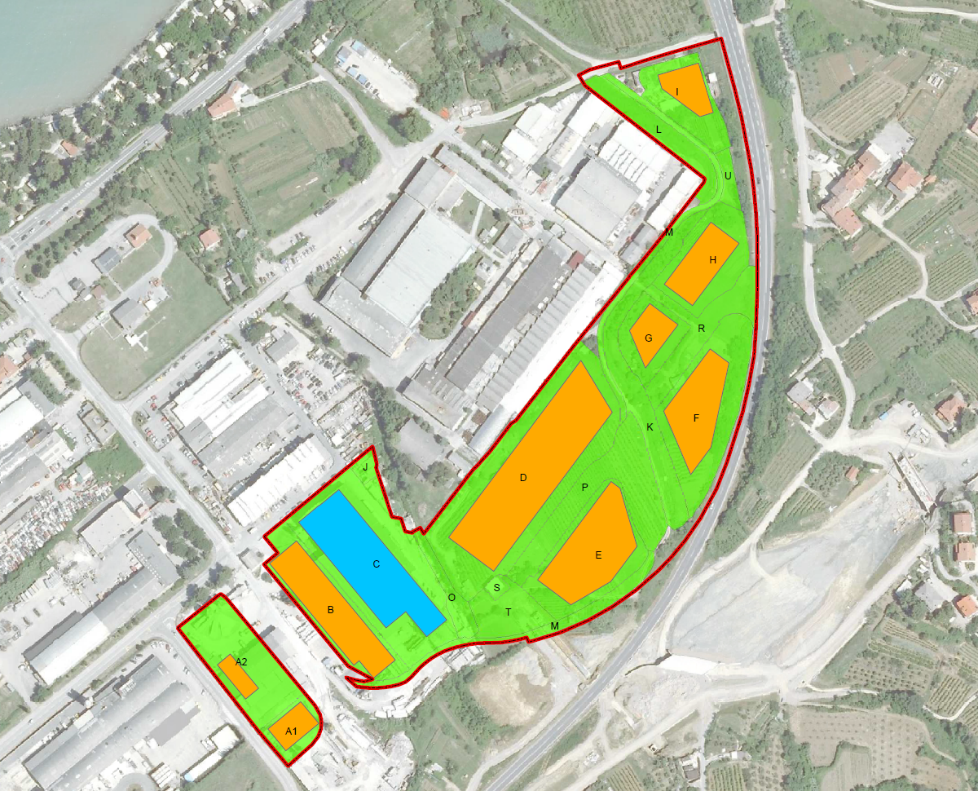
ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA za območje OPPN CMI-vzhod

zA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU



Ljubljana, 30. 01. 2020

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Naročnik: | Občina Izola – Comune di Isola  Sončno nabrežje 8  6310 Izola | E:\Zavita\2019\203_POSZ_CMI_vzhod_Izola\Podatki\Občina_Izola_grb.gif |
|  |  |  |
|  | Odgovorni predstavnik naročnika:  g. Tomaž Umek | |
|  |  | |
| Izdelovalec: | Zavita, svetovanje, d.o.o.  Tominškova 40  1000 Ljubljana |  |
| Odgovorni nosilec naloge:  Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd. | |
|  |  | |
|  | Vodja projekta:  Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.  Namestnik vodje projekta:  Matevž Premelč, univ. dipl. geog. | |
|  | Ključni strokovnjaki:  Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.  Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.  Eva Harmel, mag. inž. kraj. arh.  Nives Harmel, univ. dipl. ekon.  Milena Jaćimović Strmšnik, univ. dipl. geog. | |
| Projekt: | **ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OBMOČJE OPPN CMI-VZHOD** | |
|  |  | |
| Številka pogodbe: | P52/2019 | |
|  |  | |
| Številka projekta: | 203/2019 | |
|  |  | |
| Ključne besede: | Elaborat programa opremljanja **I** Program opremljanja stavbnih zemljišč **I** OPPN **I** opremljanje s komunalno opremo **I** Komunalni prispevek | |
|  |  | |
| Datum: | 30. 01. 2020 | |
|  |  | |

KAZALO

[1 Uvod 5](#_Toc25176862)

[1.1 Ozadje izdelave elaborata programa opremljanja 5](#_Toc25176863)

[1.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu EPO 8](#_Toc25176864)

[1.2.1 Naročnik 8](#_Toc25176865)

[1.2.2 Izdelovalec 8](#_Toc25176866)

