

C8 Elaborat ekonomike

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	3
1.1 NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE	3
1.2 ZAKONSKA PODLAGA	3
2. OBRAVNAVANO OBMOČJE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	5
3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA ...	6
3.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI.....	6
3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI	9
3.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI	11
3.4 ETAPNOST IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI.....	14
4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	15
4.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI	15
4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO.....	15
4.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	15
5. VIRI	16
6. GRAFIČNE PRILOGE.....	17

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE

Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta. Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak jih zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

1.2 ZAKONSKA PODLAGA

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) je krovni pravni akt na področju urejanja prostora, ki se je začel uporabljati 1. junija 2018 in je nadomestil Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

Veljavni Zakon o urejanju prostora za pripravo OPN in OPPN uvaja novo obvezno strokovno podlago – elaborat ekonomike (62. člen, 7. odstavek).

Podrobnejša opredelitev elaborata ekonomike je navedena v 65. členu, ki glasi:

»(1) Skupaj s pripravo OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v OPN in OPPN načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo¹ in drugo gospodarsko javno infrastrukturo² in družbeno infrastrukturo³, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;

¹ Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (148. člen ZUreP-2).

² Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (3. člen ZUreP-2).

³ Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom (3. člen ZUreP-2).

- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

(2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPN in OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.

(4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo OPN zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe OPPN, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.

(5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.«

V skladu s petim odstavkom 65. člena ZUreP-2 je bil v Uradnem listu Republike Slovenije št. 61, objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki natančneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

2. OBRAVNAVANO OBMOČJE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Roška obsega zemljišča parcel št. del 145, del 148/9, del 148/10, del 148/12, del 148/13, del 171/1, del 171/14, del 171/15, 172/9, 172/10, 172/12, 172/13, 172/14, del 172/20, 172/21, 172/23, 172/24, 172/25, del 172/27, 172/28, 172/29, 172/30, del 172/31, 172/32, 172/33, 172/34, 172/35, 172/36, 441/25, 446/2, 447, 448/1, 448/5, 448/4, del 523/1, del 523/5, 532/2, 532/5, 532/6, del 533/1 in del 533/2, vse katastrska občina (1727) Poljansko predmestje. Površina območja OPPN je ca 5,34 hektara (ha).

Območje OPPN leži med Roško cesto na zahodni strani, Mesarsko ulico na vzhodni strani, Strupijevim nabrežjem na južni strani, na severni strani pa območje poteka vzdolž obstoječega kompleksa stare kasarne (Zavod za varstvo kulturne dediščine in Arhiv RS).

Na območju OPPN Roška je načrtovana izgradnja:

- nove Akademije za likovno umetnost in oblikovanje (UL ALUO),
- novega Študentskega doma Ljubljana (ŠDL) in
- nove Srednje šole za oblikovanje in fotografijo (SŠOF) s športno dvorano in zunanjimi športnimi igrišči.

Naročnik OPPN Roška je Ministrstvo za izobraževanje znanost in šport, ki je pobudnik za izgradnjo novega šolskega kampusa zaradi neustreznih razmer v obstoječih objektih ALUO in SŠOF.

Načrtovane ureditve pomenijo prenovno območja med Roško cesto in Strupijevim nabrežjem ter s tem oživitev tega dela mesta Ljubljane. Na območju je prevedena tudi obnova danes zapuščenega parka, ki predstavlja za prebivalce bližnjih stanovanjskih objektov zelo pomembno zeleno površino.

Z novim objektom ALUO, SŠOF bo zagotovljena posodobljena in moderna izobraževalna infrastruktura za študente, ki stanujejo na območju Mestne občine Ljubljana ter v njeni okolici, z objektom ŠDL pa bo poskrbljeno za možnost izobraževanja tudi ostalih, bolj oddaljenih študentov iz celotnega območja Slovenije.

