
ELABORAT EKONOMIKE
za SD OPPN za prenovo mestnega jedra Vrhnike
(del Tržaška cesta – Cankarjev trg)

naročnik

Občina Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

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

11/2024

kraj in datum

Cerknica, januar 2026



KAZALO VSEBINE

KAZALO VSEBINE.....	2
TEKSTUALNI DEL.....	3
1 KLJUČNE UGOTOVITVE	3
1.1 UVOD	3
1.2 ZAKONSKA PODLAGA	3
1.3 STROKOVNE PODLAGE	3
1.4 OBMOČJE OPPN.....	3
1.5 OPIS PROSTORSKIH UREDITEV	4
2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	5
2.1 PROMETNE UREDITVE	5
2.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	5
3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	6
4 OCENA STROŠKOV INVESTICIJE.....	6
5 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE.....	7
6 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE	8

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

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

SD – spremembe in dopolnitve

SD OPPN – spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25)



TEKSTUALNI DEL

1 KLJUČNE UGOTOVITVE

1.1 Uvod

Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovu mestnega jedra Vrhnike (del Tržaška cesta – Cankarjev trg) (Naš časopis, št. 449/17, 452/17 – teh. popr., 457/18 – teh. popr., 477/19, 496/21 – OPPN športni park in 538/25; v nadaljevanju: SD OPPN) se pripravijo zaradi novih potreb v prostoru pri uporabi in zasnovi objektov v javnem in zasebnem interesu. Območje OPPN se tudi prilagodi aktualnemu parcelnemu stanju oziroma tehnični posodobitvi OPN.

1.2 Zakonska podlaga

Področje urejanja prostora ureja Zakon o urejanju prostora. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo PA se izdelava 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.

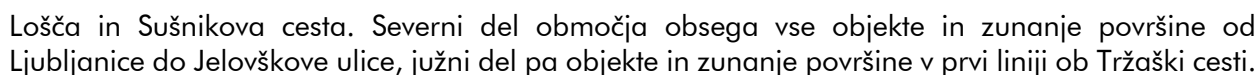
1.3 Strokovne podlage

/

1.4 Območje OPPN

Območje SD OPPN obsega celotno območje OPPN, ki se s SD korigira glede na aktualni zemljiško katastrski načrt (ZKN) in veljavni OPPN Športni park Vrhnika.

Območje SD OPPN obsega center mesta Vrhnike ob Ljubljanski in Tržaški cesti od avtocestnega priključka do križišča z ulico Gradišče, Cankarjev trg, Jelovškovo ulico ter del ulic Cesta 6. maja,



Območje urejanja je zapolnjeno s stavbami in komunikacijskim omrežjem med njimi ter manjšimi parki ob glavni prometnici – Tržaški cesti.

Obravnavano območje je del varovanega historičnega trškega jedra Vrhnika in arheološkega najdišča Nauportus.

- uskladitev EUP zaradi korekcije območja OPPN glede na aktualni ZKN in veljavni OPPN Športni park Vrhnika za zahodni del;
- dopustnost izvedbe kletnih etaž na celotnem območju urejanja na način kot je to predvideno z veljavnim OPN;
- uskladitev splošnih pogojev arhitekturnega oblikovanja objektov z določili veljavnega OPN;
- dopustnost umestitve pomožnih objektov za lastne potrebe tudi ob objektih splošnega družbenega pomena in uskladitev oblikovanja pomožnih objektov za lastne potrebe z določili veljavnega OPN;
- spremembe in dopolnitve določil za posamezne obstoječe objekte in zunanje ureditve (dopustnost izkoristka mansarde; dopustnost ureditve podhoda čez Tržaško cesto in pešpoti ob Ljubljani; omogočanje enovite ureditve stavbe in zunanje ureditve na Jelovškovi ulici 6,



- spremembe dovoljenih posegov na objektu Tržaška cesta 4a) ter novogradnje (Tržaška cesta 21a in 21b, Zelenica Tc20) zaradi novih potreb v prostoru pri uporabi in zasnovi objektov v javnem in zasebnem interesu ter uskladitve z določili OPN;
- tehnične in druge popravke besedila odloka zaradi uskladitve z določili OPN in občinskih zakonodajnih sprememb na področju urejenosti naselij in krajine, oglaševanja in označevanja;

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje SD OPPN leži v osrednjem delu Vrhnike in je komunalno dobro opremljeno.

2.1 Prometne ureditve

Prometna ureditev se s SD OPPN spreminja v manjšem delu:

- doda se novo parkirišče in spremeni dostop do stavbe Tc21b;
- spremeni se del zunanje in prometne ureditve ob stavbi Tc20 (Zelenica) ob Tržaški cesti.

2.2 Komunalna infrastruktura

Gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacijsko omrežje sanitarne in padavinske odpadne vode, elektroenergetsko in TK omrežje, plinovodno omrežje, javna razsvetljava, ravnanje z odpadki) se razvija skladno z novimi potrebami v prostoru in pogojih upravljavcev.

S temi SD OPPN se zasnova GJI ne spreminja.

VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE

Predmetne SD OPPN ne predvidevajo dodatne izgradnje vodovodnega omrežja ali dodatnih vodooskrbnih objektov, kot je to opredeljeno z osnovnim OPPN.

Vodovod se razvija skladno z novimi potrebami v prostoru in pogojih upravljavcev.

SANITARNO IN PADAVINSKO KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Predmetne SD OPPN ne predvidevajo povečanja količin sanitarne oz. padavinske odpadne vode, kot je to opredeljeno z osnovnim OPPN.

Kanalizacijsko omrežje sanitarne in padavinske odpadne vode se razvija skladno z novimi potrebami v prostoru in pogojih upravljavcev.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Predmetne SD OPPN ne predvidevajo dodatnega povečanja elektroenergetske moči, kot je opredeljeno z osnovnim OPPN.

Glede na izgradnjo posameznih novih gradenj v prostoru, se elektroenergetsko omrežje posodobi in razvija skladno z novimi potrebami v prostoru in pogojih upravljavcev.

TK OMREŽJE

Predmetne SD OPPN ne predvidevajo dodatne izgradnje telekomunikacijskih primarnih vodov ali posameznih priključkov, kot je opredeljeno z osnovnim OPPN.

Telekomunikacijsko omrežje se razvija skladno z novimi potrebami v prostoru in pogojih upravljavcev.



Javna razsvetljava se uredi glede na izvedbo javnih prometnih površin.

3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

OPPN bo omogočil načrtovanje novih ter rekonstrukcijo in revitalizacijo obstoječih stavb splošnega družbenega pomena ter stavb za poslovne in trgovske dejavnosti pa tudi posameznih stanovanjskih ter cestno-prometnih objektov na nivoju peš povezav in mirujočega prometa. Z ureditvijo območja se bodo izboljšala povezanost in uporabnost prostora ter tudi infrastrukturne razmere.

Rešitev omrežja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture so novelirani za celotno območje OPPN in so prikazani na grafičnem načrtu št. 05: Prikaz ureditev gospodarske javne infrastrukture.

Skupne zelene površine za prostočasne dejavnosti, otroška igrišča za prebivalce občinskega središča, sprehajalne poti itd. so urejene v sklopu širšega urejanja naselja na nivoju OPN kot del zelenega sistema in so opredeljene s posebnimi EUP in PIP. Umeščene so na EUP z podrobnejšo namensko rabo ZP. Tematika je prikazana na grafičnem načrtu št. 01: Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve.

4 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 namestitve 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 Občine Vrhnika,
- stroške izdelave OPPN smo privzeli na podlagi podatkov Studia Formike d.o.o.,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje niso nastajali in niso vključeni 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, z ozirom na posamezne večje sklope ureditev v pretežno komunalno urejenem in povsem pozidanem območju (6. člen Pravilnika o elaboratu ekonomike, Priloga 1),
- strošek izgradnje nove infrastrukture po sklopih je povzet po osnutku OPPN, Studio Formika d.o.o.,
- območje OPPN, v katerem se urejajo posamezni sklopi, je ocenjeno na 148.622 m² (14,80 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

1	Stroški dokumentacije:	
1.1	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo – cestna, komunalna, energetska in TK infrastruktura	18.000 €



1.2	Stroški urbanistične dokumentacije	38.600 €
	SKUPAJ Stroški dokumentacije	56.600 €
2	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje:	0 €
3	Stroški gradnje nove komunalne opreme:	
3.1	Javne prometne površine (kot npr. javne ceste, trgi, parkirišča, vključno z odvodnjavanjem)	55.000 €
3.2	Sanitarna in padavinska kanalizacija	75.000 €
3.3	Vodovodno omrežje	55.000 €
3.4	NN priključni vod	35.000 €
3.5	TK priključni vod	35.000 €
3.6	Javna razsvetljava	25.500 €
	SKUPAJ Stroški gradnje nove komunalne opreme	280.000 €
4	Stroški gradnje nove družbene infrastrukture	15.000 €
	SKUPAJ 1+2+3+4	295.000 €
	SKUPAJ (samo komunalna oprema, ki bo predmet komunalnega prispevka)	245.000 €
	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH Z DDV	359.900 €

Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo celotnega območja je 359.900,00 EUR z DDV.

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.

5 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 možni viri financiranja komunalne opreme so sredstva investitorja, 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 Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Vrhnika (Naš časopis, št. xx/21), 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 (javne ceste z odvodnjavanjem), komunalne, energetske in TK infrastrukture bodo zagotovljeni iz sredstev investitorjev.

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 lastna 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

VIRI FINANCIRANJA		
1	Sredstva proračuna občine Vrhnika	50.000 €
2	Sredstva EU – nepovratna	0 €
3	Sredstva RS – nepovratna	0 €
4	Ostali viri – sredstva investitorja	245.000,00 €
SKUPAJ		295.000,00 €
SKUPAJ Z DDV		359.900,00 €

6 OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE

Opremljanje območja SD 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	2025-2028
gradnja komunalne infrastrukture	2028-2035
gradnja stanovanjskih stavb	2028-2035

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.