



LOCUS

NAROČNIK

Mestna občina Koper

Verdijeva ulica 10 | 6000 Koper

Številka 2856/2022

ELABORAT PROGRAMA
OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLIŠČ ZA OBMOČJE
»Večstanovanjska stavba s
poslovnimi prostori ob Dolinski
cesti v Kopru«

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, januar 2023

NASLOV AKTA	Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč »Večstanovanjska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru«
VSEBINA	Elaborat programa opremljanja
NAROČNIK	Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
ŠTEVILKA	2856/2022
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

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 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
3	OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO	10
3.1	KOMUNALNA OPREMA.....	10
3.1.1	<i>Cestno omrežje</i>	10
3.1.2	<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	10
3.1.3	<i>Vodovodno omrežje</i>	11
3.1.4	<i>Javne površine</i>	11
3.1.5	<i>Ravnanje z odpadki</i>	11
3.2	DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	12
3.2.1	<i>Elektroenergetsko omrežje</i>	12
3.2.2	<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	12
3.2.3	<i>Plinovodno omrežje</i>	12
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	13
4.1	OBRAČUNSKO OBMOČJE NOVE KOMUNALNE OPREME	13
4.1.1	<i>Površina gradbenih parcel</i>	13
4.1.2	<i>Bruto tlorisne površine objektov</i>	14
4.2	SKUPNI STROŠKI KOMUNALNE OPREME.....	14
4.2.1	<i>Novo omrežje cest</i>	14
4.2.2	<i>Ostali stroški gradnje komunalne opreme</i>	15
4.3	DRUGI VIRI	15
4.4	OBRAČUNSKI STROŠKI	16
4.5	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE	16
4.6	ETAPNOST IN FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA	17
4.6.1	<i>Etapnost opremljanja</i>	17
4.6.2	<i>Finančna sredstva za opremljanje</i>	17
5	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	18
5.1	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....	18
5.2	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	18

5.2.1	<i>Višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo</i>	19
5.3	RAZMERJE MED DELEŽEM GRADBENE PARCELE STAVBE IN DELEŽEM POVRŠINE OBJEKTA	19
5.4	STROŠKI PRIKLIUČEVANJA	19
6	GRAFIČNI DEL	20

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	13
Preglednica 3:	Prikaz površin gradbenih in ostalih parcel.....	13
Preglednica 4:	Prikaz površin omrežja cest	14
Preglednica 5:	Skupni stroški izgradnje novega omrežja cest.....	15
Preglednica 6:	Ostali stroški gradnje komunalne opreme	15
Preglednica 7:	Delitev stroška izgradnje krožišča na Dolinski cesti.....	15
Preglednica 8:	Obračunski stroški izgradnje nove komunalne opreme	16
Preglednica 9:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere.....	16
Preglednica 10:	Potrebna finančna sredstva za opremljanje in viri financiranja	17
Preglednica 11:	Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}	18

1 POVZETEK ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Večstanovanjska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru«, v nadaljevanju »Elaborat programa opremljanja«, je podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki se sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč »Večstanovanjska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru« (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.

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	Cp _N [€/m ²]	Ct _N [€/m ²]
novo omrežje cest	CES-C1_D _N	22,80	23,82
	CES-C2_B _N	18,84	19,69
	CES-C3_K _N	13,12	13,71

Preglednica 1: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov Cp_N in Ct_N

2 SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN ZAKONSKA DOLOČILA

2.1 Pojmi in kratice

Komunalna oprema so		<ul style="list-style-type: none">▪ 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 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 _{GP}		površina gradbene parcele stavbe,
A _{STAVBA}		BTP,
D _{pN}		delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
D _{tN}		delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
C _{pN(i)}		stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme,
C _{tN(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 opremljanja.

2.2 Podatki o naročniku, izvajalcu in podizvajalcu

2.2.1 Naročnik



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

2.2.2 Izvajalec



LOCUS

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

2.2.3 Podizvajalec



REALP

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

2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Območje opremljanja je del predvidene stanovanjske zazidave, ki strukturno in programsko dopolnjuje obstoječo zazidavo širšega območja Olma. Gradnji stanovanjskih stavb se namenja neizkoriščena in nezazidana stavbna zemljišča znotraj poselitvenega območja mesta Koper. S tem se zgošča pozidava, dosega namenska in učinkovita izraba prostora in gospodarske javne infrastrukture mesta ter optimalno izrabljajo potenciali lokacije: to so dobra dostopnost in infrastrukturna opremljenost, bližina oskrbnih funkcij, smiselno vključevanje v prostorski kontekst in zaokrožitev zazidave.

