
PRILOGA 9

ELABORAT EKONOMIKE

Pri izdelavi OPPN je bil izdelan naslednji elaborat ekonomike:

- **Elaborat ekonomike za območje OPPN Kare med Dolinsko in ulico Istrskega odreda, prostorske enote KC-62-del št. 72/2022, izdelovalec IUE d.o.o., junij 2023**

Elaborat ekonomike je sestavni del projekta v digitalnem formatu.



**INŠTITUT
ZA
URBANO
EKONOMIKO**

Petkova ulica 69
SI-1000 Ljubljana
T: +386 (0)1 565 32 51
F: +386 (0)1 565 32 52
www.iue.si

ELABORAT EKONOMIKE

**ZA OBMOČJE OPPN
KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA
PROSTORSKA ENOTA KC-62- DEL**

Ljubljana, junij 2023

Naslov naloge: **ELABORAT EKONOMIKE
ZA OBMOČJE OPPN KARE MED DOLINSKO
CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA
PROSTORSKA ENOTA KC-62- DEL**

Naročnik: **EFEKT arhitektura d.o.o.**
Hrenova ulica 24
1000 Ljubljana
matična številka: 8261091000
identifikacijska številka za DDV: SI 19731027

Št. projekta: 07-2022

Predstavnik naročnika: **Matic Lašič**, mag. inž. arh.

Izvajalec: **IUE d.o.o.**
Petkova ul. 69
1000 Ljubljana
matična številka: 1782037000
identifikacijska številka za DDV: SI 90202058

Predstavnik izvajalca: **mag. Milena Tržan**

Prokuristka: mag. Milena Tržan




**Inštitut za urbano
ekonomiko d.o.o.**
Petkova ulica 69
SI-1000 Ljubljana

Datum izdelave: junij 2023

KAZALO

1. UVOD.....	4
2. VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE	4
3. KLJUČNE UGOTOVITVE.....	5
3.1 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	5
3.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	6
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	7
4.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	7
4.2 OPIS NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	8
4.3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	10
4.4 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO	13
4.5 ETAPNOST GRADNJE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	13
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	14
5.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI.....	14
5.2 OCENA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	14
5.3 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJE.....	16
5.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE.....	16
6. GRAFIČNI PRIKAZ NOVE KOMUNALNE OPREME.....	16
6.1 PRIKAZ OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE POSAMEZNE VRSTE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE Z OPREDELITVIJO ETAPNOSTI:	16
6.2 PRIKAZ POSAMEZNE VRSTE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE NA PREGLEDNI KARTI V OBSEGU GLEDE NA PREDMET OBRAVNAVE.....	16

1. UVOD

Mestna občina Koper pripravlja predlog Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OPPN med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda, Prostorska enota KC-62- del, ker želi na svojem zemljišču zgraditi osnovno šolo, šolsko telovadnico in zunanje šolsko igrišče, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju: MOK) pa sedem večstanovanjskih objektov.

Območje predvidene gradnje leži v južnem delu obmorske ravnice pod hribom Šalara ob robu doline Badaševice.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, se skladno z veljavnim Dolgoročnim planom občine nahaja v enoti urejanja prostora KC-62, katere podrobnejša namenska raba je C – centralne dejavnosti (v nadaljevanju: Območje OPPN).

Skladno z dolgoročnim planom so območja za centralne dejavnosti prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi mešani rabi (mestno središče).

Na območju OPPN ni zgrajene komunalne infrastrukture. Zato se bo območje OPPN priključilo na infrastrukturo, ki poteka po robu območja, največ po Dolinski cesti, ki se nahaja južno od območja OPPN in kjer poteka vsa komunalna infrastruktura. Območje OPPN se priključuje na zgrajeno cestno omrežje – Dolinsko cesto (LC 179021) na jugu in Ulico Istrskega odreda na zahodu (LC 179022).

V gradivu je opisana in ovrednotena nova komunalna oprema (v nadaljevanju: NKO) - javna komunalna infrastruktura, ki jo mora zagotoviti Mestna občina Koper (v nadaljevanju: MOK) in bo tudi v lasti MOK.

Poleg tega je v gradivu tudi opisana in ovrednotena druga gospodarska javna infrastruktura (v nadaljevanju: GJI), ki jo investitor potrebuje za gradnjo objektov.

V elaboratu ekonomike je tudi opisana in ovrednotena družbena infrastruktura, ki obsega: izgradnjo osnovne šole, šolske telovadnice in zunanjega šolskega igrišča.

V elaboratu ekonomike so ocenjeni investicijski stroški nove komunalne opreme (NKO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI) ter družbene infrastrukture, določeni so tudi viri financiranja in etapnost gradnje gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

V elaboratu ekonomike so ocenjeni investicijski stroški NAČRTOVANE komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

OBSTOJEČA komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni predmet elaborata ekonomike.

2. VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

Za izdelavo Elaborata ekonomike (v nadaljevanju: EE) so bile uporabljene naslednje strokovne podlage:

1. Osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OPPN KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA, februar 2022
2. Strokovne podlage za območje OPPN, uporabljene v Elaboratu ekonomike:

- a) IDZ – Idejne zasnove – Načrt prometne ureditve, vodovoda, kanalizacije in zbirnik komunalnih vodov, KONO-B d.o.o., Grablovičeva ulica 30, 1000 Ljubljana, št. načrta: 1995/23, november 2021
 - b) IDZ - Idejna zasnova – Načrt plinovodnega omrežja, EFEKT arhitektura d.o.o., Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana, št. projekta 202/21, november 2021
 - c) IDZ - Idejna zasnova – Javna razsvetljava, ELEKTRO PROJEKTIVA d.o.o., Ljubljanska cesta 1B, 1241 Kamnik, št. načrta: EL-PR E-033/2022, november 2022
 - d) IDZ - Idejna zasnova – Načrt SN in NN kabelsko omrežje, ELEKTRO PROJEKTIVA d.o.o., Ljubljanska cesta 1B, 1241 Kamnik, št. načrta: EL-PR E-033/2022, november 2022
 - e) IZHODIŠČA ZA OPPN - NAČRTI S PODROČJA ELEKTROTEHNIKE – ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE, ESPIN, d.o.o., Bernekerjeva ulica 12, 1000 Ljubljana, št. načrta: E-194/22, november 2021
3. Podatki o lastništvu zemljišča so pridobljeni s strani naročnika in iz javno dostopne baze (GURS, ZK)
 4. Podatki GURS - ETN evidenca trga nepremičnin za oblikovanje nakupne cene zemljišča, od december 2022 do april 2023, na obalnem območju
 5. Podatki: velikost parcel za gradnjo in velikost tlorisnih površin objektov (BTP) so povzeti iz grafičnega in tekstualnega dela OPPN
 6. Vrednost družbene infrastrukture, stroški izgradnje NKO in GJI so povzeti iz strokovnih podlag za OPPN, ki vsebujejo tudi oceno vrednosti investicije

3. KLJUČNE UGOTOVITVE

3.1 Ključne ugotovitve s področja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je treba dograditi naslednjo javno komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo:

1. cestno omrežje z odvodnjavanjem in javno razsvetljava,
2. vodovodno omrežje,
3. odpadno kanalizacijsko omrežje,
4. plinovodno omrežje,
5. zelene površine,
6. elektroenergetsko omrežje in
7. elektronsko komunikacijsko omrežje.

Prometna ureditev območja je zasnovana iz ene ceste in sicer: - Cesta C1 Cesta C1 predstavlja dostopno cesto za obravnavano naselje, ki povezuje Ulico Istrskega odreda na zahodnem delu in Dolinsko cesto na južnem delu območja. Cesta služi kot dostop do osnovne šole, športne dvorane in naselja večstanovanjskih objektov in parkirne garaže pod objekti.

Na območju OPPN je možna etapna gradnja. Posamezni objekti se lahko gradijo ločeno neodvisno eden od drugega, pri tem da se za vsak posamezni objekt v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja zagotovi vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.

Dovoljena je tudi gradnja posameznega dela objekta, če predstavlja funkcionalno celoto in ima zagotovljene vse priključke na javno komunalno infrastrukturo skladno z določili OPPN.

Stroški investicije za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na 3.557.292,00 EUR z DDV. Ocena stroškov investicije, po vrstah NKO in GJ in virih financiranja, je razvidna iz spodnje tabele:

POVZETEK STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME IN VIRI FINANCIRANJA			POVZETEK STROŠKOV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN VIRI FINANCIRANJA		
NOVA KOMUNALNA OPREMA (NKO)	Skupaj v EUR	Viri financiranja	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)	Skupaj v EUR	Viri financiranja
1. CESTNO OMREŽJE	1.448.412,08	MOK	6. EKEKTRO OMREŽJE	466.123,18	drugi investitorji
2. VODOVODNO OMREŽJE	174.990,35	MOK	7. TK OMREŽJE	25.842,65	drugi investitorji
3. FEKALNA KANALIZACIJA	56.105,00	MOK	SKUPAJ	491.965,83	drugi investitorji
4. PLINOVODNO OMREŽJE	27.798,31	MOK			
5. ZELENE POVRŠINE	1.358.020,42	MOK			
SKUPAJ	3.065.326,17	MOK			

3.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Na območju OPPN je v PE3 – šolsko območje predvidena gradnja osnovne šole velikosti 4.381 m² BTP s športno dvorano, velikosti 1.812 m² BTP in zunanjimi športno rekreacijskimi površinami (zunanje šolsko igrišče velikosti 5.711 m² in zunanje zelene površine). Šolsko območje se napaja preko dovozne ceste s priključkom na Ulico Istrskega odreda na zahodu ter Dolinsko cesto na jugu.