Investitorji so v letu 2020 v sodelovanju z ZAPS poiskali najustreznejšo urbanistično rešitev obravnavanega območja z javnim urbanističnim natečajem. Izbrana natečajna rešitev je podlaga za pričetek izdelave in sprejem OPPN Roška. S sprejetjem tega akta želi MIZŠ vsem trem bodočim uporabnikom omogočiti kar najboljše izhodišče za izvedbo posameznega projekta in enakopravno obravnavo vseh, ne glede na različne časovne okvirje, v katerih se bo določen projekt izvajal.

Celotno območje bo priključeno na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki se jo ustrezno dogradi / prestavi.

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Za potrebe normalnega funkcioniranja obravnavanega območja, bo potrebna novogradnja, razširitev in/ali rekonstrukcija obstoječe gospodarske javne infrastrukture. Vse novogradnje, rekonstrukcije, prestavitve, ukinitve GJI se bodo izvajale pod nadzorom in v skladu s pogoji upravljavca posameznega infrastrukturnega voda oz. javnega dobra.

Individualni priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh nosi investitor. V elaboratu so ti priključki prikazani, ovrednoteni in opredeljeni kot strošek investitorja. Prav tako so v elaboratu prikazani in ovrednoteni posegi, ki se financirajo iz drugih virov (predvsem komunalnih podjetij) in ne s plačilom komunalnega prispevka.

Vsi stroški investicije obsegajo: stroške gradnje, stroške inženiringa (organizacija izvedbe del in nadzor po Gradbenem zakonu) v višini 4,5 % od vrednosti investicije ter izdelavo projektne in investicijske dokumentacije v višini 7,0 % od vrednosti investicije.

V oceni stroškov izgradnje nove komunalne opreme so vključeni tudi stroški nakupa zemljišča - površin za javno dobro, ki so potrebne za izgradnjo novih prometnic, javnega parka in otroškega igrišča. Potreben bo odkup zemljišč v velikosti 19.027 m² (parc. št. del 145, del 148/9, del 148/10, del 148/12, del 148/13, del 171/1, del 171/14, del 171/15, del 172/10, del 172/12, del 172/13, del 172/20, del 172/25, del 172/27, del 172/30, del 172/31, del 172/34, del 172/35, 172/36, 441/25, 446/2, 447, 448/1, 448/4, 448/5, del 523/1, 523/5, del 532/2, del 532/5, del 532/6, del 533/1, del 533/2, k.o. Poljansko predmestje).

Del Roške ceste (parc. št. 441/25, 446/2, del 523/5, 532/2, del 532/5, del 532/6, del 533/1 in del 533/2, k.o. Poljansko predmestje) in del Kapusove ulice (parc. št. 145, k.o. Polansko predmestje) je že v lasti MOL.

Nakupna cena zemljišč je 30 EUR/m² (brez DDV).

V nadaljevanju so podane rešitve glede potrebne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana z OPPN Roška.

Načrtovane so naslednje ureditve:

