

INVESTITOR / NAROČNIK

DOBRAVC TRANSPORT d.o.o.
Tkalska ulica 1, 1230 Domžale
Zasebni investitor

PROJEKT

V9-1 POD TOSAMO JUG

VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

ELABORAT EKONOMIKE

EE

IZDELOVALEC ELABORATA

GEOPLAN

GEOPLAN d.o.o.
Glavni trg 21,
1240 Kamnik
IZS-1504

ODGOVORNA PROSTORSKA NAČRTOVALKA

HELENA KOVAČ, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0745 PA PPN

ŠTEVILKA PROJEKTA

026/2023-EE

KRAJ IN DATUM IZDELAVE

Kamnik, MAREC 2026

VSEBINA

VSEBINA.....	2
ELABORAT EKONOMIKE - BESEDILNI DEL.....	3
1. UVOD.....	3
1.1 NAMEN NALOGE.....	3
1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE.....	3
2. KLJUČNE UGOTOVITVE.....	6
2.1 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	6
2.2 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	6
3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	7
3.1 JAVNE PROMETNE POVRŠINE (ceste, trgi, parkirišča, odvodnjavanje, razsvetljava).....	7
3.2 VODOVODNO OMREŽJE.....	7
3.3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE.....	7
3.4 PLINOVODNO OMREŽJE.....	8
3.5 ELEKTRIČNO OMREŽJE.....	8
3.6 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ.....	8
3.7 JAVNE ZELENE POVRŠINE.....	8
3.8 OBJEKTI ZA RAVNANJE Z ODPADKI.....	8
3.9 VEČJI OBJEKTI (mostovi, nadvozi, podvozi, črpališča, vodohrami, razbremenilniki, regulacijske postaje).....	8
3.10 INTERNO KOMUNALNO OMREŽJE ČN TOSAMA.....	8
3.11 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	9
3.12 POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	10
3.13 VIRI FINANČNIH SREDSTEV.....	10
4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	11
ELABORAT EKONOMIKE - GRAFIČNE PRILOGE.....	12
1. OBSTOJEČA IN NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	12

ELABORAT EKONOMIKE - BESEDILNI DEL

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 SD OPPN V9-1 POD TOSAMO JUG.

Pobudnik priprave SD OPPN je družba DOBRAVC TRANSPORT d.o.o., ki je tudi lastnik večine zemljišč območja SD OPPN in skladno z dosedanjim OPPN »V9-1 Pod Tosamo jug« že razvija poslovno-servisni program ter zasebni pobudnik, lastnik parcele 5701/6, k.o. 1959 - DOMŽALE.

Na območju ob Tkalski cesti se umešča razvoj poslovnega programa z mirnimi dejavnostmi, storitvene dejavnosti in dejavnostmi za kratkotrajno nastanitev, v zaledju območja pa se nadaljuje dejavnost skladiščenja in logistike. Na območju parcele 5701/6, k.o. 1959 – DOMŽALE se razvija poslovno-proizvodna dejavnost.

Investicijska namera na predmetnem območju obravnava dopolnitev izgradnje območja gospodarske cone ter dopolnitev izgradnje javne infrastrukture, prometne ureditve in komunalnega opremljanja območja, v smislu fazne izvedbe načrtovanega programa.

1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

Prostorski akti

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA »V9-1 POD TOSAMO JUG« (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 07/16).

Strokovne podlage za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

(1) Izbrana rešitev prikaz možnega urejanja V9-1, GEOPLAN d.o.o., maj 2025

Lastništvo zemljišč

Podatki o lastništvu zemljišč so pridobljeni iz elektronske zemljiške knjige, na dan 31. 03. 2026.

