



LOCUS

NAROČNIK

Mestna občina Koper

Verdijeva ulica 10 | 6000 Koper

Številka 2857/2022

# ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ za OPPN Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, januar 2023

NASLOV AKTA	Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza
VSEBINA	Elaborat programa opremljanja
NAROČNIK	Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
ŠTEVILKA	2857/2022
IZVAJALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
PODIZVAJALEC	Realp, Uroš Košir s.p., Cesta borcev 3 , 1235 Radomlje
VODJA PROJEKTA IZVAJALCA	Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad.
STROKOVNA SKUPINA IZVAJALCA	Urška Berdajs, inž. vok. Brigita Avbelj, univ. dipl. inž. geod. 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, januar 2023

## KAZALO

<b>1</b>	<b>POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA.....</b>	<b>7</b>
2.1	POJMI IN KRATICE .....	7
2.2	PODATKI O NAROČNIKU, IZVAJALCU IN PODIZVAJALCU .....	8
2.2.1	<i>Naročnik</i>	8
2.2.2	<i>Izvajalec</i>	8
2.2.3	<i>Podizvajalec</i>	8
2.3	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	9
2.4	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA .....	9
2.5	ZAKONSKA DOLOČILA IN OSTALE PODLAGE.....	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
<b>3</b>	<b>OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO .....</b>	<b>10</b>
3.1	KOMUNALNA OPREMA.....	10
3.1.1	<i>Cestno omrežje</i>	10
3.1.2	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	11
3.1.3	<i>Vodovodno omrežje</i>	12
3.1.4	<i>Javne površine</i>	12
3.1.5	<i>Ravnanje z odpadki</i>	13
DRUGA	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	14
3.1.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i>	14
3.1.2	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	14
3.1.3	<i>Plinovodno omrežje</i>	14
<b>4</b>	<b>PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....</b>	<b>15</b>
4.1	OBRAČUNSKO OBMOČJE NOVE KOMUNALNE OPREME .....	15
4.1.1	<i>Površina gradbenih parcel</i>	15
4.1.2	<i>Bruto tlorisne površine objektov</i>	16
4.2	SKUPNI STROŠKI KOMUNALNE OPREME.....	16
4.2.1	<i>Novo omrežje cest</i>	17
4.2.2	<i>Novo omrežje kanalizacije</i>	18
4.2.3	<i>Novo omrežje vodovoda</i>	19
4.2.4	<i>Nove javne površine</i>	19
4.2.5	<i>Ostali stroški gradnje komunalne opreme</i>	20
4.3	SKUPNI STROŠKI DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE.....	20
4.3.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i>	20
4.3.2	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	21
4.3.3	<i>Plinovodno omrežje</i>	21
4.3.4	<i>Ostali stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture</i>	21
4.4	OBRAČUNSKI STROŠKI .....	21
4.5	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE .....	22

4.6	ETAPNOST IN FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA .....	22
4.6.1	<i>Etapnost opremljanja</i>	22
4.6.2	<i>Finančna sredstva za opremljanje</i>	22
<b>5</b>	<b>IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</b>	<b>23</b>
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....	23
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO .....	23
5.2.1	<i>Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i>	24
5.3	RAZMERJE MED DELEŽEM GRADBENE PARCELE STAVBE IN DELEŽEM POVRŠINE OBJEKTA .....	24
5.4	STROŠKI PRIKLJUČEVANJA .....	24
<b>6</b>	<b>GRAFIČNI DEL .....</b>	<b>25</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov $C_{pN}$ in $C_{tN}$ .....	6
Preglednica 2:	Prikaz površin gradbenih parcel in bruto tlorisnih površin po obračunskih območjih .....	15
Preglednica 3:	Prikaz površin gradbenih in ostalih parcel.....	16
Preglednica 4:	Prikaz bruto tlorisnih površin objektov po funkcionalnih celotah in enotah .....	16
Preglednica 5:	Prikaz površin omrežja cest .....	17
Preglednica 6:	Skupni stroški izgradnje novega omrežja cest .....	17
Preglednica 7:	Prikaz dolžine novega omrežja fekalne kanalizacije .....	18
Preglednica 8:	Prikaz dolžine novega omrežja meteorne kanalizacije .....	18
Preglednica 9:	Skupni stroški izgradnje novega omrežja kanalizacije .....	18
Preglednica 10:	Prikaz dolžine novega omrežja vodovoda .....	19
Preglednica 11:	Skupni stroški izgradnje novega omrežja vodovoda .....	19
Preglednica 12:	Skupni stroški izgradnje novih javnih površin .....	19
Preglednica 13:	Ostali stroški gradnje komunalne opreme .....	20
Preglednica 14:	Prikaz dolžin elektrike, telekomunikacij in plina .....	20
Preglednica 15:	Skupni stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja .....	20
Preglednica 16:	Skupni stroški izgradnje telekomunikacijskega omrežja .....	21
Preglednica 17:	Skupni stroški izgradnje plinovodnega omrežja .....	21
Preglednica 18:	Ostali stroški gradnje komunalne opreme .....	21
Preglednica 19:	Obračunski stroški izgradnje nove komunalne opreme.....	21
Preglednica 20:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere .....	22
Preglednica 21:	Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja.....	22
Preglednica 22:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov $C_{pN}$ in $C_{tN}$ .....	23

# 1 POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za OPPN Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza, 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 OPPN Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza (v nadaljevanju: Program opremljanja). Elaborat programa opremljanja določa:

- območje opremljana,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo,
- 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,
- nove javne površine

druge gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje
- plinovodno 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 <sub>pN</sub> [€/m <sup>2</sup> ]	C <sub>tN</sub> [€/m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest	CES <sub>N</sub>	20,15	54,49
novo omrežje kanalizacije	KAN <sub>N</sub>	5,92	16,00
novo omrežje vodovoda	VOD <sub>N</sub>	3,26	8,81
javne površine	JP <sub>N</sub>	10,32	27,89

