


## ELABORAT EKONOMIKE ZA sdOPN4 Občina Mengeš

Izdelovalec: **RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., Domžale**

Št. proj.: **19/21**

Datum: **julij 2021**

**(1) NASLOVNICA S PODATKI O ELABORATU EKONOMIKE**

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| NAROČNIK:         | OKNA DORNIK,<br>Andrej Dornik s.p.<br>Šubljeva ulica 32<br>1234 Mengeš  | HNG hidrotehnika, nizke in<br>komunalne gradnje d.o.o.,<br>Prešernova cesta 35<br>1234 Mengeš |
| PRIPRAVLJAVEC:    | OBČINA MENGEŠ<br>Slovenska cesta 30<br>1234 Mengeš  |   |
| NASLOV ELABORATA: | ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE<br>OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE MENGEŠ –<br>spremembe št. 4        |   |
| FAZA:             | OSNUTEK   |   |
| IZDELOVALEC:      | RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o.,<br>družba za sonaravno urejanje prostora, Domžale<br>Ljubljanska 76<br>1230 DOMŽALE |   |
| VODJA IZDELAVE    | Borut ULČAR, univ.dip.inž.arh.  |          |
| SODELAVCI:        | Vera RUTAR, poobl.arh., ZAPS A-9090<br>Urban ŠVEGL, univ.dip.inž.kraj.arh.  |   |
| ŠT. PROJEKTA:     | 19/21   |   |
| DATUM:            | julij 2021  |   |

## **(2) KAZALO VSEBINE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>(1) Naslovnica s podatki o elaboratu ekonomike</b>   | <b>2</b>  |
| <b>(2) Kazalo vsebine</b>   | <b>3</b>  |
| <b>(3) Ključne ugotovitve elaborata ekonomike</b>   | <b>4</b>  |
| (3.1) Ključne ugotovitve glede komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture                                     | 4         |
| (3.2) Ključne ugotovitve glede družbene infrastrukture  | 4         |
| <b>(4) Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastrukture</b>   | <b>6</b>  |
| (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                                  | 9         |
| (4.3) Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo   | 10        |
| (4.4) Opredelitev etapnosti izvedbe gradnje načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost | 10        |
| <b>(5) Družbena infrastruktura</b>  | <b>11</b> |

### (3) KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE

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

Spremembe in dopolnitve OPN se nanašajo **le na območje enote urejanja prostora ME 77** v občini Mengeš, ki se ji spremeni namenska raba prostora iz »O – območja okoljske infrastrukture« v »IG – območje gospodarske cone« in se jo priključi območju enote urejanja prostora ME 76.

Območje spada v OC Drnovo, ki je enotno obračunsko območje komunalne infrastrukture, saj je izgradnja komunalne infrastrukture na območju predvidena tako, da se bo zagotavljala enakomerna gostota in izkoriščenost komunalnih vodov.

Obravnavano ureditveno območje občinskega prostorskega načrta v enotah urejanja prostora z oznakami ME 76 in ME 77 (Občina Mengeš) ter SU 9 (Občina Komenda) do izgradnje nove komunalne opreme ni komunalno opremljeno, zato je skladno z določili 153. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) zanj potrebno izdelati program opremljanja.

Podatki o komunalni infrastrukturi so pridobljeni iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OC Drnovo, ki je že sprejet za to območje. V ta namen je bila pripravljena projektna dokumentacija izgradnje potrebne komunalne opreme. Znotraj območja bo dograjena dostopna cesta, ki bo po izgradnji prešla v občinsko last. Dograjen bo javni vodovod ter zagotovljena elektrooskrba, skupaj z javno razsvetljavo. Območje se bo priključilo tudi na javno kanalizacijsko omrežje. V ta namen bo zgrajen navezovalni kolektor. Dodatnih finančnih bremen Občina z uveljavitvijo tega odloka ne bo imela.