Prometna ureditev	– Rekonstrukcija obstoječe Kapusove ulice v dolžini ca. 48 m in karakterističnega profila: <ul style="list-style-type: none"> - vozni pas 2 x 3,00 m - obojestranski pločnik 2 x 1,50 m - zeleni pas 2 x 1,00 m - obojestranska kolesarska steza 2 x 1,50 m
--------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> – Ureditev nove osrednje dostopne ceste v dolžini ca. 188 m in karakterističnega profila: <ul style="list-style-type: none"> - vozni pas (mešani promet) 2 x 3,00 m – Prestavitev in ureditev Mesarske ulice v dolžini ca. 182 m in karakterističnega profila: <ul style="list-style-type: none"> - vozni pas (požarna pot) 5,00 m – Ureditev nove prometnice od Kapusove ulice do Mesarske ulice v dolžini ca. 58 m in karakterističnega profila: <ul style="list-style-type: none"> - vozni pas 2 x 2,75 m - vzdolžno parkirišče za avtobuse 4,00 m - vzdolžno parkiranje za avtomobile 3,00 m – Ureditev Strupijevega nabrežja v dolžini ca. 305 m in karakterističnega profila: <ul style="list-style-type: none"> - peš povezava (tlakovanje) 3,50 m – Peš povezave severno in južno od Roške ceste do Mesarske ceste v dolžini ca. 2 x 170 m in karakterističnega profila: <ul style="list-style-type: none"> - peš povezava (tlakovanje) 2,00 m - peš povezava (tlakovanje) 4,00 m
Parkovne in ostale zunanje javne površine z zelenitvijo	<ul style="list-style-type: none"> – Javni park velikosti ca. 5330 m² (peščene peš povezave v dolžini ca. 240 m + visokorasla avtohtona drevesa 9 kom + zatravitev) – Ureditev novega otroškega igrišča v velikosti ca. 730 m² (zatravitev) – Drevored ob Strupijevem nabrežju (visokorasla avtohtona drevesa 30 kom + zatravitev)
Urbana oprema	<ul style="list-style-type: none"> – Klopi (12 kom) – Koši za smeti (12 kom) – Kolesarnica (1 kom) – Otroško igralo (6 kom) – Paviljon (1 kom)
Vodovodno omrežje	<p>Za napajanje stavbe ALUO, ŠDL in SŠOF se izvedejo priključki na javno vodovodno omrežje ob Roški cesti v dolžini ca. 160 m z enim pripadajočim hidrantom.</p>
Elektroenergetsko omrežje	<ul style="list-style-type: none"> – Tik ob Roški cesti je zgrajena transformatorska postaja (TP Roška). Obstoječa TP se prestavi ob kletno etažo načrtovane stavbe ALUO. Napajanje novih objektov se izvede iz prestavljene TP Roška. – Za napajanje novo predvidenih objektov s predvideno priključno močjo je predvidena izgradnja nadomestne transformatorske postaje TP Roška nadomestna z možnostjo vgradnje treh transformatorjev moči 1000 kVA. – Skladno z izdelano energetsko analizo (elaborat št.: 47/22) je predvideno, da se objekt UL ALUO vključi v TP Roška nadomestna, objekti ŠDL, SŠOF in telovadnica pa v novo TP Oval, katere izgradnja je predvidena v letu 2023.