Preglednica 1: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C<sub>pN</sub> in C<sub>tN</sub>

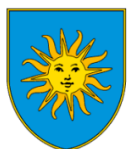
## 2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

### 2.1 Pojmi in kratice

Komunalna oprema so		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,</li><li>▪ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,</li><li>▪ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.</li></ul>
komunalni prispevek za komunalno opremo	za novo	je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanec 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 <sub>GP</sub>		površina gradbene parcele stavbe,
A <sub>STAVBA</sub>		BTP,
D <sub>pN</sub>		delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
D <sub>tN</sub>		delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
C <sub>pN(i)</sub>		stroški opremljanja na m <sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme,
C <sub>tN(i)</sub>		stroški opremljanja na m <sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme,
KP <sub>nova(i)</sub>		znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,
KP <sub>nova</sub>		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 opremljanja.

## 2.2 Podatki o naročniku, izvajalcu in podizvajalcu

### 2.2.1 Naročnik



<b>Ime:</b>	Mestna občina Koper
<b>Sedež:</b>	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
<b>Župan:</b>	Aleš Bržan
<b>Odgovorna oseba za izvedbo projekta:</b>	mag. Matjaž Marsič
<b>Telefon:</b>	05 664 61 00
<b>Davčna številka</b>	SI 40016803

### 2.2.2 Izvajalec



LOCUS

<b>Ime:</b>	LOCUS prostorske informacijske rešitve, d.o.o.
<b>Sedež:</b>	Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
<b>Direktor:</b>	Leon Kobetič
<b>Odgovorna oseba za izvedbo projekta:</b>	Leon Kobetič
<b>Telefon:</b>	01 721 93 90
<b>Davčna številka</b>	SI 15475760

### 2.2.3 Podizvajalec



<b>Ime:</b>	Realp, Uroš Košir s.p.
<b>Sedež:</b>	Cesta borcev 3, 1235 Radomlje
<b>Odgovorna oseba za izvedbo projekta:</b>	Uroš Košir
<b>Telefon:</b>	041 984 259
<b>Davčna številka</b>	SI 73825549



## 2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona Srmin predstavlja dopolnitev in zaokrožitev gospodarske in poslovne cone na širšem območju Srmina in Bertoške bonifike. Namenjena je za potrebe razvoja in delovanja poslovnih, proizvodnih, obrtnih in sorodnih gospodarskih dejavnosti v širšem mestnem in primestnem prostoru Kopra. Zasnovo prostorske ureditve opredeljuje os osrednje napajalne ceste, na katero se navezujejo zaključeni sklopi zemljišč, razdeljeni na zazidalne kareje. Iz razloga delitve stroškov opremljanja gradnje nove komunalne opreme se je pripravil program opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, s katerim se bodo prerezporedili stroški gradnje nove komunalne opreme na območje ureditve.

## 2.4 Opis območja opremljanja

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

Območje se nahaja znotraj planskih celot KP-1, KP-16, KP-17, ki so z veljavnimi planskimi akti Mestne občine Koper namenjene za proizvodne dejavnosti. Območje je namenjeno proizvodnim, obrtnim, poslovnim, trgovskim in storitvenim dejavnostim.

## 2.5 Zakonska določila in ostale podlage

### 2.5.1 Predpisi

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)
- Gradbeni zakon – GZ1 (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP)
- 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, 199/21 – ZUreP-3),
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS, št. 96/22)

### 2.5.2 Veljavni prostorski akti

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza (Uradni list RS, št. 63/14)

#### PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 70/19)

### 2.5.3 Projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage

- DGD, Cesta in vodnogospodarska ureditev retenzijskih jarkov na območju OPPN GORC Sermin II. faza, št. projekta 21-744-091, Krasinvest d.o.o., december 2021
- IZP, Cesta in vodnogospodarska ureditev retenzijskih jarkov na območju OPPN GORC Sermin II. faza, št. projekta 21-744-091, Krasinvest d.o.o., december 2021
- Ocena stroškov, Cesta in vodnogospodarska ureditev retenzijskih jarkov na območju OPPN GORC Sermin II. faza, Krasinvest d.o.o., oktober 2022

# 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 ravnanja 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
- nove javne površine.

### 3.1.1 Cestno omrežje

#### Ceste v območju OPPN

Cestno mrežo tvori hierarhični sistem cest z osrednjo napajalno cesto »A« ter sekundarnimi dostopnimi in napajalnimi cestami. Cesta »A« zagotavlja napajanje vseh zaključenih sklopov zemljišč v gospodarski coni. Cesta »B« poteka ob severnem robu območja od krožišča »A« na zahodu do križišča s cesto »Srmin« na vzhodu, kjer se navezuje na obstoječo obodno cesto vzhodnega dela gospodarske cone Srmin. Vse ostale notranje dostopne in napajalne ceste je treba načrtovati tako, da zagotavljajo dostop do posameznih parcel, namenjenih gradnji.

Območje se prometno napaja iz smeri Bertoške vpadnice in obstoječe ceste »Srmin« preko ceste »A«.

Vse ceste so predvidene kot dvosmerne dvopasovne ceste. Profili cest so določeni glede na funkcijo in značaj cest.

Izhodiščni karakteristični profili cest so:

- osrednja napajalna cesta »A«: skupna širina ceste 13,50 m, ki vključuje dva vozna pasova širine 2×3,00 m, robni pas cestišča 2×0,50 m, obojestranski pločnik 2×2,00 m in enostransko dvosmerno kolesarsko stezo 2,50 m;
- cesta »B«: skupna širina ceste 9,00 m, ki vključuje dva vozna pasova širine 2×3,00 m, robni pas cestišča 2×0,50 m in enostranski pločnik širine 2,00 m;
- ostale sekundarne dostopne in napajalne ceste: skupna širina ceste 11,00 m, ki vključuje dva vozna pasova širine 2×3,00 m, robni pas cestišča 2×0,50 m in obojestranski pločnik 2×2,00 m.

