



LOCUS

PRIPRAVLJAVEC

Mestna občina Koper

Verdijeva ulica 10 | 6000 Koper

NAROČNIK

HOFER trgovina d.o.o.

Kranjska cesta 1 | 1225 Lukovica

Številka 1924/2021

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje«

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, september 2021

Elaborat programa opremljanja

NASLOV AKTA	Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč
	Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje«
VSEBINA	Elaborat programa opremljanja
PIRPAVLJAVEC	Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
NAROČNIK	HOFER trgovina d.o.o., Kranjska cesta 1, 1225 Lukovica
ŠTEVILKA	1924/2021
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Uroš Košir, univ. dipl. inž. geod.
STROKOVNA SKUPINA	Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad. Tomaž Kmet, univ. dipl. inž. arh. Iztok Perpar, grad. teh.
ORGAN SPREJEMA AKTA	Občinski svet Mestne občine Koper
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Župan Mestne občine Koper Aleš Bržan
DATUM	Domžale, september 2021

KAZALO

1	POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA	6
2	SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA	7
2.1	POJMI IN KRATICE.....	7
2.2	PODATKI O PRIPRAVLJAVCU, NAROČNIKU IN IZDELOVALCU	8
2.2.1	<i>Pripravljavec</i>	8
2.2.2	<i>Naročnik</i>	8
2.2.3	<i>Izdelovalec</i>	8
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA	8
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA.....	8
2.5	PREDPISI IN OSTALA DOKUMENTACIJA	9
2.5.1	<i>Predpisi</i>	9
2.5.2	<i>Veljavni prostorski akti</i>	9
2.5.3	<i>Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage</i>	9
3	OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO	9
3.1	KOMUNALNA OPREMA	9
3.1.1	<i>Cestno omrežje</i>	10
3.1.2	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	10
3.1.3	<i>Vodovodno omrežje</i>	10
3.1.4	<i>Javne površine</i>	11
3.1.5	<i>Ravnanje z odpadki</i>	11
3.2	DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	11
3.2.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i>	11
3.2.2	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	11
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKА	12
4.1	OBRAČUNSKO OBMOČJE NOVE KOMUNALNE OPREME	12
4.1.1	<i>Površina gradbenih parcel</i>	12
4.1.2	<i>Bruto tlorisne površine objektov</i>	12
4.2	SKUPNI STROŠKI KOMUNALNE OPREME	13
4.2.1	<i>Novo omrežje cest</i>	13
4.2.2	<i>Novo omrežje kanalizacije</i>	14
4.2.3	<i>Novo omrežje vodovoda</i>	15
4.2.4	<i>Ostali stroški gradnje komunalne opreme</i>	16
4.3	SKUPNI STROŠKI DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	16
4.3.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i>	17
4.3.2	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	17
4.3.3	<i>Ostali stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture</i>	17
4.4	OBRAČUNSKI STROŠKI	17
4.5	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE	18
4.6	ETAPNOST IN FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA	18
4.6.1	<i>Etapnost opremljanja</i>	18
4.6.2	<i>Finančna sredstva za opremljanje</i>	19
5	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKА	19
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKА ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	20

Elaborat programa opremljanja

5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	20
5.2.1	<i>Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i>	20
5.3	RAZMERJE MED DELEŽEM GRADBENE PARCELE STAVBE IN DELEŽEM POVRŠINE OBJEKTA.....	20
5.4	ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	21
5.5	STROŠKI PRIKLJUČEVANJA.....	21
5.6	POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO	21
5.6.1	<i>Pogodba o opremljanju</i>	21
5.6.2	<i>Pogodba o priključitvi</i>	21
6	DELITEV STROŠKOV PO OBJEKTIH	21
6.1	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA GRADNJO KOMUNALNE OPREME NA OBMOČJE OPPN	21
6.1.1	<i>Nova komunalna oprema</i>	22
6.1.2	<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	22
6.1.3	<i>Delež komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i>	22
6.1.4	<i>Komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo</i>	23
6.2	DELITEV STROŠKOV GRADNJE DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	24
7	GRAFIČNI DEL	25

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{p_N} in C_{t_N}	6
Preglednica 2:	Prikaz površin gradbenih parcel in bruto tlorisnih površin po obračunskih območjih	12
Preglednica 3:	Prikaz površin gradbenih parcel	12
Preglednica 4:	Prikaz površin ostalih ureditvenih enot.....	12
Preglednica 5:	Prikaz bruto tlorisnih površin objektov po funkcionalnih enotah	13
Preglednica 6:	Prikaz dolžin oz. površin omrežja cest	13
Preglednica 7:	Normirani stroški izgradnje novega omrežja cest	13
Preglednica 8:	Skupni stroški izgradnje novega omrežja cest	13
Preglednica 9:	Delitev stroškov omrežja cest glede na etapnost.....	14
Preglednica 10:	Prikaz dolžine novega omrežja kanalizacijske	14
Preglednica 11:	Normirani stroški izgradnje novega omrežja kanalizacije	14
Preglednica 12:	Skupni stroški izgradnje novega omrežja kanalizacije.....	14
Preglednica 13:	Delitev stroškov omrežja kanalizacije glede na etapnost.....	15
Preglednica 14:	Prikaz dolžine novega omrežja vodovoda	15
Preglednica 15:	Normirani stroški izgradnje novega omrežja vodovoda.....	15
Preglednica 16:	Skupni stroški izgradnje novega omrežja vodovoda	15
Preglednica 17:	Delitev stroškov omrežja vodovoda glede na etapnost	15
Preglednica 18:	Ostali stroški gradnje komunalne opreme	16
Preglednica 19:	Delitev ostalih stroškov glede na etapnost	16
Preglednica 20:	Prikaz dolžin elektrike in telekomunikacij	16
Preglednica 21:	Normirani stroški izgradnje novega omrežja cest	17
Preglednica 22:	Skupni stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja.....	17
Preglednica 23:	Skupni stroški izgradnje telekomunikacij	17
Preglednica 24:	Ostali stroški gradnje komunalne opreme	17
Preglednica 25:	Obračunski stroški izgradnje nove komunalne opreme	18
Preglednica 26:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere.....	18
Preglednica 27:	Delitev stroškov glede na etapnost	19
Preglednica 28:	Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja	19
Preglednica 29:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{p_N} in C_{t_N}	19
Preglednica 30:	Površine objektov in pripadajoče gradbene parcele	21
Preglednica 31:	Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.....	22
Preglednica 32:	Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo	22
Preglednica 33:	Izračun deleža komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za objekt A	22
Preglednica 34:	Izračun deleža komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za objekt B	23
Preglednica 35:	Izračun deleža komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za objekt C	23
Preglednica 36:	Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo	23
Preglednica 37:	Delitev stroškov druge gospodarske javne infrastrukture po objektih	24

