

NAZIV:	PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OP 16, RIKIDENCE V OPATJEM SELU
Identifikacijska številka v prostorskem informacijskem sistemu: /	
IZDELOVALEC:	Tehnično projektiranje in svetovanje Stojan Vičič s.p. Ulica tolminskih puntarjev 4 5000 Nova Gorica
Program opremljanja sprejel dne Občinski svet Občine Miren - Kostanjevica na svoji seji	
Žig organa:	Župan: Mauricij Humar (podpis)
Objavljeno v Uradnem listu RS, številka	
Objavljeno v prostorsko informacijskem sistemu	

KAZALO

1.	SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	3
1.1.	Namen izdelave programa opremljanja	3
1.2.	Opis območja opremljanja	3
1.3.	Podlage za izdelavo programa opremljanja	4
1.3.1.	Predpisi	4
1.3.2.	Planski akti občine	4
1.3.3.	Razvojni programi in viri	4
1.4.	Površine gradbenih parcel in BRT stavb ter ostale površine	5
1.4.1.	Površine gradbenih parcel in BTP stavb	5
1.4.2.	Ostale površine	6
2.	OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	
2.1.	Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	6
2.2.	Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	
2.2.1.	Prometno omrežje in javna razsvetljava	7
2.2.2.	Vodovodno omrežje	8
2.2.3.	Kanalizacijsko omrežje	8
2.2.4.	Električno omrežje	9
2.2.5.	TK omrežje	9
3.	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	10
3.1.	Obračunsko območje posamezne komunalne opreme	10
3.2.	Površine parcel in objektov po obračunskih območjih	10
3.3.	Skupni stroški (S) in obračunski stroški (OS)	11
3.3.1.	Določitev skupnih stroškov (S) in obračunskih stroškov (OS)	11
3.3.1.1.	Cestno omrežje	12
3.3.1.2.	Javna razsvetljava	12
3.3.1.3.	Vodovodno omrežje	12
3.3.1.4.	Meteorna kanalizacija	13
3.3.1.5.	Fekalna kanalizacija	13
3.4.	Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	13
3.5.	Razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta	16
4.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	16
4.1.	Izračun komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme	16
4.2.	Izračun celotnega komunalnega prispevka	16
4.3.	Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme	17
4.4.	Pogodbena razmerja med investitorjem in občino	17
5.	TERMINSKI PLAN	17
6.	VIRI FINANCIRANJA	17
	GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	18

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OP 16, Rikidence v Opatjem selu - (v nadaljevanju: Program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje z novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja plača občini.

Program opremljanja določa investicije v komunalne objekte in omrežja, ki jih je potrebno na novo zgraditi oziroma tudi tiste investicije, kjer je potrebno obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo rekonstruirati ali razširiti zmogljivost posameznih objektov in naprav, če je to potrebno zaradi priključitve območja opremljanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema.

Investitorji oziroma lastniki objektov zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev potrebnih za izgradnjo komunalne opreme na območju opremljanja in za uporabo že obstoječe komunalne opreme.

1.2. Opis območja opremljanja

Območje OP16, Rikidence v Opatjem selu se nahaja na vzhodnem delu naselja Opatje selo med državno cesto na jugu in območjem na severu, kjer so površine po namenski rabi namenjene za oddih, rekreacijo in šport. Na zahodni strani območja se nahajajo novejša stanovanjske stavbe, ki imajo urejen priključek na državno cesto. Na vzhodni strani je območje poraščeno. Teren obravnavanega območja je pretežno raven, v rahlem padcu proti državni cesti.

Območje OP16, Rikidence v Opatjem selu se nahaja v enoti urejanja prostora z oznako OP 16 in posega na sledeča zemljišča: parc. št. 2217/3, 2217/4, 2217/5, 2217/6, 2217/7, 2217/8, 2217/9, 2217/10, 2217/11, 2217/12, 2217/13, 2217/14, 2217/15, 2217/16, 2217/17, 2217/18, 2217/19, 2222, 2225/1, 2225/3, 2226/1, 2226/2, del 2234/1, 2235/3, 2235/4, 2235/5, 2235/6, 2235/7, 2235/8, 2235/9, 2235/10 in del 2235/11 vse k.o. 2238 Opatje selo.

Na območju OP16, Rikidence v Opatjem selu je predvidena izgradnja sedemnajstih (17.) prostostoječih eno ali dvostanovanjskih hiš. Gradnja objektov, ki so manj zahtevni objekti, je dopustna samo na zazidljivi površini, ki je prikazana v zazidalni situaciji OOPN – ja za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu.

Na območju OP16, Rikidence v Opatjem selu je v večjem delu že izvedena parcelacija v skladu z načrtom parcelacije, ki je prikazan v grafičnem delu OOPN – ja za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu. Minimalna površina gradbene parcele ne sme biti manjša od 600 m². Izvedena še ni parcelacija gradbene parcele št. 5, t.j. del parc. št. 2235/11 k.o. 2238 Opatje selo. Izvedena tudi še ni parcelacija parc. št. 2234/1 obe k.o. 2238 Opatje selo, ki je predvidena večinoma kot zelene površine.