	<p>TP Roška nadomestna (V TP Roška nadomestna predvidimo priklop objekta ALUO s skupno priključno močjo 550 kW. Trenutna obremenitev TP0556 Roška je 300 kW. Ob upoštevanju skupne predvidene moči predvidimo potrebno število transformatorjev, pri čemer upoštevamo, da znaša skupna konična obremenitev 850 kW. V nadomestni transformatorski postaji se vgradi transformator moči 1000 kVA)</p> <p>TP Oval (V TP Oval predvidimo priklop objektov ŠDL, SŠOF in telovadnico ter objektov, predvidenih v IDR 25-18, EE napajanje za TP Oval – Roška. Skupna priključna moč tako znaša 1612 kW. Ob upoštevanju skupne predvidene moči predvidimo potrebno število transformatorjev pri čemer upoštevamo, da znaša skupna konična obremenitev 1612 kW. V novi transformatorski postaji se vgradi dva transformatorja moči vsak po 1000 kVA)</p> <p>SN omrežje: Nova TP Roška nadomestna se bo predvidoma vključila v 10 kV SN kabelsko zanko iz RTP11 CENTER 110/10 kV (K59) – TP0007 Klavnica Poljanska – TP0542 Mesarska cesta 26 – TP1032 Študentski dom, Potočnikova – TP0691 Cukrarna Živinozdravska – TP0336 Šola Poljanska 28a – TP Roška nadomestna – RP24 PRIVOZ.</p> <p>Za vključitev TP Roška nadomestna v 10 kV SN omrežje je predvidena obstoječa kabelska povezava tipa IPO13 3×150 mm².</p> <p>Vzankanje nove TP v 10 kV SN omrežje je razvidno iz enočrtnne sheme na risbi E004, potek kabelske trase pa je razviden iz risbe E003.</p> <p>NN omrežje: Predvideno je, da se obstoječi NN kabel na obravnavanem območju, ki trenutno napaja Srednjo Ekonomsko šolo na Roški cesti 2, prestavi in vključi v novo nadomestno postajo TP Roška nadomestna. Prestavitev bo potrebno podrobno obdelati v PZI načrtu.</p> <p>Novo predvideni objekti se bodo energijsko oskrbovali iz novih transformatorskih postaj TP Roška nadomestna in TP Oval. NN izvodi so lahko preseka 240, 150 ter 70 mm² in iz aluminija oz. bakra. NN KB bodo potekali po predhodno zgrajeni EKK do PSKO.</p> <p>NN izvodi iz TP so priključki, ki so v lasti in upravljanju lastnikov objektov (NN kabli ter merilne omarice), zato niso del distribucijskega omrežja in tudi niso obdelani v tej idejni rešitvi.</p>
Javna razsvetljava	<p>Javne prometnice se opremi z javno razsvetljavo, ki se bo napajala iz obstoječe javne razsvetljave. Dolžina javne razsvetljave je ca. 2465 m.</p>
Odpadne vode	<ul style="list-style-type: none"> – Za objekt ALUO je treba izvesti priključek na javno fekalno kanalizacijo v dolžini ca. 97 m. Priključek se izvede na Kapusovi ulici; – Za objekt ŠDL je treba izvesti priključek na javno fekalno kanalizacijo v dolžini ca. 38 m. Priključek se izvede v vzhodnem delu Mesarske ulice (južno od stanovanjske soseske Poljane); – Za objekt SŠOF je treba izvesti priključek na fekalno kanalizacijo v dolžini ca. 13 m. Priključek se izvede od Roške ceste.
Padavinske vode	<ul style="list-style-type: none"> – Za odvod padavinskih voda se za ALUO in ŠDL izvedeta dve ponikovalnici severno od objektov. Za SŠOF se izvede priključitev na kolektor vzdolž Strupijevega nabrežja v dolžini ca. 23 m. – Potrebna je rekonstrukcija obstoječega izpusta padavinskih voda v Grubarjev prekop (PN 3123K).
Plinovodno omrežje	<p>Za napajanje ALUO, ŠDL in SŠOF je načrtovana izgradnja nove plinovodne veje v dolžini ca. 228 m iz obstoječe trase vzdolž Roške ceste.</p>

Elektronske komunikacije	<p>T2: Načrtovana je dograditev obstoječega TK omrežja v dolžini ca. 225 m. Trasa se izvede iz smeri Kapusove ulice.</p> <p>Telemach: Načrtovana je dograditev obstoječega TK omrežja v dolžini ca. 150 m. Trasa se izvede iz smeri Strupijevega nabrežja.</p> <p>Telekom: Načrtovana je dograditev obstoječega TK omrežja v dolžini ca. 162 m. Trasa se izvede iz smeri Roške ceste.</p>
Toplovodno omrežje	<p>Severno od ALUO poteka obstoječ vročevod iz katerega se izvedejo priključki za ALUO in ŠDL v dolžini ca. 82 m. Priključek za SŠOF se izvede iz trase za stavbo Elipsa v dolžini ca. 67 m.</p> <p>V severnem delu območja je načrtovana tudi povezava vročevoda iz Kapusove ulice in Mesarske ulice v dolžini ca. 61 m</p>
Odpadki	<p>V sklopu javnih površin v severnem delu območja (tik ob avtobusnem postajališču) se uredi ekološki otok.</p>

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme je bila narejena na podlagi prostorskega akta in tam navedenih določil glede infrastrukturne zasnove. Cene so podane brez DDV.