1 POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskoga načrta za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje«, v nadaljevanju »Elaborat programa opremljanja«, je podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki se sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za odmero komunalnega prispevka za območje občinskega podrobnega prostorskoga načrta za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« (v nadaljevanju: Program opremljanja). Elaborat programa opremljanja je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela in določa:

- območja opremljana,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:
 - obračunska območja nove komunalne opreme,
 - skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
 - preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere,
 - merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Elaborat programa opremljanja obravnava gradnjo nove komunalne opreme:

- novo omrežje cest
- novo omrežje kanalizacije
- novo omrežje vodovoda

druge gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje
- telekomunikacijsko omrežje

Vsa obravnavana komunalna oprema v tem elaboratu programa opremljanja, ki se bo gradila, ima status nove komunalne opreme.

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

NOVA KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C_{pN} [€/m ²]	C_{tN} [€/m ²]
novo omrežje cest	CES _N	15,19	42,11
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	7,04	19,51
novo omrežje vodovoda	VOD _N	4,02	11,14

Preglednica 1: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}

2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

2.1 Pojmi in kratice

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.

komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanci plača Mestni občini Koper,

obračunsko območje komunalne opreme nove je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe,

gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe,

BTP bruto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836,

A_{GP} površina gradbene parcele stavbe,

A_{STAVBA} BTP,

Dp_N delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,

Dt_N delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,

$Cp_N(i)$ stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme,

$Ct_N(i)$ stroški opremljanja na m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme,

$KP_{nova}(i)$ znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,

KP_{nova} znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,

nova komunalna oprema je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanj.

2.2 Podatki o pripravljavcu, naročniku in izdelovalcu

2.2.1 Pripravlavec



Ime:	Mestna občina Koper
Sedež:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Telefon:	+386 5 664 61 00
Davčna številka	SI

2.2.2 Naročnik



Ime:	HOFER trgovina d.o.o.
Sedež:	Kranjska cesta 1, 1225 Lukovica
Telefon:	+386 1 834 66 00
Davčna številka	SI 91043522

2.2.3 Izdelovalec



Ime:	LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.
Sedež:	Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Telefon:	+386 1 721 93 90
Davčna številka	SI 15475760

2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Mestna občina Koper je pripravila OPPN ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« za katerega je za potrebe delitve stroškov opremljanja gradnje nove komunalne opreme potrebno sprejeti programa opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, s katerim se bodo ocenili stroški gradnje nove komunalne opreme. Na podlagi programa opremljanja se lahko investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, kot predpisuje OPPN oz. je odlok pravna podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki jo bo gradila občina.

2.4 Opis območja opremljanja

Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno (ne)opremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora z oznako KC-79.

2.5 Predpisi in ostala dokumentacija

2.5.1 Predpisi

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Ur.l. RS; št. 61/17)
- Gradbeni zakon – GZ (Ur.l. RS; št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20)
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19),
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS; št. 37/18)
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l., RS, št. 109/11, 61/17 - GZ)
- Uredba o odvajjanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS; št. 98/15, 76/17)
- Pravilnik o pitni vodi (Ur.l. RS, št. 19/04, 34/06, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17)

2.5.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« (Uradni list RS, št. 93/14)

PROGRAM OPREMLJANJA

- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o odmeri in izračunu komunalnega prispevka na območje Mestne občine Koper (Ur. l. RS, št. 70/19)

2.5.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- Ocena investicij glede na primerljive stroške, Locus d.o.o., februar 2021

3 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

3.1 Komunalna oprema

Na območju opremljanja je že zgrajen del obstoječe komunalne opreme oz. je zagotovljena priključitev nanjo, in sicer:

- obstoječe omrežje cest,
- obstoječe omrežje kanalizacije,
- obstoječe omrežje vodovoda,
- obstoječi objekti ravnjanja z odpadki,
- obstoječe javne površine.

Območje opremljanja ni popolnoma komunalno opremljeno in je potrebno dograditi naslednjo novo komunalno opremo:

- novo omrežje cest,

- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda.

Podrobnejši pogoji gradnje komunalne opreme so razvidni iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje«.

3.1.1 Cestno omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Ureditveno območje OPPN se nahaja severno od državne ceste R2 409.

Nova komunalna oprema

Na območju je treba zgraditi novo cestno omrežje, ki se na zahodnem delu naveže na krožišče državne ceste R2 409. Novo cestno omrežje predstavljata cesti A in B, na kateri se navežejo parkirne in manipulativne površine.

Cesta A: Širina ceste je 6,0 m oz. 6,9 m (priključek) ter širina pločnika 2,5 m.

Cesta B: Širina ceste je 5,5 m oz. 3,5 m na zahodnem delu območja, širina pločnika 2,5 m.

Vsa vozišča in parkirišča so predvidena v asfaltni izvedbi.

V sklopu ureditve cestnega omrežja se bo vzpostavila javna razsvetljava, ki se bo priključila na obstoječo javno razsvetljavo.

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Na območju OPPN je delno zgrajeno fekalno kanalizacijsko omrežje.

Nova komunalna oprema

Komunalne odpadne vode se gradi v ločenem sistemu.

Fekalna kanalizacija

Komunalno odpadno vodo z območja se po predvideni fekalni kanalizaciji odvaja v zbirni fekalni kanal, ki je priključen v obstoječi fekalni zbiralnik CČN–Iplas–Dekani. Obstojči zbirni fekalni kanal se zaradi dotrajnosti obnovi na odseku od priključka na fekalni zbiralnik CČN–Iplas–Dekani do priključka fekalne kanalizacije obravnavanega območja.