1.3. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi Programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. Predpisi,
2. Planski akti občine,
3. Razvojni programi in viri.

1.3.1 Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP–2 (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20),
- Gradbeni zakon GZ (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/17 – popr., 61/20, 65/20 – sprem. in dop. ter 15/21),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19),
- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Miren - Kostanjevica (Uradni list RS, št. 90/2021).

Program opremljanja opredeljuje Zakon o urejanju prostora ZUreP–2, ki določa, da se s programom opremljanja načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja.

V tem Programu opremljanja velja, da je nova komunalna oprema v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer za:

- izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja (vodovod, kanalizacija, odpadki),
- izvajanje izbirnih gospodarskih javnih služb (javna razsvetljava, plin),
- urejanje in gradnja občinskih cest, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.

1.3.2. Planski akti občine

Prostorski akt upošteva naslednja planska izhodišča:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren - Kostanjevica (Uradni list RS, št. 85/13, 10/14, 50/14, 87/15, 21/16 in 14/20).

1.3.3. Razvojni programi in viri

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov občine.

Seznam upošteevane projektne in investicijske dokumentacije in razpoložljivi viri:

1. Bruto tlorisne površin novo predvidenih stavb in površine gradbenih parcel – Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu,
2. Stroški izgradnje nove komunalne opreme – projektantske ocene investicij in sicer:
 - cestno omrežje – IPOD d.o.o., Prvomajska ulica 37, 5000 Nova Gorica, DGD, načrt števil. 569/17, datum januar 2021,
 - vodovodno omrežje – KLIMA 2000 d.o.o., Prvomajska ulica 37, 5000 Nova Gorica, DGD, načrt števil. 3369K-S, datum januar 2021,
 - meteorna in fekalna kanalizacija - KLIMA 2000 d.o.o., Prvomajska ulica 37, 5000 Nova Gorica, DGD, načrt števil. 3369K-S, datum januar 2021,
 - javna razsvetljava – BONNET d.o.o., Cesta IX. korpusa 82, 5250 Solkan, PZI, načrt števil. K-9/20, datum januar 2021,
3. Smernice in podatki glede dinamike izgradnje – investitor gradnje na območju OP16, Rikidence v Opatjem selu – Stojan Cotič, Opatje selo 2c, 5291 Miren,
4. Izhodiščna cena odkupa zemljišč za potrebe izgradnje komunalne opreme – cenitveno poročilo.

1.4. Površine gradbenih parcel in bruto tlorisnih površin stavb ter ostale površine

V tem poglavju so prikazane površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine predvidenih stavb ter površine namenjene prometni površini (cesta znotraj območja opremljanja).

Območje OP16, Rikidence v Opatjem selu zajema površine v skupnem obsegu cca 2,1 ha. Cca 1,56 ha je namenjeno površinam za gradnjo novih stanovanjskih stavb, cca 0,16 ha je namenjeno za izgradnjo interne dostopne ceste, ostala površina je namenjena kot zelena površina.

1.4.1. Površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine stavb

Površine gradbenih parcel, na katerih je predvidena izgradnja novih stavb, so povzete iz javno objavljenih podatkov o površinah parcel s strani Geodetske uprave RS in iz načrta parcelacije. Bruto tlorisne površine (BTP) predvidenih novih stavb so določene na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu za območje OP16, Rikidence v Opatjem selu.

Gradb. parcela številka	Parc. št.	Katastrska občina	Površina gradbene parcele (m²)	BTP (m²)
1	2217/10	2238 Opatje selo	907	300,00
2	2217/9	2238 Opatje selo	793	300,00
3	2235/5	2238 Opatje selo	785	300,00
4	2235/6	2238 Opatje selo	805	300,00
5	del 2235/11	2238 Opatje selo	844	300,00
6	2235/10	2238 Opatje selo	941	300,00
7	2235/7	2238 Opatje selo	856	300,00
8	2217/11	2238 Opatje selo	762	300,00
9	2217/12	2238 Opatje selo	929	300,00

10	2217/15	2238 Opatje selo	1.114	300,00
11	2217/14	2238 Opatje selo	863	300,00
12	2217/13	2238 Opatje selo	819	300,00
13	2235/8	2238 Opatje selo	989	300,00
14	2217/16	2238 Opatje selo	821	300,00
15	2217/17	2238 Opatje selo	864	300,00
16	2217/19, 2222, 2225/3	2238 Opatje selo	1.033	300,00
17	2225/1	2238 Opatje selo	1.427	300,00
SKUPAJ:			15.552	5.100,00

TABELA 1

1.4.2. Površina dostopnih cest

Površina dostopnih cest znotraj območja OP16, Rikidence v Opatjem selu, ki bo posegala na parc. št. 2235/4, 2235/9, 2217/4, 2217/5, 2226/1 vse k.o. 2238 Opatje selo, je povzeta iz javno objavljenih podatkov o površinah parcel s strani Geodetske uprave RS in znaša **2.128 m²**.

2. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Program opremljanja povzema izgradnjo predvidene nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OP16, Rikidence v Opatjem selu in njenih priključkov na omrežja obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter priključke predvidenih stavb nanje.

Program opremljanja ne vključuje vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ne vključuje prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom in ne vključuje odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi.

