

PRILOGA:

– občinski lokacijski načrt s prilogami

Povzetek Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja, ki se ureja z občinskim lokacijskim načrtom »P19/S 15 Ob Pivki«

1. Predvidene prostorske ureditve

Arhitekturna zasnova upošteva pogoje glede gradnje. Ob Tržaški cesti je stavbno tkivo bolj poudarjeno in atraktivno zasnovano, saj je ob vhodu v ureditveno območje predviden poslovno servisni objekt. Ureditve območja se nadaljuje z večstanovanjsko – poslovnimi objekti s ciljem ustvarjanja novega mestnega tkiva z mešanim stanovanjsko – poslovnim delom. Z oddaljenostjo od Tržaške ceste pa se mešana namembnost spremeni v stanovanjsko sosesko redke pozidave, kot predvidevajo tudi programska izhodišča.

Ureditveno območje je prometno povezano na Tržaško cesto na jugu in Kosovelovo ulico na severu. Poslovni del je v bližini Tržaške ceste zasnovan tako, da tranzit ne posega v stanovanjsko območje. V območju je zagotovljenih dovolj parkirnih mest.

Urbanistična zasnova smiselno priključuje območje v obstoječi del mesta v zaokroženo celoto. Upošteva funkcionalno in programsko že obstoječo strukturo, zagotavlja nove javne površine, specifično lego med urbanim prostorom in naravo.

2. Zasnova programa opremljanja

Za območje urejanja je P19/S-15 je izdelan OLN, ki se nanaša na preoblikovanje območja in obsega prostorsko razporeditev ter arhitekturno preoblikovanje objektov, oblikovanje zunanjih površin in posledično spreminjanje komunalnih objektov in naprav. Območje P19/S 15 je delno komunalno opremljeno.

Opis obstoječe komunalne opremljenosti

Elektrika

Preko območja potekajo:

- kablovod 20 kV RTP 110/20 kV Postojna – RP 20/10 kV 20/10 Postojna
- kablovod 20 kV TP Kazarje-TP Iskra Postojna
- kablovod 20 kV TP Kazarje-TP Transavto Postojna
- DV 20 Kv RTP Postojna – DV Strmica – RP Postojana
- Nizkonapetostni razvod

Območje je zaradi poteka visokonapetostnega kabla degradirano, saj omejuje gradnjo in povečuje stroške izdelave javne infrastrukture (Vklon VNO in odstranitev stebrov).

Priključitev na električno omrežje je možno za južni del (območje proizvodno-storitvene dejavnosti), ki se lahko priključi na TP Kazarje, ki je od parcel oddaljena do 100 m. TP Kazarje se nahaja izven ureditvenega območja.

Plin

Območje ni priskrbljeno s omrežjem za plin.

Fekalna Kanalizacija

Preko območja poteka obstoječa javna kanalizacija, ki je večinoma na globini 4-6 m.

Severno območje se priključuje na javno kanalizacijo izven ureditvenega območja, z izgradnjo novega kanalizacijskega omrežja.

Južni del A1, A2 (območje proizvodne in servisne dejavnosti) se lahko neposredno priključi na obstoječi kanalizacijski vod.

Meteorna cestna kanalizacija

Območje ni opremljeno z meteorno cestno kanalizacijo.

Vodovod

Preko območja urejanja poteka magistralni vodovod AC 30 in primarni vodovod. Prostorska ureditev se je zato morala prilagajati obstoječim napravam tako, da je zagotovljen predpisan odmik od objektov in zagotovljeno vzdrževanje.

Južni del (območje proizvodno servisne dejavnosti) se priključi na obstoječ vodovod, vendar je za gradnjo objekta potrebna njegova predstavitev, kar pomeni dodaten strošek. Za severni del pa je potrebno izgradnja novega vodovodnega omrežja.

Telefon in kabelska televizija

Območje ni opremljeno s telefonom in kabelsko televizijo. Za izgradnjo bo potrebno novo kabelsko omrežje.

Povzetek funkcionalnosti obstoječe komunalne infrastrukture

Za stanovanjsko območje z mirnimi storitvenimi dejavnostmi, ki se nahaja v severnem delu, obstoječa komunalna opremljenost ni funkcionalna. Nasprotno, investitorju povzroča celo dodatne stroške za izgraditev komunalne opremljenosti, ki ustreza predvideni gradnji.