Meteorna kanalizacija

Padavinske odpadne vode z obravnavanega območja je potrebno voditi preko meteorne kanalizacije objektov v zunanjo meteorno kanalizacijo, z iztokom v obstoječi meteorni odvodnik – Dekanski obrobni kanal. Nov zbirni meteorni kanal je predviden na odseku od iztoka v dekanski obrobni kanal do priključka meteorne kanalizacije obravnavanega območja.

3.1.3 Vodovodno omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Za potrebe napajanja objektov na območju OPPN bo potrebno dograditi vodovodno omrežje, obstoječe dele vodovoda pa prilagoditi novi zazidalni situaciji.

Nova komunalna oprema

Po predvideni cesti A je potrebno predvideti sekundarni vod iz nodularne litine. Dimenzioniranje se določi na podlagi predvidenih zahtev vodo oskrbe in količine vode za potrebe požarne varnosti predvidenih objektov.

Vodno oskrbo in požarno varnost območja bo možno zagotoviti iz vodohrana RZ Lama 200 m³, na koti 60,60 m.n.m. oziroma iz prelivnega vodohrana Rižana 200 m³, na koti 80,05 m.n.m.

3.1.4 Javne površine

Nova komunalna oprema

Vsi predvideni objekti bodo opremljeni z obstoječimi javnimi površinami.

3.1.5 Ravnanje z odpadki

Nova komunalna oprema

Na območju OPPN so predvideni ekološki otoki.

Vsi predvideni objekti se bodo priključili na obstoječo službo ravnanja z odpadki.

3.2 Druga gospodarska javna infrastruktura

3.2.1 Elektroenergetsko omrežje

Obstoječa gospodarska javna infrastruktura

Na območju OPPN je zgrajeno elektroenergetsko omrežje.

Nova ureditev

Obstoječe naprave je potrebno zaradi dotrajanosti v celoti nadomestiti z novimi. 20 kV napajanje predvidenih transformatorskih postaj se bo izvedlo z vzankanjem v obstoječi 20 kV kablovod TP Lama–TP Hladilnica. Zgraditi je potrebno novo kabelsko kanalizacijo iz 4 x SF 160 mm od TP Hladilnica do lokacije predvidene nove transformatorske postaje oziroma postaj.

Elektroenergetsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.2.2 Telekomunikacijsko omrežje

Obstoječa javna infrastruktura

Obstoječi telekomunikacijski vodi potekajo po južni strani območja OPPN.

Nova ureditev

Predvidi se dograditev obstoječega TK omrežja s sistemom telefonske kabelske kanalizacije.

Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Obračunsko območje nove komunalne opreme

Obračunsko območje nove komunalne opreme, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo, oziroma območje njene uporabe je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano novo komunalno opremo in drugo infrastrukturo oziroma je to območje njene uporabe.

Na območju opremljanja je določeno eno obračunsko območje za vsako vrsto nove komunalne opreme, ki predstavlja gradbene parcele in objekte na njih, ki se bodo priklopili na novo komunalno opremo.

Obračunska območja so:

- novo omrežje cest
- novo omrežje kanalizacije
- novo omrežje vodovoda

OBRAČUNSKO OBMOČJE	GRADBENE PARCELE [m ²]	BTP [m ²]
novo omrežje cest - CES _N	27.865	10.050
novo omrežje kanalizacije - KAN _N	27.865	10.050
novo omrežje vodovoda - VOD _N	27.865	10.050

Preglednica 2: Prikaz površin gradbenih parcel in bruto tlorisnih površin po obračunskih območjih

4.1.1 Površina gradbenih parcel

Na območju opremljanja so 4 funkcionalne enote.

FUNK. ENOTA	FUNKCIJA ENOTE	GRADBENA PARCELA	POVRŠINA FUNK. ENOTE [m ²]
A	površine namenjene gradnji – objekt A	DA	7.904
B	površine namenjene gradnji – objekt B	DA	13.688
C	površine namenjene gradnji – objekt C	DA	6.273
SKUPAJ GRADBENE PARCELE			27.865

Preglednica 3: Prikaz površin gradbenih parcel

Spodnja preglednica prikazuje ostale funkcionalne enote, ki ne predstavljajo gradbenih parcel.

FUNK. ENOTA	FUNKCIJA ENOTE	POVRŠINA FUNK. ENOTE [m ²]
D	cesta A in B	3.960

Preglednica 4: Prikaz površin ostalih ureditvenih enot

4.1.2 Bruto tlorisne površine objektov

Z OPPN je v FE A - C predvidena gradnja treh objektov.

Objekt tipa A ima predviden BTP površine 216 m², tip B pa 240 m².

FUNK. PODENOTA	MAX GABARIT [m]	MAX VIŠINA [m]	PREDVIDENA ETAŽNOST	BTP [m ²]
S1	65 x 30	10	P	1.950
S2	150 x 40	15	P	6.000

FUNK. PODENOTA	MAX GABARIT [m]	MAX VIŠINA [m]	PREDVIDENA ETAŽNOST	BTP [m ²]	
S3	70 x 30	15	P	2.100	
SKUPAJ					10.050

Preglednica 5: Prikaz bruto tlorisnih površin objektov po funkcionalnih enotah

4.2 Skupni stroški komunalne opreme

Skupni stroški prikazujejo vse stroške, povezane z izgradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen.

V elaboratu programa opremljanja skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture in so določeni na podlagi ocene investicije oz. na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe.

Vsi stroški v nadaljevanju ne vsebujejo DDV.

4.2.1 Novo omrežje cest

Vrednost izgradnje novega omrežja cest se je določila z oceno investicije glede na primerljive stroške.

Ocenjene površine in dolžine so navedene v spodnji preglednici.