*Preglednica 1: Ocenjena vrednost investicije v komunalno opremo na območju OC Drnovo*

| nova komunalna oprema                         | Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme (EUR) |
|---|--|
| prometno omrežje                              | 478.423,00   |
| vodovodno omrežje                             | 35.967,00  |
| kanalizacijsko omrežje - fekalna kanalizacija | 106.519,00   |
| <b>SKUPAJ</b>                                 | <b>620.909,00</b>  |

*Preglednica 2: Ocenjena vrednost investicije v drugo gospodarsko infrastrukturo na območju OC Drnovo*

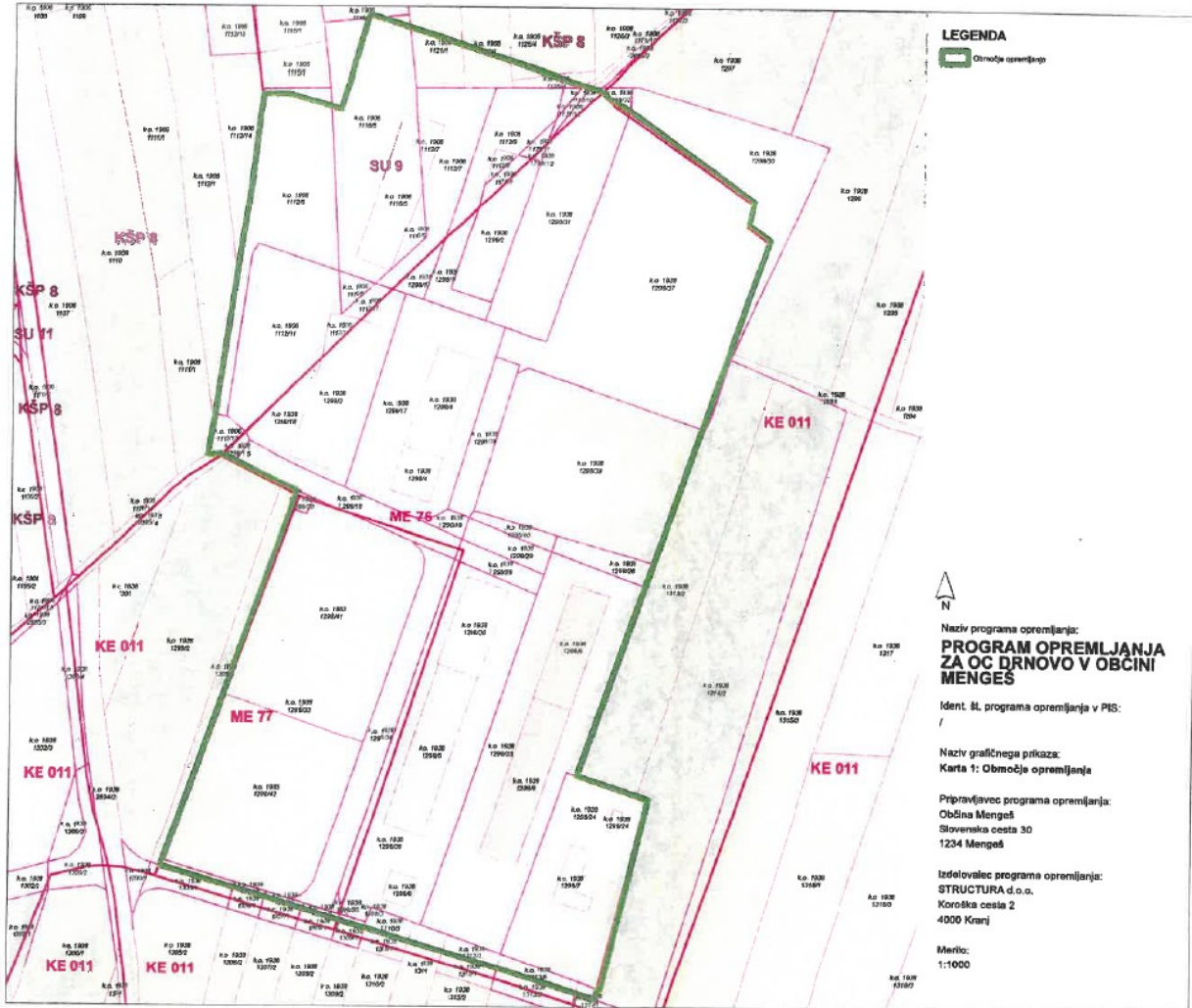
| nova druga gospodarska oprema    | Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme (EUR) |
|----------------------------------|--|
| elektroenergetsko omrežje        | 31.293,00  |
| omrežje elektronskih komunikacij | 19.578,00  |
| <b>SKUPAJ</b>                    | <b>50.871,00</b>   |

