

Naročnik/pripravljaec:
Mestna občina Koper



ELABORAT EKONOMIKE

Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini

Izdovalec:
PS Prostor d.o.o., Koper



Podatki o nalogi

Naziv prostorskega akta: **Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini**

ID oznaka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov MOP: **3652**

Naziv naloge:

ELABORAT EKONOMIKE Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini

Vrsta/namen naloge: **ELABORAT/ spremljajoče gradivo OPPN**

Pripravljalavec:

Mestna občina Koper, Verdijska ulica 10, 6000 Koper

Naročnika:

Izdelovalec:

PS Prostor d.o.o.

Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Direktor:

Gorazd Kobal univ.dipl.inž.arh.

Št. naloge:

U/043-2023/EE

Datum:

April 2024

Delovna skupina izdelovalca:

Odgovorni vodja naloge:

Gorazd Kobal univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA PPN-0076

Sodelavci:

Eva Bolčič univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS PKA PPN-1614

Karim Kleva, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA PPN-0066

Arno Rupnik, univ.dipl.inž.grad., IZS G-0124

Mario Kajin, el. teh.

Vsebina elaborata

1. SPLOŠNA IN UVODNA IZHODIŠČA	- 5 -
1.1 UVOD	- 5 -
1.2 PRAVNE IN DRUGE PODLAGE	- 5 -
2. NAMEN IN CILJI NALOGE	- 5 -
3. OBMOČJE ELABORATA	- 6 -
3.1 OBMOČJE OBRAVNAVE	- 6 -
3.2 NAMENSKA RABA OBMOČJA OBRAVNAVE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
3.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA IN KOMUNALNE OPREME	- 6 -
4. ZASNOVA PROSTORSKE UREDITVE	- 6 -
5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	- 7 -
5.1 ZASNOVA PROMETA IN PROMETNA INFRASTRUKTURA	- 7 -
5.2 JAVNE ODPRTE IN ZELENE POVRŠINE	- 8 -
5.3 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE IN JAVNA RAZSVETLJAVA	- 8 -
5.4 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	- 9 -
5.5 VODOVOD	- 9 -
5.6 KANALIZACIJA	- 10 -
5.7 ZBIRANJE ODPADKOV	- 11 -
5.8 DRUGA ENERGETSKA OSKRBA, OGREVANJE IN HLAJENJE STAVB	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
5.9 VODNOGOSPODARSKE UREDITVE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
6. ANALIZA LASTNIŠTVA IN PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ ZA KOMUNALNO OPREMLJANJE	- 11 -
7. OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	- 11 -
8. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO	- 13 -
9. ETAPNOST IZVEDBE KOMUNALNEGA OPREMLJANJA OBMOČJA OPPN	- 13 -
10. DRUGE UREDITVE IN DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	Napaka! Zaznamek ni definiran.
10.1 OBSTOJEČE STANJE OPREMLJENOSTI NASELJA Z VSEBINAMI IN PROGRAMI DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
10.2 OCENA POTREB IN INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
11. VIRI PODATKOV IN DRUGE OSNOVE, KI SO BILE UPORABLJENE ZA IZDELAVO ELABORATA	- 13 -
12. GRAFIČNE PRILOGE	- 13 -

1. SPLOŠNA IN UVODNA IZHODIŠČA

1.1 Uvod

Naročnika sta pristopila k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini (v nadaljevanju OPPN), kjer želita vzpostaviti 14 gradbenih parcel za individualno stanovanjsko gradnjo (eno- in dvostanovanjske stavbe) in urediti potrebno komunalno opremo.

1.2 Pravne in druge podlage

Pravna podlaga za pripravo OPPN so:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/2021);
- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok 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);
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (UO št. 19/88, 24/01, UL RS 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) (v nadaljevanju: PUP Koper).

Pravna podlaga za izdelavo elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Ur.l. RS, št. 199/2021);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Ur.l.RS, št. 45/19).

Na vsebinski ravni so podlage za pripravo elaborata poleg predhodno navedenih tudi:

- Idejna zasnova ureditve območja 9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald (PS Prostor d.o.o., JUN 2023) (strokovna podlaga za OPPN);
- Celovita prostorsko-urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu (št. naloge U/011-2023, PS Prostor d.o.o., AVG 2023) (strokovna podlaga);
- smernice nosilcev urejanja prostora za področje gospodarske javne infrastrukture.

2. NAMEN IN CILJI NALOGE

Namen izdelave elaborata ekonomike je predhodni informativni pregled potrebne gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremo območja OPPN s prikazom finančnih in izvedbenih okvirjev in posledic njene izvedbe.

