

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Soške vile v Solkanu - (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 Soške vile v Solkanu se nahaja na skrajnem zahodnem predelu naselja Solkan. Na vzhodni strani območja poteka železniška proga Jesenice – Sežana, na južni strani območja se nahaja Poslovna cona Solkan, na zahodni strani območja poteka državna meja, na severni strani območja se nahaja Kajak center v Solkanu.

Območje Soške vile v Solkanu se nahaja v enoti urejanja prostora z oznako SO-08/01 in posega na sledeča zemljišča: parc. št. 2665/1, 2665/2, 2665/3, 2665/4, 2665/5, 2665/6, 2665/7, 2665/8, 2665/9, 2665/10, 2665/12, 2665/13, 2665/14, 2665/15, 2665/16, 2665/17, 2665/18, 2665/19, 2665/20, 2665/21, 2665/22, 2665/23, 2665/24, 2665/25, 2665/36, 2665/37, 2665/28, 2665/29, 2665/30, 2665/31, 2665/32, 2665/33, 2665/36, 2665/37, 2665/38, 2665/39, 2665/40, 2665/42, 2665/43, 2665/44 in 2665/45 vse k.o. 2303 Solkan

Na območju soških vil v Solkanu je predvidena izvedba 28 - ih enostanovanjskih objektov, ki so glede na obliko zemljišča, dostop ter predpisane odmike razvrščeni v več nizov. Zazidava sledi okoliški tipologiji prostostojećih hiš, ki so obdane z vrtovi in zelenjem in sledi konceptu "hiš v mestnem okolju". Nizi so členjeni z zamikanjem objektov, s čimer je zagotovljena zasebnost posamezne enote, naselje je razgibano in z oblikovanjem javnih ter zasebnih prostorov nudi raznolika prostorska doživetja.

Vsaka parcela meri minimalno 250 m², na njej je predvidena stanovanjska hiša, nadstrešek za avto ter kolesarnica/vrtna uta. Vsi ti trije elementi – hiša, nadstrešek in kolesarnica - skupaj tvorijo enoten objekt, saj so konstrukcijsko povezani. Vsaka hiša ima tudi ograjen vrt.

Osnovni arhitekturni element oblikovanja je tipizirana atrijska hiša. Ta se v nizu zaporedno zgrajenih stavb z enakimi gabariti z zunanjim zidom stika z zunanjim zidom sosednjega objekta. Arhitektura oblikovanja objekta sledi zasnovi optimalnega stanovanjskega tlorisa, s funkcionalno razporejenimi prostori ter racionalno umestitvijo pohištvene opreme. Panoramska okna z zunanjimi senčili vzpostavljajo vizualno in funkcionalno povezavo med notranjimi in zunanjimi vrtnimi prostori. Dimenzija nadstreška na glavni fasadi omogoča poleti osenčenje vse do spodnjega roba oken, kar povzroča prijetno klimo v stanovanju tudi v najhujši vročini, pozimi pa - ob nižjem vpadnem kotu sončnih žarkov - omogoča osenčenost prostorov globoko v njihovo notranjost, kar se odraža v ekonomiji ogrevanja.

Tipični stanovanjski objekt etažnosti P+1 obsega maksimalne dimenzije 14,0m x 9,25m. Zazidana površina objekta meri 107,7 m², najvišja kota objekta je na višini +6,83 m. Objekt maksimalno zavzema skupaj 188,5 m² površine. Objekt je oblikovno sestavljen iz treh delov – stanovanjskega in servisnega dela ter atrija. Stanovanjski del obsega dve etaži – v pritličju so locirani dnevni prostor, kuhinja z jedilnico, sanitarije ter shramba, v nadstropju pa spalni prostori. Servisni del obsega nadstrešek za parkiranje za tri avtomobile ter kolesarnico. Stanovanjski ter servisni del sta povezana z ozelenjenim atrijem, ki je obdan z ograjo.

Minimalna velikost parcele posameznega stanovanjskega objekta znaša 250 m² in zagotavlja zadostne površine za ustrezno rabo in vzdrževanje. Glavni dostop do objektov je predviden preko internih cest naselja oziroma obstoječih javnih cest. Cesta v naselju je namenjena za umirjen notranji promet ter interno komunikacijo stanovalcev, od javne ceste je ločena z zelenjem oziroma potopnimi količki. Ob vsakem stanovanjskem objektu je za parkiranje stanovalcev lociran nadstrešek za parkiranje treh avtomobilov. Za obiskovalce je v naselju predvidenih šest parkirnih mest.