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura se predvidoma 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 ME 76 je namenjeno obrtni coni Drnovo.

Ocenjujemo, da realizacija v sdOPN4 ne bo povzročila potreb po povečanju zmogljivosti ali posodobitvi družbene javne infrastrukture.



Slika 1: Območje opremljanja OC Drnovo (vir: Program opremljanja za OC Drnovo v Občini Mengeš)

Območje OC Drnovo danes predstavlja degradirano območje, katerega želi skupina investorjev (lastniki zemljišč na območju OC Drnovo) revitalizirati. V ta namen je bila pripravljena projektna dokumentacija izgradnje potrebne komunalne opreme. Znotraj območja bo dograjena dostopna cesta, ki bo po izgradnji prešla v občinsko last. Dograjena bo javni vodovod ter zagotovljena elektrooskrba, skupaj z javno razsvetljavo. Območje se bo priključilo tudi na javno kanalizacijsko omrežje. V ta namen bo zgrajen navezovalni kolektor.

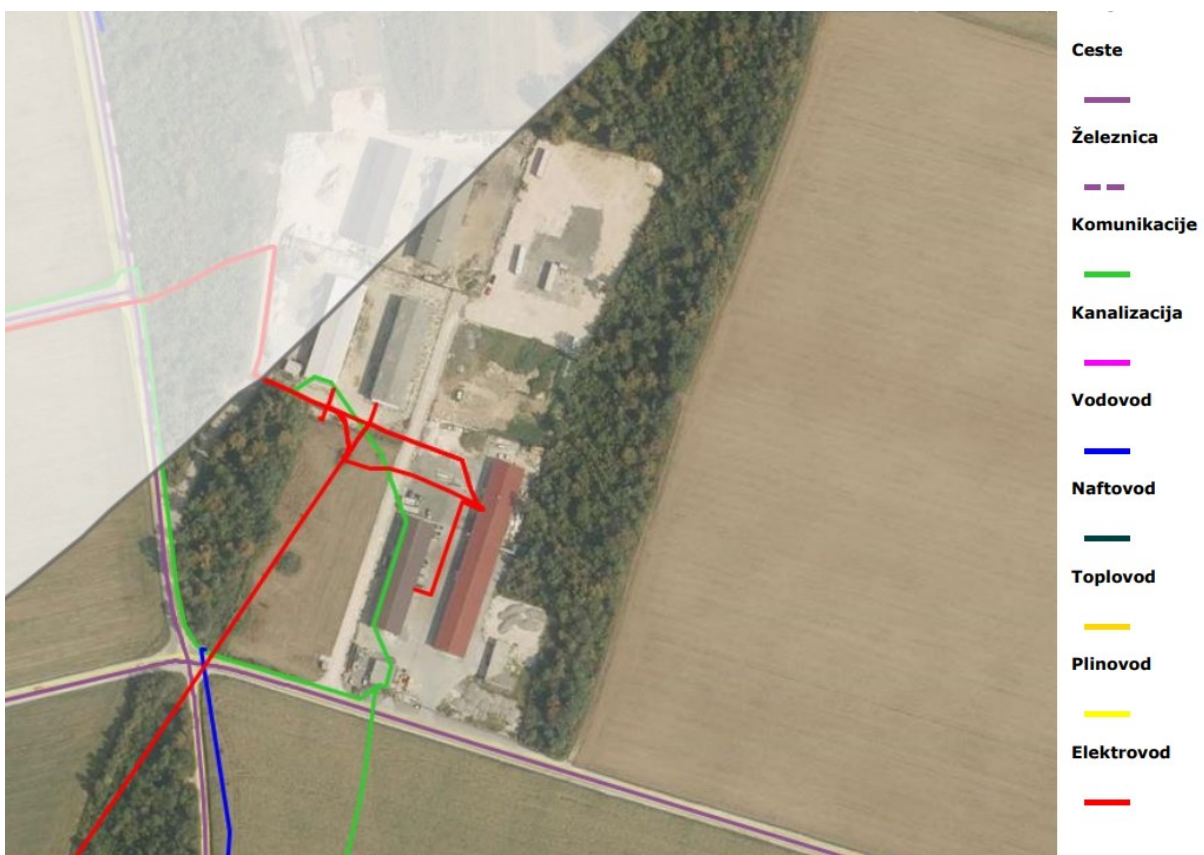
Občina Mengeš in konzorcij investorjev bodo sklenili pogodbo o opremljanju, s katero bodo podrobneje določili izgradnjo predvidene komunalne opreme in druge (gospodarske) javne infrastrukture.