V območju OP16, Rikidence v Opatjem selu je predvidena uporaba naslednje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:

- cestno omrežje,
- javna razsvetljava,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje (meteorna in fekalna kanalizacija),
- elektroenergetsko omrežje,
- TK omrežje.

Telekomunikacijsko in elektroenergetsko ne sodijo pod komunalno opremo lokalnega pomena, zato niso predmet obračunskih stroškov.

2.1. *Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura*

Samo območje OP16, Rikidence v Opatjem selu, na katerem je predvidena izgradnja novih stavb, še ni opremljeno s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Na južni strani navedenega območja poteka regionalna cesta R3-614/1048 Opatje selo – Komen,

na katero je predvidena priključitev cestnega omrežja predmetnega območja po izgradnji novega krožišča. Javno vodovodno omrežje poteka vzdolž zgoraj navedene regionalne ceste. Obstoječe vodovodno omrežje, ki deloma poteka po območju OP16, Rikidence v Opatjem selu, se opusti in nadomesti z novim, ki se umesti na rob predmetnega območja ob regionalni cesti. V zgoraj navedeni regionalni cesti poteka omrežje za odvajanje komunalne odpadne vode. Priklop z obravnavanega območja se izvede v obstoječi priključni jašek. Ravno tako se priklop meteorne kanalizacije izvede v priključni jašek meteorne kanalizacije novega krožišča. Na zahodni strani predmetnega območja se nahaja transformatorska postaja, v neposredni bližini območja potekajo podzemne TK naprave. Na južni strani predmetnega območja je preko regionalne ceste urejeno kontejnersko mesto.

2.2. Predvidena nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

2.2.1. Prometno omrežje in javna razsvetljava

Cestno omrežje znotraj območja OP16, Rikidence v Opatjem selu se priključi na predvideno križišče. Krožišče se izvede skladno z načrtom PZI št.: 643/19 REKONSTRUKCIJA CESTE R3-614 odsek 1048 OPATJE SELO – KOMEN OD km 0,300 DO km 0,700 v Opatjem selu, ki ga je v mesecu juniju 2020 za investitorja RS Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo izdelalo podjetje IPOD d.o.o. iz Nove Gorice. Predvideno je štirikrako mini krožno križišče z enim uvoznim in enim izvoznim pasom na vseh štirih krakih naslednjimi tehničnimi elementi: ravnina krožnega križišča visi 2,01% v smeri proti novemu priključku v naselje, zunanji polmer krožnega križišča je $R_z = 12,4$ m, notranji polmer smernega vozišča je $R_n = 5,4$ m, polmer dvignjenega in zatravljenega središčnega otoka je $R_n = 3,0$ m, širina krožnega voznega pasu je 7,00 m, širina povoznega tlakovanega pasu je 2,4 m, varovalna razdalja 1,0 m.

Osrednjo cesto znotraj območja OP16, Rikidence v Opatjem selu, ki se priključuje na regionalno cesto, predstavlja jo Cesta 0 - (slepa ulica z obračališčem). Dolžina ceste 150 m. Cesta od krožišča pada z 2,0 % (enako kot prečni sklon krožišča) in nato se vzpenja z vzponom 1,5 % do km 0,060, kjer se na razdalji cca 52 m zniža na padec 0,3 % zniža in nato nadaljuje v vzpon 3,0 %. Predvideni prečni profil: širina voznega pasu $2 \times 2,50$ m = 5,00 m, pločnik levo $1 \times 1,25$ m = 1,50 m, bankina desno $1 \times 0,50$ m = 0,50 m, berma – bankina levo $1 \times 0,50$ m = 0,50 m. Vozišče je ločeno od pločnika z dvignjenim betonskim robnikom 15/25 cm. Bankina desno se lahko izvede kot makadamska ali asfaltna. V primeru, da se ob desnem robu izvede robnik, naj bo ta poglobljen na +2 cm, da bo možno srečevanje tovornjaka in osebnega vozila.

Na osrednjo Cesto 0 se priključujejo cesta L1, cesta L2 in cesta D1. Predvideni prečni profil navedenih cest je: širina voznega pasu $1 \times 3,50$ m = 3,50 m, pas za pešce desno $1 \times 0,75$ m = 0,75 m, bankina desno $1 \times 0,50$ m = 0,50 m in berma levo $1 \times 0,50$ m = 0,50 m. Cesta L1 je dolžine 78,0 m. Cesta pada v stran od lokalne krajevne (zbirne) ceste in znaša najprej 2,4 % nato se v drugi tretjini poveča 3 %. Cesta L2 je dolžine 47,0 m. Cesta pada proti lokalni krajevni (zbirne) cesti; padec ceste znaša 0,5 %. Cesta D1 je dolžine 61,0 m. Cesta se vzpenja v stran od lokalne krajevne (zbirne) ceste; vzpon ceste znaša najprej 1,5 %, nato se do polovice ceste poveča na 6 % in se nato do konca zmanjša na 2 %.

Javna razsvetljava se napaja iz RKO-JK, ki napaja območje predvidenega krožišča in regionalne ceste. Javna razsvetljava se izvede v sklopu skoraj navedenih cest znotraj območja OP16, Rikidence v Opatjem selu.