Glede na predvideni obseg stanovanjske zazidave investicije v družbeno infrastrukturno niso predvidene, zato jih elaborat posebej ne obravnava.

Elaborat ekonomike ima informativno vlogo, saj zgolj povzema in združuje razpoložljive podatke iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko, sam po sebi pa ne določa prostorskih in infrastrukturnih ureditev.

Cilji elaborata so:

- pregled obstoječe in potrebne nove gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremo območja OPPN;

- prikaz finančnih okvirjev in posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev na področju izgradnje potrebne komunalne opreme;
- opredelitev možnih virov financiranja ter
- opredelitev etapnosti izvedbe komunalne opreme.

Skladno z 2. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike (Ur.l.RS, št. 45/2019) je elaborat ekonomike namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom.

3. OBMOČJE ELABORATA

3.1 Osnovni podatki območja

Območje obravnave: **parcela št. 5384/2 k.o. Bertoki** površine 1,16 ha.

Namenska raba prostora: **območje za poselitev**

Podrobnejša namenska raba prostora: **območje izvenmestnih naselij**

Oznaka prostorske enote: **BU-9/1 – P#2** (večje nezazidano zemljišče)

3.2 Opis obstoječega stanja prostora in komunalne opreme

Območje OPPN se nahaja v Boninih, natančneje na območju zaselka Sv. Ubald. Širša enota urejanja prostora BU-9/1 določa poselitveno območje zaselka Sv. Ubald, katerega osrednji del je še nezazidan. Ožje obravnavano območje predstavlja vzhodni del nezazidanega območja. Območje z južne in vzhodne strani zamejujeta lokalni cesti JP 677 341 Cesta Ivana Starca in LC 177 171, na severni strani niz obstoječe stanovanjske zazidave, proti zahodu pa se zvezno nadaljujejo nezazidana stavbna zemljišča (opuščene kmetijske površine).

Teren na obravnavanem območju se enakomerno, deloma v terasah spušča od severa proti jugu. V neposredni okolici območja potekajo obstoječi vodi gospodarske javne infrastrukture, na katero bo treba navezovati območje OPPN in predvidene nove porabnike.

4. ZASNOVA PROSTORSKE UREDITVE

OPPN načrtuje sklop 12-ih gradbenih parcel za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb, s prometno mrežo za dostope do gradbenih parcel ter ostalo potrebno komunalno opremo. Prometna zasnova napajanja načrtuje dva slepa kraka dostopnih cest s priključevanjem na občinsko cesto JP 677 341 Cesta Ivana Starca. Gradbene parcele so predvidne dvostransko ob dostopnih cestah. Na posameznih gradbenih parcelah se v pasu vzdolž dostopne poti predvidijo utrjene površine, namenjene dostopu in parkiranju, pretežni del zunanjih površin ob stavbah pa se nameni odprtim bivalnim površinam (vrt).

5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Komunalna oprema skladno z 158. členom ZUreP-3 so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb s področja energetike;
- javne površine (v lasti občine).

Predmetni OPPN načrtuje infrastrukturo:

- ki je neposredno potrebna za komunalno opremo predvidene zazidave;
- ki pomeni navezave, posodobitve in rekonstrukcije vodov, objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture v širšem kontaktnem in vplivnem prostoru in bo koristila za boljše, bolj zanesljivo in bolj zmogljivo infrastrukturno širšega pomena.

Ta elaborat ekonomike se skladno z 2. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike (Ur.l.RS, št. 45/2019) (glej poglavje št. 2) omeji zgolj na del infrastrukture, ki je nujno potrebna za vzpostavitev komunalne opreme in funkcioniranje območja OPPN. Ta del infrastrukture je tudi bolj podrobno projektno obdelan, pomeni neposredni strošek oziroma finančni vložek predmetnega OPPN. Za razliko od ostalih širših infrastrukturnih rešitev, ki pomenijo bolj dolgoročne razvojne projekte in so projektno, izvedbeno, terminsko in investicijsko v domeni upravljalcev gospodarske javne infrastrukture oziroma lokalne samouprave.

Elaborat v nadaljnjih poglavjih pri opisu zasnov vendarle predstavi oba sklopa infrastrukturnih projektov, v nadaljnjem ocenjevanju investicijskih stroškov, določitvi virov financiranja itn. pa drugi sklop ni obravnavan.

OPPN tako načrtuje komunalno opremo območja OPPN, ki bo omogočila razvoj zazidave, in sicer:

- priključevanje na javno cestno mrežo in interne dostopne ceste za individualno napajanje zazidave;
- elektroenergetsko omrežje in javno razsvetljavo;
- omrežje telekomunikacij;
- vodovod;
- fekalno in meteorno kanalizacijo ter
- zbiranje odpadkov.