#### (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

Predvidena je gradnja gospodarske javne infrastrukture: vodovoda, elektrovida, kanalizacijskega voda, javne razsvetljave, telekomunikacijskega voda in ceste znotraj industrijske cone, dolžine cca. 260 m. Razvodi gospodarske javne infrastrukture se bodo izvajali na parcelah št.: 1298/18, 1298/19, 1298/34, 1298/38 k.o. 1938 Mengeš. Na parcelah št.: 1298/16, 1298/17, 1298/31, 1298/33, 1298/36, 1298/37, 1298/39 se izvedejo priključitvena mesta vezana na novo zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo. Predvidena je tudi gradnja sekundarnega kanalizacijskega voda, do industrijske cone, v dolžini cca. 1,5 km. Sekundarni vod bo potekal po parcelah št.: 1307/1, 1307/3, 1306/1, 1305/1, 1299/1, 2894/2, 2894/5, 2894/4, k.o. 1938 Mengeš.

V ta namen se je izdelal projekt priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, dokumentacije št. 20190527 DGD (januar 2020) in PZI (junij 2020), ki ga je izdelal Biro EDH, arhitektura, d.o.o.



Slika 2: Prikaz obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (vir: iObčina)

#### **(4.1.1) Komunalna oprema**

##### **(4.1.1.1) Javne prometne površine**

Dostop do obravnavanega območja opremljanja je trenutno omogočen z južne strani preko javne ceste z oznako JP 662361 ter na zahodu preko ceste JP 753732.

Za predvideno ureditev se je izdelal načrt PZI št. 2.1, ki ga je maja 2020 izdelal BIRO 74, projektiranje in nadzor, Tomaž Koretič s.p. Cesta bo asfaltirana v širini 7,00 m. Osna dolžina ceste znaša 258,40 m. Na odseku od priključka na javno cesto je ob desnem robu cestišča predviden pločnik, dolžine 113,50 m. Širina pločnika znaša 1,00 m. Na mestih kjer ni pločnika je za odvodnjavanje predvidena 0,50 m široka asfaltna mulda. Na cesti je predviden dvosmerni promet. Vozni pas je dimenzije 3,50 m. Nov priključek na javno občinsko cesto JP 662361 bo na parceli št. 1307/3 in 1308/3 k.o. 1938 Mengeš. Predvidena je tudi povrnitev v prvotno stanje ceste JP 662361 od priključka na JP 753731 do uvoza v cono v dolžini cca. 60 metrov ter ceste JP 753731 (obnova makadama po izgradnji kanalizacijskega omrežja).

Na območju opremljanja trenutno ni obstoječe cestne razsvetljave.

Zasnova predvidene ureditve omrežja cestne razsvetljave po načrtu PZI št. 28/20-3/1, ki ga je junija 2020 izdelal Studio razvoj d.o.o. predvideva ureditev javne razsvetljave na parceli št. 1298/34 in 1298/38 k.o. 1938 Mengeš. Predvidena je postavitve 7 uličnih svetilk vzdolž na novo predvidene ceste. Svetilke bodo nameščene vroče cinkanih drogovi višine 8 m.