CESTA	VOZIŠČE		HODNIK ZA PEŠCE		JAVNA RAZSVETLJAVA	ODKUP ZEMLIJIŠČ
	DOLŽINA	ŠIRINA	DOLŽINA	ŠIRINA	DOLŽINA	POVRŠINA
Cesta A	250 m	6,00 m				
Cesta A - priključek	50 m	6,90 m				
Cesta B - sever	177 m	5,50 m	110 m	2,50 m	370 m	3.321 m ²
Cesta B - zahod	65 m	3,50 m				

Preglednica 6: Prikaz dolžin oz. površin omrežja cest

Vrednotenje novega omrežja cest

Skupni stroški izgradnje novega omrežja cest so prikazani v spodnjih preglednicah.

VRSTA STROŠKA	UPORABLJENA VREDNOST
vozišče	zemeljska dela - 22,9 €/m ² voziščna konstrukcija - asfalt: 24,1 eur/m ² cestni robnik - 25,00 €/m
hodnik za pešce	voziščna konstrukcija - asfalt: 13,00 €/m ² cestni robnik - 25,00 €/m
javna razsvetljava	vgradnja svetilk in elektro omrežja – 80,00 €/m
odkup zemljijišč	40,00 €/m ²
ostala dela (se ne upošteva pri odkupih zemljijišč)	nepredvidena dela - 10% prometna signalizacija - 3% gradbeni nadzor - 2%

Preglednica 7: Normirani stroški izgradnje novega omrežja cest

VOZIŠČE	HODNIK ZA PEŠCE	JAVNA RAZSVETLJAVA	ODKUP ZEMLIJIŠČ	OSTALA DELA	VREDNOST
156.712,00 €	6.325,00 €	29.600,00 €	132.840,00 €	28.895,55 €	354.372,55 €

Preglednica 8: Skupni stroški izgradnje novega omrežja cest

Etapnost gradnje novega omrežja cest

Etapnost gradnje je odvisna od gradnje posameznih objektov. Trenutno sta predvideni najmanj dve etapi, gradnja objekta A in gradnja preostalih objekti (B in C). Gradnja objektov B in C sta prav tako možni ločeno, zato je delitev stroškov prikazana za gradnjo 3. etap. Dejanski strošek je odvisen od dogovora obsega gradnje omrežja cest, kar se dogovori s pogodbo o opremljanju. Delitev stroškov je izvedena glede na površine posamezne funkcionalne enote in objektov na njih.

FUNK. ENOTA	VREDNOST [€]
A	78.286,88 €
B	200.319,05 €
C	75.766,62 €
SKUPAJ	354.372,55 €

Preglednica 9: Delitev stroškov omrežja cest glede na etapnost

4.2.2 Novo omrežje kanalizacije

Vrednost izgradnje novega omrežja kanalizacije se je določila glede določila z oceno investicije glede na primerljive stroške.

Novo omrežje kanalizacije zajema:

- izgradnjo fekalne kanalizacije s pripadajočimi revizijskimi jaški
- izgradnjo meteorne kanalizacije z odtoki in revizijskimi jaški

Ocenjene dolžine so navedene v spodnji preglednici.

OMREŽJE	DOLŽINA
fekalna kanalizacija	635 m
meteorna kanalizacija	720 m

Preglednica 10: Prikaz dolžine novega omrežja kanalizacijske

Vrednotenje novega omrežja kanalizacije

Skupni stroški izgradnje novega omrežja kanalizacije so prikazani v spodnji preglednici:

VRSTA STROŠKA	UPORABLJENA VREDNOST
fekalna kanalizacija	cevovodi in revizijski jaški - 150,00 €/m
meteorna kanalizacija	cevovodi, odtoki in revizijski jaški - 120,00 €/m
ostala dela	nepredvidena dela - 10% gradbeni nadzor - 2%

Preglednica 11: Normirani stroški izgradnje novega omrežja kanalizacije

FEKALNA KANALIZACIJA	METERONA KANALIZACIJA	OSTALA DELA	VREDNOST
95.250,00 €	86.400,00 €	21.798,00€	203.448,00 €

Preglednica 12: Skupni stroški izgradnje novega omrežja kanalizacije

Etapnost gradnje novega omrežja kanalizacije

Etapnost gradnje je odvisna od gradnje posameznih objektov. Trenutno sta predvideni najmanj dve etapi, gradnja objekta A in gradnja preostalih objekti (B in C). Gradnja objektov B in C sta prav tako možni ločeno, zato je delitev stroškov prikazana za gradnjo 3. etap. Dejanski strošek je odvisen od dogovora obsega gradnje omrežja kanalizacije, kar se dogovori s pogodbo o opremljanju. Delitev stroškov je izvedena glede na površine posamezne funkcionalne enote in objektov na njih.

FUNK. ENOTA	VREDNOST [€]
A	44.945,10 €
B	115.004,70 €
C	43.498,20 €
SKUPAJ	203.448,00 €

Preglednica 13: Delitev stroškov omrežja kanalizacije glede na etapnost

4.2.3 Novo omrežje vodovoda

Vrednost izgradnje novega omrežja vodovoda se je določila glede določila z oceno investicije glede na primerljive stroške.

Novo omrežje vodovoda zajema:

- izgradnja vodovodnega omrežja z jaški

Ocenjene dolžine so navedene v spodnji preglednici.

OMREŽJE	DOLŽINA
vodovodno omrežje	750 m

Preglednica 14: Prikaz dolžine novega omrežja vodovoda

Vrednotenje novega omrežja vodovoda

Skupni stroški izgradnje novega omrežja kanalizacije so prikazani v spodnji preglednici:

VRSTA STROŠKA	UPORABLJENA VREDNOST
vodovodno omrežje	cevovodi in jaški - 120,00 €/m
ostala dela	nepredvidena dela - 10% gradbeni nadzor - 2%

Preglednica 15: Normirani stroški izgradnje novega omrežja vodovoda

VODOVODNO OMREŽJE	OSTALA DELA	VREDNOST
90.000,00 €	10.800,00€	100.800,00 €

Preglednica 16: Skupni stroški izgradnje novega omrežja vodovoda

Etapnost gradnje novega omrežja kanalizacije

Etapnost gradnje je odvisna od gradnje posameznih objektov. Trenutno sta predvideni najmanj dve etapi, gradnja objekta A in gradnja preostalih objekti (B in C). Gradnja objektov B in C sta prav tako možni ločeno, zato je delitev stroškov prikazana za gradnjo 3. etap. Dejanski strošek je odvisen od dogovora obsega gradnje omrežja vodovoda, kar se dogovori s pogodbo o opremljanju. Delitev stroškov je izvedena glede na površine posamezne funkcionalne enote in objektov na njih.

