



**ESPRI d.o.o.**

Novi trg 11

8000 Novo mesto

**T:** 07 39 35 700

**GSM:** 041 537 040

**@:** [blaz.malensek@espri.si](mailto:blaz.malensek@espri.si)

**ELABORAT EKONOMIKE**  
**za pripravo Odloka o spremembah in dopolnitvah**  
**Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu**  
**za območje enote urejanja prostora**  
**NT-17 SNUGOVEC – JUG**

Novo mesto, september 2023

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17 SNUGOVEC – JUG

PREDMET PROJEKTA: Načrtovanje prostorskih ureditev v delu enote urejanja prostora NT-17 ter določitev pogojev za graditev in poseganje v prostor.

FAZA OPPN: Dopolnjen osnutek

NAROČNIK: AS TEPROM, d. o. o.  
Savska cesta 55, 1270 Litija

ODGOVORNA OSEBA  
NAROČNIKA Melita Poglajen, direktorica

PRIPRAVLJAVEC OPPN: Občina Trzin  
Mengeška cesta 22, 1236 Trzin

ODGOVORNA OSEBA  
PRIPRAVLJAVCA Peter Ložar, župan

IZDELAL: Espri d.o.o.  
Novi trg 11, 8000 Novo mesto

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 127/2023

IZDELANO: september 2023

Direktor:

mag. Blaž Malenšek



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "B. Malenšek", written over a horizontal line.

žig in podpis

## VSEBINA

<b>1</b>	<b>POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN IN CILJI NALOGE.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....</b>	<b>8</b>
4.1	Pravne podlage.....	8
4.2	Vsebinske podlage.....	9
<b>5</b>	<b>OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM .....</b>	<b>11</b>
5.1	Predvidena gradnja.....	13
<b>6</b>	<b>KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>14</b>
6.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura ....	14
6.1.1	Prometna ureditev.....	14
6.1.2	Vodovod.....	14
6.1.3	Odvajanje komunalnih odpadnih vod.....	15
6.1.4	Odvajanje padavinskih vod.....	15
6.1.5	Oskrba z elektriko .....	15
6.1.6	Omrežje elektronskih komunikacij .....	15
6.1.7	Plinovod .....	15
6.1.8	Ravnanje z odpadki .....	15
6.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo .....	16
6.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo .....	18
6.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture.....	18
<b>7</b>	<b>DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>19</b>

## 1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja gospodarnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za pripravo Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17 SNUGOVEC – JUG (v nadaljevanju SD OPPN), s katerim namerava zasebni investitor oziroma pobudnik priprave SD OPPN uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju aktivirati nove površine za stanovanjsko gradnjo.

*Slika 1: Območje SD OPPN (rdeče) na ortofoto posnetku*



*Vir: Dopolnjen osnutek o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17 SNUGOVEC – JUG, AS-TEPROM d.o.o., september 2023 in portal eTerra, [www.eterra.si](http://www.eterra.si), september 2023*

Obravnavano območje se nahaja v občini Trzin, v severozahodnem delu naselja Trzin. Območje SD OPPN je velikosti cca 2.152 m<sup>2</sup> in obsega parc. št.: 1051/21 - del in 1051/22 - del, obe k.o. 1961-Trzin.

V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin območje obsega celotno enoto urejana prostora (EUP) NT-17 in manjši del EUP NT-16. Po podrobnejši namenski rabi območje spada v območje stanovanjskih površin z oznako SSc.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z SD OPPN načrtovane gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Z SD OPPN je načrtovana naslednja komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura:

- vodovodno omrežje – cca 20 m;
- kanalizacijsko omrežje – cca 7 m;
- elektroenergetsko omrežje – cca 18 m;
- telekomunikacijsko omrežje – cca 22 m.

Na območju SD OPPN je na voljo skupno cca 2.016 m<sup>2</sup> zemljišč za gradnjo stavb. Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v obravnavanem območju je 11.892 EUR.

Kot družbena infrastruktura je po Pravilniku o elaboratu ekonomike v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da se zaradi predvidenih sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju SD OPPN bodoče potrebe po družbeni infrastrukturi ne bodo spremenile do take mere, da bi bilo samo zaradi sprejema odloka treba zagotoviti dodatne kapacitete.