Zunanje zelene površine bodo urejene kot odprte bivalne površine, ob objektih delno tlakovane, delno zatravljene. Na raščenem terenu je predvidena posaditev več dreves.

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. 61/2017),
- Gradbeni zakon GZ (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/17 – popr.),
- 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 programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/14).

Programe 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 Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/18 – uradno prečiščeno besedilo).

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 – projektna dokumentacija DGD, naziv objekta »SOŠKE VILE«, števil. proj. 4/18, datum november 2018, izdelovalec OFIS arhitekti, projektivni biro d.o.o., Beethovnova 9, Ljubljana,
2. Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme – projektna dokumentacija DGD, Gradbeni načrt – načrt zunanje ureditve in kanalizacije, števil. načrta C-1528/11-2018, november 2018, izdelovalec načrta Matjaž Grabljevec, udig in projektna dokumentacija DGD, Strojne instalacije in strojna oprema, števil. načrta 853-IB70-2018, november 2018, izdelovalec načrta Robert Pavlovič, dis,
3. Smernice in podatki glede dinamike izgradnje – investitor gradnje na območju Soške vile v Solkanu – ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje,
4. Izhodiščna cena odkupa zemljišč za potrebe izgradnje komunalne opreme in stroški odškodnin za podelitev služnosti – 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, javna parkirna mesta) in kontejnerskemu mestu.

Podatki o zgoraj navedenih površinah so povzeti iz projektne dokumentacije DGD, naziv objekta »SOŠKE VILE«, števil. proj. 4/18, datum november 2018, izdelovalec OFIS arhitekti, projektivni biro d.o.o., Beethovnova 9, Ljubljana.

Območje Soške vile v Solkanu zajema površine v skupnem obsegu cca 1,04 ha. Cca 0,8 ha je namenjeno površinam za gradnjo novih stanovanjskih stavb, cca 0,24 ha je namenjeno za izgradnjo interne dostopne ceste, parkirišč za obiskovalce in kontejnerskega mesta.

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.

Bruto tlorisne površine (BTP) predvidenih novih stavb so povzete iz projektne dokumentacije DGD, naziv objekta »SOŠKE VILE«, števil. proj. 4/18, datum november 2018, izdelovalec OFIS arhitekti, projektivni biro d.o.o., Beethovnova 9, Ljubljana.

Zapore - dna številka	Parc. št.	Katastrska občina	Površina gradbene parcele (m ²)	BTP (m ²)
1	2665/1	2303 Solkan	433	236,96
2	2665/4	2303 Solkan	257	236,46
3	2665/5	2303 Solkan	257	236,46
4	2665/6	2303 Solkan	292	236,46
5	2665/7	2303 Solkan	293	236,46
6	2665/8	2303 Solkan	293	236,46
7	2665/9	2303 Solkan	382	236,46
8	2665/12	2303 Solkan	251	236,96
9	2665/13	2303 Solkan	315	212,34
10	2665/14	2303 Solkan	251	236,96
11	2665/15	2303 Solkan	251	236,96
12	2665/16	2303 Solkan	251	236,96
13	2665/17	2303 Solkan	251	236,96
14	2665/18, 2665/45	2303 Solkan	251	236,96
15	2665/19, 2665/44	2303 Solkan	251	236,96
16	2665/20	2303 Solkan	251	236,96
17	2665/21	2303 Solkan	251	236,96
18	2665/22, 2665/33	2303 Solkan	380	236,96
19	2665/23, 2665/32	2303 Solkan	251	236,46
20	2665/24, 2665/29	2303 Solkan	251	236,96
21	2665/25, 2665/37	2303 Solkan	251	236,96
22	2665/39	2303 Solkan	404	236,96
23	2665/38	2303 Solkan	350	236,96
24	2665/28, 2665/36, 2665/27	2303 Solkan	269	236,96
25	2665/30, 2665/26	2303 Solkan	280	236,96
26	2665/31	2303 Solkan	270	236,96
27	2665/42	2303 Solkan	297	236,96
28	2665/43	2303 Solkan	251	236,96
SKUPAJ:			8.035	6.606,76

TABELA 1

1.4.2. Ostale površine

Predvideno interno dvorišče znotraj območja Soške vile, ki bo služilo tudi kot dostop do predvidenih stavb, parkirišča za obiskovalce in ekološki otok se bodo nahajali na parc. št. 2665/2, 2665/3, 2665/10 in 2665/40 vse k.o. 2303 Solkan.