5.1 Zasnova prometa in prometna infrastruktura

Za dostope do stavb sta predvidena dva slepa kraka dostopnih cest z napajanjem iz vzhodne smeri z obstoječe občinske ceste JP 677 341 Cesta Ivana Starca. Dostopni cesti se načrtujeta za dvosmerni promet brez hodnika za pešce in brez končnega obračališča. Skupna širina vozišča znaša 5,00 m.

Funkcija dostopnih cest: **interni dostop in nujna intervencija**

Status dostopnih cest: **NIMA statusa javne površine/ceste**

Tabela 1: Dolžina dostopnih cest

Oznaka ceste	Funkcija ceste	Dolžina odseka v m
Cesta A	interna dostopna	95

Cesta B	interna dostopna	71
Skupaj		166

Za zagotovitev notranjega napajanja in dostopov do zazidalnih parcel bo treba zgraditi dva nova priključka na občinsko cesto JP 677 341 Cesta Ivana Starca.

5.2 Skupne površine soseske

Koridorja internih dostopnih cest predstavljata skupne površine soseske, vključno s platojem zbiralnice komunalnih odpadkov ob priključku dostopne Ceste b na javno pot. Skupne površine soseske predvidoma ne bodo imele status javne površine, saj bodo namenjene samo za dostop manjšega števila stalnih (znanih) uporabnikov, prav tako ne zagotavljajo prehodnosti. Omogočena pa bo intervencija.

5.3 Elektroenergetsko omrežje in ulična razsvetljava

Elektroenergetska oskrba območja OPPN je predvidena iz obstoječe/nove transformatorske postaje Obald 1 (TP). Upravljavec javnega elektroenergetskega omrežja neodvisno od realizacije OPPN načrtuje nadomestno izgradnjo nove TP, zato OPPN dopušča rešitev napajanja v dveh variantah:

- V primeru realizacije OPPN pred pridobljenim gradbenim dovoljenjem in izgradnjo nove TP bo treba za napajanje območja OPPN nadgraditi obstoječo transformatorsko postajo TP Obald 1 s povečanjem transformacije in pripadajočo opremo. Zgraditi bo treba nov NN kabelski izvod iz nadgrajene TP v kabelski izvedbi do predvidenih prostostojećih razdelilnih omar posameznih odjemalcev.
- V primeru realizacije OPPN po posodobitvi elektroenergetskega omrežja in izgradnji nove TP pa bo ob robu območja OPPN treba izdelati novo kabelsko povezavo po že predvideni trasi do odcepnega jaška v cesti in nato nadaljevati do predvidenih prostostojećih razdelilnih omar posameznih odjemalcev.

Nova TP ne predstavlja nujnega posega za komunalno opremo območja OPPN in tudi ne pomeni investicijskega bremena naročnikov OPPN.

Za napajanje posameznih porabnikov se znotraj območja predvidi gradnja nizkonapetostnega omrežja kot podzemna PVC kabelska kanalizacija v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar.

Interni dostopni cesti se opremita z ulično razsvetljavo. Napajanje je predvideno delno iz obstoječega sistema javne razsvetljave ob JP 677 341. Interni razvod je predviden v lastni kabelski kanalizaciji s potekom vzporedno s traso elektroenergetskega kabelskega razvoda. Razsvetljavo se načrtuje skladno s tehnološkimi normativi, normativi glede ustrezne osvetljenosti in svetlobnega onesnaževanja.

Tabela 2: Trase EE vodov

Oznaka voda	Funkcija	Dolžina v m
NN vod cA	NN napajanje	110
NN vod cB	NN napajanje	84
skupni NN napajalni vod do TP	NN napajanje	200
Skupaj		394

Tabela 3: Ulična razsvetljava

Oznaka voda	Funkcija	Dolžina v m
trasa cA	napajanje ulične razsvetljave	100
trasa cB	napajanje ulične razsvetljave	85
Skupaj		185

5.4 Telekomunikacijsko omrežje

Na območju OPPN se načrtuje dograditev telekomunikacijskega omrežja s priklopom na obstoječe telekomunikacijsko omrežje v bližini na parceli št. 4610 k.o. Bertoki skladno s pogoji gradnje telekomunikacijskega omrežja in usklajeno s potekom ostale infrastrukture. Telekomunikacijsko omrežje se načrtuje in izvede s sistemom kabelske kanalizacije za prenos analognih in digitalnih signalov. Iz obstoječih glavnih telekomunikacijskih vodov se predvidi gradnja novih odcepnih priključkov z razvodom telekomunikacijskih kablov do posameznih stavb.