2.2.2. Vodovodno omrežje

Predvidena je izgradnja vodovodnega omrežja za območje OP 16, Rikidence v Opatjem selu. Glavni vodovod bo iz duktilne litine DN100 tlačne stopnje PN16, vodovod se bo priključil v obstoječi vodovodni jašek. Priklop na obstoječi vodovod se izvede v vozlišču V.1, kjer je odcep DN100 na katerega se priključimo s EU/DN100 spojnim elementom. Projektiran vodovod iz N.L. DN100 se nadaljuje do točke T1, kjer se horizontalno odkloni za kot 30°-vgradi se MMKDN100/30°. Nato vodovod poteka do točke T.2, kjer se naredi dva odcepa za dostopni poti cesta L1 in cesta D1. Naredi se dva odcepa iz PE cevi profila DN50 na katerih se izvede vodomerne jaške z vodomeri za predvidene stanovanjske objekte. V vodomernih jaških bodo vodomeri, od vodomerov bo speljana vodovodna cev iz PE cevi profila DN25 do parcelnih mej. Priključna vodovodna cev DN25 bo vodena v zaščitni stigmafleks cevi ϕ 90 modre barve. Vodovod iz N.L. DN100 poteka do podzemnega hidranta DN80, ki je lociran v pločniku ob križišču z dostopno potjo z oznako cesta L2. V dostopni poti "cesta L2" bo izveden vodomerni jašek s štirimi vodomeri za stanovanjske objekte z oznako 11, 12, 14, in 15. Od podzemnega hidranta (PH) naprej se cev reducira na dimenzijo DN63, katera se zaključi v točki T8, kjer se izvede vodomerni jašek z dvema vodomerooma za stanovanjska objekta z oznako 16, 17. V vodomernih jaških, ki so na najvišjih točkah se vgradijo odzračevalni ventili DN50.

2.2.3. Kanalizacijsko omrežje (meteorna in fekalna kanalizacija)

Meteorno kanalizacijo območja OP16, Rikidence v Opatjem selu se bo v večjem delu steka v meteorno kanalizacijo novega krožišča na regionalni cesti R3-614/1048 Opatje selo-Komen. Odvodni kanal m se bo priključil v obstoječ jašek RJm.1, ki je lociran v krožišču. Na gravitacijski meteorni kanal m se priključijo tri sekundarni kanali m1, m2 in m3. Za cesta L1 je projektiran kanal p, kateri se izteka v projektirano ponikovalno polje.

Predvidena meteorna kanalizacija bo služila za odvajanje meteorne vode iz utrjenih površin (dovodne poti in pločniki) na območju urejanja. Trase meteornih kanalov, ki so razvidne iz priložene situacije kanalizacije, je bila določena tako, da je omogočen čim hitrejši priklop na obstoječi revizijski jašek krožišča RJm.1 in za dostopno pot "cesta L1" v ponikovalno polje.

Meteorna kanalizacija se bo izvedla iz PVC cevi SN8, ki zagotavljajo ustrezno vodotesnost ter korozijsko odpornost. Na meteorni kanalizaciji se izvedejo prefabricirani betonski revizijski jaški Φ 800 in Φ 600 mm, ki zagotavljajo vodotesno izvedbo. Kanalizacijski sistem sestavljajo en glavni meteorni kanal m in 4. sekundarni odvodni kanali m1, m2, m3 in p.

Predvideno je ponikanje meteornih voda preko ponikovalnega polja, ki je umeščeno na skrajna rob na zahodnem delu območja obravnave. Glede na morfološko obliko območja, je odločitev pravilna saj je ponikovalno polje na najnižji točki. Prav tako se ponikovalno polje nahaja na območju zasipane vrtače, ki predstavlja naravno ponikovalno polje območja. Obstoj vrtače nam prikazuje TTN 5000, ki je bil izdelan pred izgradnjo bližnjih stanovanjskih hiš.

Odvajanje komunalne odpadne vode je na obravnavanem območju urejeno. V regionalni cesti R3-614/1048 Opatje selo-Komen je obstoječ priključni jašek RJ_f.1, na katerega se priključi glavna trasa fekalne kanalizacije območja OP 16, Rikidence v Opatjem selu.

Predvidena fekalna kanalizacija bo služila za odvajanje komunalne odpadne vode iz vseh objektov na območju urejanja. Trase fekalnih kanalov so bile določene tako, da je omogočen čim hitrejši priklop na obstoječ revizijski jašek v regionalni cesti R3-614/1048 Opatje selo-Komen. Fekalna kanalizacija se bo izvedla iz polipropilenskih cevi SN8, ki zagotavljajo ustrezno vodotesnost ter korozijsko odpornost. Na fekalni kanalizaciji se izvedejo prefabricirani revizijski jaški Φ 800 mm in Φ 600 mm, ki zagotavljajo vodotesno izvedbo.