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 Soške vile v Solkanu 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 Soških vil v Solkanu je predvidena uporaba naslednje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:

- cestno omrežje,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje (meteorna in fekalna kanalizacija),
- ekološki otok,
- TK omrežje,
- elektroenergetsko 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 Soških vil v Solkanu, na katerem je predvidena izgradnja novih stavb, ni opremljeno s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Na severni strani navedenega območja poteka kategorizirana občinska cesta Po na Breg, javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko in TK omrežje. Na južni strani navedenega območja je bila sredi 90. let prejšnjega stoletja v sklopu urejanja Obrtne cone v Solkanu zgrajeno nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in sicer: cesta v asfaltni izvedbi z javnimi parkirišči, javna razsvetljava, meteorna in fekalna kanalizacija v ločenem sistemu, vodovodno in hidrantno omrežje, elektroenergetsko omrežje z novo transformatorsko postajo, TK omrežje, KaTV omrežje, plinovodno omrežje in ekološki otok.

2.2. Predvidena nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

2.2.1. Prometno omrežje

Interna cesta znotraj območja Soške vile v Solkanu – zaprto območje, ki bo napajala stavbe znotraj območja, se bo prvotno priključevala na javno kategorizirano občinsko pot z oznako JP 786311, t.j. Veliko pot. Navedena pot je v asfaltni izvedbi širine 6,0 m in pločnikom širine 1,25 m ter napaja objekte na območju Poslovne cone v Solkanu in stanovanjske objekte, ki se nahajajo na zahodni strani območja Soške vile. V kasnejši fazi se bo na območju priključevanja izvedlo krožno križišče.

Interna cesta znotraj območja Soške vile v Solkanu bo asfaltne izvedbe (6 cm bitudrobir in 4 cm asfalt beton), obroba asfaltne površine bo izvedena z betonskimi robniki 15 x 25 x 100 cm. Za obiskovalce je predvidena izgradnja 6. parkirnih mest (1 PM / 5 stanovanjskih enot), ki so bodo nahajala na južni in severovzhodni strani območja.

2.2.2. Vodovodno omrežje

Na območju Soške vile v Solkanu je predvidena izvedba novega javnega vodovodnega omrežja z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje na zahodni strani območja. Trasa predvidenega vodovodnega omrežja bo potekala na vzhodni in zahodni strani delno tudi izven območja. Predvidena je izvedba novega vodovodnega omrežja do NL DN 100. Novo vodovodno omrežje bo iz cevi Natural NL 100 s standardnimi tesnili, na lomih trase oziroma odcepkih bodo cevi spojene z Vi spojem, s standardnimi Vi tesnili. Vodovodni priključki bodo priključeni z univerzalnim navrtnim zasunom z vgrajeno garnituro in cestno kapo, s cevmi PE 100 d 32 x 3,0 mm, dodatno položeni v zaščitno cev PE 80. Na območju je predvidena izvedba treh zunanjih hidrantov.

2.2.3. Kanalizacijsko omrežje (meteorna in fekalna kanalizacija)

Kanalizacija na območju Soških vil v Solkanu je zasnovana v ločenem sistemu in sicer iz kanalizacije za padavinsko vodo (meteorna kanalizacija) in iz kanalizacije za komunalno odpadno vodo (fekalna kanalizacija).

Meteorna kanalizacija sestoji iz kanala M, kanala M-1 in kanala M-2. Kanal M je zbirni kanal za padavinske vode za južni del območja in poteka od severnega dela območja do južnega dela, kjer se zaključi s ponikovalnim poljem. Na ta kanal se v revizijskem jašku RJ3 navezuje kanal M-1, ki je namenjen odvajanju padavinskih voda iz jugozahodnega dela območja. Navedeni kanal se navezujejo priključki stavb in poteka delno po zelenicah in delno po ulici Velika pot. Kanal M-2 je zasnovan kot zbirni kanal za severni del območja in poteka na sredini južnega dela območja proti severu, kjer se zaključi v ponikovalnem polju.