[1.3 Namen in cilji EPO in POSZ 9](#_Toc25176867)

[1.4 Zakonske podlage za pripravo EPO in POSZ s kratkim povzetkom 9](#_Toc25176868)

[1.5 Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov 11](#_Toc25176869)

[2 Opis območja opremljanja in načrtovanih prostorskih ureditev 15](#_Toc25176870)

[2.1 Opis območja 15](#_Toc25176871)

[2.2 Umestitev načrtovanih ureditev v prostor 17](#_Toc25176872)

[2.3 Pogoji in usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje 19](#_Toc25176873)

[2.4 Parcelacija zemljišč 22](#_Toc25176874)

[2.5 Pogoji in usmeritve glede oblikovanja objektov 23](#_Toc25176875)

[2.6 Etapnost izvedbe 23](#_Toc25176876)

[2.7 Dopustna odstopanja 23](#_Toc25176877)

[3 Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije 24](#_Toc25176878)

[3.1 Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov 24](#_Toc25176879)

[3.2 Seznam upoštevanih strokovnih podlag 24](#_Toc25176880)

[3.3 Seznam druge upoštevane dokumentacije 24](#_Toc25176881)

[4 Podatki o površinah parcel in stavb 25](#_Toc25176882)

[4.1 Predvidene površine gradbenih parcel stavb 25](#_Toc25176883)

[4.2 Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb 25](#_Toc25176884)

[5 Opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge GOSPODARSKE javne infrastrukture 26](#_Toc25176885)

[5.1 Opis obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture 26](#_Toc25176886)

[5.2 Opis predvidene komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture 27](#_Toc25176887)

[5.2.1 Cestno omrežje 27](#_Toc25176888)

[5.2.2 Fekalna kanalizacija 29](#_Toc25176889)

[5.2.3 Vodovodno omrežje 30](#_Toc25176890)

[5.2.1 Javne površine 32](#_Toc25176891)

[6 Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo 38](#_Toc25176892)

[6.1 Ocena vrednosti nove komunalne opreme in finančna sredstva za izvedbo opremljanja 38](#_Toc25176893)

[6.1.1 Stroški izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo 39](#_Toc25176894)

[6.1.2 Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo 39](#_Toc25176895)

[6.1.3 Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje 40](#_Toc25176896)

[6.1.4 Stroški gradnje nove komunalne opreme 40](#_Toc25176897)

[6.1.5 Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja 41](#_Toc25176898)

[6.2 Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo 42](#_Toc25176899)

[6.2.1 Obračunska območja 42](#_Toc25176900)

[6.2.2 Skupni in obračunski stroški 44](#_Toc25176901)

[6.2.3 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere 46](#_Toc25176902)

[6.2.4 Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo 48](#_Toc25176903)

[7 Roki za izvedbo in etapnost opremljanja 49](#_Toc25176904)

[8 Izračun komunalnega prispevka 50](#_Toc25176905)

[8.1 Izračun komunalnega prispevka 50](#_Toc25176906)

[8.1.1 Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo 50](#_Toc25176907)

[8.1.2 Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme 52](#_Toc25176908)

[8.2 Posebna določila 52](#_Toc25176909)

[8.2.1 Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo 52](#_Toc25176910)

[8.2.2 Odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti 53](#_Toc25176911)

[8.2.3 Pogodba o priključitvi 53](#_Toc25176912)

[8.2.4 Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo 53](#_Toc25176913)

[8.2.5 Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka 54](#_Toc25176914)

[8.2.6 Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo 54](#_Toc25176915)

[8.3 Informativni izračun komunalnega prispevka 55](#_Toc25176916)

[9 Opozorilo o celovitosti programa opremljanja 56](#_Toc25176917)

[10 Pogoda o opremljanju 59](#_Toc25176918)

KAZALO PREGLEDNIC

[Preglednica 1: Površina parcel na posameznem območju 25](#_Toc25176204)

[Preglednica 2: Določitev bruto tlorisnih površin predvidenih objektov 25](#_Toc25176205)

[Preglednica 3: Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo 39](#_Toc25176206)

[Preglednica 4: Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo 39](#_Toc25176207)

[Preglednica 5: Stroški pridobivanja zemljišč 40](#_Toc25176208)

[Preglednica 6: Stroški gradnje nove komunalne opreme 41](#_Toc25176209)

[Preglednica 7: Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja 42](#_Toc25176210)