Območje proizvodno servisne dejavnosti ob Tržaški cesti lahko z nekaterimi dodatnimi vlaganji in prilagoditvami koristi že zgrajeno komunalno infrastrukturo na:

- objektih in napravah vodovodnega omrežja (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje z manjšo predstavitvijo obstoječega vodovodnega omrežja zaradi ter v smislu ureditve vodovodnega omrežja celotnega ureditvenega P19/S 15)
 - objektih in napravah kanalizacijskega omrežja (omrežje fekalnih voda); Obstoječa kanalizacijsko omrežje onemogoča racionalnejšo rabo gradbene parcele, saj ni možna gradnja objekta nad kanalizacijskim omrežjem
 - objektih in napravah elektroenergetskega omrežja (priključitev na trafo postaja v sosednjem ureditvenem območju)
- Omenjeni objekti so proizvodno servisnemu območju dostopni v oddaljenosti do 100 m.

3. Predvidena nova komunalna infrastruktura

Za obe območji različne namenske rabe (stanovanjsko območje, območje proizvodno servisne dejavnosti) je predvidena skupna zasnova za:

- objekte in naprave kanalizacijskega omrežja (meteorne vode)
- objekte in naprave javnih površin
- objekte in naprave plinovodnega omrežja
- objekte in naprave javne razsvetljave
- objekte in naprave telefonskega in telegrafskega omrežja
- objekte in naprave cestnega omrežja.

Parcelacija s predvideno rabo območja

Obstoječa parcelacija z vidika rabe površin je bila funkcionalna delno za bungalove, delno za primarno rabo. V lokacijskem načrtu za območje P19/S 15 se parcelacija z vidika namenske rabe v celoti spremeni znotraj ureditvenega območja.

Bodoča parcelacija se deli:

- javno dobro (glavna napajalna cesta s pločnikom in zelenico, dovozna pot do reke Pivke, vodni vir)
- poslovno-servisni del (objekt A1 in objekt A2) z manipulativnimi površinami (dvorišče, parkirišča, dovozi in dostopi),
- poslovno-stanovanjski del (objekt B1 in objekt B2) z manipulativnimi prostori in vključenimi atriji (dvorišče, parkirišča, dovozi in dostopi),
- stanovanjski objekti (objekti C1, C2, C3, C4 in C5) z manipulativnimi površinami (dvorišče, parkirišča, dovozi in dostopi) in
- poslovno-stanovanjski del (objekt D1 in objekt D2) z manipulativnimi prostori in vključenimi atriji (dvorišče, parkirišča, dovozi in dostopi); poslovni del je možen v pritličju in kleti.
- parkirišča 1 in 2 za skupno uporabo stanovalcem
- atriji 1, 2, 3 za uporabo stanovalcem

Zasnova objektov in naprav cestnega omrežja

Za glavni dostop do objektov je predvidena nova povezovalna cesta s priključkoma na Tržaško cesto na jugu in Kosovelovo ulico na severovzhodu.

Ceste je zarobničena in protiprašno obdelana s primerno nosilnostjo za taka območja. Cesta je predvidena z enostranskim pločnikom in zelenico na obeh straneh. Ob cesti je predvideno tudi nekaj javnih parkirnih mest, ostala parkirna mesta so predvidena na funkcionalnih zemljiščih objektov (ca. 220 PM). Dodatna parkirišča so možna tudi v kletih oziroma pritličju objektov.

Za povezavo med posameznimi objekti so v načrtu predvidene povezovalne pešpoti, med objekti preko zelenic, ki so primerno utrjene in obdelane (pesek, prane plošče, tlakovci ...).

Zasnova objektov in naprav kanalizacijskega omrežja

Kanalizacija je zasnovana v ločenem sistemu. Meteorne vode z utrjenih površin se odvajajo preko lovilcev maščob in peskolovov v naravni odvodnik ali ponikovalnico.

Meteorne vode s streh se odvajajo v ponikovalnico ali kanalizacijo.