V javno cestno omrežje bo vključena cesta »A« v celoti ter 120,00 m dolg odsek ceste »B« od križišča s cesto.

#### Bertoška vpadnica

Skladno z ocenami prometa za 20-letno plansko dobo bo Bertoško vpadnico treba rekonstruirati v štiripasovnico, da bo zagotovljen ustrezen nivo prometnih uslug glede na značaj in funkcijo ceste v prometnem omrežju.

Predvidena računska hitrost rekonstruirane ceste je 70 km/h. Izhodiščni karakteristični profil vozišča skupne širine 15,70 m vključuje štiri vozne pasove širine 4×3,25 m, vmesno zelenico 2,00 m in dvostransko koritnico 2×0,35 m. Na strani proti Škocjanskemu zatoku se ohranja obstoječi enostranski varovalni pas 1,05 m, dvosmerna kolesarska steza 2,25 m, pločnik 1,60 m in bankina 2,00 m. Na strani proti gospodarski coni se izhodiščni karakteristični profil vozišča dopolni z:

- bankino širine 1,00 m na odseku od križišča s cesto »Srmin« do križišča s cesto »A«;
- zelenico širine 2,00 m, dvosmerno kolesarsko stezo 2,00 m, pločnikom 1,60 m in bankino 0,50 m na odseku od križišča s cesto »A« do krožišča »Bertoki«.

Skupna širina cestnega koridorja rekonstruirane Bertoške vpadnice tako znaša od 23,60 m do 28,70 m.

Za zagotavljanje ustrezne poplavne varnosti je pri rekonstrukciji ceste treba ohranjati obstoječo nivoletost ceste (najnižji odsek na koti + 2,30 m.n.m.). Do realizacije končne rešitve štiripasovnice so v rezervatu za širitev ceste (na strani proti gospodarski coni) predvidenečasne ureditve, ki ne onemogočajo njene izvedbe, ob realizaciji pa se odstranijo oziroma prilagodijo in vključijo v končno ureditev.

Z rekonstrukcijo Bertoške vpadnice se rekonstruirata priključek ceste »A« na Bertoško vpadnico in križišče s cesto

Srmin ter vključitev v ureditve v kontaktnem prostoru. Priključek ceste »A« je načrtovan kot T priključek, ki dopušča samo zavijanje desno - desno. Na območju priključka je treba zagotavljati ustrezno preglednost in tehnične elemente priključka za varno odvijanje prometa. Do realizacije končne rešitve štiripasovnice se cesta »A« na obstoječo dvopasovno Bertoško vpadnico priključuje preko obstoječega priključka. Z rekonstrukcijo ceste se rekonstruirajo tudi prometne ureditve v kontaktnem prostoru izven zaključenega območja:

- krožišče »Škocjanski zatok«: križišče Bertoške vpadnice in ceste »Srmin« se rekonstruira kot dvopasovno turbo krožno križišče z zunanjim radijem  $R = 50,00$  m in širino voznih pasov 5,00 m;
- krožišče »Bertoki«: obstoječe dvopasovno krožišče se rekonstruira kot dvopasovno turbo krožno križišče z zunanjim radijem  $R = 50,00$  m in širino voznih pasov 5,00 m.

*Rekonstrukcija ceste ne pogojuje realizacije načrtovane gospodarske cone in strošek ureditve rekonstrukcije ni zajet v skupne stroške.*

### Javna razsvetljava

Javno razsvetljava je treba zagotoviti vzdolž uličnih koridorjev javnih prometnic in notranjih cest posameznih zazidalnih karejev. Za javno razsvetljava je treba zagotoviti novo prižigališče z ločenim in zaklenjenim delom omare. Sistem javne razsvetljave mora omogočati varčevanje v nočnem času in omejevanje svetlobnega obremenjevanja okolja (možnost izklopa vsake druge svetilke, vgradnja svetilk z redukcijo moči in visokimi svetlobnimi izkoristki ipd.).

Znotraj posameznih zaključenih ureditev in kompleksov se zunanjo razsvetljava načrtuje skladno s potrebami uporabnikov, funkcijo objektov in ureditev ob upoštevanju določil drugega odstavka tega člena, ostalih pogojev tega odloka in tehničnih predpisov.

## 3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

### Fekalna kanalizacija

Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem, gravitacijskem sistemu. Komunalne odpadne vode iz predvidenih stavb se bodo odvajale preko nove fekalne kanalizacije v obstoječi fekalni zbiralnik Bertoki – CČN s končnim iztokom na Centralno čistilno napravo Koper. Kolikor se zaradi gradnje objektov prestavi del fekalnega zbiralnika (od obstoječega jaška št. 8356 do jaška št. 20511), je potrebno za prestavitev pridobiti pogoje in soglasje upravljavca javne kanalizacije. Priključevanje na obstoječi fekalni zbiralnik je potrebno izvesti na taki višinski koti, da ne bo prišlo do poplavljanja predvidenih objektov s strani javnega kanalizacijskega omrežja. Javno fekalno kanalizacijsko omrežje je potrebno načrtovati tako, da ne bo prihajalo do vtakanja padavinske odpadne vode v fekalno kanalizacijo z iztokom v Centralno čistilno napravo Koper.

Za vse tehnološke in druge odpadne vode, ki skladno s predpisi niso primerne za odvod v javno kanalizacijo, mora povzročitelj znotraj svoje parcele namenjene gradnji zagotoviti ustrezno predčiščenje. Talne rešetke iz kurilnic,

zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje.