Iz razloga delitve stroškov opremljanja gradnje nove komunalne opreme se je pripravil program opremljanja za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, s katerim se bodo prerazporedili stroški gradnje nove komunalne opreme na območje ureditve.

2.4 Opis območja opremljanja

Območje opremljanja je območje manjših funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo.

Območje se nahaja znotraj EUP KS-24, ki so z veljavnimi planskimi akti Mestne občine Koper namenjene za stanovanjsko dejavnost.

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 – DZU-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 zazidalnem načrtu nad Dolinsko cesto (Uradne objave, št. 4/1994, 24/1998, 40/2003, Uradni list RS, št. 51/2005, 45/2006, 39/2007, 22/2008, 5/2017-spremembe in dopolnitve)

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

- IZP, Večstanovanjska stavba s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti v Kopru, št. projekta 44/2021, PIA studio d.o.o., december 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 ravnanja z odpadki,
- obstoječe javne površine.

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

- novo omrežje cest.

3.1.1 Cestno omrežje

Širše območje opremljanja

Cestna mreža predstavlja ogrodje infrastrukturnih koridorjev, ki bodo zagotavljali infrastrukturno opremljenost območja, predstavlja pa tudi prostorsko ogrodje za načrtovanje zasnove zazidave. Cestno mrežo tvori hierarhični sistem cest. Ceste A, B in D so primarne napajalne ceste območja, ki se na Dolinsko cesto priključujejo v predvidenih križiščih. Cesta F tvori s cesto A glavno napajalno žilo obravnavanega območja in poteka od križišča z Dolinsko cesto do obstoječe zazidave Nad Dolinsko cesto ter tu dalje do območja Nad Šmarsko cesto. Širina vozišča napajalnih cest je 6 m. Napajalna cesta F je opremljena z obojestranskim pločnikom, ceste A, B in D pa z enostranskim pločnikom. Cesti K in L sta prečni povezovalni cesti med cestama B in D. Prečna povezovalna cesta G je lastniška dostopna pot do stanovanjskih stavb, ki se navezujejo nanjo. Širina vozišča prečnih povezovalnih cest K in L znaša 5,50 m. Cesti K in L imata obojestranski pločnik. Vozišče ceste G je širine 4,50 m in je brez pločnika.

Območje opremljanja

Ceste C, I, J, E(a), E(b) in H so notranje dostopne ceste. Širina vozišča notranjih dostopnih cest C, H in J je 5,50 m, širina cest I, E(a) in E(b) pa znaša 5,00 m. Napajalne ceste so opremljene z enostranskim pločnikom.

Rekonstrukcija Dolinske ceste

Ob Dolinski cesti se izvede rekonstrukcija obstoječega vozišča z izgradnjo hodnika za pešce na južni strani ceste.

Javna razsvetljava

Ob vseh cestah je načrtovana javna razsvetljava.

3.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Širše območje opremljanja – fekalna kanalizacija

Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem in gravitacijskem sistemu. Fekalne vode se po sistemu fekalnih kanalov odvajajo v zbirne fekalne kanale, ki potekajo po trasah predvidenih cest, na treh priključnih točkah v obstoječi fekalni zbiralnik v Dolinski cesti s končnim iztokom v centralno čistilno napravo Koper (CČN).

Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati samo odpadne vode, ki ustrezajo določilom predpisov.

Na območju so stanovanjske in nestanovanjske (poslovne in oskrbne) dejavnosti, ki ne bodo proizvajale posebnih odpadnih vod. V primeru, da komunalne odpadne vode ne ustrezajo parametrom predpisov, je treba te komunalne odpadne vode predhodno očistiti.

Širše območje opremljanja – meteorna kanalizacija

Projektne rešitve ne smejo poslabšati obstoječih odvodnih razmer padavinskih voda na območju in območjih dolvodno. Odvajanje zalednih padavinskih voda in padavinskih voda z območja je treba urediti tako, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju ali dolvodno. Meteorna kanalizacija mora biti zasnovana in dimenzionirana tako, da ustrezno zajame in odvaja vse zaledne vode.

Za odvajanje padavinske odpadne vode z obravnavanega območja je predvidena gradnja nove meteorne kanalizacije. Padavinska voda se odvaja po sistemu novih meteornih kanalov, ki potekajo po trasah predvidenih cest. S pretežnega dela zazidave se padavinska voda preko treh predvidenih izpustov odvaja v obstoječo meteorno kanalizacijo v Dolinski cesti, le-ta pa se izliva v obstoječe meteorne odvodnike.