Odpadne (fekalne) in druge onesnažene vode se vodijo v zgrajeno javno kanalizacijo.

Obe kanalizaciji (meteorna in fekalna) sta zgrajeni iz materialov, ki zagotavljajo absolutno vodotesnost (PVC cevi).

Kanalizacija poteka po javnih površinah (cesta, zelenica, pločnik).

Individualni priključki se izvedejo v revizijskih jaških.

Zasnova objektov in naprav vodovodnega omrežja

Oskrba območja iz javnega vodovodnega sistema je predvidena z izgradnjo novega vodovoda, ki je na severu priključen na obstoječem jašku na dovodnem cevovodu PVC DN 225 in za potrebe južnega dela na obstoječem cevovodu AC DN 200. Vodovodno omrežje je projektirano tako, da so možni neposredni individualni priključki in predvideni nadzemni hidranti po predpisanih normativih.

Novozgrajeni vodovod je lokacijsko predviden v javnih površinah s predpisanimi odmiki od objektov in drugih podzemnih naprav. Materiali elementov in cevi so enaki, DN 125 mm.

Merilna mesta so vgrajena v vodomerne jaške standardnih dimenzij na zemljišču lastnikov objekta (ob parcelni meji).

Koridorji na liniji javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja so varovani kot nezazidljive za druge namene.

Zasnova objektov elektroenergetskega omrežja in javne razsvetljave

Območje se energijsko napaja iz TP KAZARJE, po potrebi se zgradi nova TP in se vključi v zanko srednje napetostnega daljnovoda med obema TP. Glavni napajalni vod poteka v povezovalni cesti.

Preko območja potekajo:

- kablovod 20 kV RTP Postojna – RP 20/10 kV 20/10 Postojna
- kablovod 20 kV TP Kazarje-TP Iskra Postojna
- kablovod 20 kV TP Kazarje-TP Transavto Postojna
- DV 20 Kv RTP Postojna – DV Strmica – RP Postojana
- Nizkonapetostni razvod in javna razsvetljava.

Vse kabelske trase so predvidene v cevni kabelski kanalizaciji. V kabelski kanalizaciji je predvidena tudi pokablitev zračnega DV RTP Postojna-Strmica-RP Postojna, ki poteka preko kompleksa.

Individualni priključki se izvedejo iz priključnih jaškov na funkcionalnem zemljišču objekta.

Zasnova objektov in naprav telefonskega in kabelskega omrežja

Novo telefonsko omrežje se priključi na obstoječe s sistemom kabelske kanalizacije. Glavna priključitev novega omrežja je na obstoječem kontrolnem jašku v Kosovelovi ulici. Od tega jaška se izvede kabelska kanalizacija iz šestcevnih PVC cevi Ø 110 mm na relaciji od obstoječe trase telefonskih podzemnih kablov po novi ulici do jaška s prečno navezavo s trocevno kabelsko kanalizacijo PVC cevi Ø 110 mm. Iz osnovne trase kabelske kanalizacije je dvocevna kabelska kanalizacija PVC110 mm do posameznih telefonskih omaric v pozidavi zaključena v pomožnih kabelskih jaških pod

objektom. Za načrtovane objekte je predvidena telefonska kabelska povezava od rezervnih kapacitet na krajevnom kablu v novem kabelskem jašku do posamezne telefonske omarice. Kapaciteta kabla zagotavlja napajanje za obstoječe telefonske objekte in naročnike v zazidavi Ob Pivki in v nadaljevanju telefonskega omrežja ob Tržaški cesti.

Za individualne priključke je predvidena vgradnja PEHD cevi zaključenih v naročniških telefonskih omaricah.

Obstoječe medkrajevne podzemne tel. kable se preusmeri v načrtovano kabelsko kanalizacijo.

Ogrevanje

Za ogrevanje se v območju uporabijo okolju prijazni energenti.

- lahko kurilno olje – lokalno napajanje (individualne kurilnice)
- mestni plin-predvidena omrežje iz lokalne plinske naprave ob Kosovelovi ulici
- lokalno plinsko napajanje izvedeno po veljavnih predpisih v soglasju z distributerjem
- drugi ekološko nesporni energenti.