### Meteorna kanalizacija

Padavinske odpadne vode se preko peskolovov in interne meteorne kanalizacije odvajajo v meteorno kanalizacijo s končnim iztokom v odprte meteorne odvodnike. Na sistem meteorne kanalizacije je predvidena tudi priključitev meteornih vod s kontaktnih območij, ki gravitirajo na obravnavano območje. Pri izdelavi projektne dokumentacije zunanje ureditve je potrebno za izvedeno kanalizacijo z nižje ležečega območja predvideti izpust v meteorno kanalizacijo ali v odprt meteorni odvodnik.

Meteorne vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje Bertoške in Ankaranske vpadnice. Izvedba načrtovanega odvodnjavanja ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja na teh cestah. Odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih površin ter vseh ostalih površin, ki so lahko potencialno onesnažene z olji in maščobami, je treba pred spustom v meteorno kanalizacijo oziroma meteorne odvodnike predhodno očistiti preko koalescentnih filtrov skladno s predpisi.

Čisto meteorno vodo se lahko za potrebe namakanja, čiščenja, požarne vode ali tehnološke potrebe zbirajo v vodnih zbiralnikih, ki se lahko načrtujejo individualno po posameznih ureditvah, sklopih ureditev ali skupno za celotno območje.

### **3.1.3 Vodovodno omrežje**

Vodno oskrbo in požarno varnost območja je možno začasno zagotavljati iz glavnega vodohrana RZ Rižana 5000 m<sup>3</sup>, na koti 56,59 m.n.m. Za reševanje vodne oskrbe in požarne varnosti širšega območja mesta Koper je treba zgraditi vodohran RZ Bertoki 2000 m<sup>3</sup>, na koti ca. 55,00 m.n.m. in primarni cevovod iz predvidenega vodohrana RZ Bertoki do Srminske vpadnice ter po njej do navezave na obstoječi sistem na Ankaranski vpadnici.

Predvidena je gradnja razdelilnega vodovodnega omrežja znotraj območja z zankanjem. Glavni razvod razdelilnega vodovodnega omrežja se načrtuje s cevovodom NL DN 150, stranski odcepi in povezave pa s cevovodom NL DN 100. Na javnem vodovodnem omrežju ni dovoljena izvedba nadzemnih hidrantov kot slepih krakov.

### **3.1.4 Javne površine**

#### Vodnogospodarske ureditve

Vodnogospodarske ureditve so v ureditveno zasnovi območja vključene kot sestavine zelenega sistema.

Z vodnogospodarskimi ureditvami se ureja odvajanje površinskih voda in padavinskih odpadnih voda iz območja prostorskega akta in sosednjih območij. Načrtovane so vodnogospodarske ureditve:

- kanal 1, ki poteka vzdolž Bertoške vpadnice od prepusta pod Bertoško vpadnico (odvaja meteorne vode z območja kopenskega dela varovanega območja Škocjanski zatok) do sifonskega prepusta na območju izvenivojskega križanja s fekalnim kolektorjem;
- kanal 2, ki poteka po severnem robu območja in se pred sifonskim prepustom združi s kanalom 1;
- od sifonskega prepusta poteka združen kanal do črpališča na območju pristanišča s končnim iztokom v strugo reke Rižane (izven ureditvenega območja).

Za zagotovitev zadostnih zadrževalnih volumnov sta predvideni dve retenzijski razširitvi: na sotočju kanalov 1 in 2 pred sifonskim prepustom ter na kanalu 2 med območjem gospodarske cone in bodočim platojem popravilnih tirov tovarne železniške postaje. Skupni zadrževalni volumen jarkov in retenzijskih razširitev znotraj območja mora biti vsaj 17.000 m<sup>3</sup>. Obstoječe vodnogospodarske ureditve na območju bodo zaradi spremenjene funkcije, namembnosti in prostorske zasnove odstranjene. Nove vodnogospodarske ureditve je treba načrtovati tako, da se ohranjajo vodno-regulacijske funkcije, ki so jih imele prvotne vodnogospodarske ureditve za območje in vplivna območja gor in dolvodno, poleg tega pa morajo prevzeti vodno-regulacijske funkcije tudi za ureditve, načrtovane s tem prostorskim aktom.

Kanal 1 poteka na stiku načrtovane gospodarske cone in koridorja Bertoške vpadnice in je v funkciji meteornega dovodnika za del načrtovanega območja in odvodnika vode iz smeri Škocjanskega zatoka. V kanal 1 se vodi tudi prečiščena meteorna voda iz obstoječega vodnega zadrževalnika Bertoške vpadnice.

Kanal 2 poteka na stiku načrtovane gospodarske cone in razširjene tovarne železniške postaje in je v funkciji meteornege odvodnika za načrtovano območje, kontaktnih površin ter zalednih površin gorvodno v smeri Srmina.

Vodnogospodarske ureditve vključujejo vse gradbene in inženirsko-biološke posege, ki so potrebni za njihovo delovanje, vzdrževanje, varstvo okolja in zaščito pred naravnimi nesrečami. Z vodnogospodarskimi ureditvami je treba ohranjati odvodne razmere in zagotavljati poplavno varnost na območju, vplivnih območjih in območjih dolvodno. Omogočiti je treba nemoteno delovanje odvodnega sistema Škocjanskega zatoka. Vse vodnogospodarske in z njimi neposredno povezane ureditve se načrtujejo ob upoštevanju hidroloških preverb in izračunov, ocene poplavne ogroženosti, pogojev upravljavca vodotokov in upravljavca varovanega območja Škocjanski zatok.