FUNK. ENOTA	VREDNOST
A	22.268,42 €
B	56.980,04 €
C	21.551,54 €
SKUPAJ	100.800,00 €

Preglednica 17: Delitev stroškov omrežja vodovoda glede na etapnost

4.2.4 Ostali stroški gradnje komunalne opreme

Poleg stroškov gradnje komunalne opreme se pri skupnih stroških upošteva tudi stroške projektiranja ter izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo nove komunalne opreme.

Stroški so bili pridobljeni na podlagi dejanske pogodbene vrednosti oz. ocene izdelave projektne dokumentacije.

VRSTA STROŠKA	VREDNOST
OPPN za ureditev trgovske poslovne cone »Bivje«	19.860,00 €
Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN za ureditev trgovske poslovne cone »Bivje«	12.598,00 €
strokovna podlaga PZI krožišča, kapacitetna analiza krožišča in novelacija kapacitetne analize	7.135,00 €
strokovna podlaga IDZ za javno komunalno infrastrukturo	4.470,00 €
geološke-geomehanske raziskave	3.237,70 €
geodetski načrt	1.037,00 €
stroški projektiranja (DGD, PID)	60.000,00 €
SKUPAJ	108.337,70 €

Preglednica 18: Ostali stroški gradnje komunalne opreme

Delitev ostalih stroškov

Delitev stroškov je izvedena glede na površine posamezne funkcionalne enote in objektov na njih.

FUNK. ENOTA	VREDNOST
A	23.933,63 €
B	61.240,93 €
C	23.163,14 €
SKUPAJ	108.337,70 €

Preglednica 19: Delitev ostalih stroškov glede na etapnost

4.3 Skupni stroški druge gospodarske javne infrastrukture

Vrednost izgradnje druge gospodarske javne infrastrukture se je določila glede določila z oceno investicije glede na primerljive stroške. Stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture niso predmet odmerek komunalnega prispevka.

Vsi stroški v nadaljevanju ne vsebujejo DDV.

Ocenjene dolžine so navedene v spodnji preglednici.

ELEKTRIKA (nizka napetost)	TELEKOMUNIKACIJE
DOLŽINA	DOLŽINA
400	400

Preglednica 20: Prikaz dolžin električne in telekomunikacijske infrastrukture

Vrednotenje druge gospodarske javne infrastrukture

Skupni stroški izgradnje druge gospodarske javne infrastrukture so prikazani v spodnjih preglednicah.

VRSTA STROŠKA	UPORABLJENA VREDNOST
elektrika - NN	cevovodi in jaški - 110,00 €/m
TP	100.000 €
telekomunikacije	cevovodi in jaški -100,00 €/m
ostala dela (pri vsaki infrastrukturi)	nepredvidena dela - 10% gradbeni nadzor - 2%

Preglednica 21: Normirani stroški izgradnje novega omrežja cest

4.3.1 Elektroenergetsko omrežje

ELEKTRIKA	TP	OSTALA DELA	VREDNOST
44.000,00 €	100.000,00 €	17.280,00 €	161.280,00 €

Preglednica 22: Skupni stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja

4.3.2 Telekomunikacijsko omrežje

TELEKOMUNIKACIJE	OSTALA DELA	VREDNOST
40.000,00 €	4.800,00 €	44.800,00 €

Preglednica 23: Skupni stroški izgradnje telekomunikacij

4.3.3 Ostali stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture

Poleg stroškov gradnje druge gospodarske javne infrastrukture se pri skupnih stroških upošteva tudi stroške projektiranja.

Stroški so bili pridobljeni na podlagi ocene izdelave projektne dokumentacije.

VRSTA STROŠKA	VREDNOST
stroški projektiranja	30.000,00 €
SKUPAJ	30.000,00 €

Preglednica 24: Ostali stroški gradnje komunalne opreme

4.4 Obračunski stroški

Obračunski stroški predstavljajo stroške, ki se financirajo iz komunalnega prispevka in bremenijo lastnike objektov na območju opremljanja.

NOVA KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV	DRUGI VIRI BREZ DDV	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV
GRADNJA KOMUNALNE OPREME			658.620,55 €
novo omrežje cest	354.372,55 €	0 €	354.372,55 €
novo omrežje kanalizacije	203.448,00 €	0 €	203.448,00 €
novo omrežje vodovoda	100.800,00 €	0 €	100.800,00 €
DOKUMENTACIJA IN PROJEKTIRANJE KOMUNALNE OPREME			108.337,08 €
OPPN za ureditev trgovske poslovne cone »Bivje«	19.860,00 €	0 €	19.860,00 €

NOVA KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV	DRUGI VIRI BREZ DDV	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV
GRADNJA KOMUNALNE OPREME			658.620,55 €
Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje«	12.598,00 €	0 €	12.598,00 €
strokovna podlaga PZI krožišča, kapacitetna analiza krožišča in novelacija kapacitetne analize	7.135,00 €	0 €	7.135,00 €
strokovna podlaga IDZ za javno komunalno infrastrukturo	4.470,00 €	0 €	4.470,00 €
geološke-geomehanske raziskave	3.237,70 €	0 €	3.237,70 €
geodetski načrt	1.037,00 €	0 €	1.037,00 €
stroški projektiranja (DGD, PID)	60.000,00 €	0 €	60.000,00 €
SKUPAJ	766.958,25 €	0 €	766.958,25 €

Preglednica 25: Obračunski stroški izgradnje nove komunalne opreme

Skupni stroški predstavljajo celotne stroške izgradnje nove komunalne opreme, obračunski stroški pa delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom.

4.5 Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov preračunana na merske enote; to je površine gradbene parcele stavb in bruto tlorisne površine objektov.