Fekalna kanalizacija sestoji iz kanala S, kanala S-1 in kanala S-2. Kanal S je zbirni kanal za komunalno odpadno vodo in poteka od obstoječega jaška na obstoječem zbirnem kanalu »A« v Cesti IX. korpusa, po ulici Velika pot do predvidenega črpališča. Kanal nato poteka po sredini območja do njenega severovzhodnega dela. Na ta kanal se priključujejo priključki stavb in ostale veje kanalizacije komunalne odpadne vode. Kanal S-1 je zbirni kanal za jugozahodni del območja in se priključuje na kanal S. Navedeni kanal poteka delno po zelenicah in delno po ulici Velika pot. Kanal S-2 poteka od revizijskega jaška RJ 13 na kanalu S in predstavlja zbirni kanal za stavbe na vzhodnem delu območja.

Črpališče se nahaja na osrednje južnem delu območja in je zasnovano iz poliesterske cevi fi 200 cm. Na vtoku v črpališče so montirane lovilne grablje. V črpališču bosta montirani dve

črpalki z istimi karakteristikami in povezani z omrežjem oziroma intervencijskim omrežjem agregata. Tlačni vod je zasnovan iz PEHD cevi DN 110PN 17 in poteka od črpališča do revizijskega jaška RJ 4 s podbijanjem pod železniško progo.

2.2.4. Električno omrežje

Za napajanje objektov na območju Soške vile v Solkanu je predviden dovod iz obstoječe transformatorske postaje TP Obrtna cona Solkan. Predviden je dovodni kabel NA2XY-J iz TP do nove prostostoječe razvodne omarice RKO-A, ki je predvidena na južnem robu območja. Iz navedene prostostoječe omarice se napajata še dve omarici RKO-B in RKO-C. Omarici se prav tako napajata z enakim dovodnim kablom in so v omaricah priključene vzporedno po sistemu glava – glava. Iz vsake omarice RKO se napajajo zidne omarice PMO za vsako hišo svoj izvod. Razvodne omarice RKO so opremljene z varovalnimi letvami 160A za varovanje razvodnih kablov do priključno merilnih razdelilcev PMO. Do novih razdelilcev PMO in RKO je predvidena večcevna kanalizacija, med jaški izvedena s cevmi stigmaflex 160 mm, za odcepe iz jaška do posamezne hiše pa stigmaflex 110 mm.

2.2.5. TK omrežje

Na območju Soške vile v Solkanu se bo izvedla telekomunikacijska kanalizacija (telefonija in kabelski razdelilni istem). Telekomunikacijska kabelska kanalizacija bosta izvedeni vzporedno v predpisanem odmiku od ostalih instalacij. Odcepi do posameznega objekta se bodo izvedli v odcepnih AB jaških dim. 1,2 x 1,2 x 2,0 m s povoznim pokrovom. Od razdelilnega jaška se položi cev do objekta za potrebe telekomunikacijskega omrežja. Predvidene so štiri PVC cevi fi 125 mm in PHD dvojček 2 x 50 mm. Iz odcepnega jaška je do vsakega objekta predvidena cev PHD 2 x 50 mm. Priključne omarice na objektih so predvidene na fasadi opornega zidu, poleg elektro omarice.

2.2.6. Ravnanje z odpadki

Na skrajnem jugovzhodnem delu območja Soške vile v Solkanu in sicer na parc. št. 2665/40 k.o. 2303 Solkan se ob predvidenih parkirnih mestih za obiskovalce izvede ekološki otok za postavitve zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov.

Podrobnejši opisi in grafični prikazi zgoraj navedene komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je potrebno izvesti na in izven območja Soške vile v Solkanu so razvidni iz projektne dokumentacije DGD, naziv objekta »SOŠKE VILE«, štev. proj. 4/18, datum november 2018, izdelovalec OFIS arhitekti, projektivni biro d.o.o., Beethovnova 9, Ljubljana.

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 Soške vile v Solkanu je določeno eno obračunsko območje za novo komunalno opremo in sicer za vodovodno omrežje in fekalno kanalizacijo.

