

**ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT , OPPN 449
ILOVICA OB JURČKOVI 3
(osnutek)**

Naročnik / investitor:

PRVA HIŠA d.o.o.
Bravničarjeva ulica 13,
1000 Ljubljana

Pripravljalavec:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1
1000 Ljubljana

Izdelovalec:

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova ulica 16, 1000 LJUBLJANA

Odgovorna oseba izdelovalca:

Mojca Kalan Šabec

Žig:

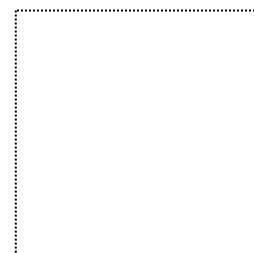


Podpis:

Odgovorna nosilka naloge:

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0275 PA PPN

Žig:



Podpis:

Številka naloge:

EE-20-019

Datum izdelave naloge:

Julij 2021

VSEBINA

1	UVOD	3
1.1	NAMEN NALOGE.....	3
1.2	VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE.....	3
2	KLJUČNE UGOTOVITVE.....	5
2.1	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	5
2.2	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	5
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	6
3.1	POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	6
3.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	8
4	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	10
5	GRAFIČNE PRILOGE	11

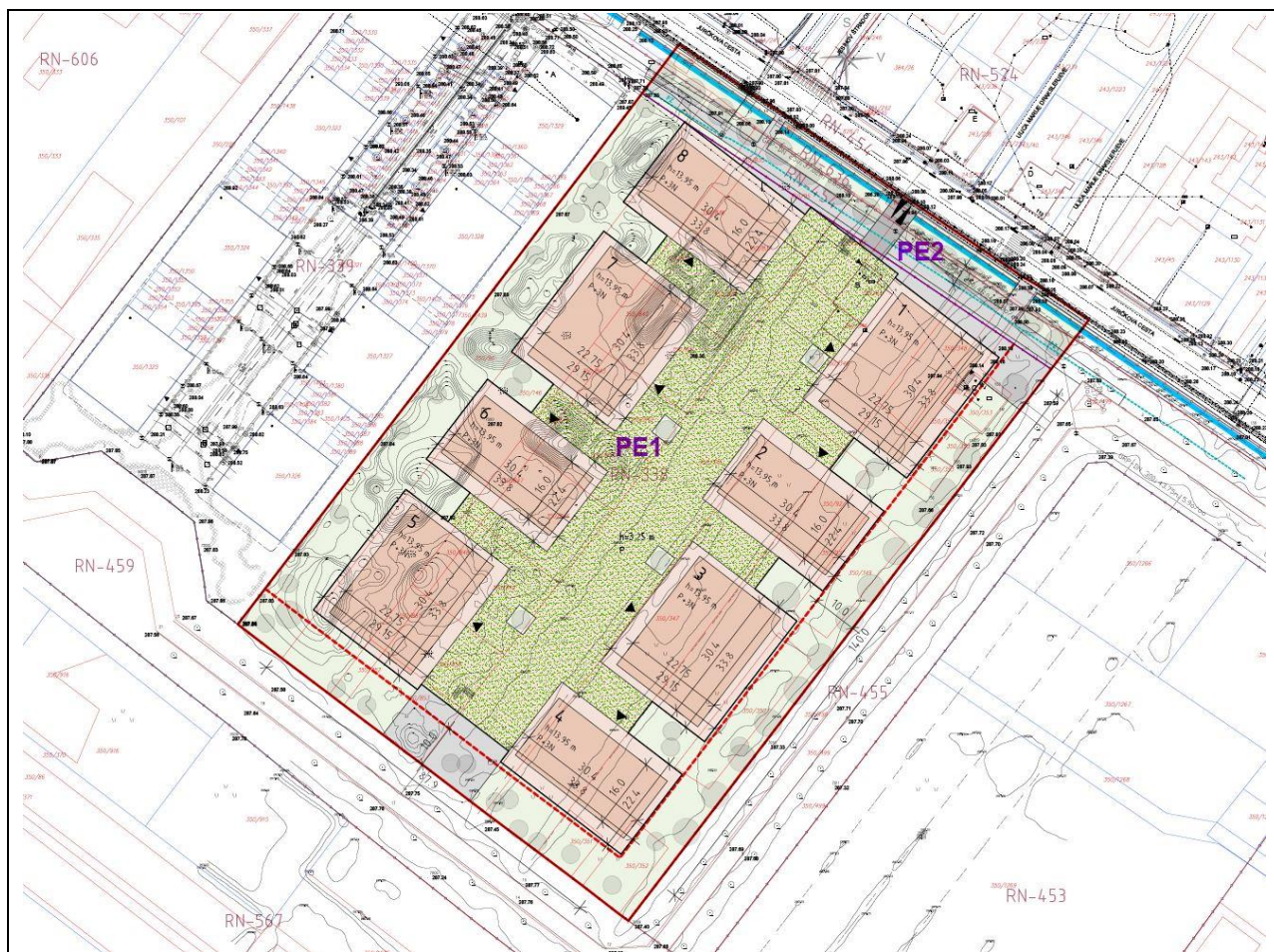
1 UVOD

1.1 NAMEN NALOGE

Elaborat ekonomike je v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19) namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v občinskem prostorskem načrtu ali občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3.



Slika 1: Arhitekturna zazidalna situacija, Vir: OPPN – osnutek, 2021

Elaborat ekonomike je strokovna podlaga za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč.

1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

Prostorski akti

- OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3- osnutek, izdelovalec Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, št. UP 20-019, julij 2021 (v nadaljevanju: OPPN).

Strokovne podlage OPPN za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

- Smernice št.3058(25603/2021-AG) za pripravo OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, ki jih je julija 2021 izdelalo podjetje Elektro Ljubljana d.d.
- Smernice št.614/21 za pripravo OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 (ID:2410), ki jih je maja 2021 izdelalo podjetje Javna razsvetljava d.d.
- Smernice št.SM-27/21V za pripravo OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, ki jih je maja 2021 izdelalo Javno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o.