##### **(4.1.1.2) Vodovodno omrežje**

Obstoječe vodovodno omrežje se nahaja južno od območja, od koder je z J in Z izveden priključek v cono.

Zasnova predvidene ureditve vodovodnega omrežja je razvidna iz načrta PZI št. 20190527-4, ki ga je junija 2020 izdelal Hitpro Drago Bohorč s.p. Predviden je nov priključek na javni vodovod na parceli št. 1299/1 k.o. 1938 Mengeš. Na koncu sekundarnega voda je predviden odvzem vode za preprečitev staranja vode v vodu glede na predvideno izkoriščenost voda. Predvideni so nadzemni hidranti lomljive izvedbe. Zunanji vodomerni jaški bodo locirani na gradbeni parceli posameznih predvidenih ali obstoječih objektov čim bližje javnemu vodu vodovoda.

##### **(4.1.1.3) Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo**

Na območju opremljanja trenutno ni zgrajene kanalizacije. Za potrebe opremljanja območja je potrebno zgraditi cca. 1.520 m kanalizacije, od tega 1.250 m zunaj območja opremljanja.

Zasnova predvidene ureditve kanalizacijskega omrežja je razvidna iz načrta PZI št. 2.1, ki ga je maja 2020 izdelal BIRO 74, projektiranje in nadzor, Tomaž Koretič s.p.

###### **KOMUNALNA ODPADNA VODA:**

Predviden je nov priključek na javno kanalizacijo na parceli št. 2894/4 k.o. 1938 Mengeš. Nov kanalizacijski vod bo potekal pod javno občinsko cesto JP 753731 in JP 662361, ter pod na novo predvideno cesto.

###### **PADAVINSKA ODPADNA VODA:**

Odvodnjavanje meteorne vode s ceste je predvideno preko točkovnih požiralnikov vzdolž asfaltna mulde in pločnika naprej v ponikovalnice razporejene vzdolž ceste. Kanalizacija odpadne padavinske vode s ceste je predvidena na parceli št. 1298/18, 1298/19, 1298/34, 1298/38, k.o. 1938 Mengeš. Odpadna padavinska voda s ceste bo speljana preko točkovnih požiralnikov z lovilci olja, v ponikovalnice razporejene vzdolž cestišča.