Tabela 4: TK omrežje

Oznaka voda	Funkcija	Dolžina v m
TK vod cA	napajanje končnih uporabnikov	75
TK vod cB	napajanje končnih uporabnikov	59
skupni TK priključni vod	napajanje	190
Skupaj		324

5.5 Vodovod

Vodna oskrba je predvidena s priključevanjem na obstoječe in predvideno (rekonstruirano) javno vodovodno omrežje preko novega sekundarnega javnega omrežja v cesti JP 677 341 in v dostopnih cestah skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, in sicer:

- Severni niz zazidave območja OPPN se bo napajal preko novega sekundarnega vodovoda NL DN 100 mm z navezavo na nadomestni vodovod NL DN 100 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Bonini 2 m3 na koti 110,18 m.n.v..
- Južni niz zazidave območja OPPN se bo napajal preko novega sekundarnega vodovoda NL DN 100 mm, ki se bo navezal na nadomestni vodovod NL DN 150 mm, ki se oskrbuje iz RZ Vanganel 60 m3 na koti 60,00 m.n.v..

Vodovod mora biti projektiran v trasah dostopnih in javnih cest, ki bodo vedno dostopne upravljavcu javnega vodovodnega omrežja za potrebe vzdrževanja in odčitavanja. Na sekundarnem vodovodnem omrežju bo treba izvesti podzemne hidrante.

Sekundarno vodovodno omrežje bo v končni fazi vzankano v širši sistem, da bo omogočeno kroženje vode v sistemu. Sami napajalni trasi za zazidavo pa predstavljata slepa kraka, kjer kroženje vode ne bo zagotovljeno, glede na predvidene stalne uporabnike pa bo zagotovljen stalni pretok vode v slepih krakih in voda tako ne bo dlje časa zastajala v sistemu.

Tabela 5: **Vodovodno omrežje** (samo odseki, ki so potrebni za komunalno opremo območja OPPN)

Oznaka voda	Funkcija	Dolžina v m
interni napajalni vod cA (slepi krak) NL 100 mm	vodo oskrba končnih uporabnikov	66
interni napajalni vod cB (slepi krak) NL 100 mm	vodo oskrba končnih uporabnikov	59
skupno sekundarno napajalno omrežje NL 100 mm	vodo oskrba	376
skupno sekundarno napajalno omrežje NL 150 mm	vodo oskrba	376
Skupaj		877

Upravljevec javnega vodovodnega omrežja na širšem območju OPPN načrtuje rekonstrukcijo obstoječega vodovodnega omrežja. Obstoječi trasi vodovoda PEHD d 90 mm in PVC d 160 mm, ki sta locirana severno od obravnavanega območja in bosta območje OPPN oskrbovala s pitno vodo, je treba rekonstruirati v novi trasi v cesti od obstoječega vodohrana Vanganel vse do obstoječih vodovodov na parceli 5543 k.o. Bertoki. Obstoječi vodovod PEHD d 90 mm se nadomesti z NL DN 100 mm, obstoječi vodovod PVC d 160 mm pa z NL DN 150 mm. Rekonstrukcija vodovoda ni neposredni pogoj za realizacijo zazidave OPPN, zato te gradnje niso kvantitativno vključene v osnovne postavke elaborata ekonomike v obsegu komunalne opreme OPPN.

5.6 Kanalizacija

Vse stavbe se morajo priključiti na javno fekalno in meteorno kanalizacijo.

Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem in gravitacijskem sistemu preko nove fekalne kanalizacije v obstoječo javno fekalno kanalizacijo s končnim iztokom na Centralno čistilno napravo Koper (CČN).

Fekalna kanalizacija:

Fekalna kanalizacija na območju OPPN je predvidena z zbirnimi fekalnimi kanali v Cestah A in B s priključevanjem v obstoječe in en nov jašek fekalne kanalizacije (s potekom v trasah 677 341 in LC 177 171 ob robu predvidene zazidave. Zagotovljeni morajo biti zadostni minimalni nakloni za zagotovitev ustreznih hitrosti odtoka.

Meteorna kanalizacija:

Rešitev odvajanja meteorne odpadne vode načrtuje kombiniran način odvajanja in ravnanja z meteorno vodo:

- z naravnim pronicanjem v tla na minimalno 30 % površine gradbene parcele (raščen teren);
- z zadrževanjem in/ali sekundarno rabo čiste meteorne vode na gradbeni parceli (rezervoarji za zalivanje, sanitarno vodo ipd.) ter
- z odvajanjem preostanka/presežka meteornih vod v javno meteorno kanalizacijo.