Komunalna oprema in druga GJI	Okvirna količina (m ali m ² ali kom)	Okvirna cena (EUR/m ali EUR/m ² ali EUR/kom)	Okvirni skupni strošek (EUR)
Rekonstrukcija obstoječe Kapusove ulice v dolžini ca. 48 m	288 m ²	100 EUR/m ² (vozišče širine 2 x 3 m)	28.800 EUR
	144 m ²	75 EUR/m ² (pločnik širine 1,50m)	10.800 EUR
	96 m ²	60 EUR/m ² (pas širine 1 m)	5.760 EUR
	144 m ²	100 EUR/m ² (steza širine 1,50 m)	14.400 EUR
Ureditev nove osrednje dostopne ceste v dolžini ca. 188 m	1.128 m ²	100 EUR/m ² (vozišče širine 2 x 3 m)	112.800 EUR
Prestavitev in ureditev Mesarske ulice v dolžini ca. 182 m	910 m ²	100 EUR/m ² (vozišče širine 5 m)	91.000 EUR
Ureditev nove prometnice od Kapusove ulice do Mesarske ulice v dolžini ca. 58 m	319 m ²	100 EUR/m ² (vozišče širine 2 x 2,75 m)	31.900 EUR
	140 m ²	100 EUR/m ² (vozišče širine 4 m in dolžine 35 m)	14.000 EUR
	126 m ²	100 EUR/m ² (vozišče širine 3 m in dolžine 42 m)	12.600 EUR
Ureditev Strupijevega nabrežja v dolžini ca. 305 m	1068 m ²	100 EUR/m ² (tlakovanje 3,5 m)	106.800 EUR

Peš povezave severno in južno od Roške ceste do Mesarske ceste v dolžini ca. 2 x 170 m	340 m ²	100 EUR/m ² (tlakovanje 2 m)	34.000 EUR
	680 m ²	100 EUR/m ² (tlakovanje 4 m)	68.000 EUR
Javni park	5330 m ²	60 EUR/m ² (zatravitev)	319.800 EUR
	240 m	80 EUR/m (peščene pešpoti)	19.200 EUR
	9 kom	400 EUR/kom (avtohtono drevje)	3.600 EUR
Otroško igrišče	730 m ²	60 EUR/m ² (zatravitev)	43.800 EUR
Drevored ob Strupijevem nabrežju	3600 m ²	60 EUR/m ² (zatravitev)	216.000 EUR
	30 kom	400 EUR/kom (avtohtono drevje)	12.000 EUR
Klopi	12 kom	800 EUR/kom	9.600 EUR
Koši za smeti	12 kom	400 EUR/kom	4.800 EUR
Kolesarnica	1 kom	30.000 EUR/kom	30.000 EUR
Otroško igralo	6 kom	40.000 EUR/kom	240.000 EUR
Paviljon	1 kom	80.000 EUR/kom	80.000 EUR
Nov vodovod	160 m	200 EUR/m	32.000 EUR
Nadzemni hidrant	1 kom	2.500 EUR/kom	2.500 EUR
TP Roška nadomestna (brez opreme)	1 kom	Ocena vrednosti investicije povzeta iz strokovne podlage elektrifikacije območja	110.000 EUR
Izgradnja SN razvodov	/	Ocena vrednosti investicije povzeta iz strokovne podlage elektrifikacije območja	20.000 EUR
Izgradnja NN razvodov	/	Ocena vrednosti investicije povzeta iz strokovne podlage elektrifikacije območja	20.000 EUR
Izgradnja kableske kanalizacije	/	Ocena vrednosti investicije povzeta iz strokovne podlage elektrifikacije območja	40.000 EUR
Javna razsvetljava	2465 m	80 EUR/m	197.200 EUR
Nova kanalizacija za odvajanje odpadnih voda	148 m	175 EUR/m	25.900 EUR
Nova padavinska kanalizacija SŠOF	23 m	220 EUR/m	5.060 EUR
Izvedeta se dve ponikovalnici	2 kom	15.100 EUR/kom	30.200 EUR
Rekonstrukcija obstoječega izpusta (PN 3123K)	1 kom	60.000 EUR/kom	60.000 EUR
Nova plinovodna veja	228 m	180 EUR/m	41.040 EUR
Nova trasa elektronskih komunikacij (T2)	225 m	80 EUR/m	18.000 EUR
Nova trasa elektronskih komunikacij (Telemach)	150 m	80 EUR/m	12.000 EUR