Odvodna kanala 1 in 2 sta predvidena v odprti izvedbi z zatravljenimi brežinami. Prepusti so dopustni samo na krajših odsekih, kjer so le-ti nujni zaradi križanja z infrastrukturnimi objekti, vodi in napravami. Minimalne dimenzije novih prepustov so 2,00 x 2,00 m. Vzdlž kanalov 1 in 2 je treba zagotoviti 5-metrski pas priobalnega zemljišča brez objektov in ureditev, ki bi onemogočali prost prehod ali vzdrževanje. Obstoječi povezovalni prepust  $\Phi$  140 cm med Škocjanskim zatokom in načrtovano gospodarsko cono se z rekonstrukcijo (razširitvijo) Bertoške vpadnice podaljša. Na severnem delu prepusta se predvidi tablasta zapornica, žabji poklopec in varnostni preliv za neoviran odtok vod ob zapolnitvi vode v odvodnih jarkih znotraj območja. Z vzdrževanjem in čiščenjem je treba zagotavljati pretočnost prepusta (cev, vtočno in iztočno območje).

### 3.1.5 Ravnanje z odpadki

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe.

V Mestni občini Koper je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Zbirna mesta za komunalne odpadke, zbiralnice, vrsto, število in tip posod in mesto postavitve posod je treba določiti glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov. Odjemna mesta in zbiralnice za odvoz je treba urediti tako, da so dostopni za specialna vozila za odvoz odpadkov, skupne teže do 28 t, da je možno redno čiščenje prostora in da upoštevajo higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objekta. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki in z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki.

Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpade, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu letih z ustrežno organizacijo v sodelovanju z upravljavcem.

Potrebno število zabojnikov za preostanek odpadkov in ločeno zbrane frakcije za posamezne objekte na obravnavanem območju se bo določilo v okviru izdaje soglasij k projektom v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja.

*Vsi predvideni objekti bodo koristili obstoječo službo ravnanja z odpadki.*

## Druga gospodarska javna infrastruktura

### 3.1.1 Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje območja bo treba zgraditi novo 20 kV kabelsko povezavo z RTP Dekani v kabelski kanalizaciji in vzpostaviti vzkanje od RTP Dekani do TP Porše. Izgradnja novega visokonapetostnega omrežja bo zagotovila ustrezno elektroenergetsko oskrbo širšega območja gospodarske cone Srmin. Nove visokonapetostne elektroenergetske vode se bodisi vgradi v obstoječo kanalizacijo bodisi se novo kabelsko kanalizacijo umesti vzdolž obstoječih vodov oziroma se upošteva predvidene nove trase kabelske kanalizacije skladno s projektnimi rešitvami Državnega lokacijskega načrta za navezavo luke Koper na avtocestno omrežje (Uradni list RS, št. 79/04) in Državnega prostorskega načrta za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru (Uradni list RS, št. 48/11) na območju predvidene Srminske vpadnice.

Za napajanje zaključenih sklopov zemljišč, zazidalnih karejev oziroma posameznih uporabnikov znotraj obravnavanega območja bo glede na potrebe treba zgraditi eno ali več transformatorskih postaj (TP). Zasnova elektroenergetskega omrežja predvideva TP za posamezne zaključene sklope zemljišč, ki se jih umesti v bližino osrednjih infrastrukturnih koridorjev, vendar znotraj zazidalnih karejev. Od TP do posameznih porabnikov bo zgrajeno niskonapetostno omrežje.

20 kV kabelska povezava mora biti zgrajena iz PVC cevi stigmafleks 4×160 mm + PEHD 2×50 mm, z vstavljenim kablovodom 3×NA2XS(F)2Y 1×240 mm<sup>2</sup>, 20 kV. Kabelska TP mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v stavbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.

Niskonapetostno omrežje bo zgrajeno v PVC kabelski kanalizaciji (stigmafleks cevi 110 mm) v težki radialni izvedbi do posameznih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

Obstoječo elektroenergetsko infrastrukturo na obravnavanem območju se premesti oziroma opusti. Pred pričetkom gradnje je treba zakoličiti vso tangirano podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo na obravnavanem območju oziroma po trasi za predvideno napajanje območja.

*Elektroenergetsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.*

### 3.1.2 Telekomunikacijsko omrežje

Predvidena je dograditev telekomunikacijskega omrežja in priključitev na obstoječe omrežje v TK centrali Srmin ter interni razvod skladno s pogoji upravljavca javnega telekomunikacijskega omrežja. Telekomunikacijsko omrežje se načrtuje in izvede s sistemom kabelske kanalizacije. Pri gradbenih posegih je treba predvideti morebitno prestavitev ali zaščito obstoječe kabelske kanalizacije.

*Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.*

### 3.1.3 Plinovodno omrežje

Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.

Obvezna je navezava na distribucijsko plinovodno omrežje na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj enega trošila, namenjenega ogrevanju ali podobni energetski rabi, presega 40 kW. Do izgradnje distribucijskega plinovodnega omrežja se oskrba s plinom zagotavlja s priključevanjem na plinsko postajo Istrabenz plini, ki se nahaja na kontaktnem območju. Vsa plinska instalacija mora biti izvedena za kasnejšo priključitev na distribucijsko plinovodno omrežje.

*Plinovodno 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 po eno obračunsko območje za novo omrežje cest, kanalizacije, vodovoda in javnih površin, ki predstavljajo gradbene parcele in objekte na njih, ki se opremlja z novo komunalno opremo.

Obračunska območja so:

- novo omrežje cest
  - a) CES<sub>N</sub>
- novo omrežje kanalizacije
  - a) KAN<sub>N</sub>
- novo omrežje vodovoda
  - a) VOD<sub>N</sub>
- nove javne površine
  - a) JP<sub>N</sub>

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	GRADBENE PARCELE [m <sup>2</sup> ]	BTP [m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest	CES <sub>N</sub>	124.696	46.120
novo omrežje kanalizacije	KAN <sub>N</sub>	124.696	46.120
novo omrežje vodovoda	VOD <sub>N</sub>	124.696	46.120
nove javne površine	JP <sub>N</sub>	124.696	46.120

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

Obračunska območja so opredeljena glede na območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo.