Meteorne vode se bodo preko sistema interne meteorne kanalizacije zbrale v skupnem zadrževalniku, od tam naprej pa bodo odvajane v smeri naravnega meteornega odvodnika Badaševica. Z zadrževalnikom bo zaustavljen hipni odtok vode in omogočeno postopno in nadzorovano odvajanje v meteorni odvodnik, kar je pomembno za zagotavljanje poplavne varnosti dolvodno.

Sistem meteorne kanalizacije je treba načrtovati in dimenzionirati na padavine s 5-letno povratno dobo.

Tabela 6: Kanalizacijsko omrežje

Oznaka voda	Dolžina v m
interna fekalna kanalizacija (skupni vodi do obst. trase)	136
samostojna fekalna priključka	2 × 15
interna meteorna kanalizacija (1. del do zadrževalnika)	214
lovilec olj, usedalnik in zadrževalnik	$\Sigma V = 150 \text{ m}^3$
meteorna kanalizacija (2. del do iztoka v meteorni odvodnik)	42 kanalizirana trasa, 130 odprt odvodni jarek
Skupaj	422 kanalizirana trasa, 130 odprt odvodni jarek

5.7 Zbiranje odpadkov

Zbiranje in odvoz odpadkov se ureja skladno s predpisi in pogoji občinskega pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe odvoza komunalnih odpadkov. OPPN načrtuje skupno zbiralnico komunalnih odpadkov.

6. ANALIZA LASTNIŠTVA IN PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ ZA KOMUNALNO OPREMLJANJE

Naročniki OPPN so zasebni investitorji. Zemljišče OPPN je v lasti naročnikov.

Za izvedbo komunalne opreme bo treba izvesti načrt parcelacije, s katerim bo vzpostavljena skupna parcela cestnega koridorja, v katerem potekajo tudi vodi GJL. Trase navezovalnih vodov GJL, ki so izven območja OPPN, potekajo deloma po javnih in deloma po zasebnih zemljiščih. Za te posege bo treba ustrezno formalno-pravno urediti razmerja med investitorji, lastniki zemljišč in upravljavci GJL.

7. OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane komunalne opreme in javne gospodarske infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju. Ocena stroškov vključuje stroške:

- izdelave prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo;
- predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo;
- pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture;
- gradnje nove infrastrukture in
- druge stroške nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture.

Med stroške nove infrastrukture pa ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanja, obnavljanja ali nadomeščanja obstoječe infrastrukture, ki je namenjena nemotenemu delovanju te infrastrukture;
- prilagajanja obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom in
- odpravljanja manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukture, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ocena stroškov je povzeta po idejnih zasnovah gospodarske javne infrastrukture, ki so bile izdelane kot strokovne podlage za OPPN, ter drugih povezanih predhodno izdelanih dokumentih in nalogah, ki so bili v okviru izdelave strokovnih podlag in rešitev OPPN upoštevani na podlagi smernic nosilcev urejanja prostora. V oceni stroškov niso zajeti stroški pridobivanja zemljišč, saj so le-ta že v lastni investitorjev.

Ocena stroškov je zgolj orientacijska in poda velikostni razred stroškov investicije. Vsled nadaljnega projektiranja in podrobnejših tehničnih obdelav kakor tudi zaradi nestabilnosti in nepredvidljivosti gradbenega trga bodo lahko vrednosti investicije v prihodnje opazno odstopale od ocenjenih vrednosti.

Tabela 7: Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo za območje OPPN

Vrsta infrastrukture	Ocena stroškov v € (brez DDV)
Prometna infrastruktura	198.500,00
Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava	42.000,00
Telekomunikacije	13.500,00
Vodovod	55.000,00
Kanalizacija	
<i>fekalna</i>	25.000,00
<i>meteorna</i>	75.000,00
SKUPAJ Območje OPPN	409.000,00

Na podlagi generaliziranega razreza površin, ki jih OPPN načrtuje za skupno komunalno opremo in gradbene parcele, se lahko oceni strošek investicije v komunalno opremo na m² gradbene parcele, ki pa je prav tako zgolj orientacijska ocena velikostnega razreda stroškov komunalne opreme gradbenih parcel, ki pa v danem trenutku ne more pomeniti tudi realne ali verodostojne vrednosti.

Tabela 8: Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na območju OPPN na m² gradbene parcele

	Površina v m ²
Območje OPPN (skupaj)	11.620 m ²
Površine za komunalno opremo in skupno gospodarsko javno infrastrukturo (in % celotnega območja OPPN)	1.482 m ² (13 %)
Območje gradbenih parcel (in % celotnega območja OPPN)	10.138 m ² (87 %)
Ocena stroška investicije v kom. opremo na m² gradbene parcele	40,34 €/m²

8. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

Gradnja komunalne opreme se skladno z ZUreP-3 financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine in iz drugih virov. V konkretnem primeru je predvideno financiranje pretežnega dela komunalne opreme s strani investitorja, deloma pa iz finančnih virov upravljavcev GJL. Predlaga se izdelava pogodbe o opremljanju med občino in investitorjem skladno z določili 167. člena ZUreP-3..

S programom opremljanja stavbnih zemljišč se bodo v nadaljevanju opredelili deleži financiranja in podrobnosti mehanizma financiranja komunalne opreme med različnimi deležniki.

9. ETAPNOST IZVEDBE KOMUNALNEGA OPREMLJANJA OBMOČJA OPPN

Izvedba komunalne opreme območja OPPN se lahko izvede s priklopom na obstoječe omrežje in naprave gospodarske javne infrastrukture skladno s pogoji odloka. Z izjemo potrebnega povečanja zmogljivosti obstoječe TP Oblad 1 so vse ostale navezave možne brez bistvenih povečanj ali rekonstrukcij obstoječega javnega omrežja.

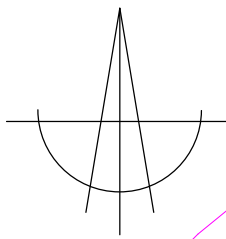
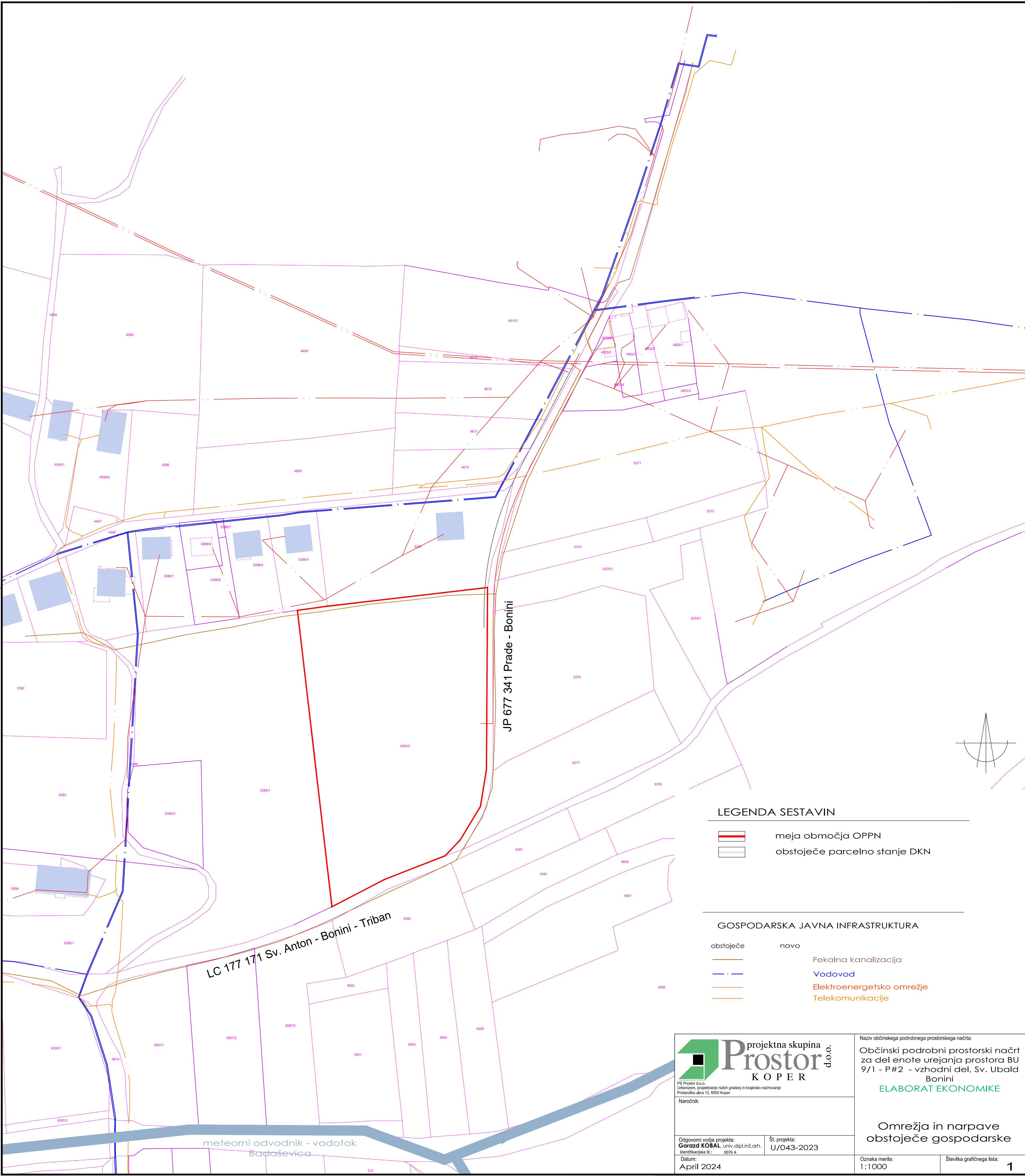
V smislu tehnoloških posodobitev in večjih zmogljivosti za oskrbo širšega območja pa posamezni upravljavci GJL v nadaljnjih fazah načrtujejo tudi posege na obstoječi infrastrukturi kot lastne investicije, in sicer izvedbo nove/nadomestne TP Oblad 1 in izvedbo nadomestnih odsekov vodovodnega omrežja. Izvedba teh investicij ne pogojuje komunalne opreme območja OPPN, rešitve pa so situativno in tehnično medsebojno usklajene na nivoju OPPN.