4. Opredelitev gradbenih parcel in javnih površin v območju opremljanja

Celotna površina območja lokacijskega načrta obsega 36.794,00 m².

Po načrtu gradbenih parcel so v območju opremljanja naslednje površine:

postavka	m ²	%
Javne površine	4.178,50	11,36
Gradbene parcele	23.229,00	63,13
Ostalo	9.386,50	25,51
skupaj:	36.794,00	100,00

Javne površine so:

postavka	m ²
Javna cesta	3.729,00
Vodni vir	78,50
Dovozna pot	371,00
skupaj:	4.178,50

Javne površine so vse površine, ki so pod enakimi pogoji namenjene vsem: glavna povezovalna cesta soseske, dovozna pot do Pivke ter vodni vir ob poti do Pivke.

Gradbene in funkcionalne parcele stanovanjske soseske:

postavka	m ²
gradbene parcele stanovanjske soseske	14.669,00
funkcionalne parcele stanovanjske soseske	9.386,50
skupaj:	24.055,50

Površina gradbenih parcel poslovnega dela:

postavka	m ²
A1	2.750,00
A2	3.950,00
B1,B2	1.860,00
skupaj:	8.560,00

Razdelitev območja glede na namembnost parcel:

postavka	m ²
javne površine	4.178,50
gradbene parcele stanovanjske soseske	14.669,00
funkcionalne parcele stan. soseske	9.386,50
gradbene parcele poslovnega dela	8.560,00
skupaj:	36.794,00

5. Izvleček povzetka vsebine programa opremljanja stavbnega zemljišča

V skladu z opisanim programom opremljanja je za ureditveno območje P19/S 15 ob Pivki predvidena izgradnja naslednjih objektov in naprav:

- objekti in naprave vodovodnega omrežja
- objekti in naprave kanalizacijskega omrežja
- javne površine
- objekti in naprave plinovodnega omrežja

- objekti in naprave elektroenergetskega omrežja, javne razsvetljave
- objekti in naprave telefonskega in telegrafskega omrežja
- objekti in naprave cestnega omrežja

V oceni stroškov je zajeto:

1. Ocena stroškov izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave vključno s stroškom inženiringa
 2. Ocena stroškov odkupa zemljišča javnega dobrega, saj Občina Postojna ni lastniki površin, po katerih bodo potekale javne ceste, dostopne in intervencijske poti ter druge površine, ki imajo značaj javnega dobrega.
 3. Ocena stroškov izgradnje objektov in naprav komunalne infrastrukture
 4. Ocena vrednosti obstoječe komunalne infrastrukture, ki bo služila ureditvi območja
- Ocena stroškov vsebuje tudi 20% davek na dodano vrednost, cene pa so podane v SIT in v evrih na podlagi menjave po srednjem tečaju dne 11. 3. 2004.

Preračun izgradnje komunalne infrastrukture na enoto:

Skupaj vsi stroški (SIT)	205,916.446
Bruto površina območja (m ²)	36.794
Neto površina gradbenih parcel (m ²)	23.229
Strošek na m ² gradbene parcele	8.856

V kalkulaciji stroškov komunalne opremljenosti niso zajeti stroški izgradnje plinskega omrežja, saj jih krije koncesionar.

Višina stroškov izgradnje posamezne komunalne infrastrukture je odvisna od faznosti gradnje. V predvideni finančni kalkulaciji je zajeto smotrna sočasna izgradnja komunalne infrastrukture. Cena stroškov lahko odstopa do 20%.

Tabela: Rekapitulacija stroškov komunalne opremljenosti ureditvenega območja P19/S 15 Ob Pivki