#### 4.1.1 Površina gradbenih parcel

Na območju opremljanja je določenih 12 karejev. Gradbene parcele so v enotah A, B, D, E1, E2 in F.

Površine gradbenih parcel, ki jih obravnava ta elaborat programa opremljanja, so predvidene na območju B, D, E1 in E2, na katerih je predvidena gradnja objektov v skladu z OPPN Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza.

Površine gradbenih parcel v območjih A in F, so izvzete, ker gre za komunalno opremljeni enoti, na katerih so že zgrajeni objekti v skladu z OPPN Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza.

KARE	FUNKCIJA ENOTE	GRADBENA PARCELA	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]
A	območje A (obstoječa pozidava)	NE	29.315,00
B	območje B	DA	50.636,00
C1	območje ceste A	NE	11.570,00
C2	območje ceste B	NE	1.263,00

KARE	FUNKCIJA ENOTE	GRADBENA PARCELA	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]
Cvp <sup>1</sup>	območje ceste VPADNICA (Bertoki - Koper)	NE	17.596,00
D	območje D	DA	44.913,00
E1	območje E1	DA	21.575,00
E2	območje E2	DA	7.572,00
F	območje F	NE	5.242,00
Z1	območje Z1 (zeleni pas)	NE	10.546,00
Z2	območje Z2 (zeleni pas)	NE	10.613,00
Z3	območje Z3 (zeleni pas)	NE	6.022,00
SKUPAJ GRADBENE PARCELE			124.696
SKUPAJ OSTALE PARCELE			92.167

Preglednica 3: Prikaz površin gradbenih in ostalih parcel

#### 4.1.2 Bruto tlorisne površine objektov

Novo (oz. zgostitev) bruto tlorisne površine objektov, ki jih obravnava ta elaborat programa opremljanja, so predvidene na območju B, D, E1 in E2, na katerih je predvidena gradnja objektov v skladu z OPPN Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza.

V območjih A in F so že zgrajeni objekti v skladu z OPPN Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza.

Površine bruto tlorisnih površin objektov so ocenjene; povzete na podlagi dostopnih načrtov, ki pa nimajo statusa idejnega projekta.

KARE	POVRŠINA BTP (obstoječe) [m <sup>2</sup> ]	POVRŠINA BTP (predvideno) [m <sup>2</sup> ]	POVRŠINA BTP (skupaj) [m <sup>2</sup> ]
A	9.894,00	0,00	9.894,00
B	290,00	15.694,00	15.984,00
D	0,00	16.336,00	16.336,00
E1	0,00	11.866,00	11.866,00
E2	0,00	1.934,00	1.934,00
F	697,00	0,00	697,00
SKUPAJ BTP	290	45.830	46.120
SKUPAJ OSTALE BTP	10.591	0	10.591

Preglednica 4: Prikaz bruto tlorisnih površin objektov po funkcionalnih celotah in enotah

## 4.2 Skupni stroški komunalne opreme

Skupni stroški prikazujejo vse stroške, povezane z izgradnjo nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na obračunskem območju investicije. 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 primerljivih stroškov gradnje komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture (ocena: Mestna občina Koper, Krasinvest d.o.o. in Realp, Uroš Košir s.p.) ter pogodbe o izdelavi programa opremljanja.

<sup>1</sup> Vpadnica »Bertoki - Koper« je v območju opremljanja, vendar je ta program opremljanja ne obravnava.



#### 4.2.1 Novo omrežje cest

Ocenjene površine in dolžine omrežja cest so navedene v spodnji preglednici.

CESTA	VOZIŠČE + HODNIKI ZA PEŠCE
	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]
Cesta A	11.570
Cesta B	1.263

Preglednica 5: Prikaz površin omrežja cest

Na območju opremljanja se v sklopu cestnega omrežja uredi tudi javna razsvetljava (omrežje in svetilke) v skupni dolžini 615 m v območju ceste A ter 110 m v območju ceste B.

#### Vrednotenje novega omrežja cest

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

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST/ENOTO	VREDNOST
<b>CESTA A</b>			
PRIPRAVLJALNA DELA	ocena	2 €/m <sup>2</sup>	23.140,00 €
ZEMELJSKA DELA		30,00 €/m <sup>2</sup>	347.100,00 €
VOZIŠČNA KONSTRUKCIJA		100,00 €/m <sup>2</sup>	1.157.000,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	152.724,00 €
Skupaj cesta A			1.679.964,00 €
<b>CESTA B</b>			
PRIPRAVLJALNA DELA	ocena	2 €/m <sup>2</sup>	2.526,00 €
ZEMELJSKA DELA		30,00 €/m <sup>2</sup>	37.890,00 €
VOZIŠČNA KONSTRUKCIJA		100,00 €/m <sup>2</sup>	126.300,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	16.671,60 €
Skupaj cesta B			183.387,60 €
<b>JAVNA RAZSVETLJAVA – CESTA A</b>			
GRADBENA IN MONTAŽNA DELA	ocena	108,00 €/m	66.420,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	6.642,00 €
Skupaj javna razsvetljava - cesta A			73.062,00 €
<b>JAVNA RAZSVETLJAVA – CESTA B</b>			
GRADBENA IN MONTAŽNA DELA	ocena	108,00 €/m	11.880,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	1.188,00 €
Skupaj javna razsvetljava - cesta B			13.068,00 €
SKUPAJ brez DDV			1.949.481,60 €
22% DDV			409.937,35 €
SKUPAJ z DDV			2.359.418,95 €

Preglednica 6: Skupni stroški izgradnje novega omrežja cest

#### Etapnost gradnje novega omrežja cest

Celotno omrežje cest bo zgrajeno glede na dinamiko gradnje objektov v posameznih karejev.

## 4.2.2 Novo omrežje kanalizacije

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.