- Smernice št.SM-27/21K za pripravo OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, ki jih je maja 2021 izdelalo Javno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o.
- Smernice št.JPE-302-014/2021 RP-93 za pripravo OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, ki jih je maja 2021 izdelalo podjetje Energetika Ljubljana d.o.o.
- Mnenje št.96082-LJ/3283-IB k OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, ki ga je maja izdelalo podjetje Telekom Slovenije d.d.
- Smernice št.mol_5-21-GZ za pripravo OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, ki jih je maja 2021 izdelalo podjetje Telemach d.o.o.
- Mnenje MOL OPVI iz maja 2021
- Ocena hrupa na območju novega naselja v RN_338 – Jurčkova v Ljubljani, k. o., 1695 Karlovško predmestje, št. 07/2021-A, A-projekt d. o. o., april 2021.

2 KLJUČNE UGOTOVITVE

2.1 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je treba na območju dograditi/rekonstruirati:

- cestno omrežje
- vodovodno omrežje
- elektro omrežje
- elektronsko komunikacijsko omrežje

Gradnja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki ju je treba zgraditi za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN, je načrtovana v eni etapi.

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na **224.331,38 EUR z DDV** (brez upoštevanega stroška za dograditev elektroenergetskega omrežja in elektronskega komunikacijskega omrežja).

	Investicije v komunalno opremo (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (EUR z DDV)	Investicije skupaj (EUR z DDV)
SKUPAJ	224.331,38	ni podatkov za oceno	224.331,38*

* Opomba:

vrednost brez upoštevanega stroška za dograditev elektroenergetskega omrežja in elektronskega komunikacijskega omrežja

2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike 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 elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Celotno območje OPPN je namenjeno stanovanjski gradnji ter spremljajočim dejavnostim (gostinstvo, trgovina), ki bodo vplivale na neposredno povečanje števila prebivalstva ali posledično potreb po novi družbeni infrastrukturi. Ocenjeno je, da bo v območju OPPN živelo 540 stanovalcev, od tega 32 predšolskih otrok in 43 osnovnošolskih otrok.

Glede na mnenje OPVI ocenjujemo, da zaradi gradnje novo načrtovanih prostorskih ureditev na obravnavanem območju ne bo povečanih potreb po družbeni infrastrukturi.