Območje opremljanja

Predvideni objekt se bo priključil na obstoječa fekalni in meteorni kanalizacijski vod, ki potekata v Dolinski cesti.

3.1.3 Vodovodno omrežje

Širše območje opremljanja

Obravnavno območje se nahaja med kotami 15,0 m n.m. do 50,0 m n.m. Vodno oskrbo območja se za objekte, locirane do kote 25 m n.v. zagotavlja iz vodohrana RZ Škocjan, V = 500 m³, k.d. = 45,16 m n.v., za objekte, locirane nad koto 25 m n.v. pa iz vodohrana RZ Dolinska, 200 m³, k.d. = 75,05 m n.v..(2) Vodna oskrba in požarna varnost obravnavanega območja se zagotavljata z:

- gradnjo razdelilnega vodovoda iz nodularne litine DN 150 mm po predvideni napajalni cesti z navezavo na obstoječi vodovodni sistem;
- gradnjo razdelilnega vodovodnega omrežja iz nodularne litine DN 100 mm in DN 80 mm po predvidenih dostopnih cestah z navezavo na predvideni razdelilni vodovod DN 150 mm.

Na javnem vodovodnem omrežju ni dovoljena izvedba nadzemnih hidrantov kot slepih krakov.

Območje opremljanja

Predvideni objekt se bo priključil na obstoječi vodovodni vod, ki poteka v Dolinski cesti.

3.1.4 Javne površine

Vsi predvideni objekti bodo koristili obstoječe javne površine.

3.1.5 Ravnanje z odpadki

Zbiranje in odvoz odpadkov se ureja skladno s predpisi in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe odvoza odpadkov. Zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov morajo biti umeščeni in urejeni tako, da so dostopni za specialna vozila za odvoz odpadkov z dovoljeno skupno obremenitvijo 28 t, da je možno redno čiščenje in ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih in estetskih zahtev kraja oziroma širše ureditve. Odjemna mesta morajo biti opremljena s tipiziranimi posodami. Vrsto, tip in število posod se določi v sodelovanju s pooblaščenim izvajalcem gospodarske javne službe odvoza odpadkov glede na velikost, zmogljivost in namembnost stavb ter predvidene količine in vrste odpadkov.

Vsi predvideni objekti bodo koristili obstoječo službo ravnanja z odpadki.

3.2 Druga gospodarska javna infrastruktura

3.2.1 Elektroenergetsko omrežje

Napajanje in oskrba območja z električno energijo bosta načrtovana skladno s pogoji upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja. Vsi novi elektroenergetski vodi morajo biti v podzemni izvedbi, položeni v PVC kabelsko kanalizacijo s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

V ureditvenem območju je predvidena gradnja nove kabelsko montažne transformatorske postaje (TP) z 20 kV kabelskim vzankanjem v kabelski kanalizaciji med TP Dolinska in novo TP Merkur, ki se vzanka v sistem obstojećih transformatorskih postaj. Zgrajena mora biti za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moć, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t.

20 kV kablovod je predviden s standardnimi enožilnimi kablovodi položenimi v PVC kabelsko kanalizacijo po celotni trasi.

Znotraj območja je za napajanje načrtovanih stavb predvidena gradnja novih nizkonapetostnih kabelskih izvodov v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar.

Elektroenergetsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.2.2 Telekomunikacijsko omrežje

V cestnem telesu obstojećih obodnih cest poteka obstojeće telekomunikacijsko omrežje v sistemu kabelske kanalizacije. Priključno mesto za telekomunikacije je obstojeća telefonska centrala »Istrska vrata«, locirana v trgovskem objektu »Mercator« ob Dolinski cesti.

Predvidena je dograditev kabelske kanalizacije in priključitev na obstojeće telekomunikacijsko omrežje skladno s potekom ostale infrastrukture. Telekomunikacijsko omrežje se načrtuje in izvede s sistemom kabelske kanalizacije. Iz obstojećih telekomunikacijskih vodov se predvidi gradnja novih odcepnih priključkov z razvodom telekomunikacijskih kablov do posameznih stavb.

Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

3.2.3 Plinovodno omrežje

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

Možno bo napajanje obravnavnega območja iz merilno regulacijske postaje (MRP) Koper. Območje se lahko priklaplja tudi na obstojeće plinovodno omrežje Dolinske ceste in na Plinsko postajo Tomos. Oskrba s plinom se zagotavlja skladno s tehničnimi standardi in pogoji upravljavca plinovodnega omrežja.