Stroški investicije za gradnjo osnovne šole, športne dvorane – telovadnice, zunanjega šolskega igrišča z ureditvijo zelenih površin so ocenjeni na 15.912.429,38 EUR z DDV.

Ocena stroškov družbene infrastrukture in viri financiranja, je razvidna iz spodnje tabele:

POVZETEK STROŠKOV DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN VIRI FINANCIRANJA

DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	Skupaj v EUR z DDV	Viri financiranja
1. OSNOVNA ŠOLA IN TELOVADNICA	13.461.925,30	MOK
2. ZUNANJE ŠOLSKO IGRIŠČE IN ZELENE POVRŠINE V ŠOL.KOMPLEKSU	2.450.504,08	MOK
SKUPAJ	15.912.429,38	MOK

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Za opremljanje stavnih zemljišč na območju OPPN je treba dograditi naslednjo javno komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo:

1. Cestno omrežje z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo,
2. Vodovodno omrežje,
3. Odpadno kanalizacijsko omrežje,
4. Plinovodno omrežje,
5. Zelene površine,
6. Elektroenergetsko omrežje,
7. Elektronsko komunikacijsko omrežje.

Vsi stroški investicije NKO in GJI obsegajo: stroške gradnje, stroške inženiringa (organizacija izvedbe del in nadzor po Gradbenem zakonu) v višini 4,5% od vrednosti investicije ter izdelavo projektne dokumentacije v višini 10,0% od vrednosti investicije. Stroški izgradnje cestnega, plinovodnega omrežja in ureditev zelenih površin imajo obračunan DDV, medtem ko se pri stroških izgradnje vodovodnega omrežja in odpadne kanalizacije, ne obračunava DDV.¹ Za izgradnjo NKO so potrebni odkupi zemljišč, zato so navedeni stroški vključeni v oceno stroškov investicije. Nakupna cena zemljišča znaša 100,00 EUR/m² brez DDV.

Nakupna cena zemljišča je izračunana na podlagi povprečnih pogodbenih cen nakupa zemljišč v obdobju od december 2022 do april 2023 na obalnem območju, ki so objavljene na portalu GURS-ETN, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo) in za zemljišča, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno in znaša brez davka 100,00 EUR/m². V oceni stroškov izgradnje NKO niso vključeni priključki na komunalne vode.

POVZETEK STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME		POVZETEK STROŠKOV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	
NOVA KOMUNALNA OPREMA (NKO)	Skupaj v EUR	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)	Skupaj v EUR
1. CESTNO OMREŽJE	1.448.412,08	6. ELEKTRO OMREŽJE	466.123,18
2. VODOVODNO OMREŽJE	174.990,35	7. TK OMREŽJE	25.842,65
3. FEKALNA KANALIZACIJA	56.105,00	SKUPAJ	491.965,83
4. PLINOVODNO OMREŽJE	27.798,31		
5. ZELENE POVRŠINE	1.358.020,42	Skupaj NKO in GJI	3.557.292,00
SKUPAJ	3.065.326,17		

¹ Pri vodovodnem omrežju in odpadni kanalizaciji ni vključen DDV, v skladu s 76. a členom ZDDV-1.

4.2 OPIS NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

1. CESTNO OMREŽJE Z ODVODNJAVANJEM IN JAVNO RAZSVETLJAVO

Prometna ureditev območja, kjer se načrtuje novogradnja med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda je zasnovana iz ene ceste in sicer - Cesta C1.

Cesta C1 predstavlja dostopno cesto za obravnavano naselje, ki povezuje Ulico Istrskega odreda na zahodnem delu in Dolinsko cesto na južnem delu območja. Cesta služi kot dostop do osnovne šole, športne dvorane in naselja večstanovanjskih objektov in parkirne garaže pod objekti.

Promet pešcev bo potekal po enostranskem pločniku na južnem (ob šoli) in zahodnem delu ceste C1 (ob športni dvorani in večstanovanjskih objektih), kot tudi znotraj naselja, kjer so predvidene pešpoti. Na južnem delu, od Dolinske ceste do uvoza v parkirno garažo bo potekal pločnik na obeh straneh cestišča.

Ob cesti so predvidena parkirne površine. Na zahodnem delu, med Ulico Istrskega odreda in odvodnega jarka, je predvideno parkirišče s 44 parkirnimi mesti, od tega 2 parkirni mesti za invalide. Od odvodnega jarka do Dolinske ceste vzdolž predvidene ceste poteka še 97 parkirnih mest za osebna vozila, od tega 6 parkirnih mest za invalide ter 2 parkirni mesti za motocikle.

Projektirano kanalizacijsko omrežje obravnavanega območja je zasnovana v ločenem sistemu.