Stroški izdelave dokumentacije in projektiranja komunalne opreme se sorazmerno, glede na vrednost komunalne opreme, porazdelijo med vso komunalno opremo.

Naslednja tabela prikazuje razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč na enoto gradbene parcele stavbe in enoto bruto tlorisne površine objekta.

OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBRAČUNSKI STROŠKI BREZ DDV [€]	ΣA_{GP} [m ²]	ΣA_{STAVBA} [m ²]	Cp_N [€/m ²]	Ct_N [€/m ²]
novo omrežje cest - CES _N	412.663,94	27.865	10.050	14,81	41,06
novo omrežje kanalizacije - KAN _N	236.913,54	27.865	10.050	8,50	23,57
novo omrežje vodovoda - VOD _N	117.380,78	27.865	10.050	4,21	11,68

Preglednica 26: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere

4.6 Etapnost in finančna sredstva za izvedbo opremljanja

V načrtu razvojnih programov občinskega proračuna Mestne občine Koper ni predvidenih sredstev za opremljanje na območju opremljanja. Celotno opremljanje se bo izvedlo na podlagi pogodbe o opremljanju, kjer bo investitor v celoti zgradil novo komunalno opremo in s tem plačal stroške komunalnega opremljanja v naravi. Iz navedenega razloga stroški v načrt razvojnih programov občinskega proračuna Mestne občine Koper ne bodo vključeni.

4.6.1 Etapnost opremljanja

Etapnost gradnje je odvisna od gradnje posameznih objektov. Trenutno sta predvideni najmanj dve etapi, gradnja objekta A in gradnja preostalih objektov (B in C). Gradnja objektov B in C sta prav tako možni ločeno, zato

je delitev stroškov prikazana za gradnjo 3. etap. Dejanski strošek je odvisen od dogovora obsega gradnje omrežja vodovoda, kar se dogovori s pogodbo o opremljanju. Delitev stroškov je izvedena glede na površine posamezne funkcionalne enote in objektov na njih.

FUNK. ENOTA	CESTE	KANALIZACIJA	VODOVOD	OSTALI STROŠKI	SKUPAJ
A	78.286,88 €	44.945,10 €	22.268,42 €	23.933,63 €	169.434,04 €
B	200.319,05 €	115.004,70 €	56.980,04 €	61.240,93 €	433.544,72 €
C	75.766,62 €	43.498,20 €	21.551,54 €	23.163,14 €	163.979,50 €
SKUPAJ	354.372,55 €	203.448,00 €	100.800,00 €	108.337,70 €	766.958,26 €

Preglednica 27: Delitev stroškov glede na etapnost

Pričetek gradnje komunalne opreme je 30 dni po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Predaja komunalne opreme v upravljanje je 18 mesecev po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

4.6.2 Finančna sredstva za opremljanje

Prikazana je delitev finančnih sredstev glede na število objektov, ki jih obravnava OPPN (3. etape).

NOVA KOMUNALNA OPREMA	ETAPA	SKUPNI STROŠKI BREZ DDV ¹ [€]	VIR FINANCIRANJA
novo omrežje cest	1. etapa	91.164,44 €	pogodba o opremljanju
	2. etapa	233.269,89 €	
	3. etapa	88.229,61 €	
novo omrežje kanalizacije	1. etapa	52.338,20 €	
	2. etapa	133.922,04 €	
	3. etapa	50.653,30 €	
novo omrežje vodovoda	1. etapa	25.931,40 €	
	2. etapa	66.352,78 €	
	3. etapa	25.096,60 €	
SKUPAJ		766.958,26 €	

Preglednica 28: Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka po programu opremljanja se izvede za območje opremljanja po posamičnih obračunskih območjih. Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

NOVA KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C _{pN} [€/m ²]	C _{tN} [€/m ²]
novo omrežje cest	CES _N	14,81	41,06
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	8,50	23,57
novo omrežje vodovoda	VOD _N	4,21	11,68

Preglednica 29: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}

¹ Stroški izdelave dokumentacije in projektiranja komunalne opreme se sorazmerno, glede na vrednost komunalne opreme, porazdelijo med vso komunalno opremo.

5.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Komunalni prispevek za novo zgrajeno komunalno opremo, določeno s tem programom opremljanja, se odmeri na naslednji način:

$$KP_{NOVA}(i) = (A_{GP} \cdot Cp_N(i) \cdot Dp_N) + (A_{STAVBA} \cdot Ct_N(i) \cdot Dt_N)$$

$$KP_{NOVA} = \sum KP_{NOVA}(i)$$

5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Vsek zavezanec, ki bo na območju opremljanja želel graditi objekt, bo moral poravnati komunalni prispevek za obstoječe – že zgrajeno komunalno opremo, kot to določa vsakokrat veljavni odlok, ki določa odmero komunalnega prispevka za obstoječe komunalno opremo. Tako se vsakemu zavezancu dodatno obračuna še preostali del komunalnega prispevka za obstoječe komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

Na območju opremljanja je že zgrajena komunalna oprema oz. je zagotovljena priključitev nanjo, in sicer:

- obstoječe omrežje cest
- obstoječe omrežje kanalizacije,
- obstoječe omrežje vodovoda,
- obstoječi objekti ravnjanja z odpadki,
- obstoječe javne površine.

Zgoraj navedena komunalna oprema predstavlja obstoječe komunalno opremo, za katero bo zavezancu, ki bo gradil na območju opremljanja, odmerjen komunalni prispevek.

5.2.1 Višina komunalnega prispevka za obstoječe komunalno opremo

Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječe komunalno opremo oziroma bremenji že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječe komunalno opremo določi na naslednji način:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječe komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$.

5.3 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_N) in deležem površine objekta (Dt_N), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:

- $Dp_N = 0,3$ $Dt_N = 0,7$

5.4 Zavezanc za plačilo komunalnega prispevka

Zavezanc za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priklučuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Zavezanc za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priklučuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

5.5 Stroški priključevanja

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na novo komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

Investitor se mora priključiti na novo komunalno opremo, ki jo koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

5.6 Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

5.6.1 Pogodba o opremljanju

Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil novo komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor, na podlagi programa opremljanja, sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

Vsebino predmetne pogodbe podrobnejše določa veljavna prostorska zakonodaja.