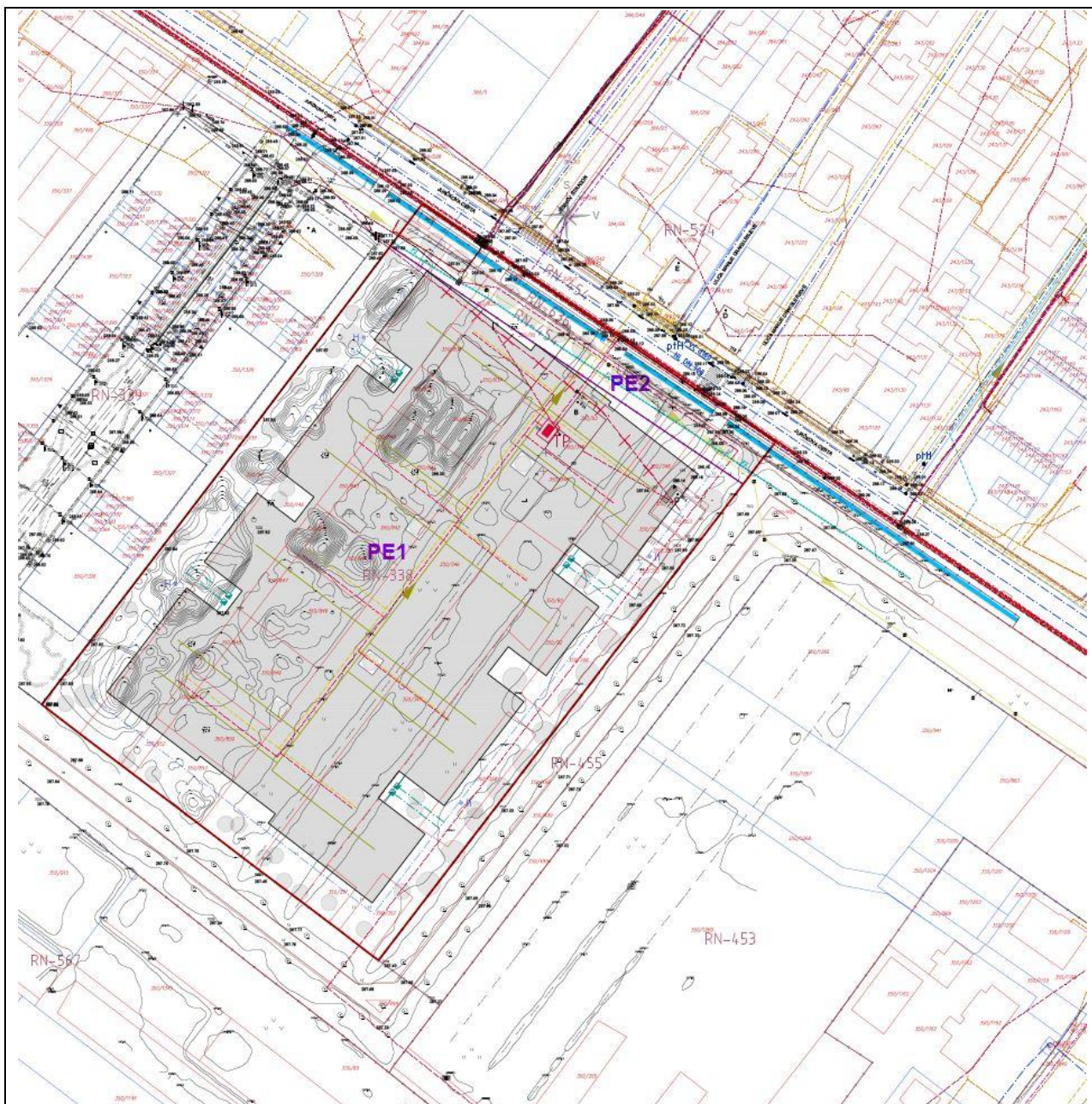
Najbližji zdravstveni dom (ZD Rudnik) se nahaja 1 km severno od območja OPPN. 400 jugozahodno od območja je načrtovan nov zdravstveni dom (ZD Ilovica).

PST, ki poteka po robu območja OPPN, predstavlja možnost rekreacije za bodoče stanovalce naselja.

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Gradnja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki ju je treba zgraditi za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN, je načrtovana v eni etapi.

3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE



Slika 2: Karta komunalne infrastrukture, Vir: OPPN – osnutek, julij 2021

CESTE

Stavbe v območju OPPN se bodo prometno navezovala na Jurčkovo cesto, ki je opredeljena kot lokalna glavna cesta.