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 sta določeni dve obračunski območji za novo omrežje cest, ki predstavlja gradbene parcele in objekte na njih, ki se opremlja z novo komunalno opremo.

Obračunska območja so:

- novo omrežje cest
 - a) CES-C1_D_N
 - b) CES-C2_B_N
 - c) CES-C3_K_N

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	GRADBENE PARCELE [m ²]	BTP [m ²]
novo omrežje cest	CES-C1_D _N	5.241	5.015
	CES-C2_B _N	5.241	5.015
	CES-C3_K _N	5.241	5.015

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, in sicer:

C1_D - obračunsko območje ceste je celotno območje opremljanja in zajema rekonstrukcijo Dolinske ceste

C2_B - obračunsko območje ceste je celotno območje opremljanja in zajema izgradnjo ceste E (b)

C3_K - obračunsko območje ceste je celotno območje opremljanja, ki zajema delež stroška izgradnje krožišča na Dolinski cesti

4.1.1 Površina gradbenih parcel

Na območju opremljanja so določeni 4 kareji. Gradbena parcela je v kareju A.

KARE	FUNKCIJA ENOTE	GRADBENA PARCELA	POVRŠINA [m ²]
A	območje objekta 1	DA	5.241,00
C1	območje ceste - rekonstrukcija Dolinska cesta	NE	559,00
C2	območje ceste - cesta E (b)	NE	462,00
C3	območje ceste - krožišče na Dolinski cesti	NE	1.734,00
SKUPAJ GRADBENE PARCELE			5.241
SKUPAJ OSTALE PARCELE			2.755

Preglednica 3: Prikaz površin gradbenih in ostalih parcel

4.1.2 Bruto tlorisne površine objektov

Na območju opremljanja se po projektu IZP načrtuje večstanovanjska stavba s poslovnimi prostori (CC-SI: 11220 Tri.- in večstanovanjske stavbe). Objekt bo etažnosti K+P+3, pravokotne oblike. V kleti, ki bo popolnoma vkopana, se bodo nahajale garaža, shrambe ter dve stopnišči s pripadajočimi dvigali. V pritličju objekta bosta na vogalih proti Dolinski cesti locirana dva poslovna prostora s samostojnim vhodom.

Predvideni objekt bo imel zazidano površino 1.003,0 m² ter 5.015,0 m² bruto tlorisne površine (2.844,2 m² uporabne površine).

4.2 Skupni stroški komunalne opreme

Skupni stroški prikazujejo vse stroške, povezane z izgradnjo nove komunalne opreme na obračunskem območju investicije. V elaboratu programa opremljanja skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo nove komunalne opreme in so določeni na podlagi primerljivih stroškov gradnje komunalne opreme (ocena: Mestna občina Koper in Realp, Uroš Košir s.p.) ter pogodbe o izdelavi programa opremljanja.

4.2.1 Novo omrežje cest

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

CESTA	VOZIŠČE + HODNIKI ZA PEŠCE
	POVRŠINA [m ²]
Rekonstrukcija Dolinske ceste	559
Cesta E (b)	462
krožišče na Dolinski cesti	1.734

Preglednica 4: Prikaz površin omrežja cest

Vrednotenje novega omrežja cest

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

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST/ENOTO	VREDNOST
CESTA rekonstrukcija Dolinska cesta			
PRIPRAVLJALNA DELA	ocena	2 €/m ²	1.118,00 €
ZEMELJSKA DELA		30,00 €/m ²	16.770,00 €
VOZIŠČNA KONSTRUKCIJA		100,00 €/m ²	55.900,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	7.378,80 €
Skupaj rekonstrukcija Dolinska cesta			81.166,80 €
CESTA E (b)			
PRIPRAVLJALNA DELA	ocena	2 €/m ²	924,00 €
ZEMELJSKA DELA		30,00 €/m ²	13.860,00 €
VOZIŠČNA KONSTRUKCIJA		100,00 €/m ²	46.200,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	6.098,40 €
Skupaj cesta E (b)			67.082,40 €