5.6.2 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanc (določen v poglavju »5.4 Zavezanc za plačilo komunalnega prispevka«) pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

6 DELITEV STROŠKOV PO OBJEKTIH

6.1 Komunalni prispevek za gradnjo komunalne opreme na območje OPPN

OBJEKT	GRADBENA PARCELA	BTP
A	7.904	1.950,00
B	13.688	6.000,00
C	6.273	2.100,00

Preglednica 30: Površine objektov in pripadajoče gradbene parcele

6.1.1 Nova komunalna oprema²

OBJEKT	NOVO OMREŽJE CEST	NOVO OMREŽJE KANALIZACIJE	NOVO OMREŽJE VODOVODA	SKUPAJ
A	91.164,37 €	52.328,25 €	25.925,95 €	169.418,57 €
B	233.267,78 €	133.898,40 €	66.343,94 €	433.510,13 €
C	88.229,14 €	50.644,05 €	25.092,40 €	163.965,59 €
SKUPAJ	412.661,29 €	236.870,70 €	117.362,29 €	766.894,29 €

Preglednica 31: Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

6.1.2 Obstojča komunalna oprema

Komunalni prispevek za obstojčo komunalno opremo je izračunan na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstojčo komunalno opremo ter o odmeri in izračunu komunalnega prispevka na območju Mestne občin Koper (Ur. I. RS, št, 70/19).

OBJEKT	OBSTOJEČE OMREŽJE					SKUPAJ
	CESTE	KANALIZACIJA	VODOVOD	RAVNANJE Z ODPADKI	JAVNE POVRŠINE	
A	116.900,04 €	68.307,72 €	55.081,69 €	1.942,04 €	133.079,08 €	375.310,57 €
B	85.577,38 €	165.842,16 €	136.087,01 €	4.795,37 €	313.052,47 €	705.354,38 €
C	39.218,80 €	64.225,53 €	52.286,04 €	1.842,90 €	123.010,44 €	280.583,71 €
SKUPAJ	241.696,22 €	298.375,41 €	243.454,74 €	8.580,32 €	569.141,99 €	1.361.248,67 €

Preglednica 32: Izračun komunalnega prispevka za obstojčo komunalno opremo

6.1.3 Delež komunalnega prispevka za obstojčo komunalno opremo

Izračun deleža komunalnega prispevka skladno z določili 31. člen Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstojčo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Ur. I. RS, št. 20/19, 30-19 – popr, 34/19).

Spodnja tabela prikazuje delež komunalnega prispevka za obstojčo komunalno opremo, ki ga zavezanec plača Mestni občini Koper.

OBJEKT A	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	DELEŽ KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO
CESTE	116.900,04 €	91.164,37 €	25.735,67 €
KANALIZACIJA	68.307,72 €	52.328,25 €	15.979,47 €
VODOVOD	55.081,69 €	25.925,95 €	29.155,74 €
RAVNANJE Z ODPADKI	1.942,04 €	0 €	1.942,04 €
JAVNE POVRŠINE	133.079,08 €	0 €	133.079,08 €
SKUPAJ	375.310,57 €	169.418,57 €	205.892,00 €

Preglednica 33: Izračun deleža komunalnega prispevka za obstojčo komunalno opremo za objekt A

² Stroški delitve komunalni opreme se lahko razlikujejo od navedb stroškov po posamezni komunalniopremi, kar je posledica zaokroževanja zneskov.

OBJEKT B	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	DELEŽ KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO
CESTE	85.577,38 €	233.267,78 €	0 €
KANALIZACIJA	165.842,16 €	133.898,40 €	31.943,76 €
VODOVOD	136.087,01 €	66.343,94 €	69.743,06 €
RAVNANJE Z ODPADKI	4.795,37 €	0 €	4.795,37 €
JAVNE POVRŠINE	313.052,47 €	0 €	313.052,47 €
SKUPAJ	705.354,39 €	433.510,12 €	419.534,66 €

Preglednica 34: Izračun deleža komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za objekt B

OBJEKT C	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	DELEŽ KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO
CESTE	39.218,80 €	88.229,14 €	0 €
KANALIZACIJA	64.225,53 €	50.644,05 €	13.581,48 €
VODOVOD	52.286,04 €	25.092,40 €	27.193,64 €
RAVNANJE Z ODPADKI	1.842,90 €	0 €	1.842,90 €
JAVNE POVRŠINE	123.010,44 €	0 €	123.010,44 €
SKUPAJ	280.583,71 €	163.965,59 €	165.628,46 €

Preglednica 35: Izračun deleža komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za objekt C

6.1.4 Komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo

OBJEKT	DELEŽ KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	SKUPAJ
A	205.892,00 €	169.418,57 €	375.310,57 €
B	419.534,66 €	433.510,13 €	853.044,79 €
C	165.628,46 €	163.965,59 €	329.594,05 €
SKUPAJ	791.055,12 €	766.894,29 €	1.557.949,41 €

Preglednica 36: Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

6.2 Delitev stroškov gradnje druge gospodarske javne infrastrukture

Stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture niso predmet odmere komunalnega prispevka. Delitev stroškov je predstavljena po istem principu kot delitev stroškov komunalne opreme. Izračun prikazuje zgolj primer, dejanska delitev stroškov je lahko tudi drugačna in je stvar dogovora med investitorji in upravljavci druge gospodarske javne infrastrukture.