št. parcele	površina	lastnik
5709	269,10	DRUŽBENA LASTNINA V SPLOŠNI RABI
5697	880,64	DRUŽBENA LASTNINA V SPLOŠNI RABI
5692/9	789,50	OBČINA DOMŽALE, LJUBLJANSKA CESTA 69, 1230 DOMŽALE
5692/8	4133,00	TKALSKA 5, TRŽENJE Z NEPREMIČNINAMI, D.O.O., TKALSKA ULICA 5, 1230 DOMŽALE
5692/7	4436,44	TKALSKA 5, TRŽENJE Z NEPREMIČNINAMI, D.O.O., TKALSKA ULICA 5, 1230 DOMŽALE
5687/6	556,10	ALFA - M, PODJETJE ZA STORITVE, INŽENIRING IN TRGOVINO, D.O.O., TKALSKA ULICA 5, 1230 DOMŽALE
5687/7	120,13	ALFA - M, PODJETJE ZA STORITVE, INŽENIRING IN TRGOVINO, D.O.O., TKALSKA ULICA 5, 1230 DOMŽALE
5688/5	884,78	LEONAS, UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI, D.O.O., VIRSKA CESTA 1, 1230 DOMŽALE
5689/8	771,21	LEONAS, UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI, D.O.O., VIRSKA CESTA 1, 1230 DOMŽALE
5690/12	1443,69	LEONAS, UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI, D.O.O., VIRSKA CESTA 1, 1230 DOMŽALE
5691/7	1227,67	LEONAS, UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI, D.O.O., VIRSKA CESTA 1, 1230 DOMŽALE
5692/5	872,16	LEONAS, UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI, D.O.O., VIRSKA CESTA 1, 1230 DOMŽALE
5700	246,01	TOSAMA TOVARNA SANITETNEGA MATERIALA D.O.O., ŠARANovičeva CESTA 35, 1230 DOMŽALE
5702/6	63,66	DOBRAVC TRANSPORT, PREVOZI IN ORGANIZACIJA PREVOZOV D.O.O. TKALSKA ULICA 1, 1230 DOMŽALE
5702/5	1864,83	DOBRAVC TRANSPORT, PREVOZI IN ORGANIZACIJA PREVOZOV D.O.O. TKALSKA ULICA 1, 1230 DOMŽALE
5703/3	1670,05	DOBRAVC TRANSPORT, PREVOZI IN ORGANIZACIJA PREVOZOV D.O.O. TKALSKA ULICA 1, 1230 DOMŽALE

5698/3	3620,35	DOBRAVC TRANSPORT, PREVOZI IN ORGANIZACIJA PREVOZOV D.O.O. TKALSKA ULICA 1, 1230 DOMŽALE
5698/2	2613,77	DOBRAVC TRANSPORT, PREVOZI IN ORGANIZACIJA PREVOZOV D.O.O. TKALSKA ULICA 1, 1230 DOMŽALE
5704/3	8648,15	DOBRAVC TRANSPORT, PREVOZI IN ORGANIZACIJA PREVOZOV D.O.O. TKALSKA ULICA 1, 1230 DOMŽALE
5698/1	548,56	DOBRAVC TRANSPORT, PREVOZI IN ORGANIZACIJA PREVOZOV D.O.O. TKALSKA ULICA 1, 1230 DOMŽALE
5701/5	0,82	Zasebni lasntik
5701/6	1085,21	Zasebni lasntik
5694/1	3599,63	Zasebni lastnik
5693/2	0,92	Zasebni lastnik
5696	1244,88	Zasebni lastnik
5695	1222,57	Zasebni lastnik
	42813,83	

2. KLJUČNE UGOTOVITVE

2.1 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

- cestno omrežje,
- vodovodno omrežje,
- elektro omrežje,
- elektronsko komunikacijsko omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- plinovodno omrežje.

Do pričetka gradnje novih objektov v Ue4, ki posegajo v obstoječo javno infrastrukturo je potrebno prestaviti celotno komunalno infrastrukturo v novo traso Ue1/2:

- Javni mešani kanalizacijski vod
- Interni kanalizacijski vod (Tosama)
- Elektro kabelsko kanalizacijo – SN vod (20 kV)
- Elektro kabelsko kanalizacijo – NN vod (0,4 kV)
- Lokalni distribucijski plinovod
- Elektronsko komunikacijski vod
- Premik javne poti z izvedbo novega cestnega profila

Dodatno bo pred posegi na območju Ue3 potrebno prestaviti kanalizacijski vod in interni kanalizacijski vod, ki bremenijo zasebnega investitorja. Ti stroški niso del elaborata ekonomike.

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na **273.121,40 EUR z DDV po stalnih cenah**.

2.2 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Izvedba gradnje, objektov ter infrastrukture na obstoječi družbeno infrastrukturo ne predstavlja nobenega vpliva.