Po Dolinski cesti potekata javna kanalizacija za komunalne odpadne vode PVC300- AC400 in javna kanalizacija za padavinske vode B1400 z iztokom v odprti vodotok.

Po Ulici Istrskega Odreda poteka javna kanalizacija za padavinske vode AC200, BC500, GRP1200.

Projektirana javna kanalizacija za padavinske vode poteka po predvideni dostopni cesti C1 in po parkirišču P1. Vodena je v odprti vodotok, ki poteka od trgovine Hofer proti severu. Zasnovana je iz kanalov M1 in M5, iz cevi GRP DN300-400. Nanjo se bodo priključevale vse padavinske vode iz utrjenih površin (ceste in parkirišča) in del padavinske vode iz strehe objektov. Vse padavinske vode iz parkirišča P1 je potrebno voditi preko lovilca olja.

Priporočljivo je tudi izvesti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin objektov za ponovno uporabo te vode v objektih ali v njihovi okolici. Odvodnjavanje iz objektov in utrjenih površin, na parcelah namenjenih gradnji, je potrebno urediti tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na cestišče ali na njej zastajale, prav tako predvidena ureditev ne sme ovirati odtekanje vode s ceste.

Na območju OPPN je nova javna razsvetljava predvidena vzdolž lokalne ceste, ki bo umeščena med Dolinsko cesto in cesto Ulica Istrskega odreda in na območju novega parkirišča. Za novo cestno razsvetljavo se izvede novo napajanja iz obstoječega prižigališča na Dolinski cesti. Predvideni so standardni tipski elementi razsvetljave, ki se uporabljajo na območju Koper, kar omogoča enostavno ekonomično in hitro vzdrževanje naprav in inštalacij.

2. VODOVODNO OMREŽJE

Javno vodovodno omrežje NL DN200 poteka po Dolinski cesti. Po ulici Istrskega odreda poteka javno vodovodno omrežje PE d90 in AC80.

Javno vodovodno omrežje bo potekalo po novi dostopni cesti C1 od obstoječega javnega vodovoda PE d90, ki poteka v Ulici Istrskega odreda, do obstoječega javnega vodovoda NL DN200, ki poteka v Dolinski cesti. En odsek javnega vodovoda bo potekal od predvidene dostopne ceste C1 do več stanovanjskega objekta S0-6 v Pešpoti. Javni vodovod je zasnovan iz cevi NL DN100. Javno vodovodno omrežje bo zasnovano iz cevi NL DN100, opremljeno bo z nadzemnimi hidranti, kot so prikazani v situaciji vodovodnega omrežja. Na javno vodovodno

omrežje se bodo preko vodovodnih priključkov priključevale posamezne enote – objekti, osnovna šola in športna dvorana.

3. ODPADNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Po Dolinski cesti potekata javna kanalizacija tudi za komunalne odpadne vode PVC300-AC400.

Projektirana javna kanalizacija za komunalne odpadne vode poteka po predvideni dostopni cesti C1, vzhodno od obravnavanega območja in se priključuje na obstoječo javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode AC400, ki poteka v Dolinski cesti. Zasnovana je iz kanala S, iz cevi GRP DN250. Nanjo se bodo priključevale vse odpadne vode iz večstanovanjskih objektov, osnovne šole in športne dvorane. Vse komunalne odpadne vode iz šolske kuhinje morajo biti vodene preko ustrezno dimenzioniranega lovilca maščob.

4. PLINOVODNO OMREŽJE

Na območju OPPN je predvidena gradnja plinovodnega omrežja. Novo predvideni plinovod PE 160x9.5 se bo navezal na obstoječi plinovod in nato potekal v cestišču novo predvidene ulice.

5. ZELENE POVRŠINE

Območje OPPN ima veliko zelenih površin. Namembnost in oblikovanje zunanjih površin je določena za posamezne prostorske enote (PE2 in PE5). Pogoji za ureditev zunanjih zelenih površin so določeni v OPPN. Priporočljivo je, da se za zasajevanje prednostno uporabljajo lokalno značilne mediteranske in submediteranske drevesne ali grmovne vrste.

V okviru ureditve javnih zelenih površin je vključena tudi urbana oprema. Urbana oprema mora biti funkcionalna in oblikovana tako, da v prostoru deluje diskretno in neopazno in da ne uničuje javnih površin. Oblikovanje urbane opreme mora upoštevati celovitost območja. Celotno območje OPPN mora biti oblikovano skladno in enotno.

6. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Na območju OPPN se nahajajo obstoječi SN in NN vodi ter elektroenergetski objekti:

- transformatorska postaja TP Merkur
- SN kablovod v kabelski kanalizaciji RTP Koper - TP Merkur
- SN kablovod v kabelski kanalizaciji TP Merkur - TP Olmo 1
- NN kabelska kanalizacija za trgovino Hofer in odjem nad Dolinsko.

Glede na načrtovano gradnjo je razvidno, da dovozna cesta za predvideno osnovno šolo povozí obstoječo transformatorsko postajo TP Merkur kar pomeni, da je potrebno uskladiti nameravan poseg oziroma prestaviti obstoječo TP Merkur. Za napajanje predvidenega območja obdelave je možno do moči cca 400 kVA napajati iz obstoječe TP Merkur, za stanovanjski del pa bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo ustrezne moči z novim SN kabelskim vzankanjem v novi kabelski kanalizaciji.

Za zagotovitev zanesljivega elektroenergetskega napajanja objektov na območju OPPN je potrebno:

- zagotoviti novo lokacijo obstoječe transformatorske postaje TP Merkur
- zagotoviti prostor za prestavitev obstoječih SN in NN vodov
- predvideti lokacijo novih transformatorskih postaj, faznost gradnje objektov
- vključevanje novih transformatorskih postaj v SN omrežje
- izgradnja NN priključka za potrebe šolskega objekta in nove stanovanjske objekte.

Podroben opis izgradnje in poteka novega elektro energetskega omrežja je podan v IDZ – strokovni podlagi za OPPN.

7. ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Na območju OPPN so obstoječa omrežja operaterjev Telekom d.d., Telemach d.o.o. in T-2 d.o.o., ki jih je potrebno dograditi za navezovanje predvidenih objektov na javna omrežja elektronskih komunikacij.

Novo TK infrastrukturo je potrebno navezati na obstoječo, načrtovana pa mora biti tako, da bo omogočila podzemno kabelsko povezavo za vsak nov objekt, ki se bo na tem območju zgradil. Kabelske trase je potrebno načrtovati po javnih površinah do obstoječih in novih objektov, kjer se zaključijo s pomožnim kabelskim jaškom in priključno omarico ustrezne kapacitete.

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

V nadaljevanju je prikazan izračun stroškov NKO in GJI po vrstah stroškov in po elementih.

1. CESTNO OMREŽJE Z ODVODNJAVANJEM IN JAVNO RAZSVETLJAVO

1.CESTNO OMREŽJE Z ODVODNJAVANJEM IN JAVNO RAZSVETLJAVO	količina	enota mere	cena/enoto EUR	OCENA STROŠKOV (EUR)	DDV	OCENA STROŠKOV (EUR)
Dostopna cesta C1 s parkirišči (97 PM), parkirišče P1-C2 (44 PM) vključno s prepustom čez vodotok	6.413,00	m2	124,75	800.000,00	1,22	976.000,00
Kanalizacija za padavinske vode iz utrjenih površin	630,00	m	280,00	176.400,00	1,22	215.208,00
javna razsvetljava (kabli)	450,00	m		42.950,48	1,22	52.399,59
javna razsvetljava (svetilke)	18,00	kos	973,64	17.525,52	1,22	21.381,13
Skupaj stroški gradnje				1.036.876,00		1.264.988,72
projektna in investicijska dokumentacija	10%					126.498,87
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					56.924,49
nakup zemljišča za C1 in C2	6.413,00	m2	100,00	641.300,00	1,00	641.300,00
SKUPAJ STROŠKI						1.448.412,08

2. VODOVODNO OMREŽJE

			cena/enoto	OCENA STROŠKOV	DDV	OCENA STROŠKOV
2.VODOVODNO OMREŽJE	količina	enota mere	EUR	(EUR)		(EUR)
vodovodno omrežje NL DN100	527	m	290,00	152.830,00	1,00	152.830,00
Skupaj stroški gradnje				152.830,00		152.830,00
projektna in investicijska dokumentacija	10%					15.283,00
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					6.877,35
SKUPAJ STROŠKI						174.990,35

3. ODPADNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE

			cena/enoto	OCENA STROŠKOV	DDV	OCENA STROŠKOV
3.ODPADNA KANALIZACIJA	količina	enota mere	EUR	(EUR)		(EUR)
javna kanalizacija za komunalne odpadne vode	148	m	331,08	49.000,00	1,00	49.000,00
Skupaj stroški gradnje				49.000,00		49.000,00
projektna in investicijska dokumentacija	10%					4.900,00
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					2.205,00
SKUPAJ STROŠKI						56.105,00

4. PLINOVODNO OMREŽJE

			cena/enoto	OCENA STROŠKOV	DDV	OCENA STROŠKOV
4.PLINOVODNO OMREŽJE	količina	enota mere	EUR	(EUR)		(EUR)
plinovod PE 160x9,5 (strojna dela)	317	m	62,78	19.900,00	1,22	24.278,00
Skupaj stroški gradnje				19.900,00		24.278,00
projektna in investicijska dokumentacija	10%					2.427,80
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					1.092,51
SKUPAJ STROŠKI						27.798,31