OBJEKT	TELEKOMUNIKACIJE	ELEKTIRKA	SKUPAJ
A	11.338,16 €	40.809,76 €	52.147,91 €
B	29.017,78 €	104.421,43 €	133.439,21 €
C	10.974,40 €	39.495,60 €	50.469,99 €
SKUPAJ	51.330,34 €	184.726,79 €	236.057,11 €

Preglednica 37: Delitev stroškov druge gospodarske javne infrastrukture po objektih

7 GRAFIČNI DEL

Karta 1: Območje opremljanja

Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Karta 3: Pridobljena zemljišča

Karta 4: Obračunsko območje – novo omrežje cest

Karta 5: Obračunsko območje – novo omrežje kanalizacije

Karta 6: Obračunsko območje – novo omrežje vodovoda



Legenda



območje opremljanja



zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone "Bivje"

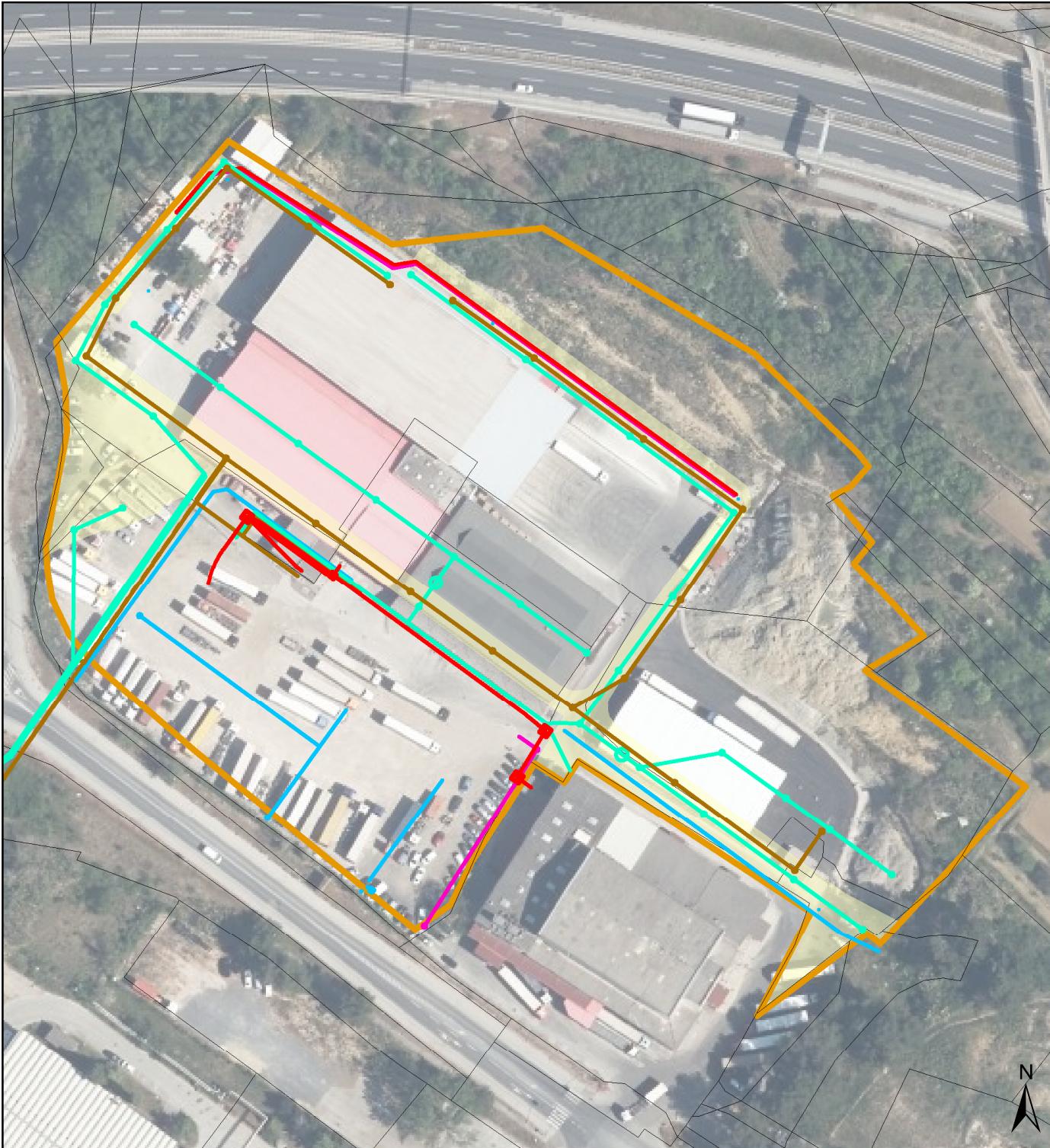
Id. št. 1924/2021

Pripravljavec Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10,
6000 Koper

Izdelovalec Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

Naziv Karta 1: Območje opremljanja

Merilo 1 : 1500



Legenda

nova komunalna oprema

- območje ureditve ceste
- omrežje vodovoda
- omrežje fekalne kanalizacije
- omrežje meteorne kanalizacije

druga gospodarska javna infrastruktura

- elektroenergetsko omrežje
- plinovodno omrežje

- zemljiškokatastrski prikaz

- območje OPPN

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone "Bivje"

Id. št. 1924/2021

Pripravljavec Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10,
6000 Koper

Izdelovalec Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

Naziv Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska
javna infrastruktura

Merilo 1 : 1500



Legenda

- pridobljena zemljišča z odkupi
- zemljiškokatastrski prikaz
- območje OPPN

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone "Bivje"

Id. št. 1924/2021

Pripravljavec Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10,
6000 Koper

Izdelovalec Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

Naziv Karta 2: Pridobljena zemljišča

Merilo 1 : 1500



Legenda



obračunsko območje - CES_N



zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone "Bivje"

Id. št. 1924/2021

Pripravljavec Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10,
6000 Koper

Izdelovalec Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

Naziv Karta 4: Obračunsko območje - novo omrežje cest

Merilo 1 : 1500



Legenda



obračunsko območje - KAN_N



zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone "Bivje"

Id. št. 1924/2021

Pripravljavec Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10,
6000 Koper

Izdelovalec Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

Naziv Karta 5: Obračunsko območje - novo omrežje kanalizacije

Merilo 1 : 1500



Legenda



obračunsko območje - VOD_N



zemljiškokatastrski prikaz

Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone "Bivje"

Id. št. 1924/2021

Pripravljavec Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10,
6000 Koper

Izdelovalec Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

Naziv Karta 6: Obračunsko območje - novo omrežje vodovoda

Merilo 1 : 1500