[Preglednica 8: Določitev skupne površine parcel na obračunskem območju 43](#_Toc25176211)

[Preglednica 9: Določitev skupne bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju 44](#_Toc25176212)

[Preglednica 10: Skupni stroški opremljanja 44](#_Toc25176213)

[Preglednica 11: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja 45](#_Toc25176214)

[Preglednica 12: Obračunski stroški opremljanja 46](#_Toc25176215)

[Preglednica 13: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CpN) 47](#_Toc25176216)

[Preglednica 14: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CtN) 48](#_Toc25176217)

KAZALO SLIK

[Slika 1: Izsek iz kartografskega dela prostorskih planskih aktov Občine Izola 15](#_Toc25176172)

[Slika 2: Izsek iz generalizirane namenske rabe prostora Občine Izola (GIS portal Občine Izola) 16](#_Toc25176173)

[Slika 3: Ureditvena situacija 19](#_Toc25176174)

[Slika 4: Situacija s prikazom GJI (vir: PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura) 37](#_Toc25176175)

1. Uvod
   1. Ozadje izdelave elaborata programa opremljanja

Občina Izola, namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča za vzhodno območje industrijske cone v Izoli, za katero je bil sprejet *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12).* Ureditveno območje OPPN obsega območja planskih celot I 5/7, I 5/8, Z 5/9, Z 5/10, kot jih določa *Družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 (Ur. objave št. 19/90 in 22/90, 19/95, 22/99, 13/95, 14/98, 9/99, 1/00 in 15/00, 18/03).* Območje je namenjeno proizvodnim, storitvenim, trgovskim, servisnim, poslovnim in skladiščnim dejavnostim.

Z umestitvijo hitre ceste Koper-Izola v prostor in z njenim odprtjem leta 2015 je prišlo do bistvene spremembe zasnove prometne ureditve na širšem območju industrijske cone v Izoli v smislu spremenjene hierarhije prometnic in zaradi dograditve, rekonstrukcij in deviacij obstoječih prometnic. Z izgradnjo in odprtjem hitre ceste Koper–Izola postaja glavna obalna cesta skupaj s podaljšano Industrijsko cesto mestna obvozna cesta v občinskem upravljanju skladno z določili Uredbe o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Koper-Izola. Celotno območje industrijske cone, predvsem pa območja ob samih prometnicah, je z izgradnjo hitre ceste, priključka nanjo ter izgradnjo ostale cestne mreže postalo razvojno privlačnejše. To že vpliva na povečano povpraševanje po zemljiščih, ki se nahajajo v neposredni bližini hitre ceste.

Območje OPPN obsega pretežno še nepozidana zemljišča zahodno od glavne obalne ceste G2-111, odsek 373 Ruda (Izola-Valeta) (v nadaljevanju: Obalna cesta) do obstoječih objektov (skladišč in proizvodnih hal) Mehanotehnike. Po prečkanju hudournika Mehanotehnika II, meja ureditvenega območja poteka proti severozahodu do severnega roba parkirišča betonarne ter se nato usmeri proti jugozahodu in jugovzhodu s potekom po parcelni meji št. 2485/27 k.o. Izola. Na južni strani meja območja OPPN sledi meji ureditvenega območja krožišča in podaljška Industrijske ceste in načrtovani deviaciji Obalne ceste s priključkom na krožišče. Območje OPPN obsega še zemljišča betonarne južno od načrtovanega podaljška Industrijske ceste.

Komunalno opremljena zemljišča v coni CMI-Vzhod predstavljajo osnovo za zagotovitev pogojev pospeševanja gospodarskega razvoja in odpiranja novih delovnih mest na območju občine Izola. Z izvedbo celostne ureditve ekonomsko poslovne infrastrukture bodo zagotovljeni pogoji za nadaljnjo rast podjetij in ustvarjanje delovnih mest. Tako zagotovitev celostno urejene poslovne cone CMI-Vzhod predstavlja pogoje za doseganje zastavljenih ciljev Operativnega programa na področju spodbujanja podjetništva, pogoje za lažje gospodarske izrabe novih idej in pogoje za spodbujanje ustanavljanja novih podjetij.

Ureditveno območje OPPN obsega območja planskih celot I 5/7, I 5/8, Z 5/9, Z 5/10, kot jih določa Družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 (Ur. objave št. 19/90 in 22/90, 19/95, 22/99, 13/95, 14/98, 9/99, 1/00 in 15/00, 18/03). Območje je namenjeno proizvodnim, storitvenim, trgovskim, servisnim, poslovnim in skladiščnim dejavnostim.