5. ZELENE POVRŠINE

		enota mere	cena/enoto EUR	OCENA STROŠKOV (EUR)	DDV	OCENA STROŠKOV (EUR)
5.ZELENE POVRŠINE	količina					
zunanje zelene površine (PE2-parcela P5) + (PE5-parcela P6)	7.073,00	m2	60,00	424.380,00	1,22	517.743,60
Skupaj stroški gradnje				424.380,00		517.743,60
projektna in investicijska dokumentacija	10,00%					51.774,36
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					23.298,46
nakup zemljišča za P6 (javno dobro)	4.441,00	m2	100,00	444.100,00	1,00	444.100,00
nakup zemljišča za P5	2.632,00	m2	100,00	263.200,00	1,22	321.104,00
SKUPAJ STROŠKI						1.358.020,42

6. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

		enota mere	cena/enoto EUR	OCENA STROŠKOV (EUR)	DDV	OCENA STROŠKOV (EUR)
6.EEKTRO OMREŽJE	količina					
elektro vodi s prestavitvijo TP				218.684,00	1,22	266.794,48
TP	1	kos	115.000,00	115.000,00	1,22	140.300,00
Skupaj stroški gradnje				333.684,00		407.094,48
projektna in investicijska dokumentacija	10%					40.709,45
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					18.319,25
SKUPAJ STROŠKI						466.123,18

7. EEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

		enota mere	cena/enoto EUR	OCENA STROŠKOV (EUR)	DDV	OCENA STROŠKOV (EUR)
7.TK OMREŽJE	količina					
TK omrežje	0	m	1,00	18.500,00	1,22	22.570,00
Skupaj stroški gradnje				18.500,00		22.570,00
projektna in investicijska dokumentacija	10%					2.257,00
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					1.015,65
SKUPAJ STROŠKI						25.842,65

POVZETEK STROŠKOV IZGRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)

NOVA KOMUNALNA OPREMA (NKO)	Skupaj v EUR z DDV
1. CESTNO OMREŽJE	1.448.412,08
2. VODOVODNO OMREŽJE	174.990,35
3.ODPADNA KANALIZACIJA	56.105,00
4.PLINOVODNO OMREŽJE	27.798,31
5.ZELENE POVRŠINE	1.358.020,42
SKUPAJ	3.065.326,17

POVZETEK STROŠKOV IZGRADNJE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)	Skupaj v EUR
6. EKEKTRO OMREŽJE	466.123,18
7. TK OMREŽJE	25.842,65
SKUPAJ	491.965,83

4.4 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

Glede na to, da je MOK investitor gradnje šolskega kompleksa Javni stanovanjski sklad MOK pa investitor gradnje stanovanjskih objektov, bo tudi MOK zagotavljala financiranje izgradnje NKO.

Viri financiranja	Skupaj v EUR z DDV
MOK	3.065.326,17
Drugi investitorji	491.965,83
Skupaj NKO in GJI	3.557.292,00

4.5 ETAPNOST GRADNJE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Na Območju OPPN se lahko načrtovane prostorske ureditve izvajajo etapno, po posameznih objektih. Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter zunanjo ureditev. Posamezna etapa ne sme onemogočati ali

spreminjati skupne končne zasnove prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter zunanjih ureditev.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

5.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI

Družbena infrastruktura zajema širok spekter raznovrstnih dejavnosti in združuje več vrst posameznih omrežij družbene infrastrukture: vzgoja in izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, šport, kultura, dejavnost opravljanja verskih obredov ter državna in javna uprava.

Na območju OPPN je potrebna izgradnja objektov vzgoje in izobraževanja. Zato je v PE3 – šolsko območje predvidena gradnja osnovne šole velikosti 4.381 m² BTP s športno dvorano, velikosti 1.812 m² BTP in zunanjimi športno rekreacijskimi površinami (zunanje šolsko igrišče velikosti 5.711 m² in zunanje zelene površine). Šolsko območje se napaja preko dovozne ceste s priključkom na Ulico Istrskega odreda na zahodu ter Dolinsko cesto na jugu.

5.2 OCENA INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Na podlagi strokovnih podlag za območje OPPN je izdelana ocena stroškov investicij v izgradnjo družbene infrastrukture, ki obsega:

1. izgradnjo osnovne šole, šolske telovadnice in
2. zunanjega šolskega igrišča.

Stroški investicije družbene infrastrukture obsegajo: stroške gradnje, stroške inženiringa (organizacija izvedbe del in nadzor po Gradbenem zakonu) v višini 4,5% od vrednosti investicije ter izdelavo projektne dokumentacije v višini 10,0% od vrednosti investicije. Stroški izgradnje objektov, zunanjega šolskega igrišča in ureditev zelenih površin imajo tudi obračunan DDV.