Kanalizacija na območju OP 16, Rikidence v Opatjem selu zajema traso fekalne kanalizacije s enim glavnim gravitacijskim kanalom (f) in tremi sekundarnimi gravitacijskimi kanali (f1, f2, in f3). Kanali potekajo po regionalni cesti in dostopnih poteh. Globina vkopa je cca.: 0,8 do 2,0 m, globina montaže cevovoda pa 1,0 m do 1,6 m. Cevovod je profila DN250 (glavni gravitacijski vod) in DN200 (sekundarni gravitacijski vodi), skupna dolžina trase s hišnimi priključki je 444 m. Na kanal se priključi 17 stanovanjskih priključki ϕ 160 iz PVC cevi SN8. Za fekalno kanalizacijo so predvidene polipropilenske cevi SN8, ki zagotavljajo ustrezno vodotesnost ter korozijsko odpornost. Na fekalni kanalizaciji se izvedejo prefabricirani revizijski jaški Φ 800mm, vodotesno izvedbo.

Kanal f je dolžine $L = 178$ m, začne se obstoječem revizijskem jašku RJ_f.1, ki je lociran v regionalni cesti R3-614/1048 Opatje selo-Komen. Kanal je iz polipropilena cevi SN8 profila DN250 z vzdolžnim padcem od 7,2 ‰. Na kanal se v celotni dolžini priključijo trije sekundarni kanali, f1, f2 in f3 ter iz PP cevi SN8 d200. Kanal se zaključi v jašku RJ_f.8, kjer se priključita zadnji dve stanovanjski enoti z oznako 16 in 17.

Kanal f1 je dolžine $L = 62$ m, začne se s priklopom na kanal f v revizijskem jašku RJ_f.4. Kanal je iz polipropilena cevi SN8 profila DN200 z vzdolžnim padcem od 45,4 ‰. Na kanal se v celotni dolžini priključi pet hišnih priključkov za stanovanjske enote 3, 4, 5, 6 in 7. Priključek se izvede iz PVC cevi SN8 d160. Kanal se zaključi v jašku RJ_f.1.2, kjer se priključita zadnji dve stanovanjski enoti z oznako 5 in 6.

Kanal f2 je dolžine $L = 33$ m, začne se s priklopom na kanal f v revizijskem jašku RJ_f.4. Kanal je iz polipropilena cevi SN8 profila DN200 z vzdolžnim padcem od 9,9 ‰. Na kanal se v celotni dolžini priključi tri hišne priključke za stanovanjske enote 8,9 in 10. Hišni priključek se izvede iz PVC cevi SN8 d160 in zaključi s hišnim revizijskim jaškom ϕ 500. Kanal se zaključi v jašku RJ_f.2.2, kjer se priključita zadnji dve stanovanjski enoti z oznako 9 in 10-tlačni vod.

Kanal f3 je dolžine $L = 37$ m začne se s priklopom na kanal f v revizijskem jašku PRJ6. Kanal je iz polipropilena cevi SN8 profila DN200 z vzdolžnim padcem od 9,9 ‰. Na kanal se v celotni dolžini priključi štiri hišne priključke za stanovanjske enote 11,12,14 in 15. Priključek se izvede iz PVC cevi SN8 d160. Kanal se zaključi v jašku RJ_f.3.2, kjer se priključita zadnji dve stanovanjski enoti z oznako 11 in 15.

2.2.4. Električno omrežje

Območje OP 16, Rikidence v Opatjem selu se z električnim omrežjem napajalo iz novozgrajene TP, ki se nahaja na zahodni strani navedenega območja. Iz TP se vodijo kabli do posameznih RKO omaric, ki so razvrščene po območju zazidave, ob novi projektirani dovozni poti. Nove RKO omarice so prostostoječe, izdelane iz nerjavne pločevine, ki je namenjena za distribucijski razvod ter napajanju objektov na zazidalnem področju. Omarica je opremljena z varovalnimi podnožji in namenjena distribucijskemu razvodu. Kabelska trasa kablovoda poteka po trasi, ki se uskladi z vsemi ostalimi trasami komunalnih naprav. Za priklop vsake posamezne RKO se v izkopen jarek položi rebrasto fleksibilno zaščitno cev 1 X PC cev $\phi = 160$ mm in vanjo uvleče napajalni kabel.

2.2.5. TK omrežje

Območje OP 16, Rikidence v Opatjem selu deloma tangira obstoječe TK omrežje, ki ga je potrebno prestaviti.. Telekomunikacije se priključijo na obstoječe podzemne TK naprave v obstoječem jašku. V ta namen se zgradi kabelska kanalizacija sestavljena iz cevi 1 x ϕ 110 in TK dvojček 2 x ϕ 50. Kabelska kanalizacija poteka od začetka objekta do obstoječega kabelskega jaška. Za potrebe nadaljevanja TK omrežja za pozidavo na jugu, se predvidi TK dvojček 2 x ϕ 50mm. Naselje se opremi s TK kanalizacijo sestavljeno iz cevi TK dvojček 2 x

fi 50 mm. Kanalizacija poteka iz obstoječega kabelskega jaška na uvozu na kompleks. Nadaljuje se preko dveh jaškov fi 80 cm. Vsak stanovanjski objekt v kompleksu se priključi s samostojnim TK dvojčkom iz najbližjega TK jaška.

3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3.1. Obračunsko območje posamezne komunalne opreme

Obračunsko območje posamezne komunalne opreme je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma je to območje njene uporabe. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije, je lahko razdeljeno na več obračunskih območij komunalne opreme, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja na posamezni vod komunalne opreme.