### Fekalna kanalizacija

OBJEKT	DOLŽINA [m]
fekalni kanal in odcepi za obstoječe objekte	1.420

Preglednica 7: Prikaz dolžine novega omrežja fekalne kanalizacije

### Meteorna kanalizacija

OBJEKT	KOLIČINA
meteorni kanal in povozne mulde, peskolovi, jaški	980

Preglednica 8: Prikaz dolžine novega omrežja meteorne kanalizacije

### Vrednotenje novega omrežja kanalizacije

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST/ENOTO	VREDNOST
<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>			
PRIPRAVLJALNA DELA	ocena	2,00 €/m	2.840,00 €
ZEMELJSKA DELA		70,00 €/m	99.400,00 €
KANALIZACIJSKA DELA		200,00 €/m	284.000,00 €
ZAKLJUČNA DELA		8,00 €/m	11.360,00 €
ODSTRANITEV IN DEMONTAŽA		6,00 €/m	1.140,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	39.874,00 €
Skupaj fekalna kanalizacija			438.614,00 €
<b>METEORNA KANALIZACIJA</b>			
PRIPRAVLJALNA DELA	ocena	2,00 €/m	1.960,00 €
ZEMELJSKA DELA		70,00 €/m	68.600,00 €
ODVODNJAVANJE		180,00 €/m	176.400,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	7.056,00 €
Skupaj meteorna kanalizacija			254.016,00 €
SKUPAJ <sup>2</sup>			692.630,00 €

Preglednica 9: Skupni stroški izgradnje novega omrežja kanalizacije

### Etapnost gradnje novega kanalizacijskega omrežja

Celotno kanalizacijsko omrežje bo zgrajeno glede na dinamiko gradnje objektov v posameznih karejev.

<sup>2</sup> DDV ni upoštevan po 76.a členu ZDDV-1.

### 4.2.3 Novo omrežje vodovoda

Novo omrežje vodovoda zajema:

- izgradnja vodovodnega omrežja z jaški.

Ocenjene dolžine so navedene v spodnji preglednici.

OBJEKT	DOLŽINA [m]
vodovodno omrežje in jaški	1.120

Preglednica 10: Prikaz dolžine novega omrežja vodovoda

#### **Vrednotenje novega omrežja vodovoda**

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

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST/ENOTO	VREDNOST
PRIPRAVLJALNA DELA	ocena	2,00 €/m	2.240,00 €
VODOVODNO OMREŽJE		300,00 €/m	336.000,00 €
ZAKLJUČNA DELA		7,00 €/m	7.840,00 €
ODSTANITEV IN DEMONTAŽA OBSTOJEČEGA VODA		6,00 €/m	780,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	34.686,00 €
<b>SKUPAJ<sup>3</sup></b>			<b>381.546,00 €</b>

Preglednica 11: Skupni stroški izgradnje novega omrežja vodovoda

#### **Etapnost gradnje novega vodovodnega omrežja**

Celotno vodovodno omrežje bo zgrajeno glede na dinamiko gradnje objektov v posameznih karejev.

### 4.2.4 Nove javne površine

Nove javne površine zajemajo:

- izgradnja dveh retenzijskih jarkov in ureditev okolice.

#### **Vrednotenje novih javnih površin**

Skupni stroški izgradnje novih javnih površin so prikazani v spodnji preglednici:

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST/ENOTO	VREDNOST
PRIPRAVLJALNA DELA	ocena	-	900.000,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	90.000,00 €
<b>SKUPAJ</b>			<b>990.000,00 €</b>
22% DDV			217.800,00 €
<b>SKUPAJ z DDV</b>			<b>1.207.800,00 €</b>

Preglednica 12: Skupni stroški izgradnje novih javnih površin

#### **Etapnost gradnje novih javnih površin**

Celotne javne površine bodo zgrajene glede na dinamiko urejanja območja.

<sup>3</sup> DDV ni upoštevan po 76.a členu ZDDV-1.

#### 4.2.5 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.

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST
program opremljanja stavbnih zemljišč	pogodba - izdelava programa opremljanja	6.820,00 €
stroški projektiranja <sup>4</sup>	ocena	240.762,39 €
SKUPAJ brez DDV		247.582,39 €
22% DDV		54.468,13 €
SKUPAJ z DDV		302.050,51 €

Preglednica 13: Ostali stroški gradnje komunalne opreme

### 4.3 Skupni stroški druge gospodarske javne infrastrukture

Vrednost izgradnje druge gospodarske javne infrastrukture je določena na podlagi primerljivih stroškov gradnje (ocena: Mestna občina Koper in Realp, Uroš Košir s.p.)

Ocenjene dolžine so navedene v spodnji preglednici.

OBJEKT	KOLIČINA
ELEKTRIČNO OMREŽJE	
elektroenergetsko omrežje	800 m
transformatorska postaja in kabli	1
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	
telekomunikacijsko omrežje	200 m
PLINOVODNO OMREŽJE	
plinovodno omrežje	700 m

Preglednica 14: Prikaz dolžin elektrike, telekomunikacij in plina

#### Vrednotenje druge gospodarske javne infrastrukture in javne infrastrukture

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

##### 4.3.1 Elektroenergetsko omrežje

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST/ENOTO	VREDNOST
TRANSFORMATORSKA POSTAJA	ocena	20.000,00 €	20.000,00 €
KABELSKA KANALIZACIJA		300,00 €/m	240.000,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	26.000,00 €
SKUPAJ brez DDV			286.000,00 €
22% DDV			62.920,0 €
SKUPAJ z DDV			348.920,00 €

Preglednica 15: Skupni stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja

<sup>4</sup> Skupni stroški projektiranja zajemajo tako komunalno opremo kot drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter skupaj znašajo 270.000,00 €. Znesek se deli glede na skupne stroške gradnje, kjer na komunalno opremo odpade delež 0,8917 ter na drugo GJI delež 0,1083.

