

---

ELABORAT EKONOMIKE  
ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA TRGOVINO LIDL V SINJI GORICI

naročnik

Lidl Slovenija d. o. o., k. d.  
Pod Lipami 1, 1218 Komenda

izdelovalec



*studio*FORMIKA

*prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.*  
Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

odgovorna oseba  
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski  
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

01/2022

kraj in datum

Cerknica, december 2022



## KAZALO VSEBINE

---

<b>1</b>	<b>KLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>3</b>
1.1	UVOD .....	3
1.2	ZAKONSKA PODLAGA .....	3
1.3	OBMOČJE SD OPPN .....	4
1.4	STROKOVNE PODLAGE.....	4
<b>2</b>	<b>KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....</b>	<b>4</b>
2.1	OPIS PROSTORSKIH UREDITEV .....	4
2.2	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA .....	4
2.3	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	5
<b>3</b>	<b>OCENA STROŠKOV INVESTICIJE.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE .....</b>	<b>7</b>

Kratice:

*EUP – enota urejanja prostora*

*podEUP – podenota urejanja prostora*

*NUP – nosilec/-ci urejanja prostora*

*OPN – občinski prostorski načrt*

*OPPN – občinski podrobni prostorski načrt*

*PA – prostorski akt*

*PIA – prostorski izvedbeni akt*

*PIP – prostorski izvedbeni pogoji*

*PNRP – podrobna namenska raba prostora*

*SD OPPN – spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta*

*ZUreP-2 – Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)*

*ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21)*



# 1 KLJUČNE UGOTOVITVE

---

## 1.1 UVOD

---

Območje obravnavanega OPPN se ureja z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovino Lidl v Sinji Gorici (Uradni list RS, št. 14/08) in Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu za javno prometno, energetska, vodovodno, komunalno, vodno in grugo gospodarsko infrastrukturo v industrijski coni Sinja Gorica v Vrhniku (Uradni list RS, št. 75/05, Naš časopis, št. 338/07 – teh. popr.).

Območje OPPN leži v skrajnem južnem delu industrijske cone Sinja Gorica, v EUP VR\_1447 s PNRP IG (gospodarske cone).

Po uveljavitvi OPPN v letu 2008 je prišlo do spremenjenih okoliščin in s tem investicijskih namer, ki vplivajo na programsko in arhitekturno zasnovano stavbo Lidl-a (potreba po optimizaciji stavbe, reorganizacija prostorov in namembnosti znotraj stavbe), zaradi katerih se predlagajo SD. SD OPPN se pripravijo tudi zaradi potrebe po prometni ureditvi dela območja OPPN (ureditev parkirnih površin in površin za pešce) ter posodobitev tekstualnega dela OPPN, ki je potrebna za izvedbo investicijske namere in prihodnjih potreb v prostoru.

SD OPPN se pripravijo za del območja veljavnega OPPN in sicer za območje stavbe Lidl-a s funkcionalnimi zemljišči.

SD OPPN se pripravijo na pobudo Lidl Slovenija d. o. o., k. d. Naročnik PA je Lidl Slovenija d. o. o., k. d., pripravilavec PA je Občina Vrhnika.

## 1.2 ZAKONSKA PODLAGA

---

Področje urejanja prostora ureja Zakon o urejanju prostora. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskega akta (PA) se izdela elaborat ekonomike s katerim se v vseh fazah priprave PA preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja in del gradiva za obravnavo na občinskem svetu. V različnih fazah priprave PA se glede na spremembe v prostorski in infrastrukturni zasnovi PA, lahko spremeni tudi elaborat ekonomike.

Elaborat ekonomike opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen PA, oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev. Elaborat ekonomike določa tudi etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v PA, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike se pripravi v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 49/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Podlage za izdelavo elaborata so:

- prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;



- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- druga razpoložljiva dokumentacija.

Tekom izdelave elaborata ekonomike smo razpolagali s podlagami iz prvih treh alinej.