Nakupna cena zemljišča je izračunana na podlagi povprečnih pogodbenih cen nakupa zemljišč v obdobju od december 2022 do april 2023 na obalnem območju, ki so objavljene na portalu GURS-ETN, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo) in za zemljišča, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno in znaša brez davka 100,00 EUR/m².

V nadaljevanju je prikazan izračun stroškov družbene infrastrukture po investicijah:

1. IZGRADNJA OSNOVNE ŠOLE IN ŠOLSKE TELOVADNICE

1.OSNOVNA ŠOLA IN TELOVADNICA	količina	enota mere	cena/enoto EUR	OCENA STROŠKOV (EUR)	DDV	OCENA STROŠKOV (EUR)
OSNOVNA ŠOLA	4.381,00	m2	1.600,00	7.009.600,00	1,22	8.551.712,00
TELOVADNICA	1.812,00	m	1.450,00	2.627.400,00	1,22	3.205.428,00
Skupaj stroški gradnje				9.637.000,00		11.757.140,00
projektna in investicijska dokumentacija	10%					1.175.714,00
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					529.071,30
nakup zemljišča za OŠ in telovadnico	4.020,00	m2	100,00	402.000,00	1,22	490.440,00
SKUPAJ STROŠKI						13.461.925,30

1. ZUNANJE ŠOLSKO IGRIŠČE IN ZELENE POVRŠINE

2. ZUNANJE ŠOLSKO IGRIŠČE IN ZELENE POVRŠINE	količina	enota mere	cena/enoto EUR	OCENA STROŠKOV (EUR)	DDV	OCENA STROŠKOV (EUR)
ZUNANJE ŠOLSKO IGRIŠČE	5.711,00	m2	180,00	1.027.980,00	1,22	1.254.135,60
ZUNANJE ZELENE POVRŠINE	1.544,00	m2	60,00	92.640,00	1,22	113.020,80
Skupaj stroški gradnje				1.120.620,00		1.367.156,40
projektna in investicijska dokumentacija	10,00%					136.715,64
inženiring in nadzor po GZ	4,50%					61.522,04
nakup zemljišča za zunanje šol. igrišče in zelene površine v šol. kompleksu	7.255,00	m2	100,00	725.500,00	1,22	885.110,00
SKUPAJ STROŠKI						2.450.504,08

POVZETEK STROŠKOV DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	Skupaj v EUR z DDV
1. OSNOVNA ŠOLA IN TELOVADNICA	13.461.925,30
2. ZUNANJE ŠOLSKO IGRIŠČE IN ZELENE POVRŠINE V ŠOL.KOMPLEKSU	2.450.504,08
SKUPAJ	15.912.429,38

Stroški investicije za gradnjo osnovne šole, športne dvorane – telovadnice, zunanjega šolskega igrišča z ureditvijo zelenih površin so ocenjeni na 15.912.429,38 EUR z DDV.

5.3 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJE

Vire financiranja izgradnje družbene infrastrukture bo zagotovila MOK.

Povzetek stroškov družbene infrastrukture in virov financiranja, je razvidna iz spodnje tabele:

POVZETEK STROŠKOV DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN VIRI FINANCIRANJA

DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	Skupaj v EUR z DDV	Viri financiranja
1. OSNOVNA ŠOLA IN TELOVADNICA	13.461.925,30	MOK
2. ZUNANJE ŠOLSKO IGRIŠČE IN ZELENE POVRŠINE V ŠOL.KOMPLEKSU	2.450.504,08	MOK
SKUPAJ	15.912.429,38	MOK

5.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Gradnja družbene infrastrukture mora biti usklajena z gradnjo nove komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture.

6. GRAFIČNI PRIKAZ NOVE KOMUNALNE OPREME

6.1 PRIKAZ OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE POSAMEZNE VRSTE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE Z OPREDELITVIJO ETAPNOSTI

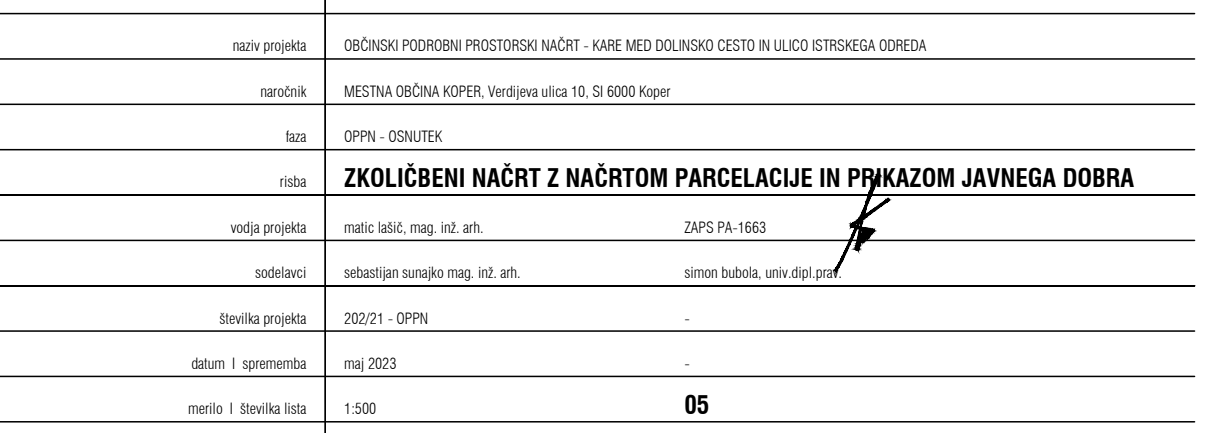
- Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra, EFEKT arhitektura d.o.o. Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana, številka projekta 202/21, maj 2023, številka lista 05
- Projektno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija, EFEKT arhitektura d.o.o. Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana, številka projekta 202/21, maj 2023, številka lista 12
- Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav, EFEKT arhitektura d.o.o. Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana, številka projekta 202/21, maj 2023, številka lista 13