#### (4.1.2) Druga gospodarska javna infrastruktura

##### (4.1.2.1) Elektroenergetsko omrežje

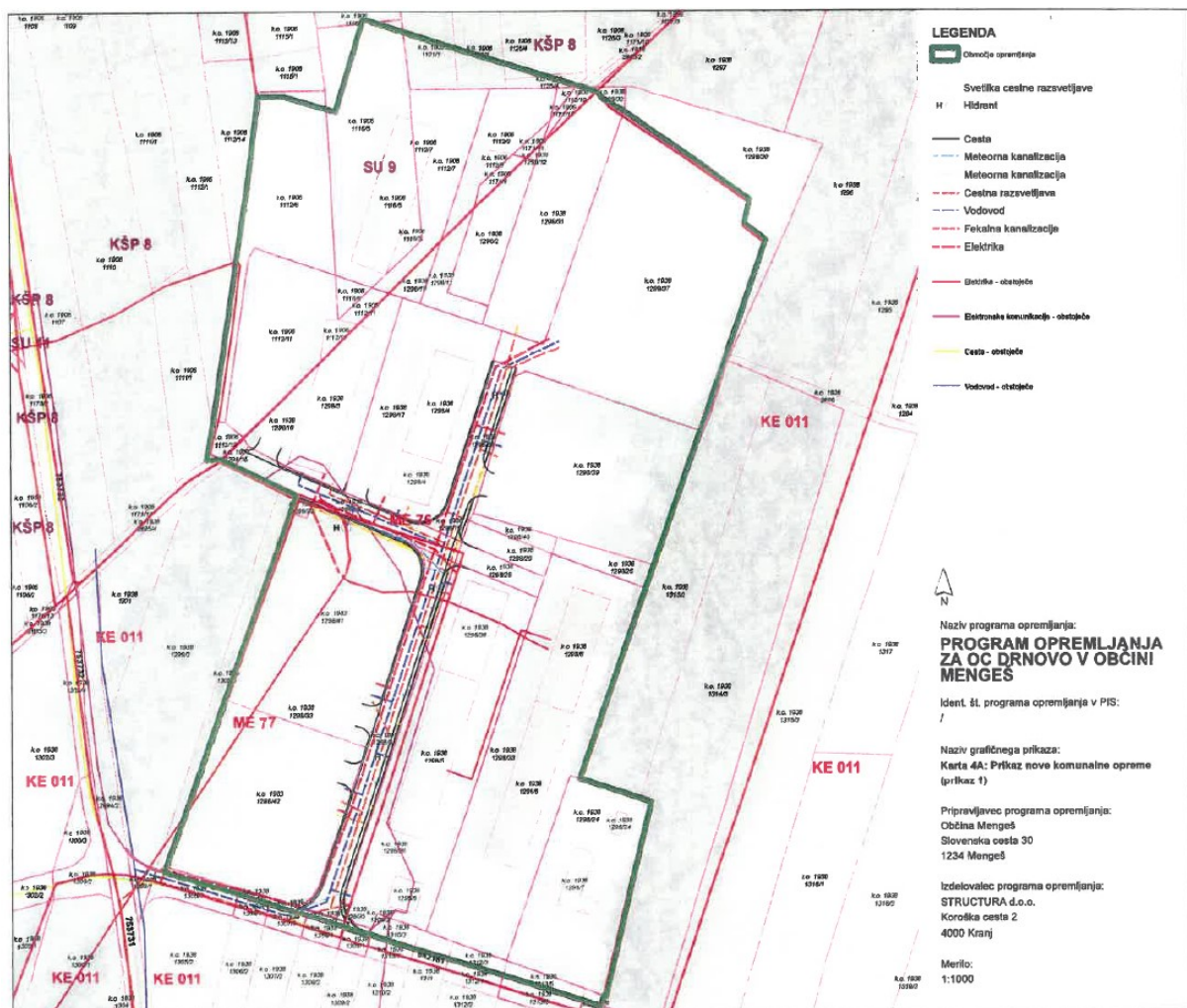
Do območja opremljanja poteka 20 kV daljnovod iz jugozahodne smeri.

Zasnova predvidene ureditve elektroenergetskega omrežja je razvidna iz PZI št. 28/20-3/2, ki ga je junija 2020 izdelal Studio razvoj d.o.o. Predviden je nov priključek na javni elektrovod na parceli št. 1298/33 k.o. 1938 Mengeš. Točka priključka je obstoječa transformatorska postaja SUŠILNICA 20/0.4 D - 206. Predvidena priključna moč je 100 kW. Nov vod bo potekal pod na novo predvideno cesto.

##### (4.1.2.2) Telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez

Na območju opremljanja trenutno poteka obstoječi telekomunikacijski vod.

Zasnova predvidene ureditve omrežja elektronskih komunikacij je razvidna iz PZI št. 28/20-3/2, ki ga je junija 2020 izdelal Studio razvoj d.o.o. Predviden je nov priključek na telekomunikacije na parceli št. 1298/36 k.o. 1938 Mengeš. Nov vodovod bo potekal pod javno občinsko cesto JP 662361 in pod na novo predvideno cesto.



Slika 4: Prikaz nove komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture (vir: Program opremljanja za OC Drnovo v Občini Mengeš)



**(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-2, Uradni list RS, št. 61/17) se skupaj s pripravo OPN 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). 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. V tem elaboratu smo pri oceni stroškov investicije v komunalno opremo upoštevali oceno stroškov iz Programa opremljanja za OC Drnovo v Občini Mengeš.