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 JAVNE PROMETNE POVRŠINE (ceste, trgi, parkirišča, odvodnjavanje, razsvetljava)

CESTE

Na območju OPPN se bo zaključen (slepi) odsek javne poti (JP 571287) Tkalske ceste na stacionaži 0+60,7 m in 0+175,9 m prestavil na novo traso ter urejen nov cestni profil v širini 2 x 2,5 m. Del javne poti na stacionaži 0+0,0 m do 0+60,7 m se iz obstoječega cestnega profila preuredi v širino 2 x 2,5 m.

Skupno se bo na novo uredilo 215 m¹ javne poti v predvidenem novem profilu.

Strošek izgradnje cestne infrastrukture in način financiranja bo naknadno dogovorjen z dogovorom o financiranju med pobudniki in Občino Domžale.

ODVODNJAVANJE

Odvajanje meteornih vod s površin cest bo urejeno v meteorno kanalizacijo, ki poteka v koridorju Tkalske ulice.

JAVNA RAZSVETLJAVA

V sklopu rekonstrukcije nove ceste ni predvidena izgradnja javne razsvetljave.

3.2 VODOVODNO OMREŽJE

Potrebna bo izgradnja novega sekundarnega vodovoda Duktal DN 100 v dolžini 138 m ter izgradnja priključnega vodovoda Duktal DN 40 do posameznih odjemnih mest. Predvidi se tudi 1 nov hidrant (DN 100) namenjene gašenju požarov na območju OPPN.

Strošek izgradnje vodovodne oskrbe in način financiranja bo naknadno dogovorjen z dogovorom o financiranju med pobudniki in Občino Domžale.

3.3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Potrebna bo izgradnja novega ločenega kanalizacijskega omrežja: meteorne kanalizacije in fekalne kanalizacije, ki se priključujeta na obstoječe kanalizacijsko omrežje v bližini novega krožišča.

Mešana kanalizacija

Potrebno je izgraditi 160 m¹ meteorne kanalizacije za potrebe odvodnjavanja ceste nazivnega premera predvidoma DN 160 (nekateri cevovodi tudi manjši), ki se bo priključeval na obstoječo mešano kanalizacijo PE DN 800.

Strošek izgradnje komunalne oskrbe in način financiranja bo naknadno dogovorjen z dogovorom o financiranju med pobudniki in Občino Domžale.

3.4 PLINOVODNO OMREŽJE

Predvidena je prestavitev obstoječega distribucijskega plinovoda, DN32 v dolžini 107 m. Nova trasa se nahaja v koridorju pod novo cesto v Ue1/2.

Strošek prestavitve plinovodnega omrežja in način financiranja bo naknadno dogovorjen z dogovorom o financiranju med pobudniki in Občino Domžale.

3.5 ELEKTRIČNO OMREŽJE

Predvidena je prestavitev obstoječega srednje napetostnega voda v dolžini 162 m¹. Nova trasa se nahaja v koridorju pod novo cesto v Ue1/2.

Prav tako je predvidena prestavitev NN voda ter razvoda do priključnih mest novih objektov v dolžini 30 m¹.

Strošek prestavitve električnega omrežja in način financiranja bo naknadno dogovorjen z dogovorom o financiranju med pobudniki in Občino Domžale.

3.6 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

V območju OPPN je načrtovana kabelska kanalizacija za elektronsko komunikacijsko omrežje, ki omogoča priključitev stavb v območju OPPN na omrežji vsaj dveh različnih operaterjev v dolžini 130 m¹.

Strošek izgradnje kabelske kanalizacije elektronskih komunikacij omrežja in način financiranja bo določen z dogovorom med pobudniki in Občino Domžale.

3.7 JAVNE ZELENE POVRŠINE

Izgradnja javnih zelenih površin ni predvidena. Zelene površine bodo zagotovljene na območju gradbenih parcel, skladno z določili prostorsko izvedbenega akta.

3.8 OBJEKTI ZA RAVNANJE Z ODPADKI

Novi objekti za ravnanje z odpadki niso predvideni.

3.9 VEČJI OBJEKTI (mostovi, nadvozi, podvozi, črpališča, vodohrami, razbremenilniki, regulacijske postaje)

Izgradnja večjih objektov ni predvidena oziroma je zajeta pri posameznih vrstah komunalne opreme.

3.10 INTERNO KOMUNALNO OMREŽJE ČN TOSAMA

Vzdolž obstoječe javne poti poteka tudi interno komunalno omrežje (odpadne vode in vodovod) do interne čistilne naprave podjetja Tosama. Do zaključka obratovanja mora biti ČN Tosama priključena na obstoječe interno omrežje, ki ga bo potrebno ob prestavitvi infrastrukture v novo traso ceste prestaviti v dolžini 160 m¹.