postavka	površina	cena	skupaj SIT	višina stroška na m ² GP (SIT)
javna cesta	3.729	12.000	44,748.000	1.926
dovozna pot	371	4.000	1,484.000	64
vodni vir	78,50	10.000	785.000	34
vodovod, hidrantno omrežje	430	12.000	5,160.000	222
cestna kanalizacija	600	12.000	7,200.000	310
oljni separator	3	1,400.000	4,200.000	181
fekalna kanalizacija	250	14.000	3,500.000	151
črpališče	1	2,400.000	2,400.000	103
TTP	470,	6.000	2,820.000	121
javna razsvetljava, NNO	1.250	6.000	7,500.000	323
svetilke JR	40,	160.000	6,400.000	276
TP	1	14,000.000	14,000.000	603
VNO predstavitev	300,	15.000	4,500.000	194
VNO – dodatni stebri			2,000.000	86
odkup zemljišč	4.940,50	5.000	24,702.500	1.063
projektna dokumentacija, inženiring		7,000.000	7,000.000	301
DDV 20%			27,679.900	1.192
Skupaj nova komunalna infrastruktura			166.079.400	7.150
Ocena vrednosti obstoječe komunalne infrastrukture			39,837.046	1.715
Skupaj			205,916.446	8.865
			868.113,18 evrov	37,38 evrov

*natančen način vrednotenja vrednosti obstoječe komunalne opremljenosti je prikazan v finančnem delu tega programa

6. Razdelitev stroškov in obračun komunalnega prispevka

V skladu s 138. členom ZureP gradnjo komunalne infrastrukture zagotavlja občina. Gradnjo objektov, naprav in omrežij lahko občina s pogodbo odda fizični osebi ali pravni osebi. Sredstva za izgradnjo komunalne infrastrukture se zagotovijo iz proračuna občine ter iz sredstev fizičnih in pravnih oseb, ki sklenejo pogodbo o opremljanju in iz drugih virov. Investitorji in Občina Postojna so dolžni skleniti pogodbo v skladu s 76. členom ZureP, v kateri podrobneje uredijo medsebojne pravice in obveznosti glede izbire izvajalca potrebne komunalne infrastrukture, tehnične pogoje in termine izvajanja del, finančne obveznosti ter roke izvedbe. Pogodba vsebuje tudi obveznost investitorja do Občine Postojna pred priključitvijo objektov na mestno infrastrukturo.

Poudarjamo, da je zaščita vodnega vira javna korist, kar naj se upošteva pri razdelitvi stroškov.

Pri vrednotenju deleža stroškov komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč, je potrebno upoštevati tudi že plačani komunalni prispevek.

Osnovo za izračun komunalnega prispevka predstavljajo stroški prve izgradnje komunalne infrastrukture, ki ima status javne infrastrukture in njenega priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov. Pri izračunu komunalnega

prispevka je prispevek zavezanca za plačilo komunalnega prispevka lahko največ enak dejanskim stroškom, ki jih povzroči zgraditev komunalne infrastrukture na določenem območju naselja in ki v sorazmernem delu odpadejo na njegov objekt. Pri izračunu višine komunalnega prispevka posameznega zavezanca se upošteva morebitna vlaganja zavezanca v izgradnjo javne komunalne infrastrukture.

7. Način in rok izgradnje komunalne infrastrukture

Gradnja infrastrukture se lahko gradi fazno. Posamezne faze se lahko delijo na podfaze glede na zmožnosti investitorja, te se določijo v PGD. Pred uporabo objekta morajo le-ti biti obvezno priključeni na javno infrastrukturo.

V skladu z interesi in zmožnostmi investitorjev se predvideva fazno izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture in sicer:

Faze:	Mesec/leto – mesec/leto
Izbor izdelovalca projektne dokumentacije –1. faza KI	07/04
Priprava projektne dok. za priključitev obm. proizv. in storit. dejavnosti na obst. omrežje oziroma izgradnjo nove KI – 1. faza KI	08/04-11/04
Pridobitev gradbenega dovoljenja – 1. faza KI	12/04-01/05
izbor izvajalcev za gradnjo (javni razpis) – 1. faza KI	02/05-04/05
Izgradnja KI iz 1. faze	05/05-10/05
Izbor izdelovalca projektne dokumentacije – 2. faza KI	09/04
Priprava projektne dok. za izgraditev nove KI za celotno UO – 1. faza KI	10/04-05/05
Pridobitev gradbenega dovoljenja – 1. faza KI	06/04-07/05
Izbor izvajalcev (javni razpis) –2. faza KI	08/05-10/05
izgradnje KI –2. faza KI	11/05-04/06

Št. 03201-8/2004

Postojna, dne 12. julija 2004.

Župan
Občine Postojna
Jernej Verbič l. r.