

Investitor: lastniki parcel št.:  
637 in 638, obe k.o. Krkavče ter  
2984, 2983 in 2982 – del, vse k.o. Sveti Anton

Izdelovalec: ELMARKT, ekonomski, finančni  
in investitorski inženiring, d.o.o.,  
Sončna pot 42

6320 Portorož – Portorose

## **ELABORAT EKONOMIKE**

### **za investicijo v urejanje območja SD OPPN za gradnjo kmetijskih objektov**

Izdelano v skladu z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike  
(Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3)

št.: EE 19/2022

V Kopru, septembra 2022

ELMARKT d.o.o.,  
Direktor:  
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.





## **IZJAVA**

izdelovalca elaborata ekonomike:

### **ELABORAT EKONOMIKE**

za izvedbo investicijskega projekta

**za investicijo v urejanje območja SD OPPN  
za gradnjo kmetijskih objektov**

**(št. EE 19/2020)**

je izdelan skladno z določili:

**pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3)**

Koper, septembra 2022

ELMARKT d.o.o.,  
Direktor:  
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

## KAZALO VSEBINE

<b>1 UVODNO POJASNILO .....</b>	<b>5</b>
1.1 Uvod.....	5
1.2 Osnovna zakonska izhodišča.....	6
1.3 Prostorski izvedbeni akti .....	6
1.4 Strokovne podlage .....	7
<b>2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>8</b>
2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi.....	8
2.2 Podatki o novi komunalni opremi .....	9
2.3 Družbena infrastruktura.....	12
<b>3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO .....</b>	<b>13</b>
3.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo .....	13
3.1.1 Namenska raba prostora .....	13
3.1.2 Površine območja prostorske ureditve .....	16
3.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave .....	18
3.2 Ocena investicijskih stroškov.....	18
3.2.1 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah .....	19
<b>4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST .....</b>	<b>21</b>
4.1 Viri finančnih sredstev .....	21
4.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture .....	21
<b>5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ .....</b>	<b>22</b>

## KAZALO TABEL

Tabela 1: parceli št. 637, 638, k.o. Krkavče.....	16
Tabela 2: parcele št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton .....	17
Tabela 3: vrednost investicije po stalnih cenah .....	19
Tabela 4: stroški po virih financiranja v stalnih cenah.....	21
Tabela 5: viri financiranja.....	22

## KAZALO SLIK

Slika 1: ureditvena situacija parcel št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče (vir: IB Studio d.o.o.) .....	10
Slika 2: ureditvena situacija parcel št. 2984, 2983 in 2982-del, vse k.o. Sveti Anton (vir: IB Studio d.o.o.).....	11
Slika 3: prikaz namenske rabe–II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK) .....	14
Slika 4: Slika: prikaz namenske rabe–II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK) .....	15

## 1 UVODNO POJASNILO

### 1.1 Uvod

Spremembe in dopolnitve podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov (v nadaljevanju SD OPPN), želijo zadostiti investicijski nameri in sicer dograditi kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe. Spremembe in dopolnitve se nanašajo na Odlok o občinskem prostorskem načrtu za izgradnjo kmetijskih objektov (Ur.l.RS, št. 47/2016) in na naslednjih območjih:

- parcela št. 637 in 638 obe k.o. Krkavče, skupne površine 3.528 m<sup>2</sup>,
- parcela št. 2982, 2983 in 2984 vse k.o. Sveti Anton, skupne površine 4.428 m<sup>2</sup>.

Na predvidenih lokacijah je, skladno z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04), namenska raba: območje kmetijskih zemljišč.

Predvidene spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov obravnavajo izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe, v skladu z Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17).

SD OPPN je pravna podlaga za načrtovanje in pridobitev gradbenih dovoljenj za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve obstoječih objektov in novo gradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

## 1.2 Osnovna zakonska izhodišča

Pri pripravi elaborata so kot osnova uporabljene sledeče zakonske podlage:

- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Elaborat ekonomike je namenjen oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Podlage za izdelavo elaborata ekonomike so:

- 1 prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- 2 strokovne podlage za pripravo OPPN -ja za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- 3 podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- 4 dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- 5 investicijska dokumentacija izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- 6 druga razpoložljiva dokumentacija.

Od naštetih podlag v času izdelave elaborata ekonomike razpolagamo s podlagami pod točko 1, 2 in 3.

## 1.3 Prostorski izvedbeni akti

Prostorski izvedbeni akti, ki so bili upoštevani kot prostorska podlaga za izdelavo elaborata ekonomike so:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (dopolnjeni osnutek v potrjevanju).
- Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Ur. l. RS, št. 47/2016).

## 1.4 Strokovne podlage

- Gradivo za razgrnitev »Dopolnjeni osnutek SD OPPN za gradnjo kmetijskih objektov«, izdelovalec: IB Studio d.o.o., junij 2022.
- Osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (skrajšano načrtovalec: IB Studio d.o.o., junij 2022.

## **2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA, DRUŽBENA INFRASTRUKTURA**

### **2.1 Podatki o obstoječi komunalni opremi**

Območje zemljišč, kamor želita naročnika preseliti del svoje dejavnosti se nahajajo ob površinah, katere že uporabljajo. V neposredni bližini gospodarskega posloplja je zaradi prostorskih in okoljskih možnosti širitve dejavnosti onemogočena, zato sta se za namen širitve kmetijske proizvodnje investitorja odločila za ureditev in postavitev objektov na lokaciji v bližini. Kontaktna območja predvidene ureditve so gozdne površine ter območje prvih kmetijskih zemljišč.

Za obravnavno območje parc. št. 637, 638, 645, 646, 647, 648 vse k.o. Krkavče in parc. št. 2681/2, 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton, je bil sprejet Odlok o občinskem prostorskem načrtu za izgradnjo kmetijskih objektov (Ur.l. RS, št. 47/2016).

Z veljavnim OPPN-jem je možno urediti na lokaciji Krkavče dva pritlična objekta s kletjo. Maksimalni tlorisni gabarit vsake nadzemne stavbe je 10,00m x 20,00m. Maksimalna višina objektov je 6,00m od kote pritličja do kote venca objekta. Kota pritličja je na koti okoliškega terena oz. maksimalno dvignjena za 0,50m nad koto terena. Pod objekti je predvidena ena ali več popolnoma vkopanih kleti. Severno od objektov je predvideno vodno zajetje in objekt za akumulacijo vode in namakanje, natančneje vodni zbiralnik za zbiranje deževnice globine 5,00m, širine maksimalne 6,00m in dolžine maksimalne 35,00m, prostornina razlivne vode je 1.050 m<sup>3</sup>. Vodni zadrževalnik mora biti pod nivojem hodne površine, objekt je popolnoma vkopan.

Na lokaciji Potok je možno zgraditi dva objekta. Maksimalni tlorisni gabarit objekta 1 je 32,00m X 10,00m. Maksimalna višina objekta je 5,00 m od kote pritličja do kote venca objekta. Maksimalni tlorisni gabarit objekta 2 je 16,00m X 9,00m. Maksimalna višina objekta je 5,00m od kote pritličja do kote venca objekta.

Zaradi posega na varovana območja je bilo izdelano okoljsko poročilo. V vseh fazah (načrtovanje, gradnja, obratovanje) je potrebno upoštevati in izvajati omilitvene ukrepe, ki izhajajo iz Okoljskega poročila za OPPN za gradnjo kmetijskih objektov v Mestni občini Koper, ki ga je izdelal Geateh, d.o.o., Ljubljana, št. projekta OP-172/14, 17. marec 2014, dopolnjeno 23. junij 2014.

Investitorja sta v neposredni bližini območja že pridobila gradbeno dovoljenje za izgradnjo nekaterih objektov in pričela z gradnjo. Zaradi povečanja obsega kmetijske dejavnosti bi želela zgraditi še dodatne objekte oz. povečati že predvidene, vendar jima obstoječi prostorski akt to ne dopušča.



## 2.2 Podatki o novi komunalni opremi

### **Parceli št. 637, 638, k.o. Krkavče**

Na obravnavani parceli se nahajajo že objekti za kmetijsko dejavnost, kateri so v izgradnji na podlagi osnovnega OPPN-ja in pridobljenega gradbenega dovoljenja št. 351-683/2017-9 ter sklepom 351-683/2017-13.

Dodatni, novi stavbi bosta namenjeni za spravilo pridelkov in za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe) in podzemni vodni zbiralnik. Skupna površina obeh stavb bo okvirno 300,00m<sup>2</sup>, etažnosti K+P (klet v celoti vkopana), maksimalne višine 6,00m, podzemni zbiralnik za vodo pa prostornine cca 1.500,00 m<sup>3</sup>.

Objekti se nahajajo v bližini naselja ob nasadu oljk, katere naročnik obdeluje ter umeščeni ob že zgrajene objekte oz. ob objekte v izgradnji (pridobljeno gradbeno dovoljenje). Zaradi širitve dejavnosti in obdelave oljčnika potrebuje naročnik v neposredni bližini stavbe, kjer bo lahko imel kmetijske stroje za obdelavo zemljišča in za spravilo pridelka ter nujno potreben dodaten podzemni zadrževalnik za vodo za namakanje oljk. Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča se je načrtovalo objekte, na območju ob katerih so v izgradnji objekti s pridobljenim gradbenim dovoljenjem in se le-to območje dopolni z umestitvijo novih objektov.

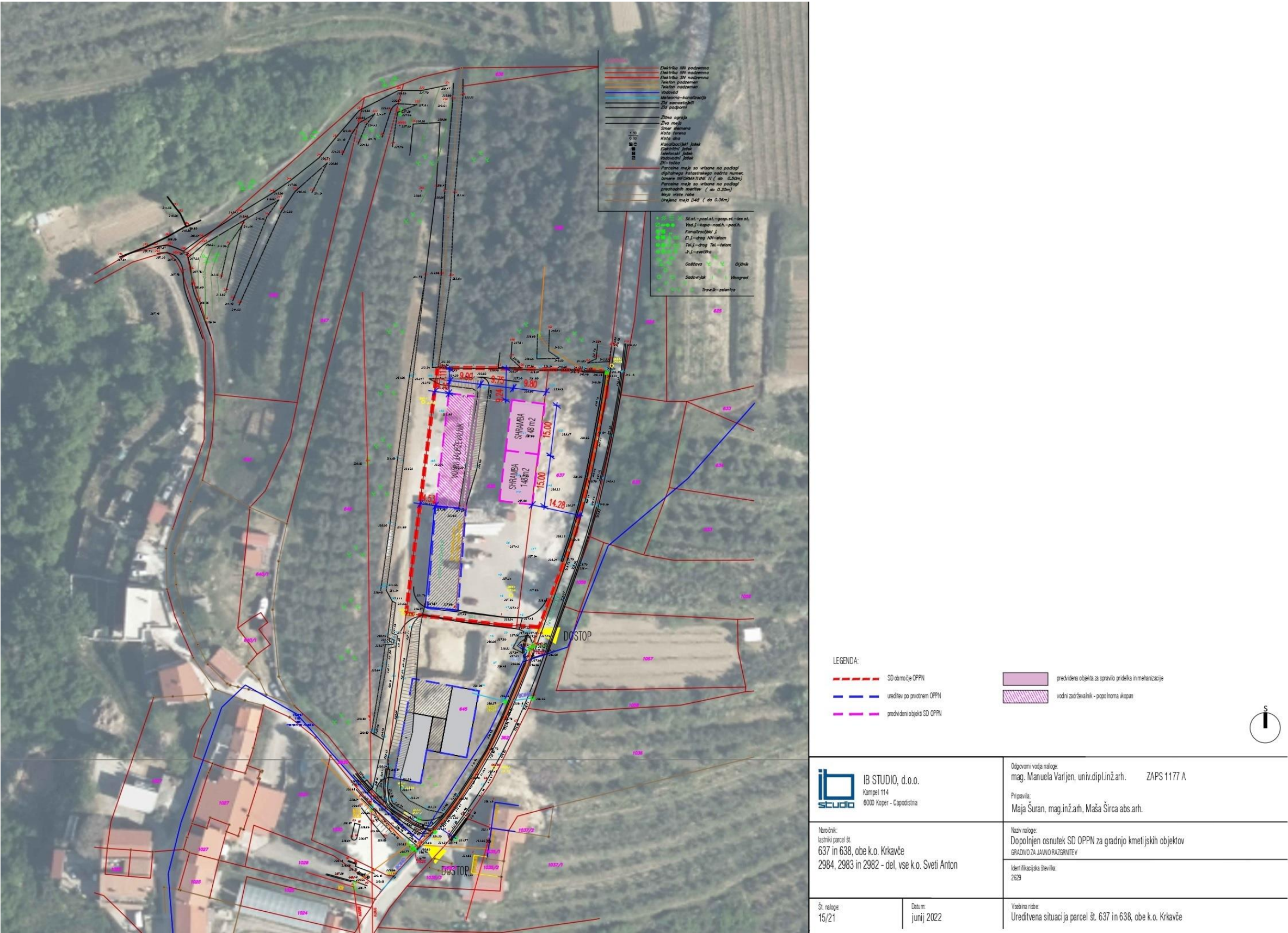
### **Parcele št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton**

Na parceli št. 2681/2 k.o. Sv. Anton se že nahaja objekt za kmetijsko dejavnost, za katerega je pridobljeno gradbeno dovoljenje na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Ur. L. RS, št. 47/2016).

Na parcelah je urejeno sprehajališče za konje z ogrado. Investitor želi povečati, po osnovnem OPPN - ju, stavbo za rejo živali. Stavba bo namenjena spravilu pridelkov in stavbi za rejo živali. Skupna površina obeh stavb bo največ 700,00 m<sup>2</sup>, maksimalne višine 6,00m. V nadaljevanju objekta se postavi nadstrešnica, kot povezan del stavbe, maksimalne površine 900,00m<sup>2</sup>, za zavetje živalim in pridelkov, maksimalne višine 6,00m.

Objekti se nahajajo na območju, kjer so že zgrajeni objekti po osnovnem OPPN - ju. Zaradi širitve dejavnosti potrebuje naročnik v neposredni bližini stavbe prostor za spravilo pridelkov ter ureditev nadstreška za zavetje živalim in pridelkov. Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča, predlagamo, da se obravnava območje (parcele) ob katerih so v izgradnji objekti s pridobljenim gradbenim dovoljenjem in se le-to območje dopolni z umestitvijo novih objektov oz. možnostjo povečave že predvidenih objektov.

Slika 1: ureditvena situacija parcel št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče (vir: IB Studio d.o.o.)





Slika 2: ureditvena situacija parcel št. 2984, 2983 in 2982-del, vse k.o. Sveti Anton (vir: IB Studio d.o.o.)



## 2.3 Družbena infrastruktura

Spremembe in dopolnitve odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov, ne vplivajo na potrebo po spreminjanju obstoječe družbene infrastrukture ali zagotavljanju dodatne družbene infrastrukture.



### **3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO**

Skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike se ocena stroškov za komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne ter družbene infrastrukture. Za oceno stroškov se izdelava ocena stroškov z upoštevanjem naslednjih podatkov (7. člen, Pravilnika o elaboratu ekonomike):

- podrobne namenske rabe prostora na območju načrtovane prostorske ureditve;
- površine območja načrtovane prostorske ureditve;
- prostorskih izvedbenih pogojev ali usmeritev za izdelavo OPPN, iz katerih je mogoče opredeliti vrsto in kapaciteto pozidave območja načrtovane prostorske ureditve;
- posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve.

#### **3.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo**

##### **3.1.1 Namenska raba prostora**

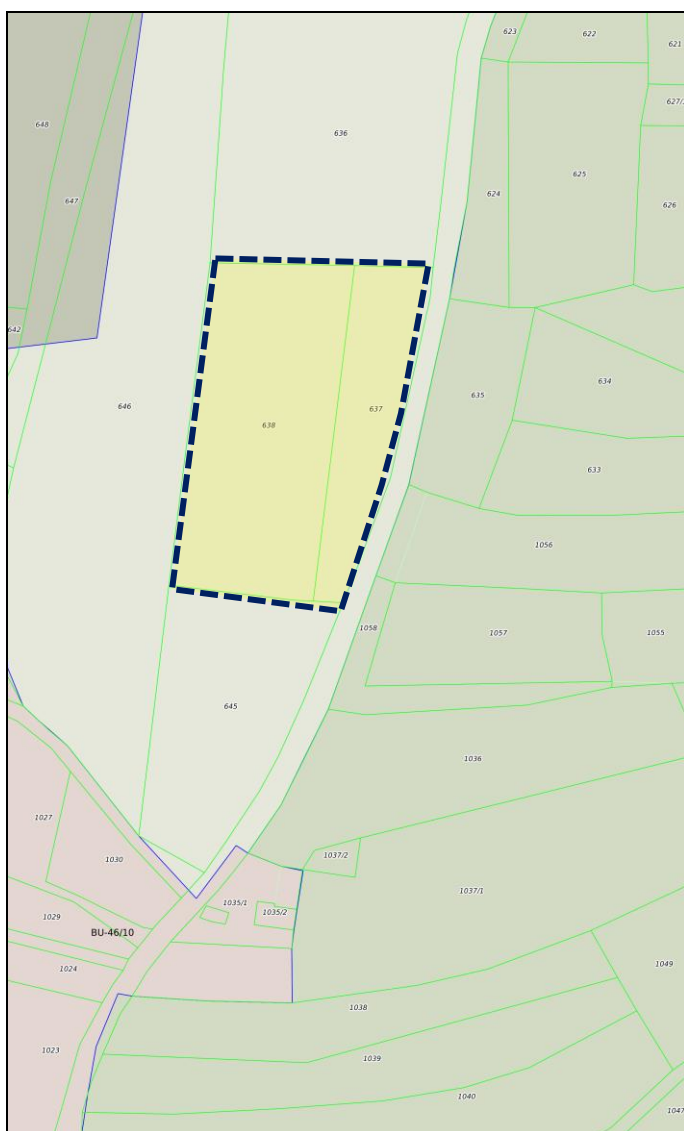
Na predvidenih lokacijah je skladno z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04), namenska raba: območje kmetijskih zemljišč.

Predvidene spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov predvidevajo izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe, v skladu z Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17).

**Parceli št. 637, 638, k.o. Krkavče**

- Oznaka namenske rabe prostora: K
- Osnovna namenska raba: II. območje kmetijskih zemljišč

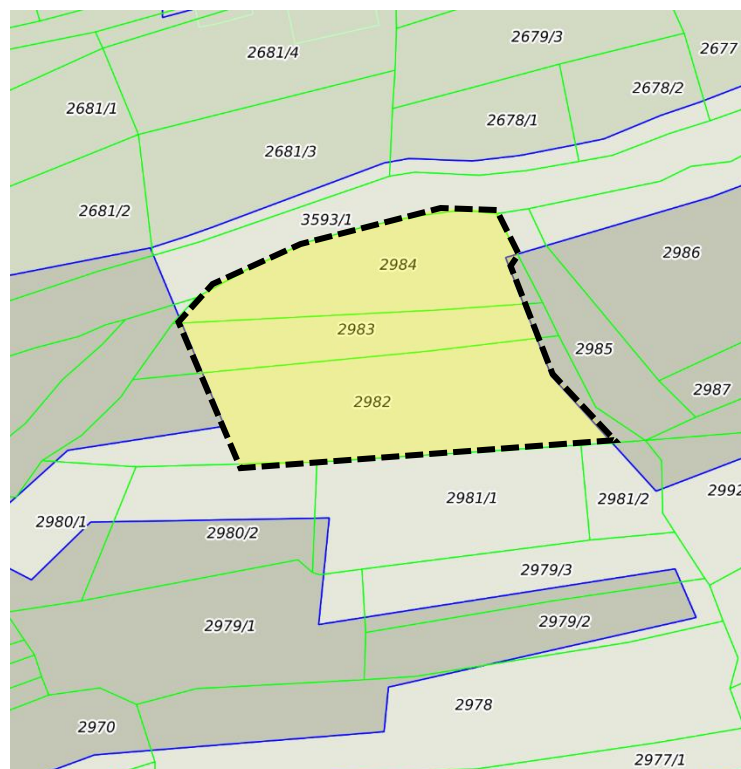
Slika 3: prikaz namenske rabe–II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)



**Parcele št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton**

- Oznaka namenske rabe prostora: K
- Osnovna namenska raba: II. območje kmetijskih zemljišč

**Slika 4: Slika: prikaz namenske rabe–II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)**



### 3.1.2 Površine območja prostorske ureditve

Tabela 1: parceli št. 637, 638, k.o. Krkavče

<b>Parc. št. 637 k.o. Krkavče</b>	
POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	1.066
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	33
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	67
poseljena zemljišča	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	100
BONITETNE TOČKE	53
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	714

<b>Parc. št. 638 k.o. Krkavče</b>	
POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	2.462
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	37,4
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	62,6
poseljena zemljišča	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	100
BONITETNE TOČKE	59
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	1.541



Tabela 2: parcele št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton

<b>Parc.št. 2982 k.o. Sv. Anton</b>	
POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	2.403
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	74,6
nedoločena raba	25,4
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	81
območja gozdnih zemljišč	19
BONITETNE TOČKE	53
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	1.793

<b>Parc. št. 2983 k.o. Sv. Anton</b>	
POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	766
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	73,1
nedoločena raba	26,9
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	85
območja gozdnih zemljišč	15
BONITETNE TOČKE	49
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	560

<b>Parc št. 2984 k.o. Sv. Anton</b>	
POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	1.259
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	31,6
nedoločena raba	42,6
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	25,8
vodna zemljišča	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	98
območja gozdnih zemljišč	2
BONITETNE TOČKE	51
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	723

### 3.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave

Predvidena je pozidava z objekti za kmetijsko dejavnost.

#### **Parcele št. 637, 638, k.o. KRKAVČE**

Predvideni sta novi stavbi namenjeni za spravilo pridelkov in za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe) in podzemni vodni zbiralnik. Skupna površina obeh stavb bo okvirno 300,00m<sup>2</sup>, etažnosti K+P (klet v celoti vkopana), maksimalne višine 6,00m, podzemni zbiralnik za vodo pa prostornine cca 1.500,00 m<sup>3</sup>.

#### **Parcele št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton**

Stavba bo namenjena spravilu pridelkov in stavbi za rejo živali. Skupna površina obeh stavb bo največ 700,00 m<sup>2</sup>, maksimalne višine 6,00m. V nadaljevanju objekta se postavi nadstrešnica, kot povezan del stavbe, maksimalne površine 900,00m<sup>2</sup>, za zavetje živalim in pridelkov, maksimalne višine 6,00m.

### 3.2 Ocena investicijskih stroškov

Investicijski stroški so vsi izdatki in vložki v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitvev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt.

Ocena stroškov investicije je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- stroški izdelave dokumentacije OPPN - ja in elaborata ekonomike so povzeti na podlagi podatkov pridobljenih s strani investitorjev,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v oceno stroškov,
- strošek gradnje nove komunalne opreme smo povzeli na podlagi povprečnih stroškov gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča (6. člen Pravilnika o elaboratu ekonomike, Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3, priloga 1),
- pri oceni stroškov je bil upoštevan 22 % DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z veljavnim ZDDV-1.

V nadaljevanju je podana ocena investicijskih stroškov za izvedbo predmetne investicije po stalnih cenah, ne glede na obdobje izvajanja investicije in posamezno kategorijo stroška.

### 3.2.1 Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah po posameznih postavkah je razvidna v spodnji tabeli.

Tabela 3: vrednost investicije po stalnih cenah

	<b>VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH</b>	<b>EUR</b>
<b>1</b>	Stroški urbanistične dokumentacije	<b>9.200,00</b>
<b>2</b>	Stroški gradnje nove komunalne opreme - Vodovodno omrežje	<b>6.642,00</b>
	<b>SKUPAJ</b>	<b>15.842,00</b>
	SKUPAJ - samo KO, ki bo predmet komunalnega prispevka	6.642,00
	<b>VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH Z DDV</b>	<b>19.327,00</b>

Kmetijski objekt na parcelah 637 in 638 k.o. Krkavče ima možnost vodooskrbe skladno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem st. 351-683/2017-9 z dne 23.04.2018, s katerim je predvidena vgraditev vodomera v obstoječi vodomerni jašek na parceli 645 k.o. Krkavče, zaradi česar ne predvidevamo stroškov gradnje nove komunalne opreme. Ker investitor predvideva gradnjo objektov, kateri bodo napajani z vodo, lahko Mestna občina Koper investitorju obračuna komunalni prispevek.

Kmetijski objekt na parcelah 2982, 2983 in 2984 k.o. Sveti Anton nima urejene vodooskrbe. Ta bo možna iz vodovoda TPE 90 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Potok 2 m3, KD = 123.42 m.n.m. Zgoraj navedeni znesek gradnje nove komunalne opreme se v celoti nanaša na navedene parcele v k.o Sveti Anton.

Stroški gradnje druge komunalne opreme – elektro omrežja, ni všteta v zgornji prikaz, ker ta infrastruktura ne bo financirana s strani Mestne občine Koper in tudi ne bo v njenem upravljanju. Izgradnjo in financiranje izgradnje elektro omrežja bo izvedel neposredno upravljavec tega omrežja, zaradi česar to ni predmet proračuna občine.

Ocenjena vrednost stroškov gradnje komunalne opreme je povzeta po povprečnih stroških gradnje iz Pravilnika o elaboratu ekonomike, Priloga 1 (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3, priloga 1), saj projektna dokumentacija za komunalno opremo še ni na razpolago. Zaradi navedenega gre te vrednosti smatrati samo kot informativne.

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja. Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja.

Ker gre pri gradnji predvidenih objektov in priključkov na KI za zasebno investicijo, bodo slednje financirali investitorji sami.

Mestna občina Koper bo zgrajeno infrastrukturo dala v upravljanje v tržne namene, zaradi česar ima pravico do odbitka vstopnega DDV -ja, kar pomeni da DDV zanjo ne predstavlja stroška in ga ne vključi v obračunske stroške komunalne opreme.

## 4 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

### 4.1 Viri finančnih sredstev

V skladu z ZUreP-3 občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Skladno z določili Uredbe o programu 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., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3) se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja. Mestna občina Koper načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja.

Tabela 4: stroški po virih financiranja v stalnih cenah

	VIRI FINANCIRANJA	Strošek brez DDV	Strošek z DDV
1	Sredstva proračuna Mestne občine Koper	6.642,00	8.103,24
2	Sredstva investitorjev	9.200,00	11.224,00
	<b>SKUPAJ</b>	<b>15.842,00</b>	<b>19.327,24</b>

### 4.2 Etapnost izvedbe opremljanja in gradnje družbene infrastrukture

Skladno z besedilom iz Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (v sprejemanju) je etapnost izvedbe opremljanja sledeča:

Gradnja lahko poteka fazno. Vsaka faza mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezen objekt z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Mestna občina Koper, skladno s potrebami investitorja, predvidi časovni načrt izvedbe potrebne investicije.

## 5 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Predmet tega Elaborata ekonomike je investicija v komunalno ureditev območja SD OPPN. Elaborat je izdelan v skladu z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Elaborat ekonomike je namenjen oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme, družbene infrastrukture in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Tabela 5: viri financiranja

	VIRI FINANCIRANJA	Strošek brez DDV	Strošek z DDV
1	Sredstva proračuna Mestne občine Koper	6.642,00	8.103,24
2	Sredstva investitorjev	9.200,00	11.224,00
	<b>SKUPAJ</b>	<b>15.842,00</b>	<b>19.327,24</b>

Ocenjena skupna vrednost investicije po stalnih cenah je ocenjena na **15.842,00 EUR brez DDV**. V tem znesku so vključeni tudi stroški izdelave potrebne urbanistične dokumentacije.

Ocenjena skupna vrednost investicije, ki neposredno obremenjuje proračun Mestne občine Koper je **6.642,00 EUR brez DDV**. Izvedba gradnje komunalne infrastrukture bo, iz časovnega vidika, izvedena v dogovoru med investitorji in Mestno občino Koper.

Ocena izgradnje komunalne opreme je povzeta po povprečnih stroških gradnje komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča (Pravilnik o elaboratu ekonomike).

Za izvedbo investicije je potrebno predvideti namenska sredstva iz občinskega proračuna in sredstva, ki jih bodo zagotovili investitorji.

Preverjanje ekonomskih in finančnih kazalnikov investicije ni smiselno, saj gre za investicijo, ki bo v večji meri refundirana preko obračuna komunalnega prispevka. Investicija za Mestno občino Koper ne generira neposrednih finančnih učinkov oziroma je neprofitno naravnana. Investicija je upravičena zaradi širših družbenih koristi.

Pričakuje se pozitiven ekonomski denarni tok v referenčnem obdobju, kar pomeni, da se investicija v proučevanem referenčnem obdobju povrne na račun učinka širših

družbenih koristi. Če se upošteva tudi vse koristi, ki se jih ne da direktno denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, se lahko privzame, da je smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti obravnavano investicijo. Kot taka lahko prinaša več sinergijskih učinkov na nadaljnji razvoj tega področja in izboljšuje začetno stanje. Širši razmislek tudi pokaže, da je izvedba investicije razvojno dobrodošla, saj v okolje prinese potencial za pomembne družbeno - ekonomske koristi, ki upravičujejo vlaganje javnih sredstev.

Ob upoštevanju tega dejstva je ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta gotovo pozitivna.