Na severovzhodni strani območja OPPN je zagotovljen prostor za širitev in rekonstrukcijo Jurčkove ceste, preko katerega so načrtovani nov cestni priključek in pešpoti, ki povezujejo naselje z Jurčkovo cesto. Širitev Jurčkove ceste se bo izvajala kot celovita ureditev na širšem območju, neodvisno od urejanja OPPN.

Kot umilitveni ukrep za zmanjšanje fasadnih obremenitev hrupa se po zaključenih gradbenih delih obnovi obstoječe vozišče Jurčkove ceste na delu mimo novih stavb na način, da se namesti nova obrabna plast vozišča v dolžini 310m (širina območja + 100m na vsako stran), ki bo zagotovila znižanje imisije hrupa zaradi prometne obremenitve vsaj za 1 dBA. Kot obrabna plast je predlagan drobir z bitumenskim mastiksom.

JAVNA RAZSVETLJAVA

Vzdolž Jurčkove ceste je načrtovana rekonstrukcija obstoječe javne razsvetljave, ki pa se bo izvajala skupaj z rekonstrukcijo ceste, neodvisno od ureditev, načrtovanih z OPPN. Razen površin, namenjenih širitvi Jurčkove ceste, na območju ni javnih površin, ki bi bile osvetljene z javno razsvetljavo. Zunanje površine ob načrtovani stavbi so osvetljene z interno razsvetljavo.

VODOVOD

V Jurčkovi cesti se nahaja obstoječe javno vodovodno omrežje. Severovzhodno od območja OPPN, po sredini Jurčkove ceste, poteka javni primarni vodovod NL DN 300, zgrajen leta 2000. Severovzhodno od območja OPPN, v severnem robu Jurčkove ceste, poteka javni sekundarni vodovod PVC d160 iz leta 1992.

Za oskrbo načrtovane stavbe s pitno in sanitarno vodo ter za zagotavljanje požarne varnosti stavbe je predlagana gradnja javnega sekundarnega vodovoda NL DN 100 z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje. Dolžina novega vodovoda je 417 m.

KANALIZACIJA

Na širšem obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v ločenem sistemu. V zaključni fazi izvedbe sta javna kanalizacija DN 250-300 ter črpališče Jurčkova v križišču Jurčkove ceste in Peruzzijske ulice po projektu Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, območje urejanja RN-339 Jurčkova, projekt PZI, št. 04/19, št. načrta 1795-k/19, int. št. VZ 6667KZ, KONO-B d.o.o., september 2019. Mimo območja OPPN je na južni strani Zgornjega Galjevca že položen javni kanal DN 250.

Za odvajanje komunalnih vod iz načrtovane stavbe sta na južni strani kanala že izvedena odcep DN 250 ter revizijski jašek, na katerega se priključi načrtovano stavbo po zagonu novega črpališča Jurčkova.

Padavinske vode se bodo vodile v potok Zgornji Galjevec.

PLINOVOD

Severno od cestišča Jurčkove ceste poteka glavni distribucijski plinovod N 30000 dimenzije DN 200.

Za priključitev načrtovanih objektov v območju OPPN je treba zgraditi priključek z glavno pipo na zunanji fasadi stavbe. V območju pod Jurčkovo cesto je del priključka že izveden.

ELEKTRIKA

Severno od območja OPPN po Jurčkovi cesti poteka kabelsko sredjenapetostno omrežje. V bližini območja OPPN, na Jesihovem štradonu, se nahaja transformatorska postaja z oznako TP0140-Jesihov štradon. Severovzhodno od območja OPPN se na odcepu Jurčkove ceste nahaja transformatorska postaja z oznako TP1015-Jurčkova c. 131.

Za napajanje območja je treba zgraditi transformatorsko postajo z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVa. Lokacija transformatorske postaje je načrtovana v območju pokritega parkirišča v severnem delu pritličja stavbe.

Za vključitev transformatorske postaje v srednjenapetostno omrežje je načrtovana nova elektro-kabelsko kanalizacijo do Jurčkove ceste. Točko priklopa srednjenapetostnega voda se določi v elektroenergetski analizi srednjenapetostnega omrežja. Načrtovana je tudi nova elektro-kabelska kanalizacija med obstoječim kabelskim jaškom KJ05957 in transformatorsko postajo ter med transformatorsko postajo in Peruzzijsko ulico.