10. VIRI PODATKOV IN DRUGE OSNOVE, KI SO BILE UPORABLJENE ZA IZDELAVO ELABORATA

- Idejna zasnova ureditve območja 9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald (PS Prostor d.o.o., JUNIJ 2023) (strokovna podlaga za OPPN);
- Celovita prostorsko-urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu (št. naloge U/011-2023, PS Prostor d.o.o., AVGUST 2023) (strokovna podlaga);
- smernice nosilcev urejanja prostora za področje gospodarske javne infrastrukture.

11. GRAFIČNE PRILOGE

- Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture
- Zasnova gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremo območja OPPN
- Zasnova razvoja gospodarske javne infrastrukture v širšem prostoru



LEGENDA SESTAVIN

- meja območja OPPN
- obstoječe parcelno stanje DKN

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

- obstoječe

novo
- Fekalna kanalizacija
- Vodovod
- Elektroenergetsko omrežje
- Telekomunikacije



PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje, inženjering in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:

Odgovorni vodja projekta:
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.
Identifikacijska št.: 0076 A

Datum:
April 2024

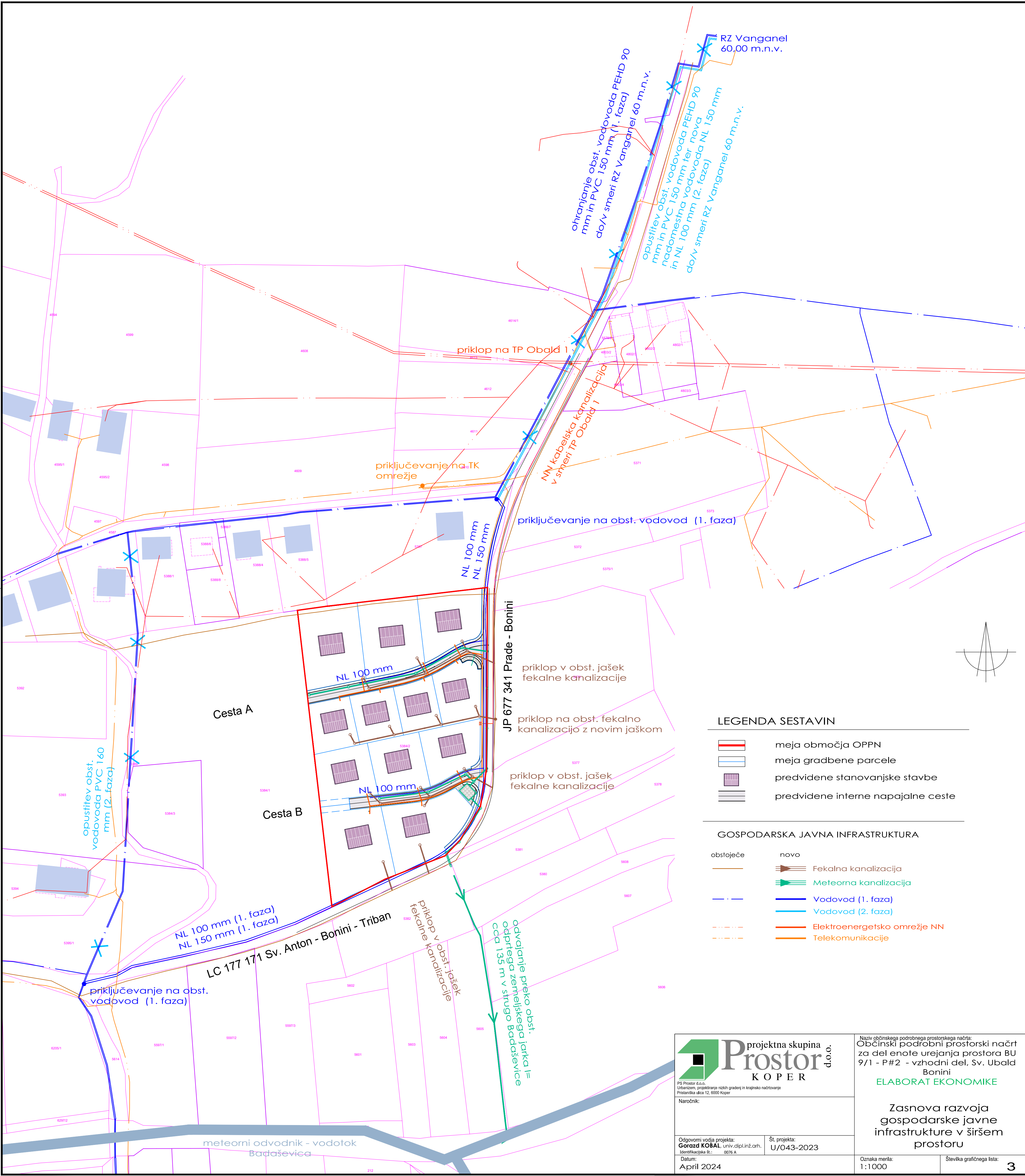
Št. projekta:
U/043-2023

Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:
Občinski podrobni prostorski načrt
za del enote urejanja prostora BU
9/1 - P#2 - vzhodni del, Sv. Ubald
Bonini
ELABORAT EKONOMIKE

Omrežja in narpave
obstoječe gospodarske

Oznaka merila:
1:1000

Številka grafičnega lista:



LEGENDA SESTAVIN

- meja območja OPPN
- meja gradbene parcele
- predvidene stanovanjske stavbe
- predvidene interne napajalne ceste

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

- | obstoječe | novi |
|-----------|------------------------------|
| | Fekalna kanalizacija |
| | Meteorna kanalizacija |
| | Vodovod (1. faza) |
| | Vodovod (2. faza) |
| | Elektroenergetsko omrežje NN |
| | Telekomunikacije |



PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje in krajsko načrtovanje