Nova trasa elektronskih komunikacij (Telekom)	162 m	80 EUR/m	12.960 EUR
Toplovod	210 m	200 EUR/m	42.000 EUR
Ekološki otok	1 kom	9.880 EUR/kom	9.880 EUR
SKUPAJ			2.188.400 EUR

Izdelava projektne dokumentacije (ca. 7 % od celotne investicije)			
SKUPAJ			153.188 EUR

Inženiring in nadzor po GZ (ca. 4,5 % od celotne investicije)			
SKUPAJ			98.478 EUR

Ocena stroškov nakupa zemljišč javnega dobra (MOL)

Javno dobro	Kvadratura zemljišča (m ²)	Okvirna cena zemljišča (EUR/m ²)	Skupni strošek nakupa zemljišč (EUR)
Kapusova ulica in osrednja dostopna cesta	2.354 m ²	30 EUR/m ²	70.620 EUR
Cestna povezava Kapusove ulice in Mesarske ulice	796 m ²	30 EUR/m ²	23.880 EUR
Mesarska ulica	1284 m ²	30 EUR/m ²	38.520 EUR
Strupijevo nabrežje	3560 m ²	30 EUR/m ²	106.800 EUR
Javni park	5257 m ²	30 EUR/m ²	157.710 EUR
Otroško igrišče	831 m ²	30 EUR/m ²	24.930 EUR
Pešpoti med Roško cesto in Mesarsko ulico	1.273 m ²	30 EUR/m ²	38.190 EUR
SKUPAJ	15.355 m²		422.460 EUR

Opomba: Pri določitvi kvadrature zemljišč javnega dobra ni upoštevano že pridobljeno lastništvo (npr.: del zemljišč javnih prometnic je že javno dobro).

3.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI

Viri financiranja za načrtovano vlaganje v gospodarsko javno infrastrukturo se lahko zagotovijo v proračunu občine, medsebojnim dogovorom med investitorjem, upravljavcem in / ali občino in plačilom komunalnega prispevka. Z urbanistično pogodbo se lahko določi, da mora investitor vse ali del, v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določenih gradenj, izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določene objekte, ki so namenjeni v javno korist oziroma, da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s

komunalno infrastrukturo na območju občinskega podrobnega načrta v skladu s programom opremljanja.

Kadar se z urbanistično pogodbo določi, da mora investitor načrtovane prostorske ureditve zgraditi objekte, ki so v javno korist ali opremiti območje s komunalno infrastrukturo, lahko investitor ta dela odda izvajalcu po predpisih o javnih naročilih.

Če urbanistična pogodba zajema finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obremenitve lahko odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi s to pogodbo.

Prav tako je možno sredstva pridobiti iz raznih evropskih skladov.