### **1.3 OBMOČJE SD OPPN**

---

Ureditveno območje veljavnega OPPN je gospodarska cona v EUP VR\_1447 s PNRP IG. Območje leži v južnem delu IC Sinja Gorica v Vrhniki, neposredno ob regionalni cesti Brezovica – Vrhnika.

SD OPPN se pripravijo za del EUP VR\_1447 in sicer za območje trgovine Lidl v obsegu stavbe in funkcionalnih zemljišč s parc. št. 3075/16, 3075/20, 3075/23, 3075/24, vse k.o. 1997 – Blatna Brezovica ter parc. št. 2704/14, k.o. 2002 – Vrhnika, v skupni površini 7.328,00 m<sup>2</sup>.

### **1.4 STROKOVNE PODLAGE**

---

Predhodno je bila izdelana idejna zasnova za spremenjen oz. dopolnjen program trgovskega centra v situativnem pogledu (KD arhitekti d. o. o., januar 2022).

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

---

### **2.1 OPIS PROSTORSKIH UREDITEV**

---

Območje SD je na J in V vpeto ob regionalno cesto II. reda 0300 – Brezovica – Vrhnika, na JZ ob dostopno cesto G do gospodarske cone, na Z in S pa ob obstoječe stavbe in funkcionalna zemljišča podjetja Kovinarska Vrhnika d.o.o.

Odstopanje meje SD OPPN od meje EUP je v skladu z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZureP-2), saj je izkazan investicijski interes v skladu s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine Vrhnika in PIP, ki veljajo za obravnavano območje.

Območje SD OPPN se v postopku priprave lahko spremeni tudi kot posledica usklajevanja z nosilci urejanja prostora ali drugimi udeleženci v postopku.

Območje urejanja je pozidano in infrastrukturno urejeno. Zemljišča na območju urejanja so v lasti Lidl d. o. o., k. d.

### **2.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

---

Območje SD OPPN se navezuje na regionalno cesto Brezovica – Vrhnika neposredno preko uvoza z regionalne ceste ter posredno preko dostopne poti – ceste G in krožišča. V območju trgovine potekajo notranje povezave na nivoju urejenih dvorišč in večjih parkirnih površin.

Priključki na javno pot in regionalno cesto se s SD ne spreminjajo.

Na območju SD OPPN je urejeno javno vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje sanitarnih in padavinskih odpadnih voda, elektroenergetsko in TK omrežje, plinovodno omrežje in javna razsvetljava.



## 2.3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

OPPN bo omogočil posodobitev obstoječih trgovskih in parkirnih površin, ki izboljšujejo družbene in infrastrukturne razmere zaradi izkazane potrebe po zagotavljanju dostopne in kakovostne storitve splošnega pomena v občinskem in upravnem središču.

Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo je 509.487 EUR z DDV.

## 3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJE

Investicijski stroški so vsi izdatki in vložki v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitvev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt.

Ocena stroškov investicije je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- strošek predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo zazidavo smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih s strani občine,
- stroške izdelave SD OPPN, IZP smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih s strani občine,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v oceno stroškov,
- strošek gradnje nove komunalne opreme smo privzeli na podlagi povprečnih stroškov gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča (6. člen Pravilnika o elaboratu ekonomike, Priloga 1),
- strošek izgradnje nove infrastrukture po sklopih oz. variantnih rešitvah je povzet po SD OPPN ZA TRGOVINO LIDL V SINJI GORICI, Studio Formika d.o.o.,
- območje, predvideno za ureditev je ocenjeno na 7.328,00 m<sup>2</sup> (0,73 ha).
- pri oceni stroškov je bil upoštevan 22 % DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z veljavnim ZDDV-1.