Prisilna ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:

Odgovorni vodja projekta:
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.
Identifikacijska št.: 0076 A

Datum:
April 2024

Št. projekta:
U/043-2023

Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:
Občinski podrobni prostorski načrt
za del enote urejanja prostora BU
9/1 - P#2 - vzhodni del, Sv. Ubald
Bonini

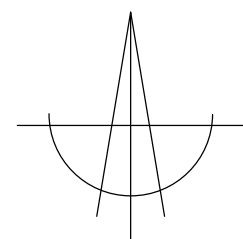
ELABORAT EKONOMIKE

Zasnova razvoja
gospodarske javne
infrastrukture v širšem
prostoru

Oznaka merila:
1:1000

Številka grafičnega lista:

S:\Uporabniki\varim\1_KOPER\OPPN Sv. UBALD_BU 9_1_VZHD\GRAFIKA\0_5.2_Zasnova GU_02.bcdwg



- LEGENDA SESTAVIN**
- meja območja OPPN
 - meja gradbene parcele
 - predvidene stanovanjske stavbe
 - predvidene interne napajalne ceste
 - smer napajanja gradbene parcele
 - varovalni pas občinskih cest
JP 677 341 5,00 m in LC 177 171 10,00 m

- GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**
- | obstoječe | novo |
|-----------|--|
| | Fekalna kanalizacija |
| | Meteorna kanalizacija |
| | podzemni zadrževalnik meteor. vod
V=47 m³ z usadalnikom in lovilcem olj |
| | Vodovod (1. faza) |
| | Vodovod (2. faza) |
| | Elektroenergetsko omrežje NN |
| | Telekomunikacije |
| | zbiralnica za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov |
| | svetilke javne razsvetljave |



PS Prostor d.o.o.
Ustanovljen, projektiranje različnih gradenj in krajinsko načrtovanje
Priznaniška ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:

Odgovorni vodja projekta:

Gorazd KOBAL, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska št.: 0076 A

Datum:

April 2024

Št. projekta:

U/043-2023

Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:
Občinski podrobni prostorski načrt
za del enote urejanja prostora BU
9/1 - P#2 - vzhodni del, Sv. Ubald
Bonini

ELABORAT EKONOMIKE

Zasnova gospodarske
javne infrastrukture za
komunalno opremo
območja OPPN

Oznaka merila:

1:500

Številka grafičnega lista:

2