6.2 PRIKAZ POSAMEZNE VRSTE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE NA PREGLEDNI KARTI V OBSEGU GLEDE NA PREDMET OBRAVNAVE

- Arhitekturna zazidalna situacija-nivo strehe, EFEKT arhitektura d.o.o. Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana, številka projekta 202/21, maj 2023, številka lista 08

6.1 Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture z opredelitvijo etapnosti:

- a) Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra, EFEKT arhitektura d.o.o. Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana, številka projekta 202/21, maj 2023, številka lista 05
- b) Projektno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija, EFEKT arhitektura d.o.o. Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana, številka projekta 202/21, maj 2023, številka lista 12
- c) Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav, EFEKT arhitektura d.o.o. Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana, številka projekta 202/21, maj 2023, številka lista 13













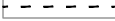








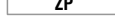

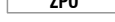





















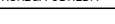
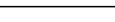


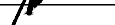
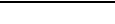
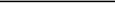





novi projekt	IZOŠNENI PROJEKTI PROSTORNE NAČRTE - KAM MED DOLINAMA ŽALUŠKE I ILKOVIČEVE DOPEKA		
naslov	MESTNA OBČINA ŽUPNJA, Varjanske ulice 10, SI-6000 Izola		
vrsta	OPRVA, ODRŽANJE		
naslov	ZKOLIKENI NAČRT Z NAČRTOM PARCELACIJE IN POKAZOM JAVNEGA DOBRA		
avtor projekta	matjaž kralj, mag. i.č. anj	ZAVS F4-1603	
soavtorji	tabalajzer samko mag. i.č. anj	simon izola, univ. dr. i.č. anj	
stroškovni projekti	20251 - OPPN	-	
datum i. sprejema	avg. 2023	-	
metra i. stroška koda	I-505	05	



PROMETNO-TEHNIČNA SITUACIJA IN IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA

STANJE

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | meja območja OPPN |  | meja enote urejanja prostora |
|  | parcelna meja - urejena |  | oznaka enote urejanja prostora |
|  | parcelna meja - neurejena |  | meja prostorske enote |
|  | parcelna številka |  | oznaka prostorske enote |
|  | oznaka nove stavbe |  | zeleno površine |
|  | linija načrtovane stavbe v nivoju pritličja |  | otroško igrišče |
|  | rob kleti |  | smer vožnje |
|  | načrtovana stavba |  | konfini na urbanih površinah |
|  | volumen P+1 |  | parkirno mesto na terenu |
|  | volumen P+4+T |  | parkirno mesto za invalide |
|  | tlakovane površine |  | zbirno mesto za kom. odpadke |
|  | tlakovane zelene površine |  | zbirno in prevzemno mesto za kom. odpadke |
|  | vhodna ploščad šola |  | predviden drevo |
|  | povzorne površine |  | predvidena drevesa v skupinah |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

EFEKT architektura
hřanova ulica 24
t +386 40 810 235
efekt@efekt-a.com
www.efekt-a.com

naziv projekta	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - KARE MED DOLJSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA	
naročnik	MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, SI 6000 Koper	
faza	OPPN - OSNUTEK	
risba	PROMETNO-TEHNIČNA SITUACIJA IN IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA	
vodja projekta	matič lašič, mag. inž. arh.	ZAPS PA-1663
sodelavci	sebastijan sunajko mag. inž. arh.	simon bubola, univ. dipl. prav.
številka projekta	202/21 - OPPN	
datum I sprememba	maj 2023	
merilo I številka lista	1:1000	

6.2 Prikaz posamezne vrste družbene infrastrukture na pregledni karti v obsegu glede na predmet obravnave:

- d) Arhitekturna zazidalna situacija-nivo strehe, EFEKT arhitektura d.o.o. Hrenova ulica 24, 1000 Ljubljana, številka projekta 202/21, maj 2023, številka lista 08