3.2. Površine parcel in objektov na obračunskem območju

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

Zapore - dna številka	Parc. št.	Katastrska občina	Površina gradbene parcele (m ²)	BTP (m ²)
1	2665/1	2303 Solkan	433	236,96
2	2665/4	2303 Solkan	257	236,46
3	2665/5	2303 Solkan	257	236,46
4	2665/6	2303 Solkan	292	236,46
5	2665/7	2303 Solkan	293	236,46
6	2665/8	2303 Solkan	293	236,46
7	2665/9	2303 Solkan	382	236,46
8	2665/12	2303 Solkan	251	236,96
9	2665/13	2303 Solkan	315	212,34
10	2665/14	2303 Solkan	251	236,96
11	2665/15	2303 Solkan	251	236,96
12	2665/16	2303 Solkan	251	236,96
13	2665/17	2303 Solkan	251	236,96
14	2665/18, 2665/45	2303 Solkan	251	236,96
15	2665/19, 2665/44	2303 Solkan	251	236,96
16	2665/20	2303 Solkan	251	236,96
17	2665/21	2303 Solkan	251	236,96
18	2665/22, 2665/33	2303 Solkan	380	236,96
19	2665/23, 2665/32	2303 Solkan	251	236,46
20	2665/24, 2665/29	2303 Solkan	251	236,96
21	2665/25, 2665/37	2303 Solkan	251	236,96
22	2665/39	2303 Solkan	404	236,96
23	2665/38	2303 Solkan	350	236,96
24	2665/28, 2665/36, 2665/27	2303 Solkan	269	236,96
25	2665/30, 2665/26	2303 Solkan	280	236,96
26	2665/31	2303 Solkan	270	236,96
27	2665/42	2303 Solkan	297	236,96
28	2665/43	2303 Solkan	251	236,96
S K U P A J :			8.035	6.606,76

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 služnostnih pravic).

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 strošku izdelave programa opremljanja in stroških izdelave projektne dokumentacije komunalnih naprav so bili pridobljeni s strani investitorja družbe ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje. Podatek o stroških odškodnin za podelitev služnosti so pridobljeni iz cenitvenega poročila. Stroški dovoljenj, vodenja investicije, nadzora gradnje komunalne opreme, itd. so bili določeni na podlagi splošne prakse za podobne objekte.

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

Za potrebe pridobivanja mnenj je družba OFIS arhitekti d.o.o. Ljubljana izdelala projektno dokumentacijo DGD, števil projekta 4/18, datum november 2018. Navedena dokumentacija vsebuje tudi gradbeni načrt – načrt zunanje ureditve in kanalizacije, števil načrta C-1528/11-2018, načrt strojnih instalacij in opreme, števil načrta 853-IB70-2018 in načrt elektro instalacij in elektro opreme, števil načrta 943/18. Stroški izgradnje posamezne komunalne opreme so pridobljeni s strani projektantov in ocenjeni na dan 01. 06. 2019. Komunalna oprema, ki je predmet programa opremljanja, zajema tako komunalno opremo, ki se bo zgradila na območju Soških vil v Solkanu, kot tudi komunalno opremo izven navedenega območja, ki se bo zgradila za potrebe priključevanja na obstoječo komunalno opremo.

Sredstva za izgradnjo komunalne opreme na območju soške vile v Solkanu bo zagotovil investitor izgradnje stavb na navedenem območju. Ker drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor oziroma sredstev, ki bi se zagotovila iz proračunskih sredstev občine, ne bo, predstavljajo skupni stroški tudi obračunske stroške.

3.3.1.1 Vodovodno omrežje

Stroški izgradnje vodovodnega omrežja predstavljajo naslednji stroški:

- strošek izgradnje vodovodnega omrežja,
- strošek odškodnine za podelitev služnosti,
- strošek izdelave vse potrebne dokumentacije,
- strošek nadzora gradnje in vodenje projekta.

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

Vrsta stroška – vodovodno omrežje	Skupni stroški (S)	Obračunski stroški (OS)
Strošek izgradnje vodovodnega omrežja	78.000	78.000
Strošek odškodnine za služnost	10.110	10.110
Strošek izdelave projektne dokumentacije	3.100	3.100
Strošek nadzora in vodenja	1.950	1.950
SKUPAJ	93.160	93.160

TABELA 3 - Stroški izgradnje vodovodnega omrežja ne vključujejo DDV

3.3.1.2 Fekalna kanalizacija

Stroški izgradnje fekalne kanalizacije predstavljajo naslednji stroški:

- strošek izgradnje fekalne kanalizacije,
- strošek odškodnine za podelitev služnosti,
- strošek izdelave vse potrebne dokumentacije,
- strošek nadzora gradnje in vodenje projekta.