Komunalna oprema in druga GJI	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
Rekonstrukcija obstoječe Kapusove ulice v dolžini ca. 48 m	MOL	59.760 EUR
Ureditev nove osrednje dostopne ceste v dolžini ca. 188 m	MOL	112.800 EUR
Prestavitev in ureditev Mesarske ulice v dolžini ca. 182 m	MOL	91.000 EUR
Ureditev nove prometnice od Kapusove ulice do Mesarske ulice v dolžini ca. 58 m	MOL	58.500 EUR
Ureditev Strupijevega nabrežja v dolžini ca. 305 m	MOL	106.800 EUR
Peš povezave severno in južno od Roške ceste do Mesarske ceste v dolžini ca. 2 x 170 m	MOL	102.000 EUR
Javni park	MOL	342.600 EUR
Otroško igrišče	MOL	43.800 EUR
Drevored ob Strupijevem nabrežju	MOL	228.000 EUR
Klopi	MOL	9.600 EUR
Koši za smeti	MOL	4.800 EUR
Kolesarnica	MOL	30.000 EUR
Otroško igralo	MOL	240.000 EUR
Paviljon	MOL	80.000 EUR
Nov vodovod	INVESTITOR	32.000 EUR
Nadzemni hidrant	INVESTITOR	2.500 EUR
TP Roška nadomestna (brez opreme)	ELEKTRO LJ	110.000 EUR
Izgradnja SN razvodov	ELEKTRO LJ	20.000 EUR
Izgradnja NN razvodov	ELEKTRO LJ	20.000 EUR
Izgradnja kableske kanalizacije	ELEKTRO LJ	40.000 EUR
Javna razsvetljava	MOL	197.200 EUR
Nova kanalizacija za odvajanje odpadnih voda	INVESTITOR	25.900 EUR
Nova padavinska kanalizacija SŠOF	INVESTITOR	5.060 EUR
Izvedeta se dve ponikovalnici	INVESTITOR	30.200 EUR
Rekonstrukcija obstoječega izpusta (PN 3123K)	VO-KA	60.000 EUR
Nova plinovodna veja	ADRIAPLIN	41.040 EUR
Nova trasa elektronskih komunikacij (T2)	INVESTITOR	18.000 EUR

Nova trasa elektronskih komunikacij (Telemach)	INVESTITOR	12.000 EUR
Nova trasa elektronskih komunikacij (Telekom)	INVESTITOR	12.960 EUR
Toplovod	INVESTITOR	42.000 EUR
Ekološki otok	VO-KA	9.880 EUR
SKUPAJ		2.188.400 EUR

Oznaka investitorja	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
	Mestna Občina Ljubljana	1.706.860 EUR
	Elektro Ljubljana	190.000 EUR
	VO-KA	69.880 EUR
	Adriaplin	41.040 EUR
	Investitor	180.620 EUR
SKUPAJ		2.188.400 EUR

SKUPNI STROŠEK INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI

Oznaka investitorja	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
MOL	Strošek gradnje	1.706.860 EUR
	Nakup zemljišč javnega dobra	422.460 EUR
	Projektna in investicijska dokumentacija (7 % od stroška gradnje)	119.480 EUR
	Inženiring in nadzor po GZ (3,5 % od stroška gradnje)	59.740 EUR
SKUPAJ		2.308.540 EUR

Oznaka investitorja	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
ELEKTRO LJUBLJANA	Strošek gradnje	190.000 EUR
	Projektna in investicijska dokumentacija (7 % od stroška gradnje)	13.300 EUR
	Inženiring in nadzor po GZ (3,5 % od stroška gradnje)	6.650 EUR
SKUPAJ		209.950 EUR

Oznaka investitorja	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
VO-KA	Strošek gradnje	69.880 EUR
	Projektna in investicijska dokumentacija (7 % od stroška gradnje)	4.892 EUR
	Inženiring in nadzor po GZ (3,5 % od stroška gradnje)	2.446 EUR
SKUPAJ		77.218 EUR

Oznaka investitorja	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
ADRIAPLIN	Strošek gradnje	41.040 EUR
	Projektna in investicijska dokumentacija (7 % od stroška gradnje)	2.873 EUR
	Inženiring in nadzor po GZ (3,5 % od stroška gradnje)	1.436 EUR
SKUPAJ		45.349 EUR

Oznaka investitorja	Vir financiranja	Okvirni skupni strošek (EUR)
INVESTITOR	Strošek gradnje	180.620 EUR
	Projektna in investicijska dokumentacija (7 % od stroška gradnje)	12.643 EUR
	Inženiring in nadzor po GZ (3,5 % od stroška gradnje)	6.322 EUR
SKUPAJ		199.585 EUR

3.4 ETAPNOST IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI

Na območju OPPN je možna tudi etapna gradnja objektov pod pogojem, da je sočasno z izvedbo posamezne etape zagotovljena tudi izgradnja vse za obratovanje objektov potrebne komunalne in prometne infrastrukture.