VRSTA STROŠKA	VIR PODATKA	VREDNOST/ENOTO	VREDNOST
CESTA krožišče na Dolinski cesti			
PRIPRAVLJALNA DELA	ocena	2 €/m ²	3.468,00 €
ZEMELJSKA DELA		30,00 €/m ²	52.020,00 €
VOZIŠČNA KONSTRUKCIJA		100,00 €/m ²	173.400,00 €
NEPREDVIDENA DELA		10%	22.888,80 €
STROŠKI PROJEKTIRANJA		-	30.000,00 €
Skupaj krožišče na Dolinski cesti			281.776,80 €

SKUPAJ brez DDV	430.026,00 €
22% DDV	94.605,72 €
SKUPAJ z DDV	524.631,72 €

Preglednica 5: Skupni stroški izgradnje novega omrežja cest

Etapnost gradnje novega omrežja cest

Celotno omrežje cest bo grajeno skladno z dinamiko pridobivanja gradbenih dovoljenj.

4.2.2 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	5.610,00 €
stroški projektiranja	ocena	25.000,00 €
SKUPAJ brez DDV		30.610,00 €
22% DDV		6.734,20 €
SKUPAJ z DDV		37.344,20 €

Preglednica 6: Ostali stroški gradnje komunalne opreme

4.3 Drugi viri

Na območju Dolinske ceste je predvidena izgradnja pet krakega krožišča, preko katerega bo izveden tudi dostop za območje opremljanja, ki ga obravnava Elaborat programa opremljanja. Ocenjeni stroške izgradnje krožišča je 343.767,70 €. Delitev stroška se izvede na podlagi števila krakov krožišča. Iz tega razloga se krije iz drugih virov (proračun MO Koper ter komunalni prispevek ostalih območij, ki se bodo priključevala direktno na predvideno krožišče) 4/5 oz. 80% stroška krožišča, v višini 275.014,16 €.

KRAK KROŽIŠČA	STROŠEK	VIR FINANCIRANJA
PRIKLJUČEK PSO	68.753,54 €	komunalni prispevek
DOLINSKA VZHOD	68.753,54 €	proračun MOK
CESTA B	68.753,54 €	komunalni prispevek
DOSTOPNA POT	68.753,54 €	pogodba o opremljanju
DOLINSKA ZAHOD	68.753,54 €	proračun MOK
SKUPAJ	343.767,70 €	

Preglednica 7: Delitev stroška izgradnje krožišča na Dolinski cesti

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-C1_DN	99.023,50 €	0 €	99.023,50 €
	CES-C2_BN	81.840,52 €	0 €	81.840,52 €
	CES-C3_KN	343.767,70 €	275.014,16 €	68.753,54 €
ostali stroški gradnje	-	37.344,20 €	0 €	37.344,20 €
SKUPAJ		561.975,92 €	275.014,16 €	286.961,76 €

Preglednica 8: 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 [€]	ΣA_{GP} [m ²]	ΣA_{STAVBA} [m ²]	C _{pN} [€/m ²]	C _{tN} [€/m ²]
novo omrežje cest	CES-C1_DN	119.469,54	5.241	5.015	22,80	23,82
	CES-C2_BN	98.738,68	5.241	5.015	18,84	19,69
	CES-C3_KN	68.753,54	5.241	5.015	13,12	13,71
SKUPAJ		286.961,76			54,76	57,22

Preglednica 9: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov preračunanih na enoto mere

4.6 Etapnost in finančna sredstva za izvedbo opremljanja

4.6.1 Etapnost opremljanja

Komunalna oprema (ceste) se bo gradila skladno z dinamiko pridobivanja gradbenih dovoljenj.

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.

Predviden rok izgradnje krožišča na Dolinski cesti je do konca leta 2026.

4.6.2 Finančna sredstva za opremljanje

NOVA KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	ETAPA	SKUPNI STROŠKI [€]	VIR FINANCIRANJA
novo omrežje cest	CES-C1_DN	1 etapa	119.469,54	pogodba o opremljanju
	CES-C2_BN	1 etapa	98.738,68	pogodba o opremljanju
	CES-C3_KN	1 etapa	343.767,70	proračun MOK, komunalni prispevek

Preglednica 10: 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-C1_D _N	22,80	23,82
	CES-C2_B _N	18,84	19,69
	CES-C3_K _N	13,12	13,71

Preglednica 11: Prikaz vrednosti obračunskih stroškov C_{pN} in C_{tN}

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 _{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
A _{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
D _{pN}	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
D _{tN}	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
C _{pN} (i)	stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m ² gradbene parcele stavbe,
C _{tN} (i)	stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta,
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
KP _{NOVA} (i)	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,
KP _{NOVA}	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

Karta 3: Obračunsko območje – novo omrežje cest