Območje OPPN obsega pretežno še nepozidana zemljišča zahodno od glavne obalne ceste G2-111, odsek 373 Ruda (Izola-Valeta) (v nadaljevanju: Obalna cesta) do obstoječih objektov (skladišč in proizvodnih hal) Mehanotehnike. Po prečkanju hudournika Mehanotehnika II, meja ureditvenega območja poteka proti severozahodu do severnega roba parkirišča betonarne ter se nato usmeri proti jugozahodu in jugovzhodu s potekom po parcelni meji št. 2485/27 k.o. Izola. Na južni strani meja območja OPPN sledi meji ureditvenega območja krožišča in podaljška Industrijske ceste in načrtovani deviaciji Obalne ceste s priključkom na krožišče. Območje OPPN obsega še zemljišča betonarne južno od načrtovanega podaljška Industrijske ceste.

Ureditveno območje OPPN velikosti 6,66 ha obsega parcele oz. dele parcel s parcelnimi številkami: 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430/1, 2430/2, 2431, 2432, 2433/1, 2433/2, 2434/1, 2434/2, 2435/1, 2435/2, 2435/3, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2450/1, 2450/2, 2451/1, 2451/2, 2452, 2453/1, 2453/5, 2453/6, 2454, 2455, 2482, 2483/3, 2483/4, 2485/27, 2485/29, 2493/1, 2493/2, 2494, 2495/1, 2495/3, 2496, 2497/1, 2497/2, 2498/1, 2498/2, 2510/25 vse k.o. Izola in 605/16, 605/17 k.o. Cetore.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

* če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
* če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena *Zakona o urejanju prostora.*

Podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) je elaborat programa opremljanja (v nadaljevanju EPO). Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Izola (naročnik) odločila za izdelavo Elaborata programa opremljanja za območje OPPN CMI-vzhod in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila njegovo izdelavo.

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo 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. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.).*

S POSZ se v skladu z 5. členom Uredbe za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba na novo zgraditi za opremljanje območja opremljanja in obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki ji je zaradi potreb priključevanja objektov na območju opremljanja treba povečati zmogljivost. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za novo komunalno opremo.

Pričujoči elaborat programa opremljanja vsebuje:

* opis območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja,
* seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja,
* podatke o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb, površinah načrtovanih gradbenih inženirskih objektov ali površinah načrtovanih drugih gradbenih posegov z navedbo vira podatkov,
* opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja,
* roke za izvedbo in etapnost opremljanja, vključno s pojasnili glede načina določitve rokov,
* določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, vključno s pojasnili glede načina določitve finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme ter obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.

Pri izdelavi EPO so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

* 1. Podatki o naročniku in izdelovalcu EPO

4. 2. 1. Naročnik

|  |  |
| --- | --- |
| **Naročnik:** | Občina Izola – Comune di Isola  Sončno nabrežje 8  6310 Izola |
| **Župan:** | mag. Danilo Markočič |
| **Matična številka:** | 5874190000 |
| **ID št. za DDV:** | SI16510801 |
| **Telefon:** | 05/ 66 00 100 |
| **Faks:** | 05/ 66 00 110 |
| **e-pošta:** | [posta.oizola@izola.si](mailto:posta.oizola@izola.si) |
| **Predstavnik naročnika:** | g. Boris Stupar |

* + 1. Izdelovalec

|  |  |
| --- | --- |
| **Izdelovalec:** | Zavita, svetovanje, d.o.o.  Tominškova 40  1000 Ljubljana |
| **Direktor:** | Matjaž Harmel |
| **Matična številka:** | 6158234000 |
| **ID št. za DDV:** | SI 92303633 |
| **Telefon:** | 041/ 711-794 |
| **Faks:** | / |
| **e-pošta:** | [info@zavita.si](mailto:info@zavita.si) |
| **Predstavnika izvajalca:** | Klemen Strmšnik in Matevž Premelč |

* 1. Namen in cilji EPO in POSZ

Namen EPO in POSZ je analiza obstoječe in predvidene komunalne opreme na območju OPPN, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ter pridobitev osnov za izvajanje obračuna komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) določa usklajevanje dejavnosti povezanih s komunalnim opremljanjem stavbnih zemljišč za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje in omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo ter služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Cilji izdelave EPO in POSZ so:

* analizirano stanje območja opremljanja in načrtovane prostorske ureditve na območju opremljanja;
* analizirano stanje upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja;
* analizirano stanje predvidenih površin gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površin načrtovanih stavb;
* analizirano stanje obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture na območju opremljanja;
* določeni roki za izvedbo in etapnost opremljanja in
* določene podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju Območje OPPN CMI-vzhod.
  1. Zakonske podlage za pripravo EPO in POSZ s kratkim povzetkom

Za pripravo EPO in POSZ so bili uporabljeni spodaj navedeni predpisi:

* *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),*
* *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.),*
* *Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18 – ZIURKOE),*
* *Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18),*
* *Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18),*
* *Uredba 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. in 34/19, 30/19 – popr. in 34/19).*

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

* če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
* če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2).

V primeru iz prve alineje prejšnjega odstavka zgrajeni objekti lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

*Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)* določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ). S programom opremljanja stavbnih zemljišč se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja iz prejšnjega odstavka je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

EPO in POSZ se pripravita na podlagi OPN ali OPPN in njunih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. POSZ sprejme občinski svet z odlokom.

S programom opremljanja se za območja, na katerih se z OPN ali OPPN predvideva nove prostorske ureditve ter gradnja nove komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določijo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali dograditi, roki za gradnjo ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz prejšnjega odstavka so:

* obračunska območja nove komunalne opreme,
* skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
* preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere in
* merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je tudi:

* zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja v kolikor se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo,
* investitor, ki z občino sklene pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, za katero ni izdelan program opremljanja, pa se nova komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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.

Vsebino programa opremljanja podrobno določa *Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka*. Uredba določa tudi podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo te odmero in način izračuna komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo.

Program opremljanja se sprejme po začetku veljavnosti prostorskega izvedbenega akta občine, ki podrobneje določa načrtovane prostorske ureditve za zadevno območje.

Program opremljanja se objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu. V uradnem glasilu se objavi tekstualni del programa opremljanja, za grafični del pa se v uradnem glasilu navede le identifikacijska številka programa opremljanja v prostorskem informacijskem sistemu. V prostorskem informacijskem sistemu se objavi tudi elaborat programa opremljanja. Program opremljanja in elaborat programa opremljanja, ki se javno objavita, ne smeta vsebovati osebnih podatkov

Občina mora po začetku veljavnosti programa opremljanja pred izdajo prve odmerne odločbe na posameznem obračunskem območju preveriti skupne stroške posamezne vrste nove komunalne opreme, obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme in obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere. Če se ti stroški spremenijo za več kot 20 odstotkov, se POSZ spremeni ali dopolni tako, da se ponovno določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Če občina po začetku veljavnosti POSZ ugotovi, da opremljanja ni mogoče zagotoviti v rokih, določenih v programu opremljanja, se program opremljanja spremeni ali dopolni tako, da se določijo novi roki za izvedbo opremljanja.

* 1. Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

V nadaljevanju so, zaradi jasnosti in lažjega razumevanja dokumenta, podane obrazložitve najbolj pogosto uporabljenih pojmov.

**Bruto tlorisna površina stavbe** je zmogljivost objekta, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836 *(Uredba).*

**Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča *(Uredba)*.

**Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom) *(ZUreP-2).*

**Gospodarska javna infrastruktura** so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena *(ZUreP-2).*

**Gradbena parcela stavbe** je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe *(ZUreP-2).*

**Grajeno javno dobro** so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena *(ZUreP-2).*

**Javna površina** je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina *(ZUreP-2).*

**Komunalna oprema** so:

* objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
* objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
* objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (ZUreP-2).

**Komunalni prispevek** je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna. *(ZUreP-2).*

**Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo** je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini *(ZUreP-2).*

**Komunalni prispevek za novo komunalno opremo** je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini *(ZUreP-2).*

**Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče,** ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na:

* javno elektroenergetsko omrežje,
* javno vodovodno omrežje in
* javno kanalizacijsko omrežje.