Na območju OP 16, Rikidence v Opatjem selu je določeno eno obračunsko območje za novo komunalno opremo, t.j. celotno območje OPPN OP 16, Rikidence v Opatjem selu.

3.2. Površine parcel in objektov na obračunskem območju

Površine parcel in objektov na obračunskem območju so prikazane v naslednji tabeli.

Gradb. parcela številka	Parc. št.	Katastrska občina	Površina gradbene parcele (m ²)	BTP (m ²)
1	2217/10	2238 Opatje selo	907	300,00
2	2217/9	2238 Opatje selo	793	300,00
3	2235/5	2238 Opatje selo	785	300,00
4	2235/6	2238 Opatje selo	805	300,00
5	del 2235/11	2238 Opatje selo	844	300,00
6	2235/10	2238 Opatje selo	941	300,00
7	2235/7	2238 Opatje selo	856	300,00
8	2217/11	2238 Opatje selo	762	300,00
9	2217/12	2238 Opatje selo	929	300,00
10	2217/15	2238 Opatje selo	1.114	300,00
11	2217/14	2238 Opatje selo	863	300,00
12	2217/13	2238 Opatje selo	819	300,00
13	2235/8	2238 Opatje selo	989	300,00
14	2217/16	2238 Opatje selo	821	300,00
15	2217/17	2238 Opatje selo	864	300,00
16	2217/19, 2222, 2225/3	2238 Opatje selo	1.033	300,00
17	2225/1	2238 Opatje selo	1.427	300,00
SKUPAJ:			15.552	5.100,00

TABELA 2

3.3. Skupni stroški (S) in obračunski stroški (OS)

Skupni stroški prikazujejo vse stroške povezane z izgradnjo komunalne opreme, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen. V konkretni situaciji skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje komunalne opreme lokalnega pomena (stroški programa opremljanja, stroški izgradnje, stroški projektne dokumentacije, stroški nadzora in vodenja investicije, stroški pridobitve zemljišča za cesto).

Poleg skupnih stroškov komunalne opreme se na območju gradnje investira tudi v izgradnjo druge gospodarske javne infrastrukture, ki nima statusa komunalne opreme lokalnega pomena, je pa nujno potrebna, da predvideni objekti služijo svojemu namenu. Ti stroški niso predmet obračuna komunalnega prispevka.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo investitorje na območju opremljanja, oziroma stroške, za katere se sklene pogodba o opremljanju.

Podatki o stroških izdelave projektne dokumentacije komunalnih naprav so bili pridobljeni s strani investitorja, Stojana Cotiča, Opatje selo 2c, 5291 Miren. Podatek o strošku pridobitve zemljišča za potrebe ceste je pridobljen iz cenitvenega poročila. Stroški dovoljenj, vodenja investicije, nadzora gradnje komunalne opreme, itd. so bili določeni na podlagi splošne prakse za tovrstne objekte.

3.3.1 Določitev skupnih stroškov (S) in obračunskih stroškov (OS)

Stroški izgradnje posamezne komunalne opreme so pridobljeni s strani projektantov posamezne komunalne opreme in sicer:

- cestno omrežje – IPOD d.o.o., Prvomajska ulica 37, 5000 Nova Gorica,
- vodovodno omrežje – KLIMA 2000 d.o.o., Prvomajska ulica 37, 5000 Nova Gorica,
- meteorna in fekalna kanalizacija - KLIMA 2000 d.o.o., Prvomajska ulica 37, 5000 Nova Gorica,
- javna razsvetljava – BONNET d.o.o., Cesta IX. korpusa 82, 5250 Solkan.

Komunalna oprema, ki je predmet programa opremljanja, zajema komunalno opremo, ki se bo zgradila na območju OP 16, Rikidence v Opatjem selu.

Sredstva za izgradnjo komunalne opreme na območju OP 16, Rikidence v Opatjem selu bo večinoma zagotovil investitor izgradnje komunalne opreme na navedenem območju. Iz proračunskih sredstev Občine Miren – Kostanjevica se bodo za izgradnjo cestnega omrežja zagotovila sredstva za delno sofinanciranje izgradnje cestnega omrežja v višini 14.100,00 € (obrabna in zaporna plast bituminizirane plasti in označbe na vozišču).

Obračunski stroški nove komunalne opreme za posamezno vrsto nove komunalne opreme se izračunajo na naslednji način:

$$OSn(i) = SSn(i) - Sproračunska\ sredstva\ (i),$$

kjer oznake pomenijo:

OSn(i) – obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme,

SSn(i) – skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme,
 S proračunska sredstva(i) – sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Skupni in obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme:

3.3.1.1 Cestno omrežje

Stroški izgradnje cestnega omrežja predstavljajo naslednji stroški:

- strošek izgradnje cestnega omrežja,
- strošek predhodne študije
- strošek odškodnine za odkup zemljišča,
- strošek izdelave vse potrebne dokumentacije,
- drugi stroški – nadzora, vodenje projekta, zavarovanj, ipd.