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

Vrsta stroška – fekalna kanalizacija	Skupni stroški (S)	Obračunski stroški (OS)
Strošek izgradnje fekalne kanalizacije	141.000	141.000
Strošek odškodnine za služnost	6.630	6.630
Strošek izdelave projektne dokumentacije	5.650	5.650
Strošek nadzora in vodenja	3.500	3.500
SKUPAJ	156.780	156.780

TABELA 4 - Stroški izgradnje fekalne kanalizacije ne vključujejo DDV

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:

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

kjer oznake pomenijo:

- Cpn(ij)strošek opremljanja m² gradbene parcele s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- Ctn(ij)strošek opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- OSn(ij)obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- ΣAgp(j)vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
- ΣAobjekt(j) ...vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
- iposamezna vrsta nove komunalne opreme
- jposamezno obračunsko območje

Vodovodno omrežje

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški (€ brez DDV)	A _{gp} (m ²)	A _{objekta} (m ²)	Cpn _i (€/m ²)	Ctn _i (€/m ²)
Vodovodno omrežje	93.160	8.035	6.606,76	11,59	14,10

TABELA 5

Fekalna kanalizacija

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški (€ brez DDV)	A _{gp} (m ²)	A _{objekta} (m ²)	Cpn _i (€/m ²)	Ctn _i (€/m ²)
Fekalna kanalizacija	156.780	8.035	6.606,76	19,51	23,73

TABELA 6

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

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dpn) in deležem površine objekta (Dtn) se pri izračunu obveznosti posameznega investitorja določi skladno z določbami Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica 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:

$$KP_{\text{nova}(ij)} = (A_{gp} \times Cpn_{(ij)} \times Dpn) + (A_{\text{stavba}} \times Ctn_{(ij)} \times Dtn)$$

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,
i		posamezna vrsta nove komunalne opreme
j		posamezno 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 poravnán 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 poravnán, 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. družba ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje, izgradnje predvidenih stanovanjskih objektov na območju Soške vile v Solkanu načrtuje izgradnjo nove komunalne opreme v petih etapah in sicer:

- 1. etapa: začetek izgradnje oktobra 2019 in dokončanje februarja 2020 – omogočeno priključevanje predvidenih stavb na parc. št. 2665/31, 2665/32, 2665/30, 2665/29, 2665/28, 2665/27, 2665/36 in 2665/38 vse k.o. 2303 Solkan,
- 2. etapa: začetek izgradnje marca 2020 in dokončanje julija 2020 – omogočeno priključevanje predvidenih stavb na parc. št. 2665/39, 2665/37, 2665/25, 2665/24, 2665/26, 2665/23, 2665/32, 2665/22, 2665/33 in 2665/9 vse k.o. 2303 Solkan,
- 3. etapa: začetek izgradnje septembra 2020 in dokončanje februarja 2021 – omogočeno priključevanje predvidenih stavb na parc. št. 2665/42, 2665/44, 2665/19, 2665/20, 2665/21 in 2665/8 vse k.o. 2303 Solkan,
- 4. etapa: začetek izgradnje aprila 2021 in dokončanje oktobra 2021 – omogočeno priključevanje predvidenih stavb na parc. št. 2665/43, 2665/45, 2665/18, 2665/17, 2665/16 in 2665/7 vse k.o. 2303 Solkan,
- 5. etapa: začetek izgradnje maja 2022 in dokončanje oktobra 2022 – omogočeno priključevanje predvidenih stavb na parc. št. 2665/12, 2665/13, 2665/14, 2665/15, 2665/6, 2665/5, 2665/4 in 2665/1 vse k.o. 2303 Solkan.

Dokončanje izgradnje nove komunalne opreme, pridobitev uporabnega dovoljenja in prenos v last in upravljanje Mestni občini Nova Gorica je predvideno do meseca oktobra 2022.

6. VIRI FINANCIRANJA

Izgradnja nove komunalne opreme na območju Soške vile v Solkanu bo financirana s strani izgradnje predvidenih stanovanjskih objektov na navedenem območju, t.j. družbe ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje.

Številka: 01 – PO / 2019

Nova Gorica, julij 2019