## 2 NAMEN IN CILJI NALOGE

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in poudarijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah tako, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določijo primerno etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Cilj elaborata ekonomike je izboljšanje kakovosti prostorskega načrtovanja, na način, da se načrtuje celostno in vsestransko ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj pravilno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) določa, da je elaborat ekonomike del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

V juliju 2019 je začel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

### 3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudniki izdelave SD OPPN je zasebni investitor, ki namerava uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju aktivirati nove površine za gradnjo objektov.

Pobudniki je izkazal investicijski interes, ker želi na gradbenih parcelah graditi pomožne in stanovanjske objekte. Tovrstna gradnja je na podlagi prostorskih aktov dopustna, saj je območje predvideno za stanovanjsko gradnjo, kar pomeni, da je investicijska namera skladna s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine Trzin.

Prostorski akt, ki ureja obravnavano območje je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin. Glede na veljavni občinski prostorski načrt leži območje v enotah urejanja prostora z oznakami NT-17 in NT-16 (manjši del) in po podrobnejši namenski spada med območja stanovanjskih površin z oznako SSc.

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je opredeljena v 3. odstavku 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), kjer je določeno, da se podrobni načrt izdelava za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu.

Podrobni načrt se lahko izdelava za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta. Potreba je izkazana kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

## 4 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 4.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljevanju: ZUreP-3);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je ZUreP-3. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve neposredno vplivajo na vsebino elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

- (1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.
- (2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-3 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- (1) 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.



- (2) 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.
- (3) Družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Pravilnik o elaboratu ekonomike podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ter v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo.

## **4.2 Vsebinske podlage**

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva ter dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k SD OPPN;
- Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17 SNUGOVEC – JUG, AS TEPROM, d.o.o., september 2023.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzeta po dopolnjenem osnutku SD OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;

- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katero se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

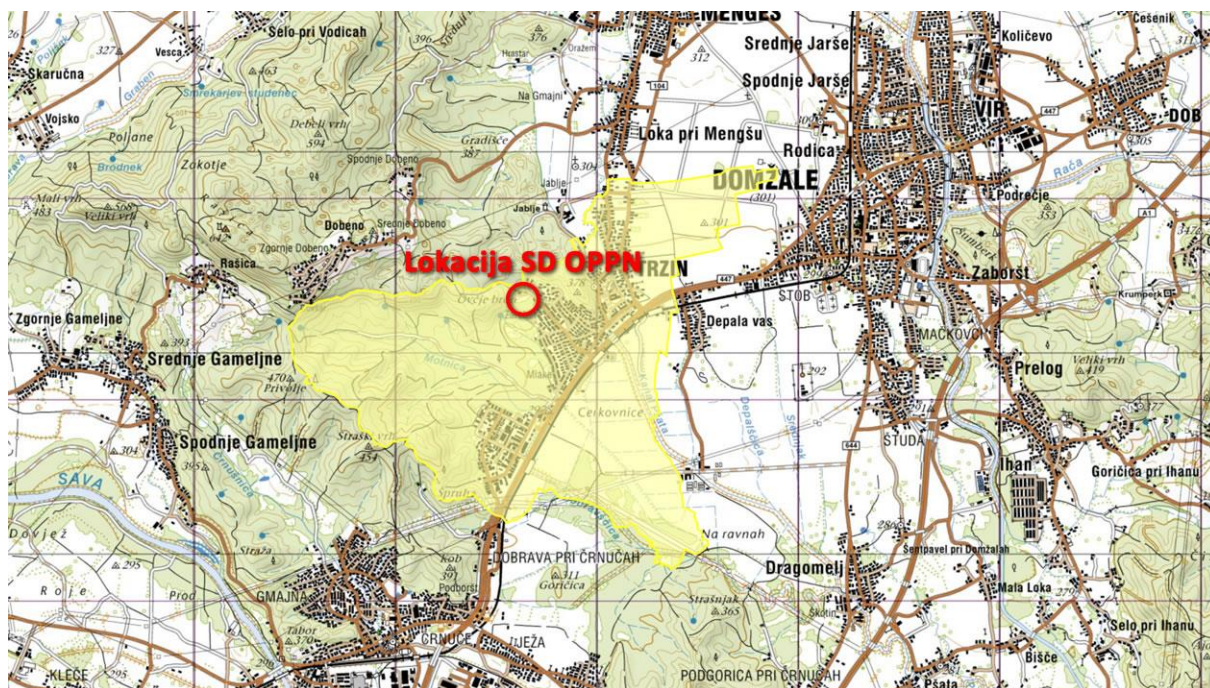
## 5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z UREDITVENIM NAČRTOM

Obravnavano območje se nahaja v občini Trzin in sicer v severnozahodnem delu naselja Trzin.

Območje urejanja z SD OPPN meji:

- na severni in vzhodni strani s stanovanjskimi površinami (SSc),
- na južni in zahodni strani s površinami za rekreacijo in šport (ZS).

*Slika 2: Območje občine Trzin in lokacija območja SD OPPN*



Vir: portal eTerra, [www.etera.si](http://www.etera.si), september 2023

Območje SD OPPN je velikosti cca 2.152 m<sup>2</sup> in obsega parc. št.: 1051/21 - del in 1051/22 - del, obe k.o. 1961-Trzin.

V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin območje obsega celotno enoto urejana prostora (EUP) NT-17 in manjši del EUP NT-16. Po podrobnejši namenski rabi območje spada v območje stanovanjskih površin z oznako SSc.



Slika 3: Prikaz obravnavanega območja SD OPPN na ortofoto posnetku



Vir: Dopolnjen osnutek o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17 SNUGOVEC – JUG, AS-TEPROM d.o.o., september 2023 in portal eTerra, [www.etera.si](http://www.etera.si), september 2023

Slika 4: Prikaz obravnavanega območja SD OPPN in namenske rabe



Vir: Dopolnjen osnutek o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17 SNUGOVEC – JUG, AS-TEPROM d.o.o., september 2023 in portal eTerra, [www.etera.si](http://www.etera.si), september 2023

Prostorski akt, ki velja na obravnavanem območju je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin.



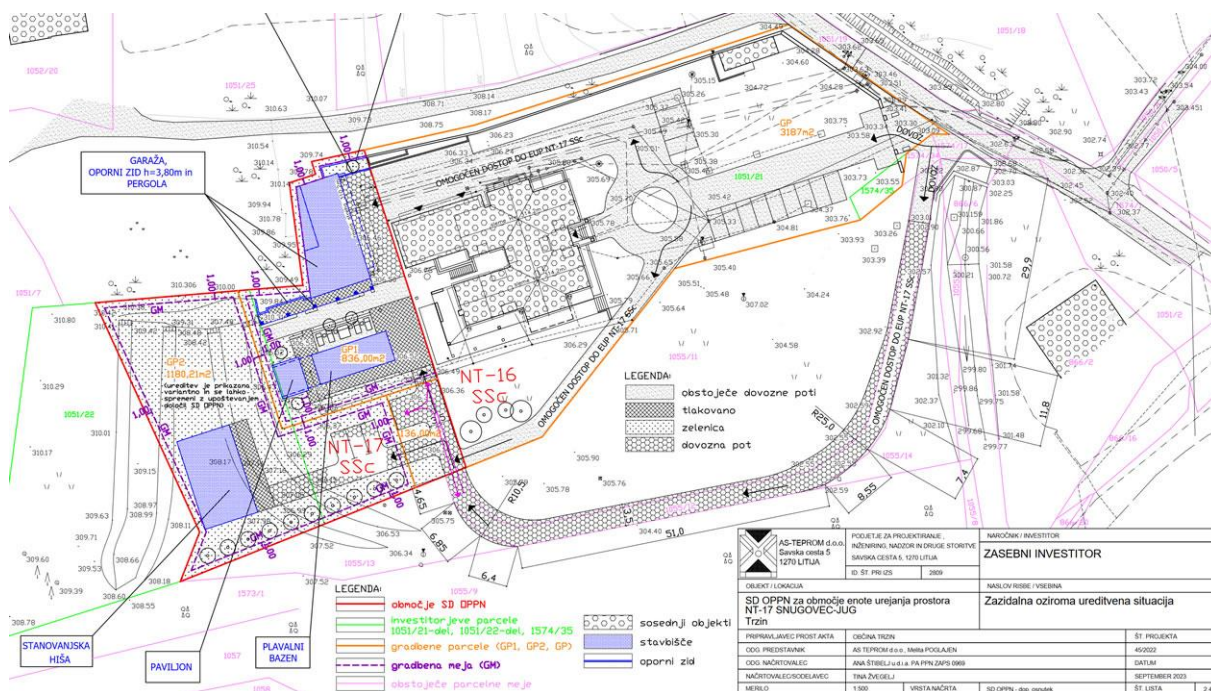
## 5.1 Predvidena gradnja

Na obravnavanem območju je predvidena ureditev 2 novih gradbenih parcel GP1 in GP2, ki bosta veliki 836 m<sup>2</sup> (GP1) oziroma 1.180 m<sup>2</sup> (GP2) in bosta namenjeni širitvi obstoječe gradbene parcele (GP1) oziroma gradnji enostanovanjske stavbe (GP2). GP1 se bo priključevala na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je že na obstoječi gradbeni parceli na katero se navezuje, medtem, ko bo za GP2 potrebno komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo še urediti.

Na območju SD OPPN so tako predvideni naslednji posegi v prostor:

- Enota GP1 je namenjena širitvi obstoječe gradbene parcele (GP). Predvidena je gradnja pripadajočih oziroma pomožnih objektov k stanovanjski stavbi na obstoječi gradbeni parceli, vključno z gradnjo priključkov na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.
- V enoti GP2 je predvidena gradnja enostanovanjske stavbe in gradnja pripadajočih, oziroma pomožnih objektov, vključno z gradnjo priključkov na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter zunanja ureditev.

Slika 5: Zazidalna oziroma ureditvena situacija



Vir: Dopolnjen osnutek o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17 SNUGOVEC – JUG, AS-TEPROM d.o.o., september 2023

## **6 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

### **6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura**

Obravnavano območje SD OPPN je komunalno že opremljeno oziroma urejeno, je pa zaradi z SD OPPN načrtovanih gradenj treba komunalno opremo in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo deloma dograditi.

Na območju je tako treba urediti, vodovod, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje.

Novi komunalni vodi v notranjosti območja SD OPPN bodo predvidoma potekali v cestnem telesu ali neposredno ob njem oziroma v zelenih površinah in se bodo priključevali na že obstoječo infrastrukturo v ali izven območja SD OPPN.

S SD OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- vodovodno omrežje – cca 20 m;
- kanalizacijsko omrežje – cca 7 m;
- elektroenergetsko omrežje – cca 18 m;
- telekomunikacijsko omrežje – cca 22 m.

#### **6.1.1 Prometna ureditev**

Obravnavano območje SD OPPN se bo prometno navezovalo na javno pot (JP-574072 – Mlakarjeva ulica, slepi krak).

GP1 se bo navezovala preko obstoječe navezave na sosednji gradbeni parceli, GP2 pa se bo na javno cesto navezovala preko zasebne ceste.

Mirujoči promet bo urejen individualno. Parkirna mesta za posamezno gradbeno parcelo bodo zagotovljena na gradbeni parceli sami in sicer 1 parkirno mesto na 50 m<sup>2</sup> bruto stanovanjske površine in ne manj kot dve parkirni mesti na stanovanje.

#### **6.1.2 Vodovod**

Oskrba predvidenih objektov z vodo na GP1 bo zagotovljena z navezavo na obstoječi objekt na sosednji parceli, medtem, ko bo za oskrbo predvidenih objektov na GP2 treba zagotoviti nov vodovodni priključek ob Mlakarjevi ulici.

### **6.1.3 Odvajanje komunalnih odpadnih vod**

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov na GP1 bodo vodene v obstoječo kanalizacijo obstoječe stavbe na sosednji parceli.

Za priključitev stanovanjske stavbe na GP2 bo treba zgraditi priključek komunalne odpadne kanalizacije na javno komunalno kanalizacijo z novim jaškom ob Mlakarjevi ulici.

### **6.1.4 Odvajanje padavinskih vod**

Padavinske vode iz utrjenih površin (ceste, parkirišča, peš površine in manipulativne površine) bodo preko lovilcev olj odvajane v ponikovalnice.

### **6.1.5 Oskrba z elektriko**

Predvideni pomožni objekti na GP1 se bodo na elektroenergetsko omrežje priključevali preko obstoječega odjemnega mesta na obstoječi stavbi na sosednji parceli.

Za priključitev predvidene stanovanjske stavbe na GP2 bo treba zgraditi nov priključek na javno elektroenergetsko omrežje z novo prostostoječo elektro omarico ob Mlakarjevi ulici.

### **6.1.6 Omrežje elektronskih komunikacij**

Predvideni pomožni objekti na GP1 se bodo na telekomunikacijsko omrežje priključevali preko obstoječega priključka na obstoječi stavbi na sosednji parceli.

Za priključitev predvidene stanovanjske stavbe na GP2 bo treba zgraditi nov priključek na telekomunikacijsko omrežje ob Mlakarjevi ulici.

### **6.1.7 Plinovod**

Predvideni pomožni objekti na GP1 se bodo na plinovod priključevali preko obstoječega priključka na obstoječi stavbi na sosednji parceli.

Za priključitev predvidene stanovanjske stavbe na GP2 bo treba zgraditi nov priključek na plinovodno omrežje ob Mlakarjevi ulici.

### **6.1.8 Ravnanje z odpadki**

Za odvoz komunalnih odpadkov bo urejeno novo zbirno mesto ob Mlakarjevi ulici.

## **6.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo**

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

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN, in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oziroma nepopolno, pravilnik določa, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja SD OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v SD OPPN, tj. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Območje, ki ga obravnava SD OPPN, infrastrukturno ni urejeno na način, ki bi omogočal predvideno pozidavo, zato je z SD OPPN predvidena ureditev, vodovodnega omrežja,



kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo, elektroenergetskega omrežja in telekomunikacijskega omrežja.

*Tabela 1: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v EUR)*

Oprema	Vrednost	DDV	Skupaj
<b>1. Komunalna oprema</b>			
- vodovodno omrežje	3.240	0,00%	3.240
- kanalizacijsko omrežje	3.600	0,00%	3.600
<b>2. Druga gospodarska javna infrastruktura</b>			
- elektroenergetsko omrežje	1.680	0,00%	1.680
- telekomunikacijsko omrežje	2.640	0,00%	2.640
<b>3. Dokumentacija</b>			
- projektna dokumentacija, nadzor (5%)	600	22,00%	732
<b>Skupaj</b>			<b>11.892</b>

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za september 2023. V tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška za okvirni velikostni razred.

Upoštevane so naslednje odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz predloga SD OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov o primerljivih gradnjah na širšem območju regije v zadnjem času.

*Tabela 2: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme (KO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI) na območju SD OPPN na enoto mere (v EUR)*

Postavka	Enota	Vrednost
Gradbene parcele na območju SD OPPN	m <sup>2</sup>	2.016
Stroški komunalne opreme in druge GJI	EUR	11.892
<b>Stroški KO in GJI na m<sup>2</sup> gradbene parcele</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>5,90</b>

Na območju SD OPPN je na voljo skupno cca 2.016 m<sup>2</sup> zemljišč za gradnjo stavb. Stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na m<sup>2</sup> zemljišča za gradnjo stavb znašajo 5,90 EUR/m<sup>2</sup>.

### **6.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo**

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov, in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Kadar občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni treba čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da se šteje, 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 mora poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oziroma občino.

V tem konkretnem primeru način financiranja komunalne opreme še ni dorečen. Možno je financiranje iz občinskega proračuna, obstaja pa tudi opcija podpisa pogodbe o opremljanju z zasebnim investitorjem.

### **6.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture**

Izvajanje SD OPPN je razdeljeno na dve fazi izvedbe:

- Prva faza vključuje gradnjo pomožnih objektov in zunanje ureditve vključno z internimi instalacijskimi vodi na gradbeni parceli GP1.
- Druga faza vključuje gradnjo objektov skupaj z ureditvijo komunalne in energetske ter prometne infrastrukture na gradbeni parceli GP2.

## 7 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

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

Na območju SD OPPN je predvidena gradnja ene stanovanjske stavbe in pomožnih objektov. Ocenjujemo, da bodo po zaključeni ureditvi na območju SD OPPN bivale 4 osebe, od tega 2 odrasla, 1 predšolski otrok in 1 šoloobvezen otrok.

Iz vidika Občine Trzin to ne predstavlja dodatno obremenitev družbene infrastrukture v takem obsegu, da bi bila zaradi tega potrebna kakršnakoli podrobnejša obravnava ali dodatne kapacitete.

## **PRILOGE**

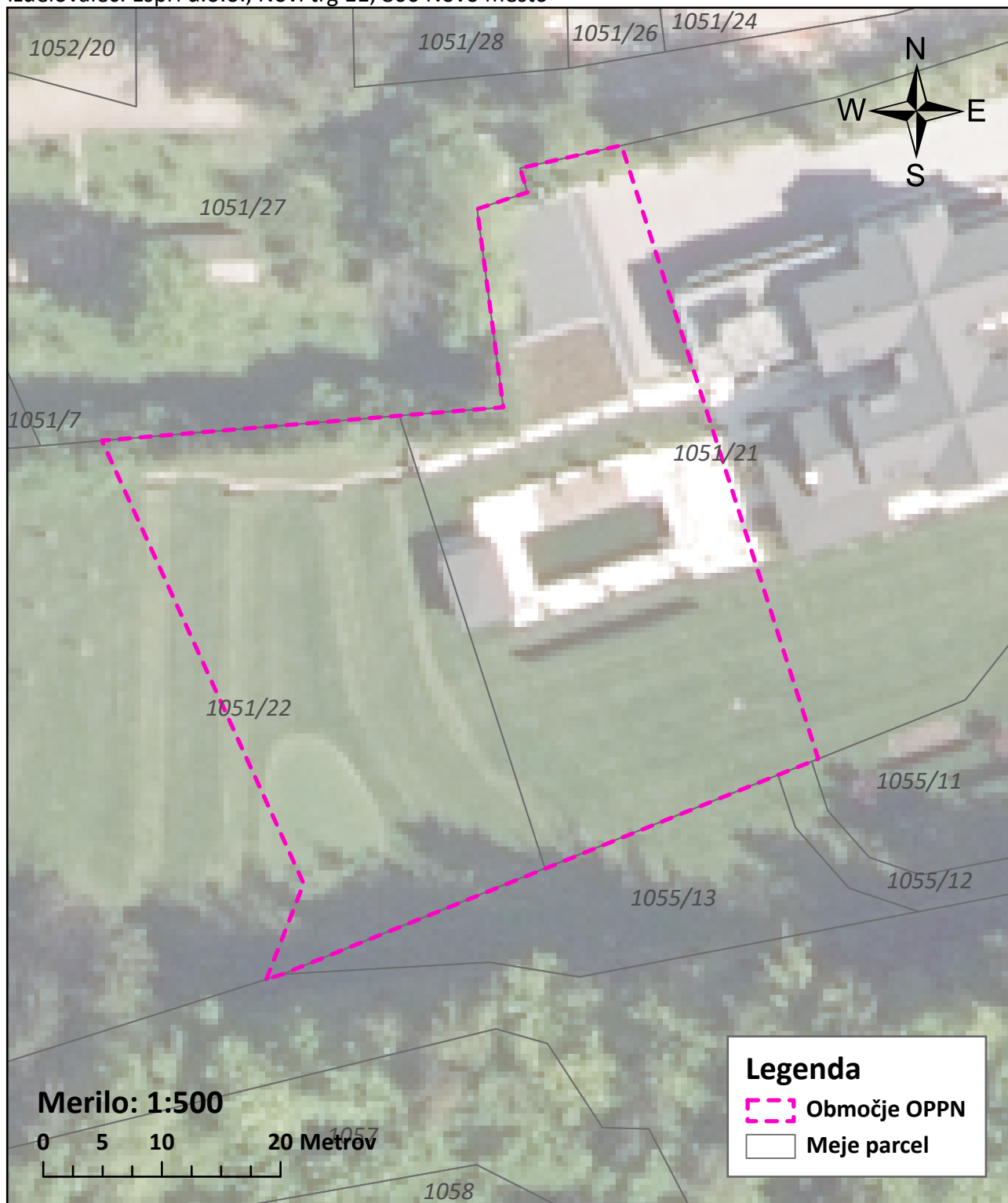
- Priloga 1: Prikaz območja OPPN
- Priloga 2: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture
- Priloga 3: Prikaz družbene infrastrukture

# Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17 SNUGOVEC – JUG

Naziv grafičnega prikaza: Območje urejanja

Pripravljalec: Občina Trzin, Mengeška cesta 22, 1236 Trzin

Izdelaovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 800 Novo mesto



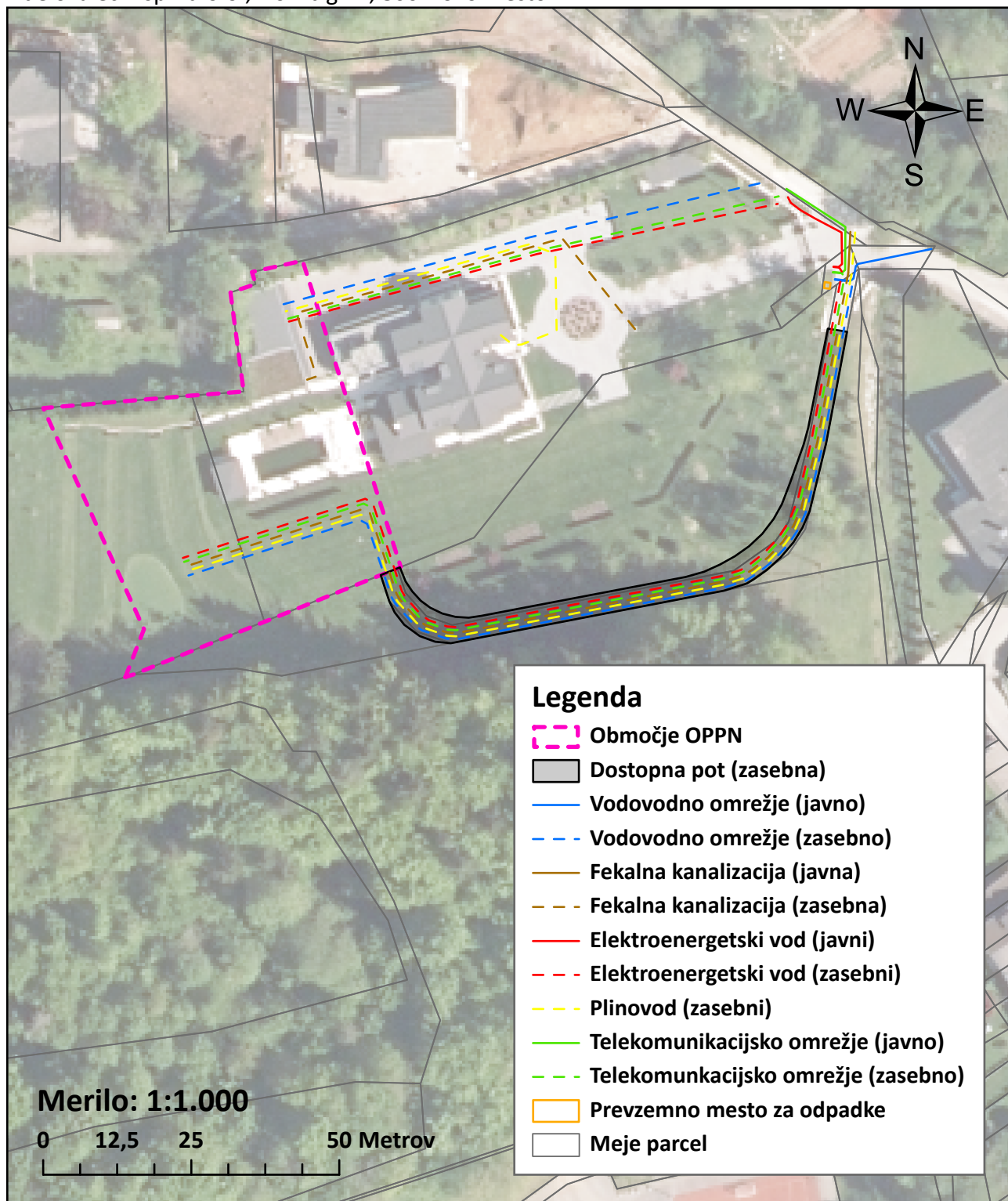
Vir podatkov: Geodetska uprava RS in dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah  
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17  
SNUGOVEC – JUG, AS TEPROM d.o.o.

# Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17 SNUGOVEC – JUG

Naziv grafičnega prikaza: Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Pripravljaliec: Občina Trzin, Mengeška cesta 22, 1236 Trzin

Izdellovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 800 Novo mesto



Vir podatkov: Geodetska uprava RS in dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah  
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17  
SNUGOVEC – JUG, AS TEPROM d.o.o.

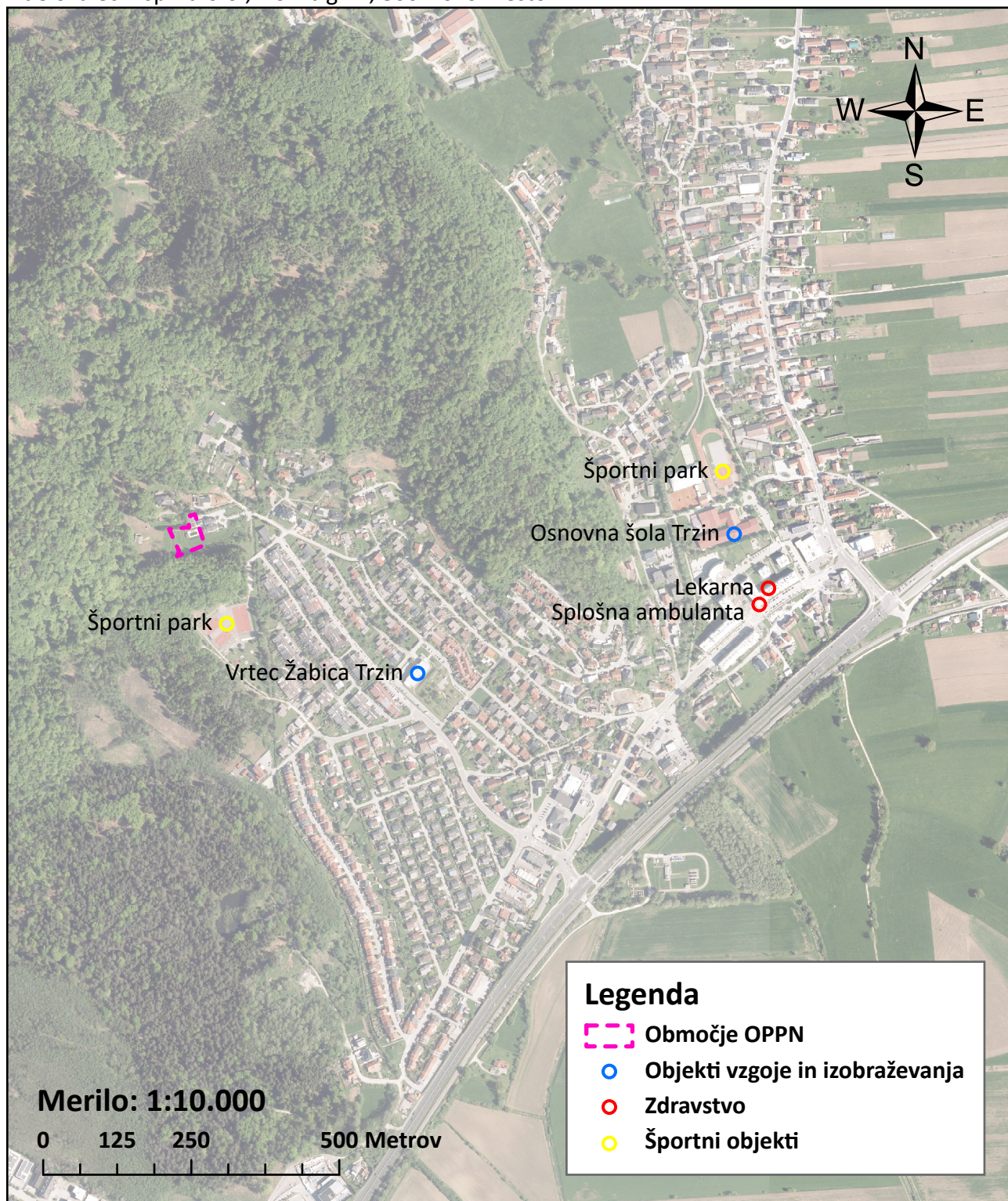


# Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17 SNUGOVEC – JUG

Naziv grafičnega prikaza: Prikaz družbene infrastrukture

Pripravljalec: Občina Trzin, Mengeška cesta 22, 1236 Trzin

Izdelaovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 800 Novo mesto



Vir podatkov: Geodetska uprava RS in dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah  
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-17  
SNUGOVEC – JUG, AS TEPROM d.o.o.