Ne glede na prejšnji odstavek je komunalno opremljeno stavbno zemljišče tudi stavbno zemljišče za katerega:

* ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih področnih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba oskrbe s pitno vodo;
* ni mogoče izvesti priključka na javno kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode ali;
* ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo in javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

Omrežja so omrežja, kot so evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture. Če podatek o omrežjih iz evidence v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture ni razviden, se za določitev opremljenega zemljišča lahko uporabi tudi druge evidence s katerimi razpolaga občina oziroma upravljavci infrastrukturnih vodov *(ZUreP-2).*

**Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča** pomeni tisto vrsto dodatne komunalne opreme, na katero lastnik obstoječega objekta dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba. Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča se po tej uredbi ne šteje za novo komunalno opremo *(Uredba)*.

**Nadomestna gradnja** je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt *(ZUreP-2).*

**Namenska raba prostora** je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo *(ZUreP-2).*

**Nepremičninske evidence** so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin *(ZUreP-2).*

**Nova komunalna oprema** je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja *(Uredba)*.

**Območje opremljanja** je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture *(ZUreP-2).*

**Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme** so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta *(Uredba)*.

**Obračunsko območje** posamezne vrste nove komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi na podlagi obveznih sektorskih aktov za posamezno komunalno opremo ter obveznosti in možnosti priključevanja na posamezno vrsto nove komunalne opreme v prostorskih aktih občine *(ZUreP-2).*

**Obstoječa komunalna oprema** je komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe *(Uredba)*.

**Pogodba o opremljanju** je dogovor med investitorjem ali investitorko in občina s katerim se dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo *(ZUreP-2).*

**Površina zemljišča pod stavbo** je površina, določena v skladu s predpisi, ki določajo evidentiranje nepremičnin *(Uredba)*.

**Program opremljanja stavbnih zemljišč** je dokument s katerim se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njunih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom *(ZUreP-2).*

**Razvoj stavbnih zemljišč** pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takšnega zemljišča *(ZUreP-2).*

**Stavbno zemljišče** je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov *(ZUreP-2).*

**Skupni stroški** posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja *(Uredba)*.

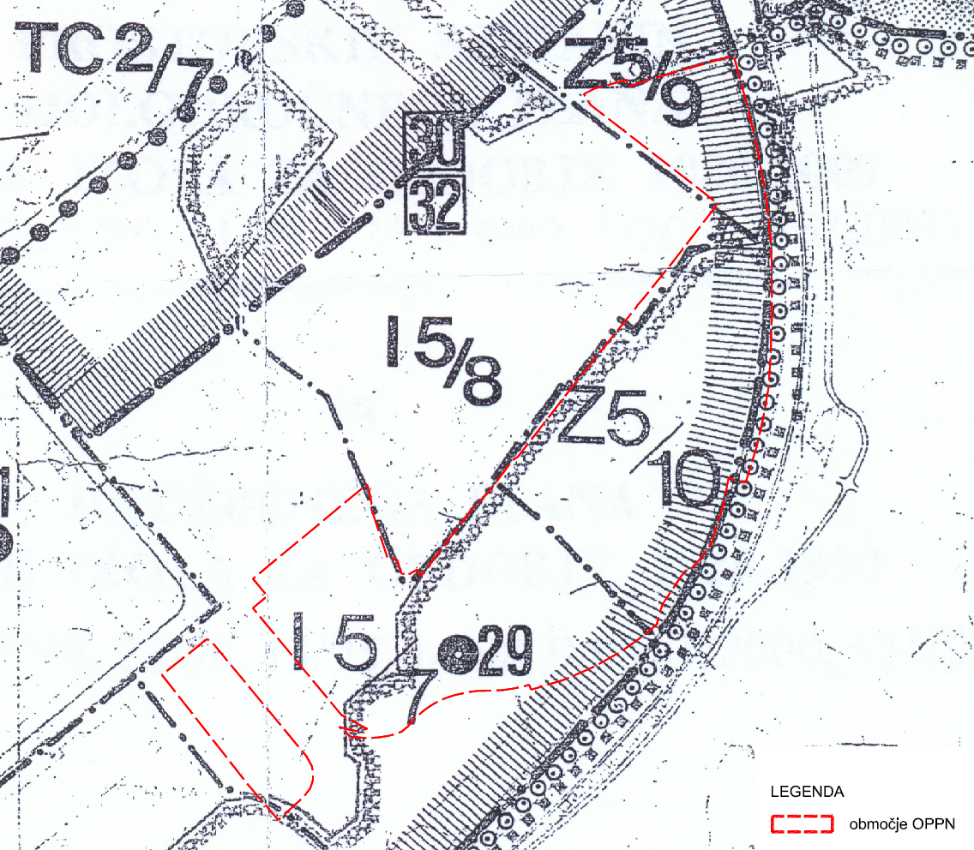
**Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto** mere so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta *(Uredba)*.