Za vključitev naselja v SN omrežje je treba naročiti idejno rešitev pri Elektro Ljubljana d.d..

ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

V Jurčkovi cesti potekata več obstoječih kabelskih kanalizacij.

Za načrtovano stavbo v območju OPPN je dopustna priključitev na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje pod pogoji upravljavcev. Obstoječa omrežja omogočajo dograditev za zagotovitev potrebnih kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov stavbe v območju OPPN na omrežje.

Načrtovana je kabelska kanalizacija za elektronsko komunikacijsko omrežje, ki omogoča priključitev stavb v območju OPPN na omrežji dveh različnih operaterjev. Nova kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja je načrtovana do obstoječe kabelske kanalizacije v Jurčkovi cesti.

Za priključitev stavb na elektronsko komunikacijsko omrežje bo izdelana idejna rešitev.

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- stroški rezkanja zgornjega sloja in preplastitve ceste so ocenjeni na 14,50 EUR/m²
- stroški gradnje sekundarnega vodovoda v dolžini so ocenjeni na 250 EUR/ m¹.
- stroški projektne in upravne dokumentacije do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora so ocenjeni na 15% stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- za odkup zemljišč za ceste je upoštevana cena 30 EUR/m²,
- za ureditev služnosti je upoštevana cena 10 EUR/m¹,

3.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)
Preplastitev ceste cca 2.325m ²	33.712,50	22%	41.129,25	15%	6.169,38	47.298,63
Sekundarni vodovod NL DN100 cca 417m	104.250,00	22%	127.185,00	15%	19.077,75	146.262,75
skupaj	137.962,50	22%	168.314,25	15%	25.247,13	193.561,38
Odkup zemljišč	Površina (m ²)		Strošek na enoto (EUR/m ²)			

Odkup zemljišč za rekonstrukcijo lokalne glavne ceste	900	30,00	27.000,00
skupaj	900		27.000,00
Služnosti	Enota mere (m ¹)	Strošek na enoto (EUR/m ¹)	
Služnost za sekundarni vodovod	377	10,00	3.770,00
skupaj	377		3.770,00
SKUPAJ			224.331,38

3.2.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Strošek ureditve elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja bo znan v kasnejši fazi izdelave OPPN po izdelavi projektnih nalog.

Način izvajanja in financiranja elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja bo predmet dogovora med Elektro Ljubljana d.d. ter ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorjem načrtovanih stavb v območju OPPN.

Dograditev naročniških priključkov je investicija operaterja, v oceno investicije, ni zajeta.

3.2.3 POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na **224.331,38 EUR z DDV**, brez upoštevanja investicije v elektro energetske omrežje in omrežje elektronskih komunikacij, katerih stroškov v fazi priprave osnutka OPPN še ni mogoče oceniti..

Ocena stroškov investicij je prikazana v spodnji tabeli.

	Investicije v komunalno opremo (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (EUR z DDV)	Investicije skupaj (EUR z DDV)
SKUPAJ	224.331,38	ni podatkov za oceno	224.331,38

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike 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 elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Za območje OPPN je obvezna preveritev potreb po družbeni infrastrukturi v območju OPPN in za obstoječe naselje. V širšem območju sta obstoječa in načrtovana družbena infrastruktura. V radiju oddaljenosti približno 800 m severozahodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Galjevica, v radiju oddaljenosti približno 400 m severovzhodno od območja OPPN in v radiju oddaljenosti približno 500 m zahodno od območja OPPN pa sta z OPN MOL ID načrtovana nova vrtca. V radiju oddaljenosti približno 800 m severozahodno od območja OPPN je osnovna šola Oskarja Kovačiča, v radiju oddaljenosti približno 500 m zahodno od območja OPPN pa je z OPN MOL ID načrtovana nova šola.

V skladu s smernicami MOL OPVI obstoječa in načrtovana družbena infrastruktura zadoščata potrebam.

5 GRAFIČNE PRILOGE

Številka karte	Ime karte	Merilo
1	Cesta	1:500
2	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura brez cest	1:500
3	Odkupi zemljišč	1:1000