO IN TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

7.ELEKTRO IN TK OMREŽJE	enota mere	količina	cena/enota (EUR)	PROJEKTANTSKA OCENA STROŠKOV brez DDV (EUR)	DDV (EUR)	OCENA STROŠKOV z DDV (EUR)
NN	m	461,00	160,00	73.760,00	1,22	89.987,20
SN kablovodi	m	350,00	180,00	63.000,00	1,22	76.860,00
TP	kos	1,00	70.000,00	70.000,00	1,22	85.400,00
telekomunikacije	m	529,00	110,00	58.190,00	1,22	70.991,80
Skupaj stroški				264.950,00		323.239,00
Razna dodatna in nepredvidena dela		10,00%		26.495,00	1,22	32.323,90
SKUPAJ STROŠKI				291.445,00	1,22	355.562,90
projektna in investicijska dokumentacija		7,00%		20.401,15	1,22	24.889,40
inženiring in nadzor po GZ		4,50%		13.115,03	1,22	16.000,33
SKUPAJ				324.961,18		396.452,63

REKAPITULACIJA STROŠKOV IZGRANJE NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)

NOVA KOMUNALNA OPREMA (NKO)	EUR (brez DDV)	EUR (z DDV)
1. PROMETNA UREDITEV	1.042.824,76	1.187.592,85
2. METEORNA KANALIZACIJA	149.387,70	182.252,99
3. FEKALNA KANALIZACIJA	160.131,84	160.131,84
4. VODOVODNO OMREŽJE	147.768,72	147.768,72
5. PLINOVODNO OMREŽJE	60.172,09	73.409,95
6. UREDITEV PROTIPOPLAVNIH UKREPOV	94.685,80	115.516,68
SKUPAJ (1. DO 6.)	1.654.970,91	1.866.673,03

POVZETEK STROŠKOV IZGRADNJE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)	Skupaj EUR (brez DDV)	Skupaj EUR (z DDV)
elektrika in TK omrežje	324.961,18	396.452,63
SKUPAJ	324.961,18	396.452,63

REKAPITULACIJA STROŠKOV IZGRADNJE NKO IN GJI

NKO in GJI	Skupaj EUR (brez DDV)	Skupaj EUR (z DDV)
NKO	1.654.970,91	1.866.673,03
GJI	324.961,18	396.452,63
SKUPAJ	1.979.932,09	2.263.125,66

IV. DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

Finančna sredstva za izgradnjo NKO bodo zagotovil(i) investitor(ji) gradnje objektov, na podlagi pogodbe o opremljanju, v skladu z 167. členom ZUreP-3 (Ur.l. RS, št. 199/21).

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

Komunalna infrastruktura in omilitveni ukrepi se izvedejo v eni fazi.

Predvideni celoviti omilitveni ukrepi za zadrževanje in odvajanje voda, ki so definirani v 21. členu, morajo biti izvedeni pred ali sočasno z gradnjo objektov in ureditev na gradbenih parcelah v PE 1, PE 2 in PE 3 oz. ureditev vezanih na širitev gradbenih parcel iz CT-09 v območje PE 3. Pogoji za pridobitev uporabnega dovoljena je, da je sistem zadrževanja in odvajanja predan v upravljanje.

Pred ali sočasno z gradnjo objektov in ureditev na gradbenih parcelah v PE 1, PE 2 in PE 3 oz. ureditev vezanih na širitev gradbenih parcel iz CT-09 v območje PE 3 mora biti zgrajena vsa potrebna prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura ter protihrupna ograja. Pogoji za pridobitev uporabnega dovoljena za objekte je, da se ohrani funkcionalne povezave gospodarske javne infrastrukture med OIC in Mlakami ter da je nov sistem gospodarske javne infrastrukture predan v upravljanje.

Objekti in ureditve na gradbenih parcelah v PE 1, PE 2 in PE 3 se lahko gradijo, če so izpolnjeni pogoji iz drugega in tretjega odstavka tega člena. Dopustna je gradnja v več neodvisnih etapah, ki si sledijo v poljubnem časovnem zaporedju. Dopustna je tudi fazna gradnja posameznih objektov, če zgrajen del objekta predstavlja zaključeno funkcionalno celoto.

Izvedba nasipov na gradbenih parcelah stavb je dopustna sočasno z izvedbo ureditev iz prvega odstavka tega člena oziroma kadarkoli do izvedbe gradenj iz četrtega odstavka tega člena.

VI. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Družbena infrastruktura zajema širok spekter raznovrstnih dejavnosti in združuje več vrst posameznih omrežij družbene infrastrukture: vzgoja in izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, šport, kultura, dejavnost opravljanja verskih obredov ter državna in javna uprava.

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike (strokovnih podlag za izgradnjo GJI) se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture: objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole ...), objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja ...) in športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti ...).

V strokovnih podlagah 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 okviru OPPN se načrtuje gradnja desetih stanovanjskih objektov. Družbena infrastruktura se v okviru OPPN, ne načrtuje. Družbena infrastruktura je urejena na sosednjem območju, na katerega meji območje OPPN.

Severovzhodno od območja OPPN se nahaja večje stanovanjsko območje (pretežno samostojnih in vrstnih eno do dvostanovanjskih stavb) in del Trzina s trgovino, vrtcem in športnim parkom. Center Trzina z upravnim središčem, osnovno šolo, vrtcem, knjižnico, lekarno je oddaljen cca 1.500 m.

Najbližji vrtec (Vrtec Trzin, enota Žabica) je od območja OPPN oddaljen cca. 750 m, Osnovna šola Trzin – mesto pa je od območja oddaljena cca. 1.300 m.

Zato tudi ni osnov za obdelavo družbene infrastrukture v elaboratu ekonomike.

VII. GRAFIČNI PRIKAZ NOVE KOMUNALNE OPREME IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

PRILOGA 1:

ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA Z ZNAČILNIMA PREREZOMA, izdelovalec PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 162440, maj 2025 (Št. risbe 4.1)

PRILOGA 2:

NAČRT PARCELACIJE Z ZAKOLIČBO IN PRIKAZ JAVNEGA DOBRA, izdelovalec PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 162440, maj 2025 (Št. risbe 3.2)

PRILOGA 3:

UREDITVENA IN PROMETNA SITUACIJA, izdelovalec PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 162440, maj 2025 (Št. risbe 4.2)

PRILOGA 4

ZBIRNA SITUACIJA KOMUNALNIH VODOV, izdelovalec PROTIM RŽIŠNIK PERC arhitekti in inženirji d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 ŠENČUR, Št. projekta: P 162440, maj 2025 (Št. risbe 4.3)