V kolikor bo prestavitev nove infrastrukture izvedena po zaključku obratovanja ČN Tosama, prestavitve obstoječih internih vodov niso potrebne in se jih le ukine, sicer pa jih je potrebno prevezati, prestaviti.

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

REKAPITULACIJA GRADEBNA DELA

A	JAVNE PROMETNE POVRŠINE Z JAVNO RAZ-SVETLJAVO	78.320,00 €
B	VODOVODNO OMREŽJE	52.660,00 €
C	KANALIZACIJSKO OMREŽJE	24.960,00 €
Č	PLINOVODNO OMREŽJE	12.840,00 €
D	ELEKTRO OMREŽJE	42.840,00 €
E	TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	12.250,00 €
	22 % DDV	49.251,40 €

SKUPAJ GRADBENA DELA brez DDV: **223.870,00 €**

SKUPAJ GRADBENA DELA z DDV: **273.121,40 €**

Poz.	Opis dela oz. dobave	enota	količina	cena/enoto	Skupaj [EUR]
A	JAVNE PROMETNE POVRŠINE Z JAVNO RAZ-SVETLJAVO				
1	Izgradnja ceste – povozne površine	m2	1.100,00	70,00	77.000,00 €
2	Zarisovanje črt	m1	220,00	6,00	1.320,00 €
	JAVNE PROMETNE POVRŠINE skupaj				78.320,00 €
B	VODOVODNO OMREŽJE				
1	Izgradnja sekundarnega vodovodnega omrežja	m1	138,00	320,00	44.160,00 €
2	Izgradnja priključnega vodovodnega omrežja	m1	30,00	200,00	6.000,00 €
3	Izgradnja novih nadzemnih in podzemnih hidrantov	kpl	1,00	2.500,00	2.500,00 €
	VODOVODNO OMREŽJE skupaj				52.660,00 €
C	KANALIZACIJSKO OMREŽJE				
1	Odstranitev obstoječe kanalizacije	m1	120,00	50,00	6.000,00 €
2	Izgradnja omrežja mešane kanalizacije	m1	160,00	156,00	24.960,00 €
	KANALIZACIJSKO OMREŽJE skupaj				24.960,00 €
Č	PLINOVODNO OMREŽJE				
1	Odstranitev plinovodnega omrežja	m1	120,00	40,00	4.800,00 €
2	Izgradnja novega distribucijskega plinovoda	m1	107,00	120,00	12.840,00 €
	VROČEVODNO OMREŽJE skupaj				12.840,00 €
D	ELEKTRO OMREŽJE				
1	Odstranitev elektro kableske kanalizacije	m1	240,00	30,00	7.200,00 €
2	Izgradnja novega SN elektro omrežja	m1	162,00	220,00	35.640,00 €
3	Izgradnja novega NN elektro omrežja	m1	30,00	150,00	4.500,00 €
	ELEKTRO OMREŽJE skupaj				42.840,00 €

E	TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE				
1	Izgradnja nove kableske kanalizacije telekomunikacijskega omrežja	m1	130,00	85,00	11.050,00 €
2	Izgradnja priključkov novega telekomunikacijskega omrežja	m1	20,00	60,00	1.200,00 €
	ELEKTRO OMREŽJE skupaj				12.250,00 €

3.12 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 **273.121,40 EUR z DDV**. Deleži financiranja bodo določeni z dogovorom med pobudniki in Občino Domžale.

3.13 VIRI FINANČNIH SREDSTEV

Po 166. členu ZUreP-3 občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. 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.

Izgradnja javne komunalne infrastrukture bo predvidoma financirana s strani pobudnikov ter predana v upravljanje Občini Domžale. Način financiranja ter način vračila v času izgradnje (komunalni prispevek) bo dogovorjen med pobudniki in Občino Domžale.

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Pritiski na družbeno infrastrukturo se z izgradnjo novih objektov, predvidenih po OPPN ne bodo povečali.

ELABORAT EKONOMIKE - GRAFIČNE PRILOGE

1. OBSTOJEČA IN NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Sodelavci:

Peter Kovač mag. inž. arh. ZAPS 2303 PA