### 4.3.2 Telekomunikacijsko omrežje

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST/ENOTO	VREDNOST
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	ocena	100,00 €/m	20.000,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	2.000,00 €
SKUPAJ brez DDV			22.000,00 €
22% DDV			4.840,00 €
SKUPAJ z DDV			26.840,00 €

Preglednica 16: Skupni stroški izgradnje telekomunikacijskega omrežja

### 4.3.3 Plinovodno omrežje

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST/ENOTO	VREDNOST
PLINOVODNO OMREŽJE	ocena	200,00 €/m	140.000,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	14.000,00 €
SKUPAJ brez DDV			154.000,00 €
22% DDV			33.880,00 €
SKUPAJ z DDV			187.880,00 €

Preglednica 17: Skupni stroški izgradnje plinovodnega omrežja

### 4.3.4 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 kartice finančnega računovodstva.

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST
stroški projektiranja	ocena	29.237,61 €
SKUPAJ brez DDV		29.237,61 €
22% DDV		6.432,27 €
SKUPAJ z DDV		35.669,89 €

Preglednica 18: 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.

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	SKUPNI STROŠKI	DRUGI VIRI	OBRAČUNSKI STROŠKI
novo omrežje cest	CES <sub>N</sub>	2.359.418,95 €	0 €	2.359.418,95 €
novo omrežje kanalizacije	KAN <sub>N</sub>	692.630,00 €	0 €	692.630,00 €
novo omrežje vodovoda	VOD <sub>N</sub>	381.546,00 €	0 €	381.546,00 €
nove javne površine	JP <sub>N</sub>	1.207.800,00 €	0 €	1.207.800,00 €
ostali stroški gradnje	-	302.050,51 €	0 €	302.050,51 €
SKUPAJ		4.943.445,46 €	0 €	4.943.445,46 €

Preglednica 19: 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 enoto mere; to je površine gradbene parcele stavb in bruto tlorisne površine objektov.

Stroški ostalih del 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.

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]	$\Sigma A_{GP}$ [m <sup>2</sup> ]	$\Sigma A_{STAVBA}$ [m <sup>2</sup> ]	$C_{pN}$ [€/m <sup>2</sup> ]	$C_{tN}$ [€/m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest	CES <sub>N</sub>	2.512.964,10	124.696	46.120	20,15	54,49
novo omrežje kanalizacije	KAN <sub>N</sub>	737.704,65	124.696	46.120	5,92	16,00
novo omrežje vodovoda	VOD <sub>N</sub>	406.376,07	124.696	46.120	3,26	8,81
nove javne površine	JP <sub>N</sub>	1.286.400,64	124.696	46.120	10,32	27,89
<b>SKUPAJ</b>		<b>4.943.445,46</b>			<b>39,65</b>	<b>107,19</b>

**Preglednica 20:** Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere

## 4.6 Etapnost in finančna sredstva za izvedbo opremljanja

### 4.6.1 Etapnost opremljanja

Komunalna oprema se lahko gradi v več etapah, glede na dinamiko urejanja območja.

Gradnja komunalne opreme se začne roku 3 mesecev po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Predaja komunalne opreme v upravljanje je 12 mesecev po prijavi začetka gradnje.

### 4.6.2 Finančna sredstva za opremljanje

NOVA KOMUNALNA OPREMA	ETAPA	SKUPNI STROŠKI [€]	VIR FINANCIRANJA
novo omrežje cest	več etap	2.512.964,10	pogodba o opremljanju
novo omrežje kanalizacije	več etap	737.704,65	pogodba o opremljanju
novo omrežje vodovoda	več etap	406.376,07	pogodba o opremljanju
nove javne površine	več etap	1.286.400,64	pogodba o opremljanju

**Preglednica 21:** 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 <sub>pN</sub> [€/m <sup>2</sup> ]	C <sub>tN</sub> [€/m <sup>2</sup> ]
novo omrežje cest	CES <sub>N</sub>	20,15	54,49
novo omrežje kanalizacije	KAN <sub>N</sub>	5,92	16,00
novo omrežje vodovoda	VOD <sub>N</sub>	3,26	8,81
javne površine	JP <sub>N</sub>	10,32	27,89

Preglednica 22: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C<sub>pN</sub> in C<sub>tN</sub>

### 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:

$$KP_{NOVA}(i) = (A_{GP} \cdot C_{pN}(i) \cdot D_{pN}) + (A_{STAVBA} \cdot C_{tN}(i) \cdot D_{tN})$$

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

zgornje oznake pomenijo:

A <sub>GP</sub>	površina gradbene parcele stavbe,
A <sub>STAVBA</sub>	bruto tlorisna površina stavbe,
D <sub>pN</sub>	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
D <sub>tN</sub>	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
C <sub>pN</sub> (i)	stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m <sup>2</sup> gradbene parcele stavbe,
C <sub>tN</sub> (i)	stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m <sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta,
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
KP <sub>NOVA</sub> (i)	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,
KP <sub>NOVA</sub>	znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

### 5.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Vsak zavezanec, ki bo na območju opremljanja želel graditi objekt, bo moral poravnati komunalni prispevek za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo, kot to določa vsakokrat veljavni odlok, ki določa odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Tako se vsakemu zavezancu dodatno obračuna še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo 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 ravnanja z odpadki,
- obstoječe javne površine.

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

### 5.2.1 Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo 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 obstoječo 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 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.



## 6 GRAFIČNI DEL

Karta 1: Območje opremljanja

Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Karta 3: Obračunsko območje – novo omrežje cest

Karta 4: Obračunsko območje – novo omrežje kanalizacije

Karta 5: Obračunsko območje – novo omrežje vodovoda

Karta 6: Obračunsko območje – nove javne površine