Dopustna je tudi etapna gradnja posameznih objektov, če zgrajen del objekta predstavlja zaključeno funkcionalno celoto.

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

Načrtovana gradnja Akademije za likovno umetnost in oblikovanje, Srednje šole za oblikovanje in fotografijo ter študentskega doma predstavlja objekte družbene infrastrukture, ki pa ne narekuje gradnje dodatne družbene infrastrukture s področja zdravstva, kulture, socialnega varstva, znanosti, itd.

ALUO in SŠOF namreč na drugi lokaciji že delujeta, vendar pa je zaradi prostorske stiske in dotrajanosti stavb predvidena gradnja novega izobraževalnega kampusa na predmetni lokaciji. Zaradi gradnje novih stavb tako ni predvidenega bistvenega povečanja delovnih mest ali priseljevanja prebivalstva, zaradi česar bi bilo treba načrtovati povečanje kapacitet drugih šol, zdravstvenih ustanov, kulturnih objektov, socialno-varstvenih zavodov, ipd.

4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Ocenjujemo, da investicije v dodatno družbeno infrastrukturo niso potrebne (glejte točko zgoraj).

Za gradnjo izobraževalnega kampusa je bila izdelana okvirna ocena investicije s katero razpolaga Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport. Okvirna ocena investicije (iz leta 2020) znaša 73.445.433 EUR in vključuje vse objekte (ALUO, ŠDL in SŠOF) brez skupne prometne oz. gospodarske javne infrastrukture ter zelenih zunanjih parkovnih površin.

4.3 VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Določitev možnih virov financiranja investicij v dodatno družbeno infrastrukturo ni potrebna (glejte točki zgoraj).

Gradnja novega izobraževalnega kampusa bo financirana iz proračunskih sredstev Republike Slovenije (Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport). Možni so tudi drugi viri pridobitve finančnih sredstev (npr. sofinanciranje s strani EU).

5. VIRI

Pri izdelavi elaborata ekonomike so bili uporabljeni naslednji viri:

- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Ur. l. RS, št. 45/19);
- Urbanizem Roška, korigirana natečajna rešitev – podlaga za izdelavo OPPN »Roška«, št. proj.: 189CV, izdelal Bevk Perović arhitekti d. o. o., maj 2021;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN in 59/22);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrt za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Grubarjev prekop, CR 8/1 Grubarjev prekop in CT 46 Roška cesta (Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 59/22);
- Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za ureditve na območju Roške ceste med Mesarsko in Roško cesto ter Strupijevim nabrežjem v Ljubljani, izdelal Savaprojekt krško d. d., št. projekta: 20233-00, februar 2021, dop. marec 2022;
- Mobilnostni načrt za območje med Poljansko in Roško cesto ter Strupijevim nabrežjem, št. proj. 8627, izdelal LUZ d. d., Ljubljana, januar 2020;
- Geodetski načrt območja Roška, LUZ-2019/2028;
- Hidrogeološko poročilo za potrebe določitve ponikanja meteornih voda ob izdelavi OPPN ureditve na območju Roške ceste v Ljubljani, št. 3017537, izdelal IRGO, d. o. o., Ljubljana, november 2022;
- Idejne rešitve – EE napajanje za območje OPPN Roška, št. 15/22 – DE LM, izdelal Elektro Ljubljana, d. d., avgust 2022;
- Projektna naloga št. 2907V, 3511K, izdelal JP VOKA SNAGA, d. o. o., avgust 2022;
- Podatki o zemljiščih, pridobljeni s strani naročnika in javno dostopne baze (GURS, ZK, Urbinfo Ljubljana)
- Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta (za del prostorskih enot P3 in C3), št. 8600, izdelal LUZ, d. d., Ljubljana, februar 2020, dop. april 2020.

6. GRAFIČNE PRILOGE

Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (glej grafične priloge OPPN)