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah po posameznih postavkah je razvidna v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah

<b>1</b>	<b>Stroški dokumentacije:</b>	
1.1	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	5.000 €
1.2	Stroški dokumentacije za nove objekte	55.000 €
1.3	Stroški urbanistične dokumentacije	10.000 €
	<b>SKUPAJ Stroški dokumentacije</b>	<b>60.000 €</b>
<b>2</b>	<b>Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje:</b>	<b>0 €</b>
<b>3</b>	<b>Stroški gradnje nove komunalne opreme:</b>	
3.1	Javne prometne površine (javne ceste, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem)	33.590 €
3.2	Sanitarna in padavinska kanalizacija	17.812 €
3.3	Vodovodno omrežje	13.360 €
3.4	NN priključni vod	15.350 €



3.5	TK priključni vod	15.000 €
3.6	Plinovodno omrežje	0 €
3.7	Javna razsvetljava	12.500 €
	<b>SKUPAJ Stroški gradnje nove komunalne opreme</b>	<b>107.612 €</b>
<b>4</b>	<b>Stroški gradnje druge komunalne opreme:</b>	
4.1	Stroški gradnje druge komunalne opreme:	0 €
	<b>SKUPAJ Stroški gradnje druge komunalne opreme</b>	<b>0 €</b>
<b>5</b>	<b>Dograditev oz. rekonstrukcija trgovskega centra</b>	<b>250.000 €</b>
	<b>SKUPAJ 1+2+3+4+5</b>	<b>417.612 €</b>
	<b>VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH Z DDV</b>	<b>509.487 €</b>
	SKUPAJ (samo komunalna oprema, ki bo predmet komunalnega prispevka)	107.612 €

Ocenjena vrednost stroškov gradnje komunalne opreme je povzeta po povprečnih stroških gradnje iz Pravilnika o elaboratu ekonomike, Priloga 1 (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3), saj projektna dokumentacija za komunalno opremo še ni na razpolago. Zaradi tega se te vrednosti smatrajo kot informativne.

#### **4 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE**

V skladu z Zakonom o urejanju prostora občina zagotavlja 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.

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3) (v nadaljevanju Uredba) ter Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Vrhnika (Naš časopis št.), se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja. Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja.

**Viri za izgradnjo javnih prometnih površin, vključno z odvodnjavanjem bodo v celoti zagotovljeni iz sredstev investitorja LIDL Slovenija, d.o.o., k.d.**

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije je prikazana v spodnji preglednici. Pri tem so pod postavko "Sredstva proračuna Občine Vrhnika" zajeta samo namenska proračunska sredstva občine.

Drugi viri so sredstva uporabnikov družbene in javne gospodarske infrastrukture (elektro omrežje in TP, telekomunikacijsko omrežje in plinovodno omrežje).

Preglednica 2: Viri financiranja izvedbe investicije po stalnih cenah

<b>VIRI FINANCIRANJA</b>		
1	Sredstva proračuna občine Vrhnika	0 €
2	Sredstva EU – nepovratna	0 €



3	Sredstva RS – nepovratna	0 €
4	Ostali viri – sredstva investitorja	417.612 €
	<b>SKUPAJ 1+2+3+4</b>	<b>417.612 €</b>
	<b>SKUPAJ 1+2+3+4 Z DDV</b>	<b>509.487 €</b>

## 5 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Opremljanje območja OPPN s komunalno opremo se izvede enovito.

V nadaljevanju je predstavljen časovni (terminski) plan izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo. Pri tem velja opomniti, da je to optimalno zastavljeni terminski plan in se lahko med izvajanjem določene aktivnosti glede časovne izvedbe tudi usklajujejo in spreminjajo, v kolikor bi to imelo pozitivni doprinos k izvedbi projekta. Zastavljeni terminski plan z roki za izvedbo je podan v spodnji preglednici.

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE
projektna in urbanistična dokumentacija	2022-2023
gradnja interne komunalne infrastrukture	2023
gradnja oz. rekonstrukcija objektov	2023-2024

V terminskem načrtu so zajeti samo osnovni mejniki. Terminski načrt in zaporedje posameznih aktivnosti se lahko spreminja, glede na dejanski potek izvedbe opremljanja in gradnjo posamezne komunalne opreme oziroma družbene infrastrukture na območju ter glede na proračunske zmožnosti upravljavca oz. uporabnika.