Skupni (S) in obračunski stroški (OS) cestnega omrežja

Vrsta stroška – cestno omrežje	Skupni stroški (S)	Obračunski stroški (OS)
Strošek izgradnje cestnega omrežja	76.800	62.700
Strošek predhodne študije	4.170	4.170
Strošek odškodnine za odkup zemljišča	47.680	47.680
Strošek izdelave dokumentacije	4.090	4.090
Drugi stroški	2.520	2.520
SKUPAJ	135.260	121.160

TABELA 3 - Stroški izgradnje cestnega omrežja vključujejo DDV

3.3.1.2 Javna razsvetljava

Stroški izgradnje javne razsvetljave predstavljajo naslednji stroški:

- strošek izgradnje javne razsvetljave,
- strošek izdelave vse potrebne dokumentacije,
- drugi stroški – nadzora, vodenje projekta, zavarovanj, ipd.

Skupni (S) in obračunski stroški (OS) javne razsvetljave

Vrsta stroška – javna razsvetljava	Skupni stroški (S)	Obračunski stroški (OS)
Strošek izgradnje javne razsvetljave	15.470	15.470
Strošek izdelave dokumentacije	1.300	1.300
Drugi stroški	620	620
SKUPAJ	17.390	17.390

TABELA 4 - Stroški izgradnje javne razsvetljave vključujejo DDV

3.3.1.3 Vodovodno omrežje

Stroški izgradnje vodovodnega omrežja predstavljajo naslednji stroški:

- strošek izgradnje vodovodnega omrežja,
- strošek izdelave vse potrebne dokumentacije,
- drugi stroški – nadzora, vodenje projekta, zavarovanj, ipd.

Skupni (S) in obračunski stroški (OS) vodovodnega omrežja

Vrsta stroška – vodovodno omrežje	Skupni stroški (S)	Obračunski stroški (OS)
Strošek izgradnje vodovodnega omrežja	35.530	35.530
Strošek izdelave dokumentacije	1.600	1.600
Drugi stroški	1.420	1.420
SKUPAJ	38.550	38.550

TABELA 5 - Stroški izgradnje vodovodnega omrežja ne vključujejo DDV

3.3.1.4 Meteorna kanalizacija

Stroški izgradnje meteorne kanalizacije predstavljajo naslednji stroški:

- strošek izgradnje meteorne kanalizacije,
- strošek predhodne študije
- strošek izdelave vse potrebne dokumentacije,
- drugi stroški – nadzora, vodenje projekta, zavarovanj, ipd.

Skupni (S) in obračunski stroški (OS) meteorne kanalizacije

Vrsta stroška – meteorna kanalizacija	Skupni stroški (S)	Obračunski stroški (OS)
Strošek izgradnje meteorne kanalizacije	48.680	48.680
Strošek predhodne študije	490	490
Strošek izdelave dokumentacije	2.020	2.020
Drugi stroški	1.950	1.950
SKUPAJ	53.140	53.140

TABELA 6 - Stroški izgradnje meteorne kanalizacije ne vključujejo DDV

3.3.1.5 Fekalna kanalizacija

Stroški izgradnje fekalne kanalizacije predstavljajo naslednji stroški:

- strošek izgradnje fekalne kanalizacije,
- strošek predhodne študije
- strošek izdelave vse potrebne dokumentacije,
- drugi stroški – nadzora, vodenje projekta, zavarovanj, ipd.

Skupni (S) in obračunski stroški (OS) fekalne kanalizacije

Vrsta stroška – fekalna kanalizacija	Skupni stroški (S)	Obračunski stroški (OS)
Strošek izgradnje fekalne kanalizacije	63.140	63.140
Strošek predhodne študije	610	610
Strošek izdelave dokumentacije	2.490	2.490
Drugi stroški	2.530	2.530
SKUPAJ	68.770	68.770

TABELA 7 - Stroški izgradnje fekalne kanalizacije ne vključujejo DDV

Naslednja tabela prikazuje skupne in obračunske stroške po posamezni vrsti nove komunalne opreme na območju OP16, Rikidence v Opatjem selu:

Vrsta komunalne opreme	Skupni stroški (S)	Obračunski stroški (OS)
- cestno omrežje	135.260	121.160
- javna razsvetljava	17.390	17.390
- vodovodno omrežje	38.550	38.550
- meteorna kanalizacija	53.140	53.140
- fekalna kanalizacija	68.770	68.770
SKUPAJ	313.110	299.010

TABELA 8 – skupni in obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme

3.4. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme, na posameznem obračunskem območju, je višina obračunskih stroškov nove komunalne opreme preračunana na z uredbo določene merske enote, to je m² parcel in m² bruto tlorisne površine načrtovanih stavb.

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se izvede v skladu z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka.

Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_{pn}(ij) = OS_{n}(ij) / \sum A_{gp}(j) \quad \text{in} \quad C_{tn}(ij) = OS_{n}(ij) / \sum A_{objekt}(j),$$

kjer oznake pomenijo:

$C_{pn}(ij)$ strošek opremljanja m² gradbene parcele s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

$C_{tn}(ij)$ strošek opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

$OS_{n}(ij)$ obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

$\sum A_{gp}(j)$ vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,

$\sum A_{objekt}(j)$...vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,

i posamezna vrsta nove komunalne opreme

j posamezno obračunsko območje

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere:

Cestno omrežje

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški (€ z DDV)	A_{gp} (m ²)	$A_{objekta}$ (m ²)	C_{pn_i} (€/m ²)	C_{tn_i} (€/m ²)
Cestno omrežje	121.160	15.552	5.100	7,79	23,76

TABELA 9

Javna razsvetljava

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški (€ z DDV)	A _{gp} (m ²)	A _{objekta} (m ²)	C _{pn_i} (€/m ²)	C _{tn_i} (€/m ²)
Javna razsvetljava	17.390	15.552	5.100	1,12	3,41

TABELA 10

Vodovodno omrežje

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški (€ brez DDV)	A _{gp} (m ²)	A _{objekta} (m ²)	C _{pn_i} (€/m ²)	C _{tn_i} (€/m ²)
Vodovodno omrežje	38.550	15.552	5.100	2,48	7,56

TABELA 11

Meteorna kanalizacije

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški (€ z DDV)	A _{gp} (m ²)	A _{objekta} (m ²)	C _{pn_i} (€/m ²)	C _{tn_i} (€/m ²)
Meteorna kanalizacija	53.140	15.552	5.100	3,42	10,42

TABELA 12

Fekalna kanalizacija

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški (€ brez DDV)	A _{gp} (m ²)	A _{objekta} (m ²)	C _{pn_i} (€/m ²)	C _{tn_i} (€/m ²)
Fekalna kanalizacija	68.770	15.552	5.100	4,42	13,48

TABELA 13

Prikaz obračunskih stroškov na enoto mere za posamezno vrsto komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	C _{pn_i} (€/m ²)	C _{tn_i} (€/m ²)
Cestno omrežje	7,79	23,76
Javna razsvetljava	1,12	3,41
Vodovodno omrežje	2,48	7,56
Meteorna kanalizacija	3,42	10,42
Fekalna kanalizacija	4,42	13,48
SKUPAJ:	19,23	58,63

TABELA 14

3.5. Razmerje med deležem gradbene parcele (Dpn) in deležem površine objekta (Dtn)

Razmerje med deležem gradbene parcele (Dpn) in deležem površine objekta (Dtn) se pri izračunu obveznosti posameznega investitorja določi skladno z določbami Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Miren - Kostanjevica in znaša: Dpn = 0,40 in Dtn = 0,60.

4. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1. Izračun komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{nova(ij)} = (A_{gp} \times C_{pn(ij)} \times D_{pn}) + (A_{stavba} \times C_{tn(ij)} \times D_{tn})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_{nova(ij)}$	= znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{gp}	= površina gradbene parcele stavbe,
$C_{pn(ij)}$	= stroški opremljanja na m ² gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
D_{pn}	= delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
A_{stavba}	= bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{tn(ij)}$	= stroški opremljanja na m ² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
D_{tn}	= delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
iposamezna vrsta nove komunalne opreme
jposamezno obračunsko območje

4.2. Izračun celotnega komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme po enačbi:

$$KP_{nova} = \sum KP_{nova(ij)}, \text{ pri čemer je}$$

KP_{nova} znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

4.3. Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme

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: $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$,

4.4. Pogodbena razmerja med investitorjem in občino

Če občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju za komunalno opremo iz veljavnega programa opremljanja, se pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve objekta vlaganja investitorja v novo komunalno opremo, ki so bila dogovorjena s pogodbo o opremljanju, upoštevajo kot že poravnani komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Pri tem je potrebno upoštevati naslednje:

- dokler investitor ne izvede vse komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju, se šteje, da je komunalni prispevek poravnan najdlje do roka za dokončanje gradnje komunalne opreme, navedenega v pogodbi o opremljanju,
- pri izgradnji komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju se šteje, da je komunalni prispevek poravnan, če investitor izvede komunalno opremo v celotnem obsegu, navedenem v pogodbi o opremljanju in občina to komunalno opremo tudi prevzame.

5. TERMINSKI PLAN

Investitor, t.j. Stojan Cotič, Opatje selo 2c, 5291 Miren, izgradnje nove komunalne opreme načrtuje izgradnjo nove komunalne opreme v sledečih terminih:

- začetek izgradnje nove komunalne opreme do konca leta 2021,
- dokončanje izgradnje nove komunalne opreme, pridobitev uporabnega dovoljenja in prenos v last in upravljanje Občine Miren - Kostanjevica je predvideno do konca leta 2022.

6. VIRI FINANCIRANJA

Izgradnja nove komunalne opreme na območju OP 16, Rikidence v Opatjem selu bo večinoma financirana s strani investitorja izgradnje nove komunalne opreme na navedenem območju, t.j. Stojana Cotiča, Opatje selo 2c, 5291 Miren.

Iz proračunskih sredstev Občine Miren – Kostanjevica se bodo za izgradnjo cestnega omrežja zagotovila sredstva za delno sofinanciranje izgradnje cestnega omrežja v višini 14.100,00 € (obrabna in zaporna plast bituminizirane plasti in označbe na vozišču).

Številka: 01 – PO / 2021

Nova Gorica, julij 2021

GRAFIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA