

**ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 117  
POSLOVNA STAVBA – KRIŽIŠČE  
CELOVŠKA – GOSPODINJSKA (dop.  
osnutek)**

**Naročnik / investitor:**

C Tower d.o.o.  
Kavčičeva ulica 66  
1000 Ljubljana

**Pripravljaivec:**

MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
Mestni trg 1  
1000 Ljubljana

**Izdelovalec:**

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o.  
Hacquetova ulica 16  
1000 Ljubljana

**Odgovorna oseba izdelovalca:**

Mojca Kalan Šabec

Podpis:

**Odgovorna nosilka naloge:**

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

Žig:

Podpis:



**Sodelavca:**

Kristina Slejko Mlakar, mag. inž. arh.,  
Matic Kržan, abs. arh.

**Številka naloge:**

EE-22-005

**Datum izdelave naloge:**

April 2026

VSEBINA

<b>1.</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>3</b>
1.1	NAMEN NALOGE .....	3
1.2	VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE .....	4
<b>2.</b>	<b>KLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>5</b>
2.1	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	5
2.2	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE .....	9
<b>3.</b>	<b>KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>10</b>
3.1	POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	10
3.1.1	Ceste s pripadajočimi objekti .....	10
3.1.2	Vodovodno omrežje .....	14
3.1.3	Kanalizacijsko omrežje .....	16
3.1.4	Vročevod .....	18
3.1.5	Elektrika .....	19
3.1.6	Elektronsko komunikacijsko omrežje .....	21
3.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN VIRI FINANCIRANJA .....	22
3.2.1	Ocena stroškov investicij v komunalno opremo .....	22
3.2.2	Ocena stroškov investicij v drugo gospodarsko javno infrastrukturo .....	25
3.2.3	Povzetek ocene stroškov investicij v novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo 26	
3.2.4	Ocena drugih stroškov .....	26
3.3	VIRI FINANČNIH SREDSTEV .....	28
3.4	ETAPNOST IZVAJANJA .....	28
<b>4.</b>	<b>DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>29</b>
<b>5.</b>	<b>GRAFIČNI PRIKAZ .....</b>	<b>30</b>

## 1. UVOD

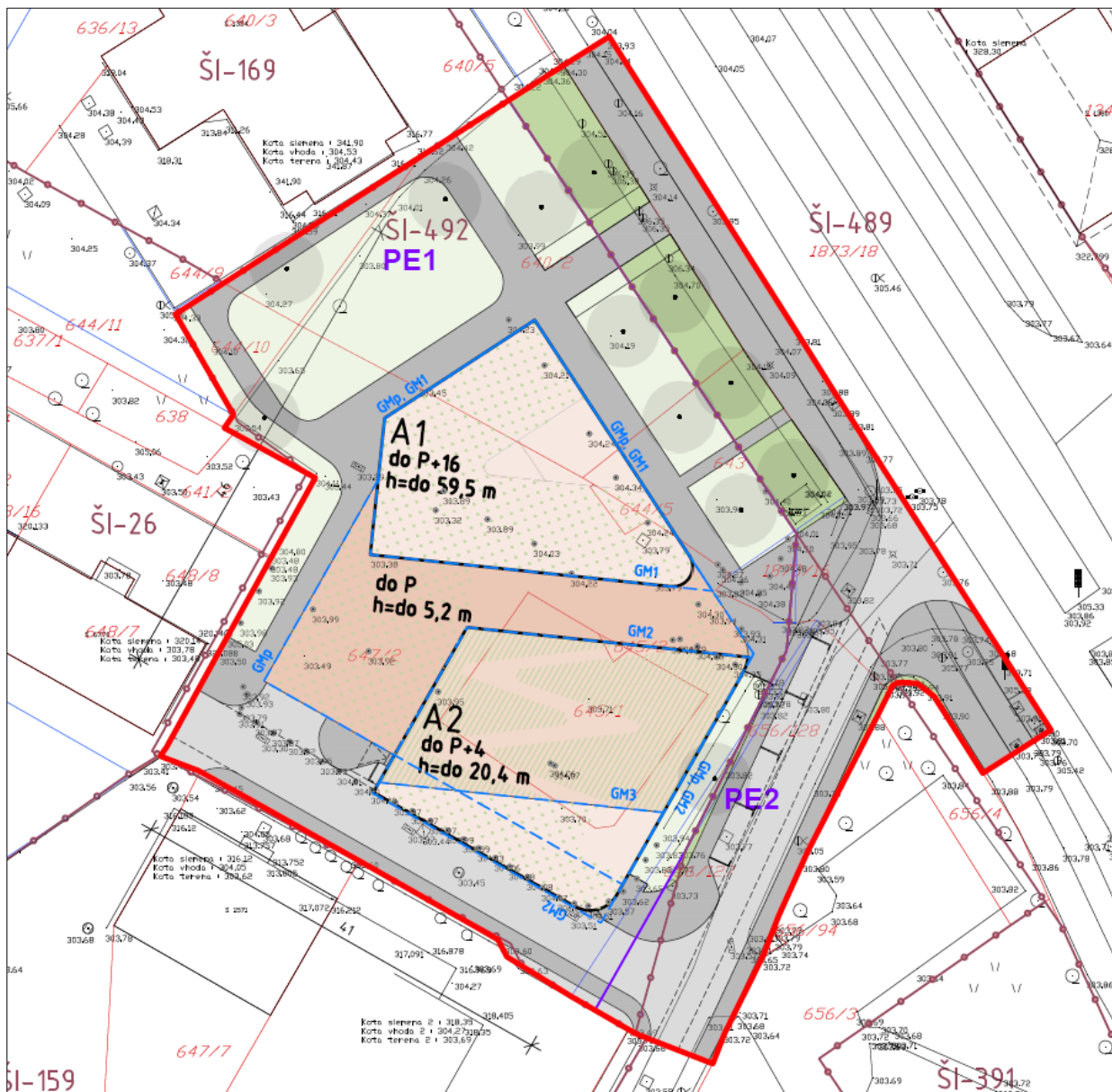
### 1.1 NAMEN NALOGE

Elaborat ekonomike je v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) 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 občinski podrobni prostorski načrt 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjna (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Elaborat ekonomike je izdelan za celotno območje OPPN, ki obsega del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŠI-492, del EUP ŠI-549, del EUP ŠI-489, del EUP ŠI-26 in del EUP ŠI-159.

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji javnih prometnih površin.



Slika 1: Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe (vir: OPPN – dop. osnutek, april 2026)

V elaboratu ekonomike je opisana in ocenjena investicija ter določeni viri financiranja in etapnost gradnje komunalne opreme, druge gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč v območju OPPN.

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

## 1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

### Prostorski akti

- OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska (dop. osnutek), izdelovalec Šabec Kalan Šabec arhitekti d.o.o., Ljubljana, št. UP 22-005, april 2026.

### Strokovne podlage OPPN 117 za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

- Prestavitev in rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije v dveh fazah na območju Gospodinjske ulice zaradi gradnje objekta v OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., št. 2941V, 3553K, april 2024;
- Idejna rešitev EE napajanje za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, Elektro Ljubljana d.d., IDR, št. 5/24, oktober 2024;
- Idejni projekt elektronskih komunikacij, Espin d.o.o., IDP, št. E-332/24, oktober 2024;
- Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 117, DPP, K Projekt L d.o.o., št. U 08/2438-25, marec 2026;

### Usmeritve in mnenja NUP

- JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana;
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje kanalizacije, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana;
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvoza odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana;
- MOL, MU, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana;
- Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana;
- JP Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom in daljinsko toploto, Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana;
- Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1261 Ljubljana - Dobrunje.

### Lastništvo zemljišč

Podatki o lastništvu zemljišč so bili pridobljeni iz elektronske zemljiške knjige v februarju 2026.

## 2. KLJUČNE UGOTOVITVE

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

Načrtovani stavbi v območju OPPN je omogočena priključitev na:

- obstoječe kanalizacijsko omrežje,
- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe vročevodno omrežje in
- elektronsko komunikacijsko omrežje.

Za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč znotraj območja OPPN bo potrebna gradnja nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture znotraj območja OPPN ter v širšem vplivnem območju OPPN, in sicer:

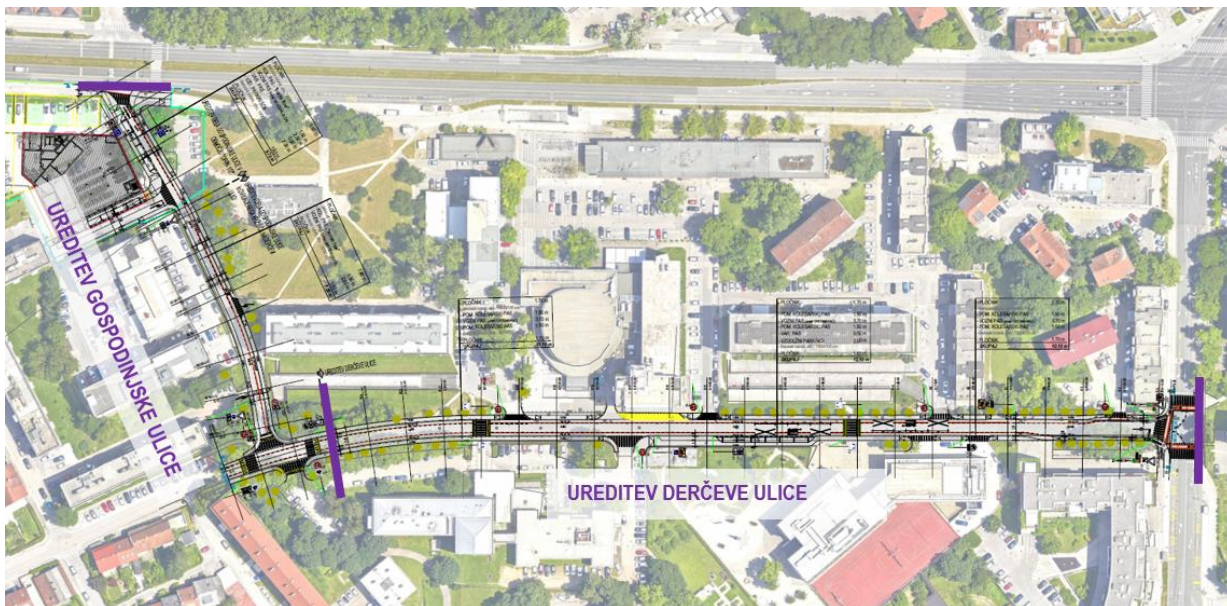
- rekonstrukcija Gospodinjske ulice, vključno z odvodnjavanjem in cestno razsvetljavo,
- ureditev prometnih površin ob Celovski cesti v območju OPPN,
- rekonstrukcija Derčeve ulice na odseku od križišča z Gospodinjsko ulico do križišča z ulico Na jami, vključno z odvodnjavanjem in cestno razsvetljavo,
- dograditev elektroenergetsko omrežja v območju OPPN in izven območja OPPN ter
- dograditev elektronskega komunikacijskega omrežja v območju OPPN.

Zaradi umestitve načrtovane stavbe na trase javnega vodovodnega, kanalizacijskega in vročevodnega omrežja je treba v območju OPPN tangirana omrežja prestaviti oziroma jih ukiniti in dograditi izven gabarita kletnih etaž načrtovane stavbe. V sklopu rekonstrukcije Gospodinjske ulice pa je predvidena tudi prestavitev vodovodnega in kanalizacijskega omrežja na odseku izven območja OPPN.

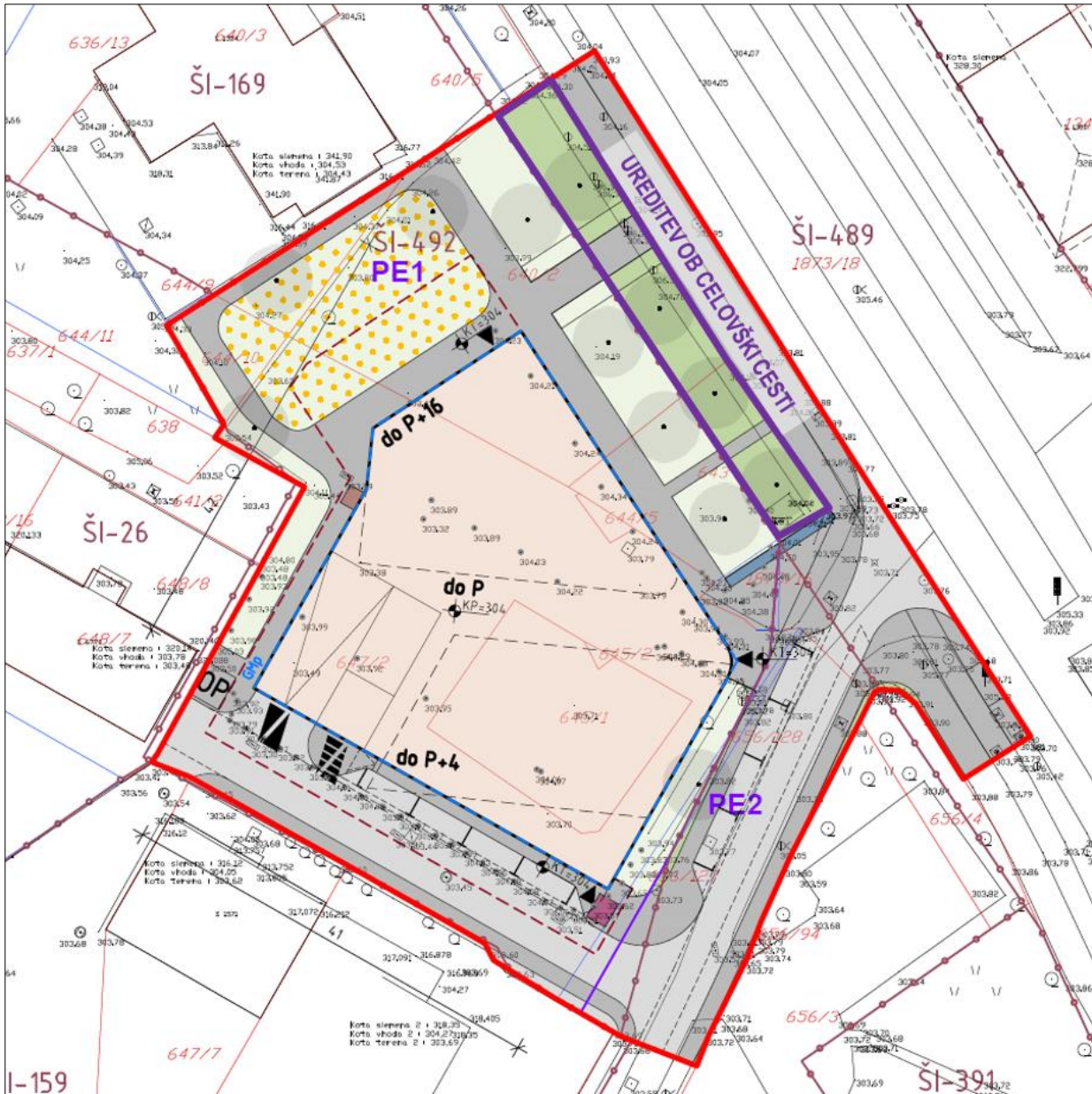
Načrtovana stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena preko dveh novih hišnih vodovodnih priključkov, na javno kanalizacijsko omrežje pa preko dveh novih kanalizacijskih priključkov. Za oskrbo s toploto je načrtovana gradnja novega priključnega vročevoda. Padavinska odpadna voda s strehe ter utrjenih površin v prostorski enoti PE1 bo ponikana. Za odvajanje padavinskih vod z javnih prometnih površin je treba preveriti tehnično rešitev z gradnjo ločenega kanala za padavinske vode z iztokom v ponikanje preko lovilca olj in zadrževalnika.

Za napajanje načrtovane stavbe treba zgraditi novo distribucijsko transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška, dograditi elektro kabelsko kanalizacijo in položiti ustrezno število srednje napetostnih kablov od obstoječe transformatorske postaje TP0477 Sternanova in od obstoječe transformatorske postaje TP0399 Gospodinjska 8.

Prometna varnost in dostopnost območja OPPN ter pretočnost prometa v širšem vplivnem območju OPPN bodo izboljšani z rekonstrukcijo Gospodinjske ulice in Derčeve ulice na odseku od križišča z Gospodinjsko ulico do križišča z ulico Na jami. Z ureditvijo prometnih površin ob Celovski cesti bodo izboljšani dostopi za pešce in kolesarje. Navedene prometne ureditve predstavljajo del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN in so pogoj za uporabo načrtovane stavbe.

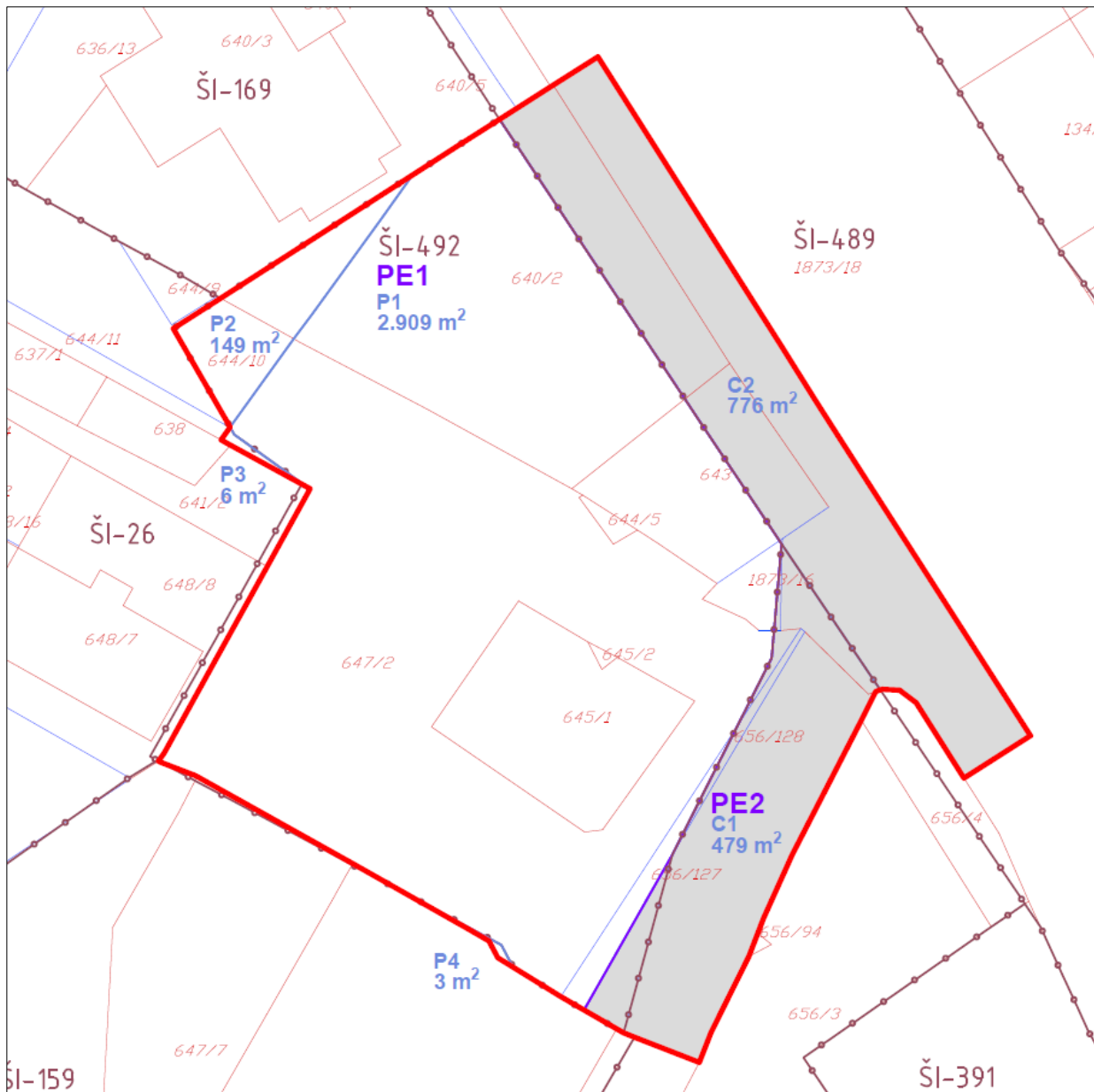


Slika 2: Prikaz območja rekonstrukcije Gospodinjske in Derčeve ulice (vir: K Projekt L)



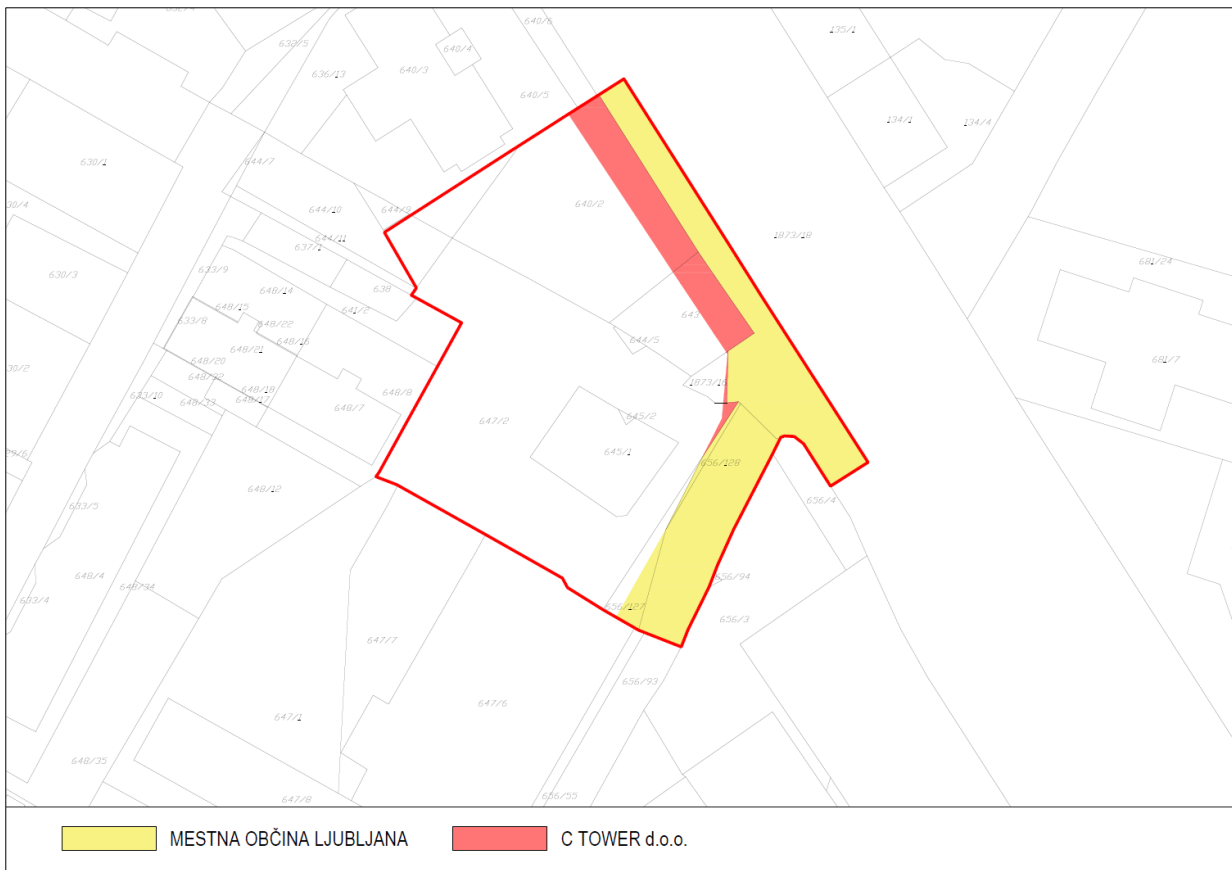
Slika 3: Ureditev prometnih površin ob Celovški cesti (vir: OPPN – dop. osnutek, april 2026)

Površini, namenjeni javnemu dobru v območju OPPN, sta parceli C1 in C2. Parcela C1 je parcela javne ceste Gospodinjske ulice. Parcela C2 je parcela javne ceste Celovške ceste. Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišče s parcelno številko 656/128 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 643, 640/2, 656/93, 656/127, 647/2, 1873/16 in 1873/18, vsi v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površine, namenjene javnemu dobru, skupaj merijo 1.255 m<sup>2</sup>.



Slika 4: Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu (vir: OPPN – dop. osnutek, april 2026)

Del ureditev javnih prometnih površin ob Celovski cesti in Gospodinski ulici sega na zemljišča, ki niso v lasti Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), zato jih bo treba odkupiti:



Slika 5: Prikaz lastništva površin, namenjenih javnemu dobru (april 2026)

Skladno z 2. odstavkom 5. člena 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, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21-ZURP-3; v nadaljnjem besedilu: Uredba) se za novo komunalno opremo ne šteje vzdrževanje, obnavljanje in nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju.

Skladno s predhodnim odstavkom se za novo komunalno opremo ne štejejo in niso del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN naslednje prostorske ureditve:

- prestavitev vodovodnega omrežja,
- prestavitev vročevodnega omrežja in
- prestavitev kanalizacijskega omrežja.

Stroški za prestavitev vodovodnega, kanalizacijskega in vročevodnega omrežja zaradi načrtovane gradnje so v elaboratu ekonomike so prikazani v poglavju 4.4 »Ocena drugih stroškov«. Stroške prestavitve zaradi načrtovane gradnje bo prevzel investitor načrtovane stavbe, zaradi katerega so stroški nastali. Stroške prestavitve vodovodnega in kanalizacijskega omrežja na odseku izven območja bo prevzel upravljalec.

Prestavitev vodovodnega, kanalizacijskega in vročevodnega omrežja je načrtovana preko zemljišč, ki niso v lasti MOL. Za izvedbo prestavitve je treba urediti služnosti. Stroški za ureditev služnosti so vključeni v oceno stroška komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.

V oceni stroškov za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture niso zajeti stroški služnosti za elektroenergetsko omrežje in elektronsko komunikacijsko omrežje, ki sta načrtovani preko zemljišč v lasti investitorjev. Služnosti bodo predmet dogovora med upravljavcem omrežja in investitorjem načrtovanih stavb.

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč v območju OPPN so ocenjeni na **2.157.327,53 EUR z DDV**.

Ocena stroškov investicij, razdeljena po investitorjih je prikazana v spodnji tabeli.

	Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije v komunalno opremo in drugo GJI skupaj (EUR z DDV)
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.904.354,43</b>	<b>252.973,10</b>	<b>2.157.327,53</b>

## 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.).

V sklopu priprave elaborata ekonomike je bila obstoječa družbena infrastruktura preverjena. Območje OPPN spada v območje Četrtna skupnosti Šiška, ki je ožja enota MOL.

Skladno z usmeritvami Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL, št. 35021-21/2022-10 z dne 7. 7. 2022 in mnenjem št. 35021-21/2022-55 z dne 31.3.2025, bodo kapacitete za nove vrtčevske otroke zagotovljene v obstoječih javnih vrtcih. Za nove učence pa bodo zagotovljene ustrezne kapacitete v okviru obstoječe Osnovne šole Riharda Jakopiča.

Južno od območja OPPN se nahajata Zdravstveni dom Ljubljana – Šiška in Bolnišnica dr. Petra Držaja.

V bližini so tudi večje športne površine, športna parka Ilirija in Šiška, športno društvo GIB, kulturni ustanovi Center urbane kulture Kino Šiška in Vodnikova domačija ter širok nabor drugih storitvenih dejavnosti.

Ožje in širše vplivno območje načrtovanih prostorskih ureditev sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo. Ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture v MOL.

### 3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

#### 3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

##### 3.1.1 Ceste s pripadajočimi objekti

Preko jugovzhodnega dela območja OPPN poteka Gospodinjska ulica, na vzhodni strani pa območje OPPN meji na Celovško cesto. Obe cesti sta lokalni, opremljeni s cestno razsvetljavo in imata urejeno odvodnjavanje. Območje OPPN je dostopno iz smeri Celovške ceste po Gospodinjski ulici.

Na Gospodinjski ulici se je jeseni leta 2024 spremenil prometni režim. Gospodinjska ulica je postala enosmerna ulica v smeri iz Celovške ceste do Derčeve ulice. Z OPPN se priključek s Celovške ceste na Gospodinjsko ulico ohrani.

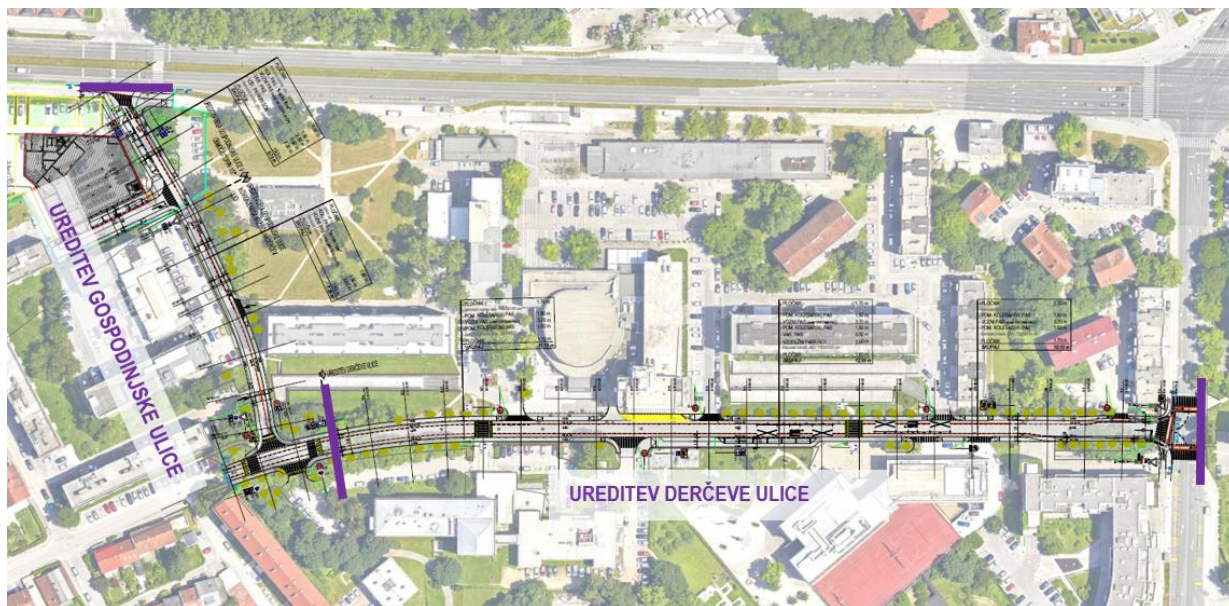
Prometna varnost in dostopnost območja OPPN ter pretočnost prometa v širšem vplivnem območju OPPN bodo izboljšani z rekonstrukcijo Gospodinjske ulice ter z ureditvijo površin ob Celovški cesti, ki so namenjene pešcem in kolesarjem.

Predmet komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN so naslednje prostorske ureditve:

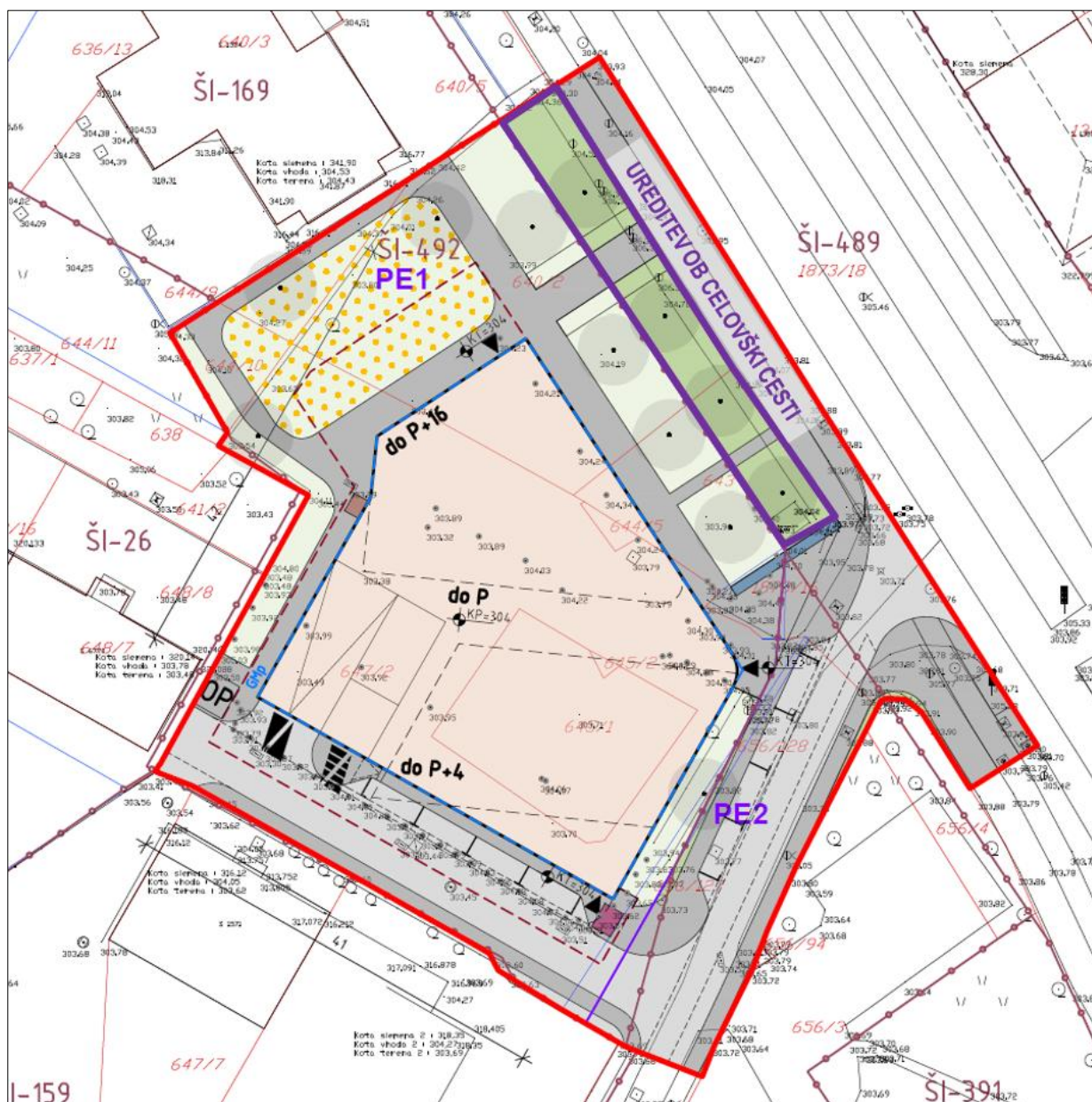
- A. rekonstrukcija Gospodinjske ulice, vključno z odvodnjavanjem in cestno razsvetljavo,
- B. ureditev površin ob Celovški cesti ter
- C. rekonstrukcija Derčeve ulice na odseku od križišča z Gospodinjsko ulico do križišča z ulico Na jami, vključno z odvodnjavanjem in cestno razsvetljavo.

Za načrtovane prometne ureditve je izdelan načrt:

- Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 117, DPP, K Projekt L d.o.o., št. U 08/2438-25, marec 2026.



Slika 6: Prikaz območja rekonstrukcije Gospodinjske in Derčeve ulice (vir: K Projekt L)



Slika 7: Ureditev prometnih površob ob Celovški cesti (vir: OPPN – dop. osnutek, april 2026)

## A. Rekonstrukcija Gospodinjske ulice

V sklopu rekonstrukcije Gospodinjske ulice (lokalna krajevna cesta z oznako LK 215705) so načrtovane naslednje rešitve:

- ohranja se obstoječa prometna ureditev – enosmerna ulica,
- vozišče je enosmerno, širine 2,50 m, z obojestranskimi površinami za pešce širine 2 x 1,60 m,
- v nasprotni smeri vožnje se kolesarji vodijo po kolesarskem pasu, širine 1,50 m, ob levem robu vozišča,
- na odseku od križišča s Celovško cesto do uvoza na gradbeno parcelo načrtovane stavbe bodo na vzhodni strani Gospodinjske ulice izvedena parkirišča za vzdolžno parkiranje, širine 2,00 m in 0,50 m varovalni pas.
- Križišče Gospodinjske ulice in Derčeve ulice bo urejeno kot dvignjena ploščad. Urejanje ostalih križišč ni predvideno, načrtovana pa je ureditev priključka dovozne ceste na južni strani območja OPPN,
- odvodnjavanje je načrtovano preko ločene kanalizacije za odpadno padavinsko vodo z iztokom v ponikanje,
- predvidena je prilagoditev cestne razsvetljave.

Načrtovan prečni profil Gospodinjske ulice v območju OPPN je:

površina za pešce	1x1,60	1,60	m
pas za vzdolžno parkiranje	1x2,50	2,50	m
enosmerno vozišče	1x2,50	2,50	m
površina za kolesarje	1x1,50	1,50	m
površina za pešce	1x1,60	1,60	m
<b>skupaj</b>		<b>9,70</b>	<b>m</b>

Načrtovan prečni profil Gospodinjske ulice na odseku od mej območja OPPN do križišča z Derčevo ulico je:

površina za pešce	1x1,60	1,60	m
enosmerno vozišče	1x2,50	2,50	m
površina za kolesarje	1x1,50	1,50	m
površina za pešce	1x1,60	1,60	m
<b>Skupaj</b>		<b>7,20</b>	<b>m</b>

## B. Ureditev površin ob Celovski cesti

Načrtovana je ureditev povezovalnih poti za pešce in kolesarje med obstoječo površino za pešce in kolesarsko stezo ob Celovski cesti ter načrtovano ureditvijo parterja v prostorski enoti PE1. Ureditev površin ob Celovski cesti zajema tudi ureditev zelenic z zasaditvijo dreves kot del drevoredne ureditve ob Celovski cesti.

Javna razsvetljava in odvodnjavanje površin ob Celovski cesti sta obstoječa.

## C. Rekonstrukcija Derčeve ulice na odseku od križišča z Gospodinjsko ulico do križišča z ulico Na jami

V sklopu Rekonstrukcije Derčeve ulice (mestna krajevna cesta z oznako LK 215921) na odseku od križišča z Gospodinjsko ulico do križišča z ulico Na jami so načrtovane naslednje rešitve:

- ohranja se obstoječa prometna ureditev – dvosmerna ulica,
- vozišče je dvosmerno, širine 3,70 m, z obojestranskim pomožnim kolesarskim pasom širine 1,50 m in obojestranskimi površinami za pešce širine 1,70 m,
- na odseku ob osnovni šoli Riharda Jakopiča so na južni strani vozišča načrtovana parkirišča za vzdolžno parkiranje, širine 2,00 m in 0,50 m varovalni pas.
- Križišče Gospodinjske ulice in Derčeve ulice bo urejeno kot dvignjena ploščad, urejanje ostalih križišč ni predvideno,
- odvodnjavanje je načrtovano preko ločene kanalizacije za odpadno padavinsko vodo z iztokom v ponikanje,
- predvidena je prilagoditev cestne razsvetljave.

Načrtovan prečni profil Derčeve ulice na odseku od križišča z Gospodinjsko ulico do križišča z ulico Na jami:

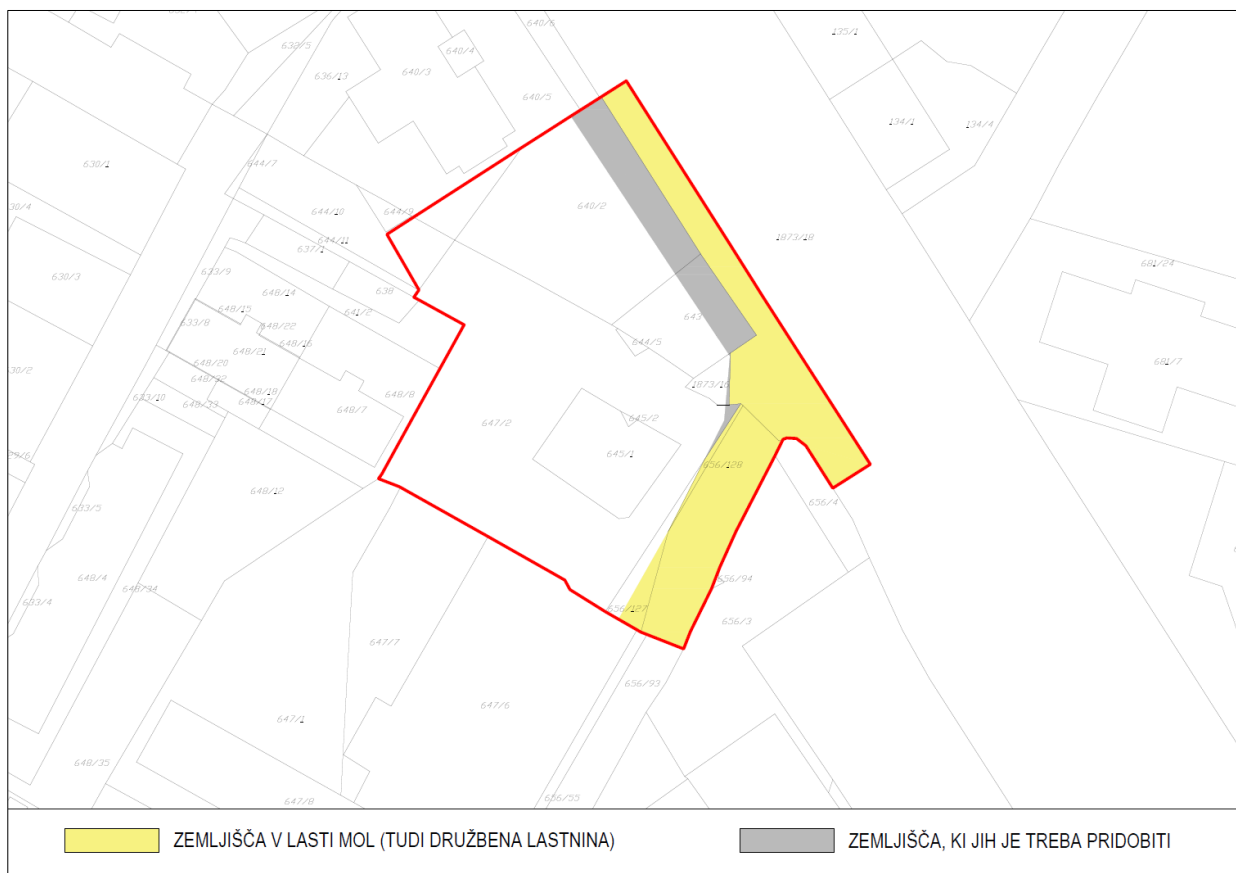
površina za pešce	1x1,70	1,70	m
površina za kolesarje	1x1,50	1,50	m
dvosmerno vozišče	2x1,85	3,70	m
površina za kolesarje	1x1,50	1,50	m
površina za pešce	1x1,70	1,70	m
<b>Skupaj</b>		<b>10,10</b>	<b>m</b>

### Pridobitev zemljišč:

Za rekonstrukcijo Gospodinjke ulice in ureditev površin ob Celovski cesti mora MOL pridobiti nekatera zemljišča v območju OPPN:

Parcelna številka	Lastništvo	Površina celotne parcele, povzeta iz javno dostopnih podatkov (m <sup>2</sup> )	Pomerjena površina za odkup (m <sup>2</sup> )
<b>k.o. 1739 Zgornja Šiška</b>			
640/2	C Tower d.o.o.	860	184
643	C Tower d.o.o.	315	92
647/2	C Tower d.o.o.	1.673	8
1873/16	C Tower d.o.o.	36	3
<b>skupaj</b>		<b>2.884</b>	<b>287</b>

Rekonstrukcija Gospodinjke ulice na odseku izven območja OPPN ter rekonstrukcija Derčeve ulice na odseku od križišča z Gospodinjko ulico in ulico Na jami sta načrtovani po zemljiščih v lasti MOL.



Slika 8: Prikaz zemljišč za odkup za rekonstrukcijo Gospodinjke ulice in ureditev površin ob Celovski cesti

Skupna površina zemljišč, predvidenih za odkup, znaša 287 m<sup>2</sup>, od tega 276 m<sup>2</sup> za ureditev površin ob Celovski cesti in 11 m<sup>2</sup> za rekonstrukcijo Gospodinjke ulice.

### 3.1.2 Vodovodno omrežje

V zahodnem robu cestišča Celovške ceste poteka javni primarni vodovod LŽ DN 400. Na vzhodni strani Celovške ceste poteka sekundarni vodovod LŽ DN 100. Na primarni vodovod LŽ DN 400 je severno od križišča Gospodinjske ulice in Celovške ceste navezan vodovodni odsek LŽ DN 80, ki poteka preko območja OPPN. Vodovod je zaključen s končnim hidrantom za objektom Gospodinjska ulica 8. V Derčevi ulici poteka vodovod LŽ DN 80, ki je zaključen s končnim hidrantom.

Zaradi načrtovane gradnje je treba prestaviti javni vodovodni odsek LŽ DN 80, ki poteka preko območja OPPN skladno s projektno nalogo Prestavitev in rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije v dveh fazah na območju Gospodinjske ulice zaradi gradnje objekta v OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, št. 2941 V, JP VOKA SNAGA d.o.o., april 2024. Projektna naloga obravnava 2 fazi:

- 1. faza predstavlja prestavitev vodovoda zaradi gradnje načrtovane stavbe, ki se umešča čez obstoječi vodovod LŽ DN 80,
- v 2. fazi rekonstrukcije javnega vodovoda v Gospodinjski ulici je predvidena izgradnja vodovodne zanke z namenom izboljšanja hidravlične prevodnosti in zagotavljanju požarne zaščite na širšem območju Gospodinjske ulice, ter ukinitve neustreznega vodovodnega odseka LŽ DN 80 v zasebnem zemljišču. 2. faza ni neposredno pogoj za priključitev oziroma oskrbo načrtovane stavbe

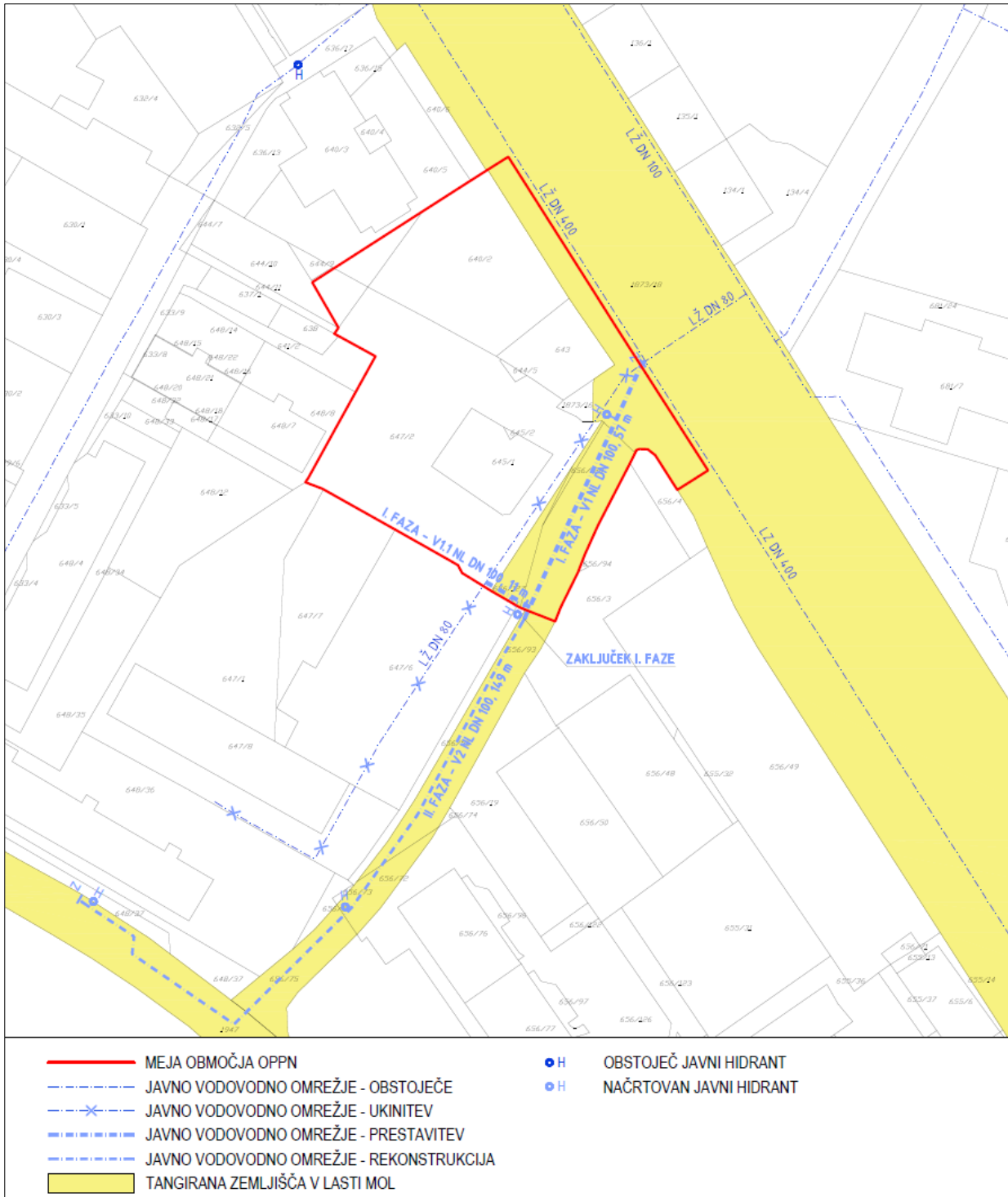
V 1. fazi, ki bo izvedena v sklopu urejanja območja OPPN in mora biti izvedena že pred pričetkom gradnje načrtovane stavbe, so načrtovane ukinitve dela javnega vodovoda LŽ DN 80, ki poteka preko območja OPPN, gradnja prestavljenega vodovoda V1 NL DN 100 v Gospodinjski ulici od mesta navezave na primarni vodovod LŽ DN 400 v Celovški cesti do uvoza v prostorsko enoto PE1 na južni strani območja OPPN ter gradnja začasnega vodovodnega odseka V1.1. NL DN 100 med načrtovanim vodovodom V1 NL DN 100 in ohranjenim delom obstoječega vodovoda LŽ DN 80.

V 2. fazi je sočasno z rekonstrukcijo Gospodinjske ceste načrtovana rekonstrukcija in prestavitev vodovodnega omrežja z zasebnih površin na traso Gospodinjske ulice. V fazi 2 je vzdolž Gospodinjske ulice in v delu Derčeve ulice načrtovan vodovod V2 NL DN 100, ki se naveže na vodovod V1 NL DN 100, načrtovan v fazi 1 in na obstoječe vodovodno omrežje ob Derčevi ulici. Začasni vodovodni odsek V1.1. NL DN 100 bo po izgradnji faze 2 ukinjen.

Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Scopolijevi ulici in načrtovanega javnega hidrantnega omrežja v Gospodinjski ulici.

Prestavitev komunalne opreme se, skladno z Uredbo, ne šteje za novo komunalno opremo, zato opisani posegi na vodovodnem omrežju, ki bodo izvedeni v fazi 1, niso del komunalnega opremljanja zemljišč. Rekonstrukcija in prestavitev vodovodnega omrežja, načrtovana v fazi 2, ni pogoj za oskrbo načrtovane stavbe, saj so ustrezne kapacitete za oskrbo s pitno in požarno vodo zagotovljene že iz načrtovanega omrežja v fazi 1, zato načrtovano vodovodno omrežje v fazi 2 prav tako ni zajeto v strošek komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN.

V strošek komunalnega opremljanja pa je zajeta ureditev služnosti za potek prestavljenega javnega vodovodnega omrežja preko zemljišč, ki niso v lasti MOL.



Slika 9: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme – vodovodno omrežje

### 3.1.3 Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Preko obravnavanega območja OPPN poteka iz smeri Sternenove ulice, od severozahoda proti jugovzhodu, javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 500. Preko jugovzhodnega dela območja poteka javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 300, ki se nadaljuje prečno preko Gospodinjske ulice in nato proti Celovski cesti. V Gospodinjski ulici poteka javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 700, ki poteka v smeri Celovške ceste in jo tudi prečka. Na omenjeni kanal se navežeta tudi kanal B DN 500, ki prečka območje OPPN, in javni kanal B DN 400, ki poteka južno ob Celovski cesti.

Zaradi načrtovane gradnje je treba prestaviti javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka v območju OPPN, skladno s projektno nalogo Prestavitvev in rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije v dveh fazah na območju Gospodinjske ulice zaradi gradnje objekta v OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, št. 3553 K, JP VOKA SNAGA d.o.o., april 2024. Projektna naloga obravnava 2 fazi:

- 1. faza predstavlja prestavitev kanalizacije zaradi gradnje načrtovane stavbe, ki se umešča čez obstoječa kanala B 500 in B 300,
- 2. faza predstavlja obnovo kanalizacije, ki bo potekala sočasno z obnovo vodovoda v Gospodinjski ulici južno od območja OPPN in delu Derčeve ulice. 2. faza ni neposredno pogoj za priključitev oziroma oskrbo načrtovane stavbe.

V 1. fazi, ki bo izvedena v sklopu urejanja območja OPPN, sta obstoječa javna kanala za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 500 in B DN 300, ki potekata v območju načrtovane stavbe, načrtovana za prestavitvev. Načrtovana je gradnja prestavljenih kanalov za odvod komunalne in padavinske odpadne vode K1 GRP DN 600 na severni strani načrtovane stavbe in K3 GRP DN 700 v Gospodinjski ulici. Obstoječi kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B400 ob Celovski cesti je treba na odseku med prestavljenima kanaloma K1 in K3 nadomestiti z novim javnim kanalom za odvod komunalne in padavinske odpadne vode K2 GRP DN 700. Večji profil kanalov K1 in K2 od obstoječega je posledica podaljšanja trase in s tem zmanjšanja padca kanala, za zagotovitev enake prevodnosti. Kanal K3 se predstavlja zaradi prestavitve vodovoda in uskladitve z ostalimi komunalnimi vodi v Gospodinjski ulici.

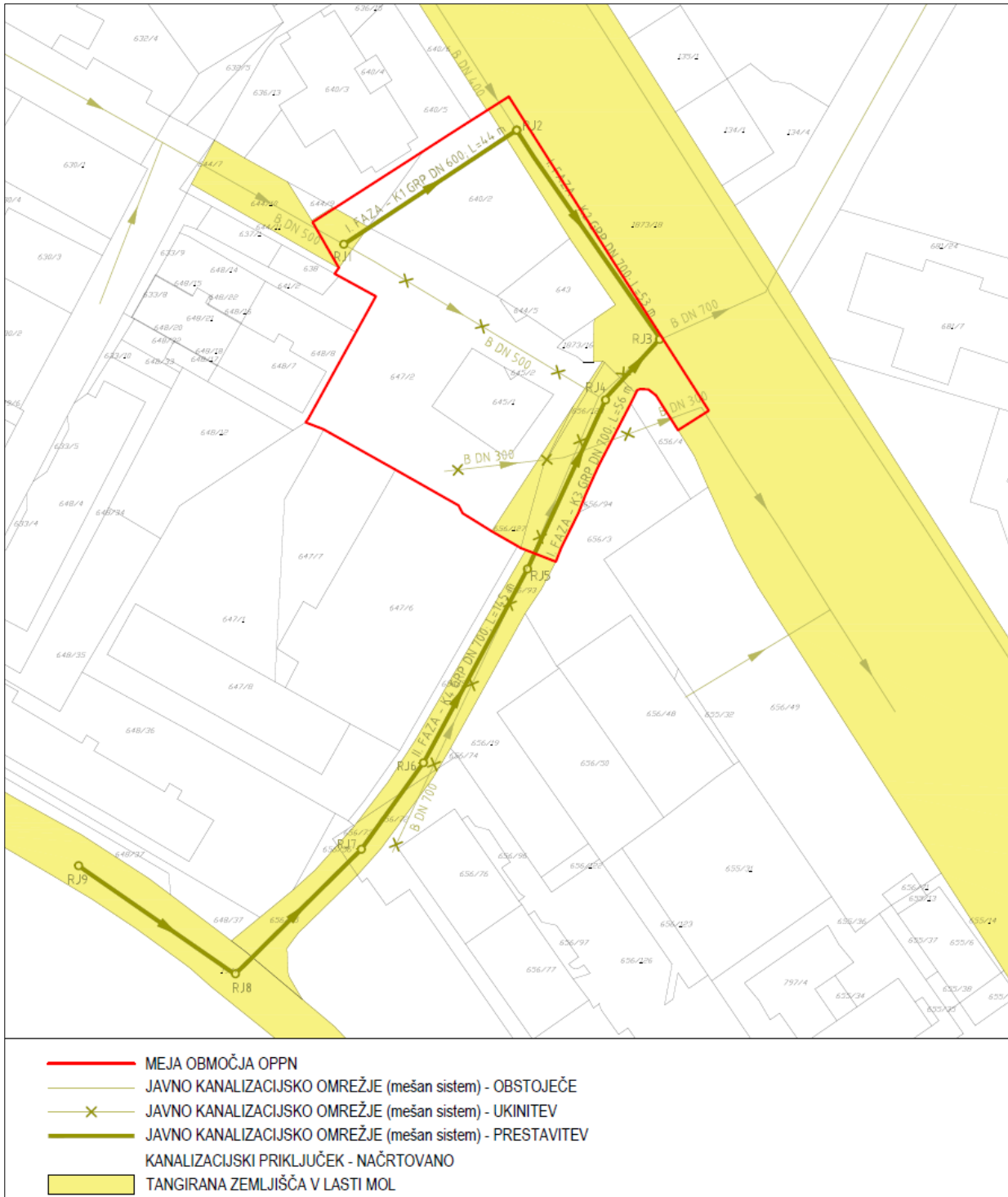
V 2. fazi je sočasno z rekonstrukcijo Gospodinjske ceste načrtovana rekonstrukcija in prestavitev kanalizacijskega omrežja z zasebnih površin na traso Gospodinjske ulice. V fazi 2 je vzdolž Gospodinjske ulice in v delu Derčeve ulice načrtovan kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode K4 GRP DN 700, ki se naveže na kanal K3 GRP DN 700, načrtovan v fazi 1.

Treba je zgraditi nov kanalizacijski priključek za objekt Celovška cesta 143 na javni kanal K1 GRP DN 600. Načrtovano stavbo je dopustno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Celovski cesti in Gospodinjski ulici. Sočasno z ukinitvijo kanala B DN 300 je treba zgraditi nov hišni kanalizacijski priključek za objekt Kmetijsko gospodarske zbornice na prestavljen kanal K3 GRP DN 700. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

Odvajanje padavinskih voda s streh in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo čimbolj zmanjšan odtok padavinskih voda z območja OPPN. Predvideti je treba ukrepe za zadrževanje padavinske vode in njeno ponovno uporabo. Padavinske vode s streh in utrjenih površin v prostorski enoti PE 1 je treba voditi v ponikanje.

Za odvajanje padavinskih vod z javnih prometnih površin je načrtovana gradnja ločenega kanala za padavinske vode z iztokom v ponikanje preko lovilca olj in zadrževalnika. Pri odvajanju padavinske vode iz cestišča ter utrjenih površin je potrebno upoštevati predpis, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode iz javnih cest. Odvodnjavanje javnih prometnih površin je zajeto v oceni stroška za prometne površine.

Prestavitvev in obnova komunalne opreme se, skladno z Uredbo, ne šteje za novo komunalno opremo, zato opisani posegi na kanalizacijskem omrežju, ki bodo izvedeni v fazi 1, niso del komunalnega opremljanja zemljišč. Rekonstrukcija in prestavitev kanalizacijskega omrežja, načrtovana v fazi 2, ni pogoj za oskrbo načrtovane stavbe, saj se bo načrtovana stavba v območju OPPN priključila na kanalizacijsko omrežje, ki bo zgrajeno v fazi 1, zato načrtovano kanalizacijsko omrežje v fazi 2 prav tako ni zajeto v strošek komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN.



Slika 10: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme – kanalizacija mešanega sistema in načrtovani kanalizacijski priključki

### 3.1.4 Vročevod

Načrtovana stavba se za potrebe ogrevanja, prezračevanja, klimatizacije in pripravo sanitarne tople vode priključi na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Načrtovana gradnja tangira:

- glavni vročevod T700 dimenzije DN300,
- glavni vročevod T703 dimenzije DN200 in
- vročevodni jašek z zapornimi armaturami DN200 za glavni vročevod T703.

Tangirano vročevodno omrežje je treba pred začetkom gradbenih del (izkopom gradbene jame) prestaviti izven vplivnega območja gradnje. Za prestavitev glavnih vročevodov T700 dimenzije DN300 in T703 dimenzije DN200 je treba zagotoviti koridorje od parcelnih mej do kletne ureditve:

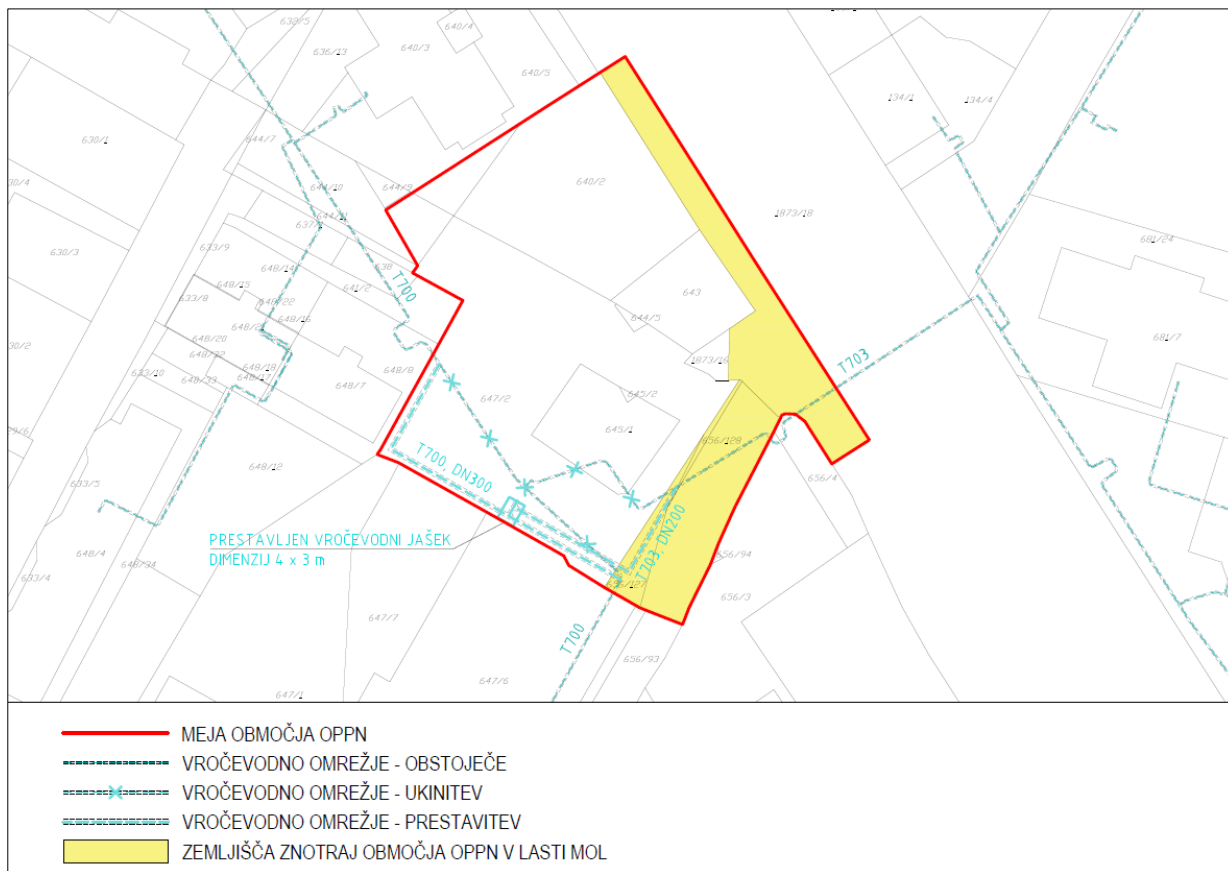
- na zahodni strani novogradnje, kjer bosta potekali 2 cevi vročevoda, koridor svetle širine 2,55 m,
- na južni strani novogradnje, kjer bodo potekale 4 cevi vročevoda, koridor svetle širine 3,9 m.

Koridorje za vročevod iz predhodnega odstavka je dopustno zagotoviti tudi s prilagoditvijo volumna kleti tako, da je prostor za vročevod zagotovljen med koto utrjenega terena in zaključnim slojem nad prvo kletno etažo. K rešitvi je treba pridobiti soglasje upravljavca vročevoda.

Prestavljeno glavno vročevodno omrežje mora v času gradnje stavbe in kasneje nemoteno obratovati.

Priključni vročevod za stavbo je načrtovan iz prestavljenega vročevodnega jaška na zahodni strani stavbe.

Prestavitev komunalne opreme se, skladno z Uredbo, ne šteje za novo komunalno opremo, zato opisani posegi na vročevodnem omrežju niso del komunalnega opremljanja zemljišč. V strošek komunalnega opremljanja pa je zajeta ureditev služnosti za potek prestavljenega javnega vročevodnega omrežja preko zemljišč, ki niso v lasti MOL.



Slika 11: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme – vročevod

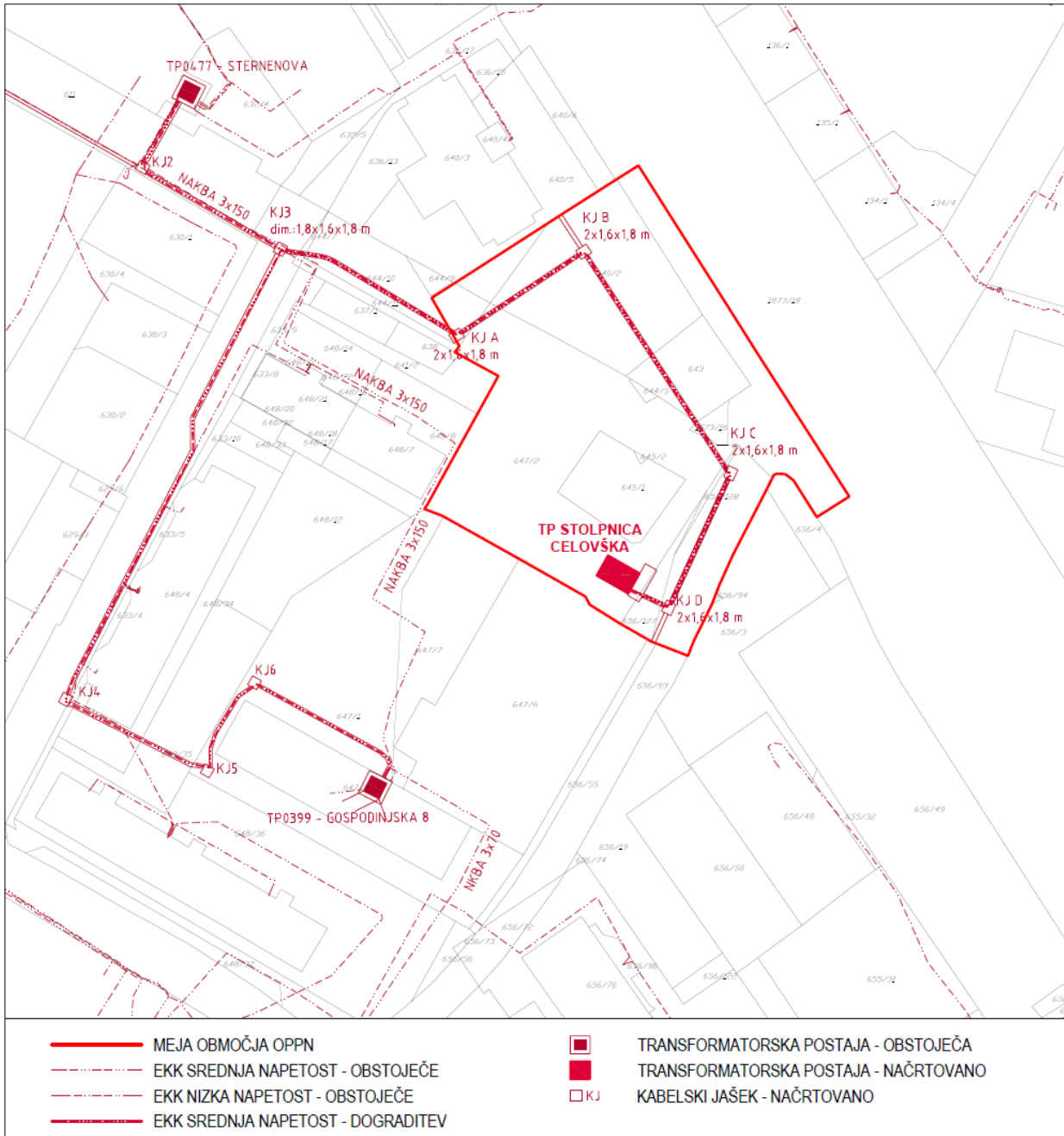
### 3.1.5 Električna

Zahodno od območja v Scopolijevi ulici poteka obstoječe distribucijsko elektroenergetsko omrežje nazivne napetosti 10 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d.d. Obstoječi objekti v okolici se napajajo iz dveh obstoječih kabelskih transformatorskih postaj TP0477 Sternenova in TP0399 Gospodinjska 8.

Za napajanje načrtovane stavbe je treba zgraditi novo distribucijsko transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška, dograditi elektro kabelsko kanalizacijo. Načrtovana elektrokabelska kanalizacija poteka od obstoječega jaška KJ3 v Scopolijevi ulici do meje območja OPPN ter se nadaljuje po severni in vzhodni strani načrtovane stavbe so načrtovane transformatorske postaje TP Stolpnica Celovška

Za napajanje načrtovane stavbe je treba v načrtovano in obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo do načrtovane transformatorske postaje TP Stolpnica Celovška položiti ustrezno število srednje napetostnih kablov od obstoječe transformatorske postaje TP0477 Sternenova in od obstoječe transformatorske postaje TP0399 Gospodinjska 8.

Novo distribucijsko transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška je dopustno načrtovati v prvi kletni etaži pod pogojem, da se TP nahaja ob zunanji steni stavbe in da je iz zunanje strani stavbe preko transportnega jaška zagotovljen direktni osebni dostop v prostore postaje. Dimenzija transportnega jaška mora omogočiti iznos ali vnos največje elektroenergetske opreme iz ali v transformatorsko postajo (npr.: transformator). Novo distribucijsko transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška je treba načrtovati tako, da bo možno vgraditi dva transformatorja moči 1.000 kVA. Skozi prostore transformatorske postaje ne smejo potekati drugi komunalni vodi.



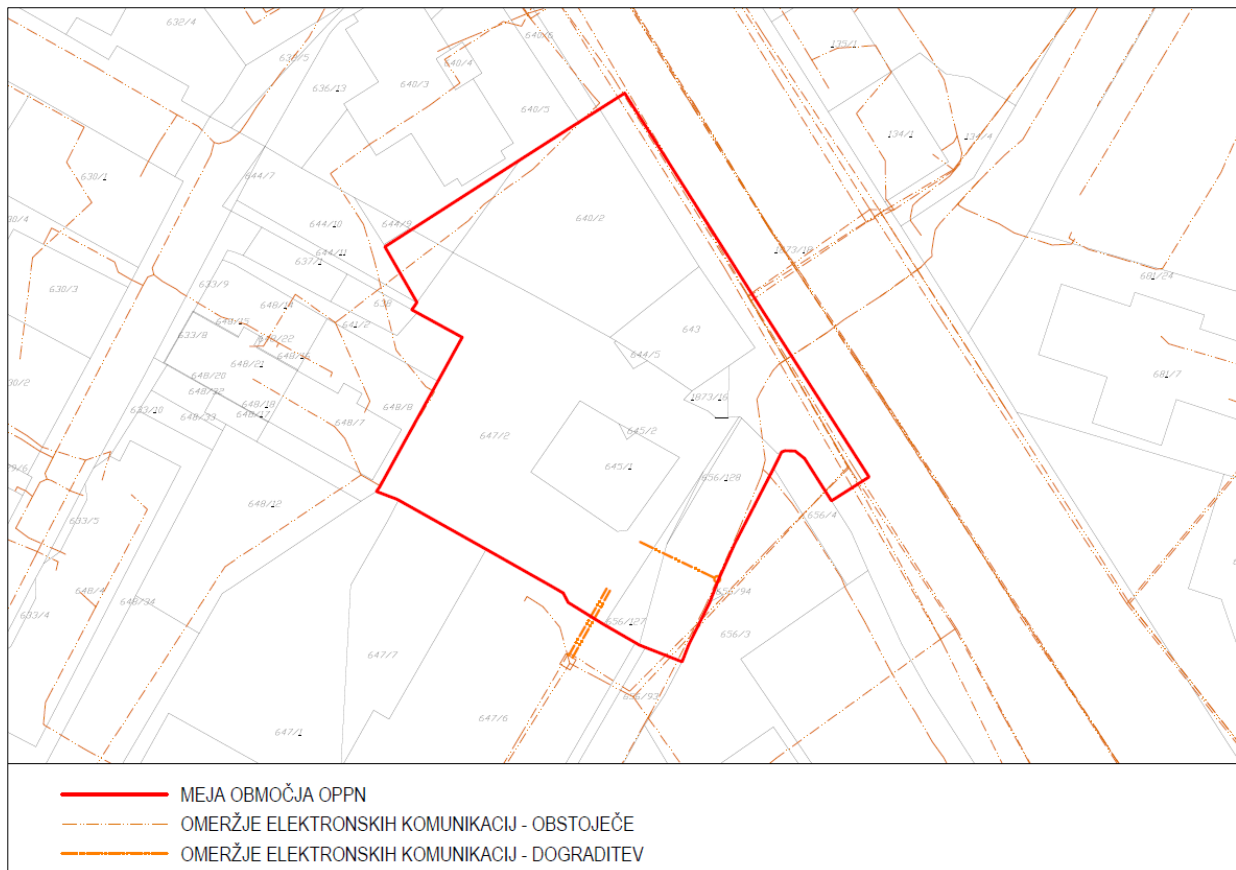
Slika 12: Prikaz načrtovane in obstoječe druge gospodarske javne infrastrukture – elektrika

### 3.1.6 Elektronsko komunikacijsko omrežje

Znotraj območja OPPN, ob Celovski cesti, ob Gospodinjski ulici ter po zahodnem delu območja, potekajo obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja treh operaterjev.

Z OPPN je načrtovana dograditev obstoječega elektronsko komunikacijskega omrežja za vse tri obstoječe operaterje. Načrtovana je dograditev posameznih vej kableske kanalizacije, tako da se omogoči priključitev načrtovane stavbe na omrežja vseh treh operaterjev.

Trase novih kableskih kanalizacij so načrtovane do kletne etaže stavbe, kjer razvod poteka po kableskih policah do komunikacijskega prostora ali omare omrežnih priključnih točk navezave in razvoda notranjih instalacij. V kablesko kanalizacijo bodo uvlečeni naročniški kabli.



Slika 13: Prikaz obstoječe in načrtovane druge gospodarske javne infrastrukture – elektronske komunikacije

### **3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN VIRI FINANCIRANJA**

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

- ocena stroškov za rekonstrukcijo Gospodinjske ulice in ureditev prometnih površin ob Celovski cesti ter za ureditev Derčeve ulice, vključno z odvodnjavanjem cesti in prilagoditvijo cestne razsvetljave, je povzeta iz strokovne podlage Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 117, DPP, K Projekt L d.o.o., št. U 08/2438-25, marec 2026;
- stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektroenergetsko omrežje) so v elaboratu ekonomike povzeti iz elaborata Idejna rešitev EE napajanje za OPPN 117: Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, št. 5/24, Elektro Ljubljana d.d., oktober 2024;
- stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektronsko komunikacijsko omrežje) so v elaboratu ekonomike povzeti iz elaborata Idejni projekt elektronskih komunikacij, št. E-332/24, Espin d.o.o., oktober 2024;
- stroški projektne in upravne dokumentacije do gradnje so ocenjeni na 7 % stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- stroški nadzora so ocenjeni na 4 % stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- stroški investicijskega inženiringa so ocenjeni na 2 % stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- za odkup zemljišč za rekonstrukcijo Gospodinjske ulice in ureditev površin ob Celovski cesti je upoštevana cena 30 EUR/m<sup>1</sup>
- za ureditev služnosti za javno kanalizacijsko in vročevodno omrežje je upoštevana cena 10 EUR/m<sup>1</sup>,
- stroški odkupa zemljišč in služnosti za drugo gospodarsko javno infrastrukturo v elaboratu ekonomike niso upoštevani,
- v oceni stroškov je vključen DDV.

#### **3.2.1 Ocena stroškov investicij v komunalno opremo**

Skladno z 2. odstavkom 5. člena 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, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21-ZUreP-3) se za novo komunalno opremo ne šteje vzdrževanje, obnavljanje in nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju.

Skladno s predhodnim odstavkom v oceno stroškov investicij v novo komunalno opremo niso zajeti stroški za naslednje prostorske ureditve:

- prestavitve in obnova javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja v območju OPPN ter v Gospodinjski ulici in delu Derčeve ulice ter
- prestavitve vročevodnega omrežja v območju OPPN.

a) Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava

aktivnost	enota mere	količina	cena/enoto (EUR)	ocenjeni strošek (EUR brez DDV)	DDV	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)
Rekonstrukcija Gospodinjske ulice, vključno s križiščem Gospodinjske ulice z Derčevo ulico (gradbena dela z odvodnjavanjem) ter ureditev prometnih površin ob Celovski cesti v območju OPPN	kos	1	418.655,00	418.655,00	1,22	510.759,10
Rekonstrukcija Derčeve ulice na odseku od križišča z Gospodinjsko ulico do križišča z ulico Na jami, vključno s križiščem (gradbena dela in odvodnjavanje)	kos	1	796.965,00	796.965,00	1,22	972.297,30
Rekonstrukcija cestne razsvetljave ob Gospodinjski ulici	kos	1	47.550,00	47.550,00	1,22	58.011,00
Rekonstrukcija cestne razsvetljave ob Derčevi ulici	m <sup>1</sup>	1	110.950,00	110.950,00	1,22	135.359,00
<b>stroški gradnje in opreme</b>						<b>1.676.426,4</b>
odkup zemljišč za rekonstrukcijo Gospodinjske ulice ter za ureditev prometnih površin ob Celovski cesti	m <sup>2</sup>	287	30,00	8.610,00	1,00	8.610,00
<b>stroški odkupa</b>						<b>8.610,00</b>
<b>projektna in investicijska dokumentacija</b>			7,00 %			117.349,85
<b>nadzor po GZ</b>			4,00 %			67.057,06
<b>inženiring</b>			2,00 %			33.528,53
<b>SKUPAJ</b>						<b>1.902.971,83</b>

b) Vodovodno omrežje

Kot del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN je upoštevana ureditev služnosti za potek javnega vodovodnega omrežja preko zemljišč, ki niso v lasti MOL.

aktivnost	enota mere	količina	cena/enoto (EUR)	ocenjeni strošek (EUR brez DDV)	DDV	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)
služnost za sekundarni vodovod I. faza – V1.1. NL DN 100	m <sup>1</sup>	2,00	10,00		1,00	20,00
<b>Skupaj stroški služnosti</b>						<b>20,00</b>

Ocene stroškov za prestavitev javnega vodovodnega omrežja v območju OPPN so informativno prikazane v poglavju 4.4 »Ocena drugih stroškov«.

**c) Kanalizacijsko omrežje**

Kot del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN je upoštevana ureditev služnosti za potek javnega kanalizacijskega omrežja preko zemljišč, ki niso v lasti MOL.

aktivnost	enota mere	količina	cena/enoto (EUR)	ocenjeni strošek (EUR brez DDV)	DDV	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)
služnost za kanal za komunalno odpadno vodo I. faza – K1 GRP DN 600	m <sup>1</sup>	35,00	10,00		1,00	350,00
<b>Skupaj stroški služnosti</b>						<b>350,00</b>

Ocene stroškov za prestavitev javnega kanalizacijskega omrežja v območju OPPN so informativno prikazane v poglavju 4.4 »Ocena drugih stroškov«.

**d) Vročevodno omrežje**

Kot del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN je upoštevana ureditev služnosti za potek javnega vročevodnega omrežja preko zemljišč, ki niso v lasti MOL.

aktivnost	enota mere	količina	cena/enoto (EUR)	ocenjeni strošek (EUR brez DDV)	DDV	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)
služnost za vročevod T700 DN 300	m <sup>1</sup>	60	10,00		1,22	732,00
služnost za vročevod T703 DN 200	m <sup>1</sup>	23	10,00		1,22	280,60
<b>Skupaj stroški služnosti</b>						<b>1.012,60</b>

Ocene stroškov za prestavitev javnega vročevodnega omrežja v območju OPPN ter v Gospodinjski in delu Derčeve ulice so informativno prikazane v poglavju 4.4 »Ocena drugih stroškov«.

### 3.2.2 Ocena stroškov investicij v drugo gospodarsko javno infrastrukturo

DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	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)	
<b>ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE</b>						
Elektro kabelska kanalizacija, kabelski jaški, gradbena dela	55.000,00	1,22	67.100,00	13,00 %	8.723,00	75.823,00
Transformatorska postaja	100.000,00	1,22	122.000,00	13,00 %	15.860,00	137.860,00
SN kabel	15.000,00	1,22	18.300,00	13,00 %	2.379,00	20.679,00
Elektromontažna dela	6.000,00	1,22	7.320,00	13,00 %	951,60	8.271,60
Ostali stroški	4.000,00	1,22	4.880,00	13,00 %	634,40	5.514,40
<b>skupaj</b>	<b>180.000,00</b>		<b>219.600,00</b>		<b>28.548,00</b>	<b>248.148,00</b>
<b>ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE</b>						
Nova KK za potrebe posameznih operaterjev	1.000,00	1,22	1.220,00	13,00 %	158,60	1.378,60
Izdelava kabelskih jaškov, prebojev in uskladitve na križanjih in sopotekih	1.200,00	1,22	1.464,00	13,00 %	190,32	1.654,32
Izvedba razvoda po kletah do omrežne priključne točke v načrtovani stavbi	800,00	1,22	976,00	13,00 %	126,88	1.102,88
Pavšal za nepredvidena ali dodatna dela	500,00	1,22	610,00	13,00 %	79,30	689,30
<b>skupaj</b>	<b>3.500,00</b>		<b>4.270,00</b>		<b>555,10</b>	<b>4.825,10</b>
<b>SKUPAJ DRUGA GJI</b>	<b>183.500,00</b>		<b>223.870,00</b>		<b>29.103,10</b>	<b>252.973,10</b>

V oceno stroškov investicij za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture niso zajeti stroški služnosti za omrežja, ki so načrtovana preko zasebnih zemljišč. Služnost je predmet dogovora med Elektrom Ljubljana oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in lastniki zemljišč.

### 3.2.3 Povzetek ocene stroškov investicij v novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč v območju OPPN so ocenjeni na **2.157.327,53 z DDV**.

Ocena stroškov investicij, razdeljena po investitorjih je prikazana v spodnji tabeli.

	Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije v komunalno opremo in drugo GJI skupaj (EUR z DDV)
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.904.354,43</b>	<b>252.973,10</b>	<b>2.157.327,53</b>

Ocena stroškov investicij v komunalno infrastrukturo, razdeljena po vrstah infrastrukture, je prikazana v spodnji tabeli

<b>Komunalna oprema</b>	<b>Vrednost v EUR</b>
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	1.902.971,83
Vodovodno omrežje	20,00
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	350,00
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	1.012,60
Objekt za ravnanje z odpadki	0,00
Druge javne površine	0,00
<b>Skupaj investicije v komunalno opremo</b>	<b>1.904.354,43</b>

### 3.2.4 Ocena drugih stroškov

V oceno drugih stroškov so zajeti:

- prestavitev javnega vodovoda (1. in 2. faza)
- prestavitev javne kanalizacije (1. in 2. faza)
- prestavitev vročevoda v območju OPPN

Stroški za prestavitev javnega vodovoda in javne kanalizacije so povzeti iz projektne naloge Prestavitev in rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije v dveh fazah na območju Gospodinjske ulice zaradi gradnje objekta v OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, št. 3553 K, JP VOKA SNAGA d.o.o., april 2024. Oceno stroškov za prestavitev vročevoda v območju OPPN je podal upravljavec, Energetika Ljubljana d.o.o.

Ocena drugih stroškov je razvidna iz spodnje preglednice. Poleg prestavitev javnega vodovoda, kanalizacije in vročevoda pa bo treba za potrebe načrtovane prostorske ureditve izvesti tudi hišne vodovodne, plinske in vročevodne priključke, ki niso zajeti v oceno stroškov .

<b>DRUGE INVESTICIJE (niso del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN)</b>	<b>Gradnja strošek povzet iz strokovne podlage oz. po podatkih MOL (EUR brez DDV)</b>	<b>DDV</b>	<b>Gradnja (EUR z DDV)</b>	<b>Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)</b>	<b>Ocena stroškov (EUR z DDV)</b>	
<b>VODOVOD</b>						
prestavitev sekundarnega vodovoda I. faza - V1 NL DN 100	25.650,00	1,00	25.650,00	13,00 %	3.334,50	28.984,50
prestavitev sekundarnega vodovoda I. faza - V1.1. NL DN 100	4.950,00	1,00	4.950,00	13,00 %	643,50	5.593,50
prestavitev sekundarnega vodovoda II. faza - V2 NL DN 100	67.050,00	1,00	67.050,00	13,00 %	8.716,50	75.766,50
prestavitev sekundarnega vodovoda I. faza - V1 NL DN 100	25.650,00	1,00	25.650,00	13,00 %	3.334,50	28.984,50
prestavitev sekundarnega vodovoda I. faza - V1.1. NL DN 100	4.950,00	1,00	4.950,00	13,00 %	643,50	5.593,50
prestavitev sekundarnega vodovoda II. faza - V2 NL DN 100	67.050,00	1,00	67.050,00	13,00 %	8.716,50	75.766,50
<b>SKUPAJ VODOVOD</b>	<b>195.300,00</b>		<b>195.300,00</b>		<b>25.389,00</b>	<b>220.689,00</b>
<b>KANALIZACIJA</b>						
Faza 1 - prestavitev kanala K1 GRP 600	34.320,00	1,00	34.320,00	13,00 %	4.461,60	38.781,60
Faza 1 - prestavitev kanala K2 GRP 700	43.460,00	1,00	43.460,00	13,00 %	5.649,80	49.109,80
Faza 1 - prestavitev kanala K3 GRP 600	45.920,00	1,00	45.920,00	13,00 %	5.969,60	51.889,60
Faza 2 - rekonstrukcija kanala K4 GRP 700	118.900,00	1,00	118.900,00	13,00 %	15.457,00	134.357,00
<b>SKUPAJ KANALIZACIJA</b>	<b>242.600,00</b>		<b>242.600,00</b>		<b>31.538,00</b>	<b>274.138,00</b>
<b>VROČEVOD</b>						
prestavitev vročevoda v območju OPPN	220.000,00	1,22	268.400,00	13,00 %	34.892,00	303.292,00
<b>SKUPAJ VROČEVOD</b>	<b>220.000,00</b>		<b>268.400,00</b>		<b>34.892,00</b>	<b>303.292,00</b>
<b>SKUPAJ DRUGE INVESTICIJE</b>	<b>657.900,00</b>		<b>706.300,00</b>		<b>76.362,00</b>	<b>663.762,00</b>

### 3.3 VIRI FINANČNIH SREDSTEV

Po 166. členu ZUreP-3 gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Novo komunalno opremo bo gradila MOL, za kar se bodo finančna sredstva zagotovila iz komunalnega prispevka.

Način financiranja elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja bo predmet dogovora med Elektrom Ljubljana d.d. oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev ter investitorjem načrtovane stavbe v območju OPPN.

Stroške, ki niso del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN in tudi niso zajeti v oceni stroškov investicij v novo komunalno opremo oziroma v drugo gospodarsko javno infrastrukturo, bodo prevzeli:

- stroške, vezane na obnovo dotrajanih infrastrukturnih vodov, upravljavci teh komunalnih vodov,
- stroške v zvezi s prestavitvami ali prilagoditvami infrastrukturnih vodov pa investitor načrtovane gradnje, zaradi katere bodo stroški nastali,

stroške prestavitvev in rekonstrukcije javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja, ki se izvajata sočasno z rekonstrukcijo cest, ki so predmet komunalnega opremljanja, a se načrtovana stavba nanju ne priključuje.

### 3.4 ETAPNOST IZVAJANJA

Skladno z določili OPPN je gradnjo stavbe s pripadajočimi ureditvami v PE1 treba izvesti v eni zaključeni etapi.

Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah, pred ali sočasno z gradnjo stavbe.

Pred pričetkom načrtovane gradnje je v območju OPPN treba zgraditi:

- prestavitev vodovodnega omrežja v območju OPPN,
- prestavitev javne kanalizacije v območju OPPN in
- prestavitev javnega vročevodnega omrežja v območju OPPN.

Do začetka uporabe stavbe na parceli P1 je treba zgraditi:

- rekonstrukcijo Gospodinjske ulice,
- ureditev površin ob Celovški cesti na parceli C2,
- rekonstrukcijo Derčeve ulice na odseku od križišča z Gospodinjsko ulico do križišča z ulico Na jami,
- novo transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška z navezavo na obstoječe srednje napetostno omrežje.

Sočasno z rekonstrukcijo Gospodinjske ulice na odseku izven območja OPPN in z rekonstrukcijo Derčeve ulice sta vzdolž Gospodinjske ulice in v delu Derčeve ulice načrtovani tudi prestavitev in rekonstrukcija javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja, ki pa nista pogoj za priključitev načrtovane stavbe v območju OPPN, saj se ta priključuje na prestavljeno javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje v območju OPPN.

#### 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.).

Območje OPPN spada v območje Četrtna skupnosti Šiška, ki je ožja enota MOL.

Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Riharda Jakopiča, potrebe za predšolsko vzgojo pa pokrivajo enote Vrtca Hansa Christiana Andersena, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Osnovna šola je imela v šolskem letu 2022/23 vpisanih 742 učencev in oblikovanih 31 oddelkov (povprečno 23,9 učenca/oddelek).

Južno od območja OPPN se nahajata Zdravstveni dom Ljubljana - Šiška in Bolnišnica dr. Petra Držaja.

V bližini so tudi večje športne površine, športna parka Ilirija in Šiška, športno društvo GIB, kulturni ustanovi Center urbane kulture Kino Šiška in Vodnikova domačija ter širok nabor drugih storitvenih dejavnosti.

Z novo prostorsko ureditvijo se bo število prebivalcev na obravnavanem območju povečalo. Z OPPN je načrtovanih 80 novih stanovanjskih enot, kar pomeni, da se bo število prebivalcev povečalo za približno 240 oseb.

Glede na veljavna normativa v OPN MOL ID za izračun zmogljivosti objektov predšolske vzgoje in osnovnih šol bo načrtovana prostorska ureditev generirala 15 predšolskih otrok in 20 osnovnošolskih otrok.

Izračun števila predšolskih otrok:

$80 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 240 \text{ stanovalcev} \times 6 \% = 15 \text{ predšolskih otrok oz. } 0,68 \text{ oddelka vrtca.}$

Izračun števila osnovnošolskih otrok:

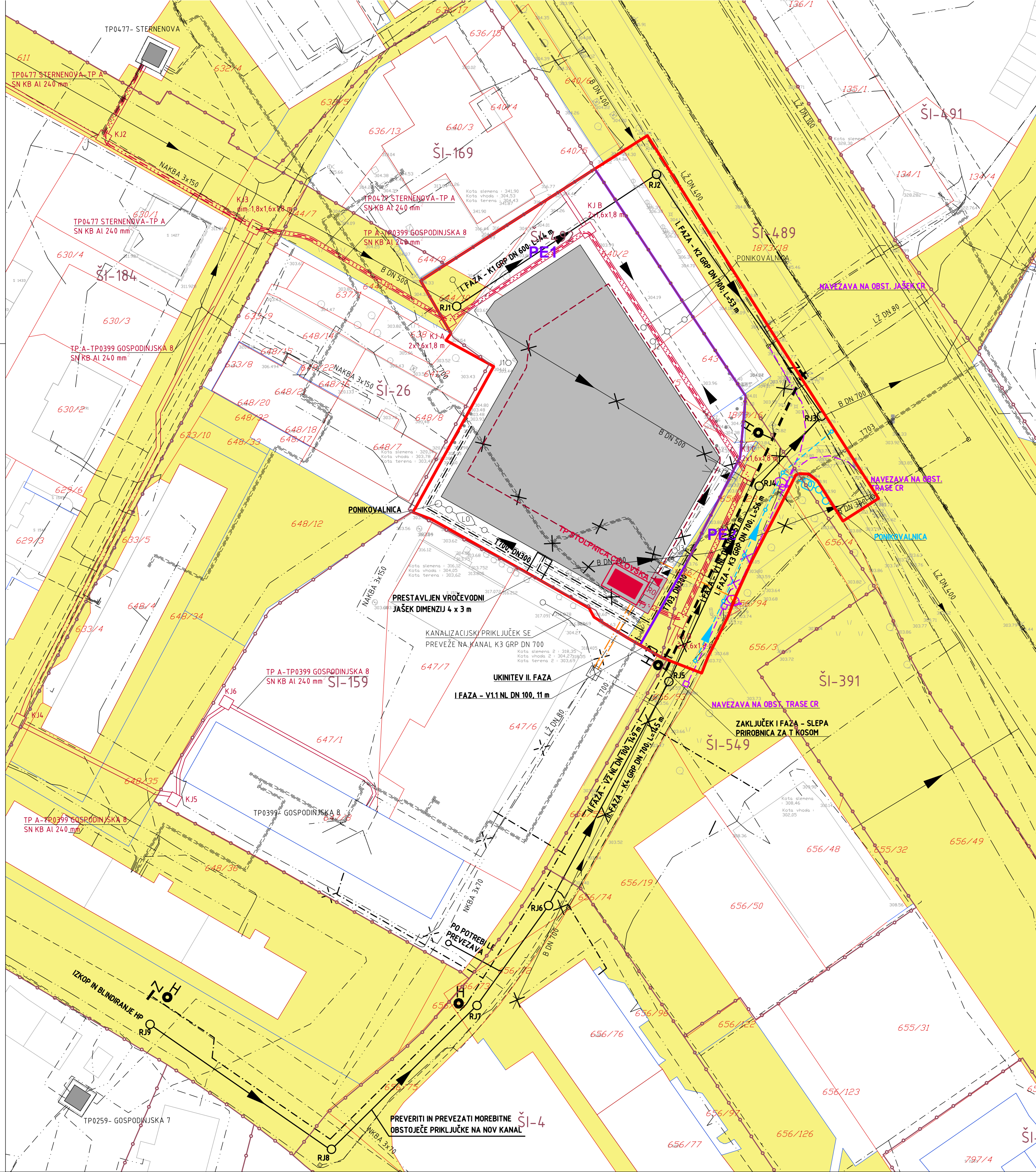
$80 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 240 \text{ stanovalcev} \times 8 \% = 20 \text{ osnovnošolskih otrok oz. } 0,71 \text{ oddelka šole.}$

Skladno z usmeritvami Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL, št. 35021-21/2022-10 z dne 7. 7. 2022 in mnenjem št. 35021-21/2022-55 z dne 31.3.2025, bodo kapacitete za nove vrčevske otroke zagotovljene v obstoječih javnih vrtcih. Za nove učence pa bodo zagotovljene ustrezne kapacitete v okviru obstoječe Osnovne šole Riharda Jakopiča.

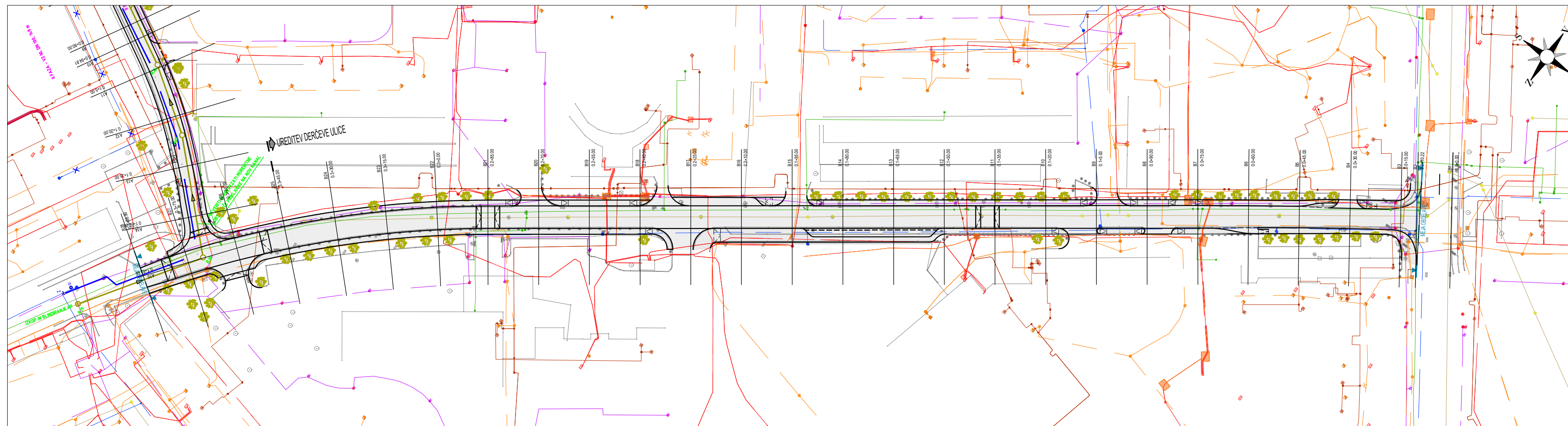
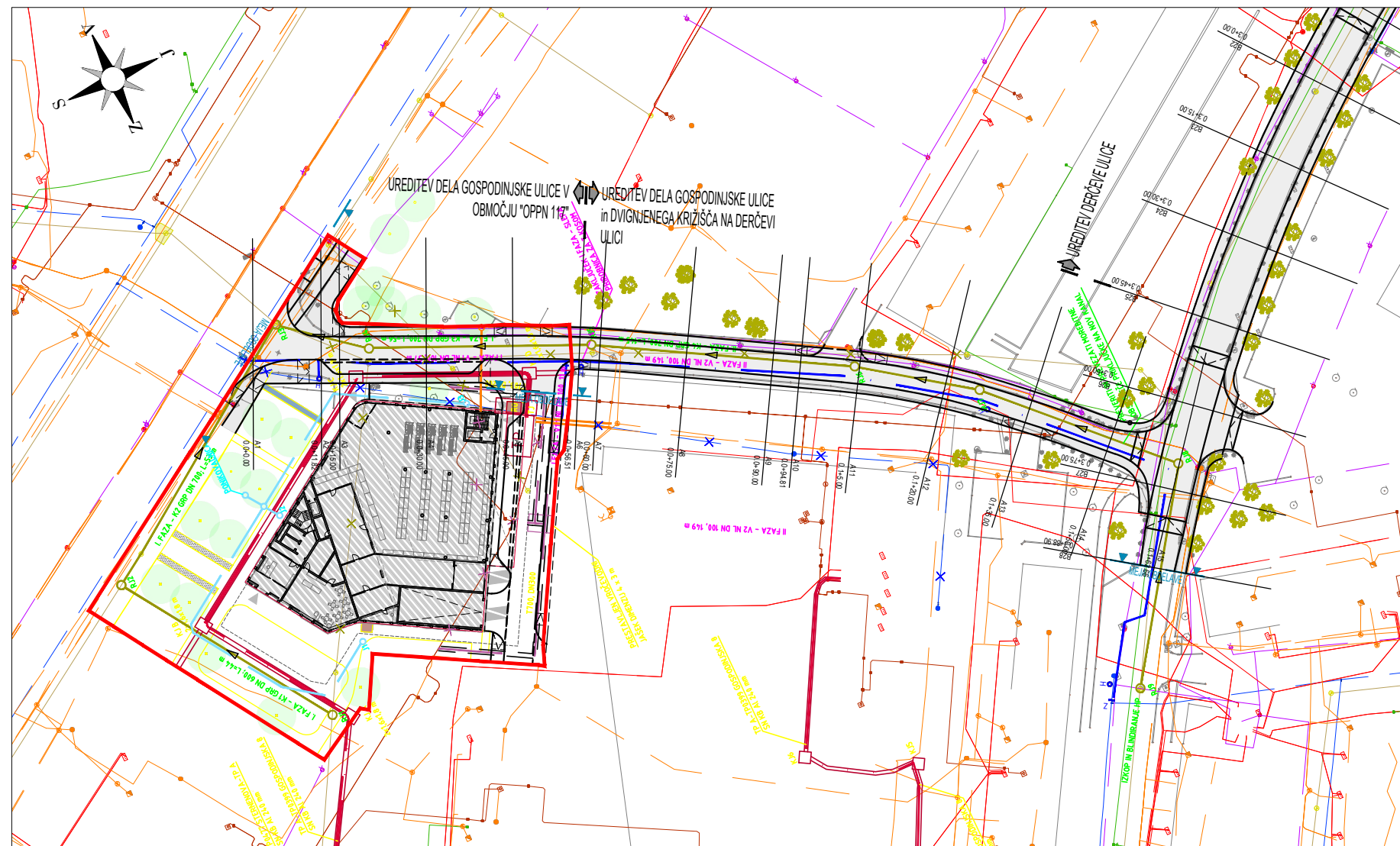
Ožje in širše vplivno območje načrtovanih prostorskih ureditev sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo. Ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture v MOL.

## 5. GRAFIČNI PRIKAZ

Številka karte	Ime karte	Merilo
1	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, brez lokalnih cest	1:500
2	Komunalna oprema: lokalne ceste	1:1000



ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
117 POSLOVNA STAVBA - KRIŽIŠČE CELOVŠKA - GOSPODINJSKA



LEGENDA:

MEJA OBMOČJA OPPN

OBSTOJEČI KOMUNALNI VODI:

- Mešana kanalizacija
- Vodovod
- Plinovod
- Vročevod
- Elektro-energetski vod
- Elektronske komunikacije
- Vod javne razsvetljave
- JR svetilke

OBSTOJEČI KOMUNALNI VODI (ukinitiv po OPPN):

- Mešana kanalizacija
- Vodovod
- Vročevod

PREDVIDENI KOMUNALNI VODI (po OPPN):

- Mešana kanalizacija
- Meteorna kanalizacija-interna
- Vodovod
- Vročevod
- Elektro-energetski vod - SN
- Elektronske komunikacije

**ŠABEC  
KALAN  
ŠABEC**  
ARHITEKTI

šabec kalan šabec arhitekti d.o.o.  
nacquetova ulica 16, ljubljana

Številka elaborata ekonomike:	EE-22-005
Izdelovalec elaborata ekonomike:	ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o. Nacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana
Priljubljenec elaborata ekonomike:	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
Vsebina risbe:	KOMUNALNA OPREMA: LOKALNE CESTE
Merilo:	1:1000
Številka risbe:	2