## (4.2.1.2) Prikaz stroškov

*Preglednica 3: Ocena stroškov*

| stroškovna skupina  | opis   | Skupna vsota (EUR) |
|---|--|--------------------|
| prometno omrežje<br><br>vključno s potrebnimi odkupi zemljišč | Komunalna oprema za prometno omrežje obsega izgradnjo ceste, cestne razsvetljave, odvodnjavanja cest ter prometne opreme in signalizacije ter povrnitev obstoječih cest (JP 753731 in JP 662361) v prvotno stanje po izgradnji infrastrukture.<br>Zajeti so stroški odkupa zemljišč pod cestami, notarskih pristojbin, cenitev, ter stroški parcelacije. | 478.423,00         |
| vodovodno omrežje   | Strošek izgradnje vodovodnega omrežja vključuje stroške gradnje nove komunalne opreme.<br>Zajeti so stroški za pripravo celotne projektne dokumentacije, gradbeni nadzor, koordinatorja za varnost in zdravje pri delu v izvajalni fazi projekta ter stroški upravnih postopkov.   | 35.967,00          |
| kanalizacijsko omrežje - fekalna kanalizacija                 | Strošek izgradnje kanalizacijskega omrežja vključuje stroške gradnje nove komunalne opreme.<br>Zajeti so stroški za pripravo celotne projektne dokumentacije, gradbeni nadzor, koordinatorja za varnost in zdravje pri delu v izvajalni fazi projekta ter stroški upravnih postopkov.  | 106.519,00         |
| elektroenergetsko omrežje                                     | Strošek izgradnje elektroenergetskega omrežja vključuje stroške gradnje nove elektroenergetske opreme.<br>Zajeti so stroški za pripravo celotne projektne dokumentacije, gradbeni nadzor, koordinatorja za varnost in zdravje pri delu v izvajalni fazi projekta ter stroški upravnih postopkov.   | 31.293,00          |
| omrežje elektronskih komunikacij                              | Strošek izgradnje komunikacijskega omrežja vključuje stroške gradnje novega omrežja elektronskih komunikacij.<br>Zajeti so stroški za pripravo celotne projektne dokumentacije, gradbeni nadzor, koordinatorja za varnost in zdravje pri delu v izvajalni fazi projekta ter stroški upravnih postopkov.  | 19.578,00          |
| <b>SKUPAJ</b>   |  | <b>671.780,00</b>  |

#### **(4.2.2) Ocena stroškov investicij v drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso predvidene.

#### **(4.3) Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo**

Vir financiranja investicij v komunalno opremo je komunalni prispevek. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo oziroma mu je omogočena njena uporaba, povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Občina Mengeš in konzorcij investorjev bodo sklenili pogodbo o opremljanju, s katero bodo podrobneje določili izgradnjo predvidene komunalne opreme in druge (gospodarske) javne infrastrukture.

Konzorcij zasebnih investorjev in Občina Mengeš se bodo s pogodbo o opremljanju dogovorili, da bodo zasebni investitorji sami zgradili celotno komunalno opremo za zemljišča, na katerih nameravajo graditi. Stroške izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme bodo nosili investitorji. Na ta način bodo investitorji v naravi plačali komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo bodo sami zgradili.

Med Občinama Mengeš in Komenda je bil dosežen dogovor, da predmetno območje OC Drnovo opremi Občina Mengeš ter da Občina Komenda investitorjem ne bo obračunavala komunalnega prispevka za gradnjo v OC Drnovo. Občina Komenda bo sopedpisnica pogodbe o opremljanju.

#### **(4.4) Opredelitev etapnosti izvedbe gradnje načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost**

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

## **(5) DRUŽBENA INFRASTRUKTURA**

V predmetnem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovana prostorska ureditev in z njo načrtovana gradnja objekta ne vpliva na obstoječo družbeno infrastrukturo.

Prostorska ureditev je namenjena obstoječi obrtni coni zaradi česar ne bo prišlo do povečane obremenitve obstoječih zdravstvenih timov v občini, prav tako ne bo prišlo do povečanja obremenitve obstoječe mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole), niti športnih objektov.

Zaradi navedenega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.