**Uporaba komunalne opreme** pomeni uporabo tiste vrste komunalne opreme, ki jo objekt lahko uporablja, ne da bi se nanjo tudi priključil. Med to komunalno opremo praviloma spadajo objekti grajenega javnega dobrega v javni lasti: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (parki, zelenice, igrišča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov ipd. *(Uredba).*

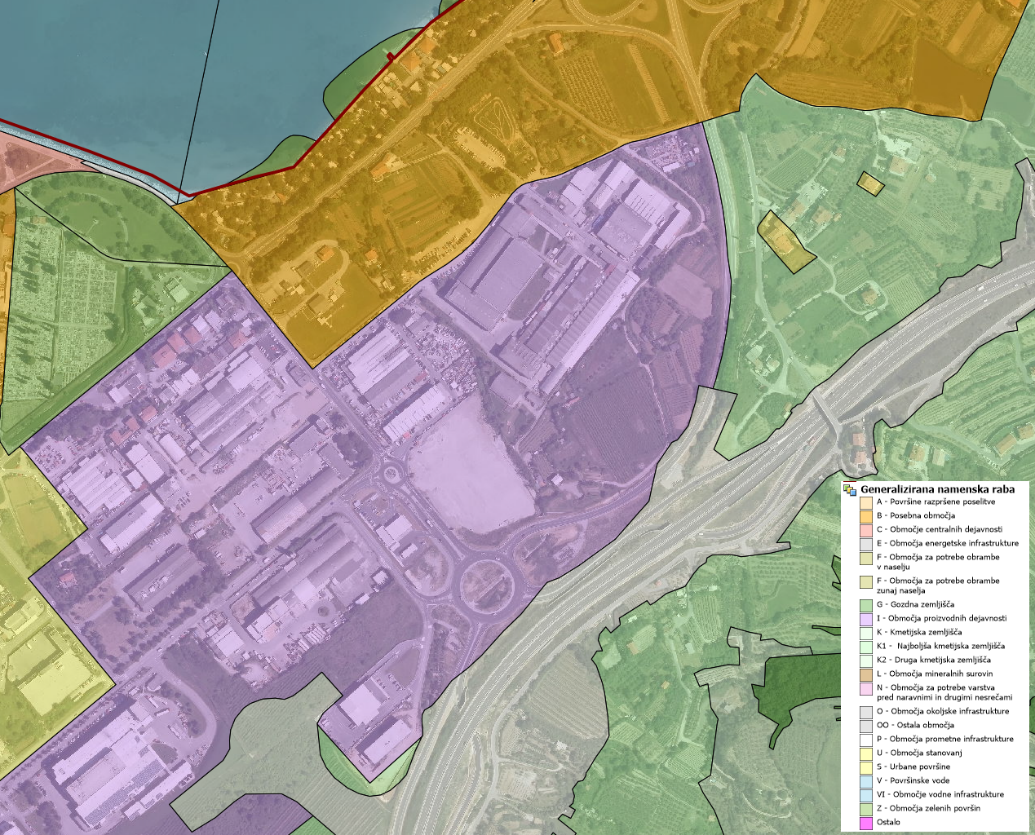
1. Opis območja opremljanja in načrtovanih prostorskih ureditev
   1. Opis območja

*Poglavje je povzeto po* *Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12).*

Z OPPN CMI-vzhod se načrtuje prostorske ureditve na vzhodnem delu Industrijske cone v Izoli. Načrtovane prostorske ureditve in pozidava bodo pomenile zaokrožitev obstoječe industrijske pozidave ter prenovo dela naselja na območju novega vstopa v mesto Izola ob podaljšku Industrijske ceste (kompleks Stavbenik). Glavni namen OPPN je določitev prostorskih in infrastrukturnih pogojev za umeščanje, delovanje in razvoj gospodarskih dejavnosti na obravnavanem območju. Območje se ne načrtuje za že znane investitorje, zato so z OPPN določena le osnovna vsebinska, strukturna, tehnološka in okoljska merila ter pogoji za načrtovane objekte in ureditve. Ureditveno območje OPPN obsega območja planskih celot I 5/7, I 5/8, Z 5/9, Z 5/10, kot jih določa Družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 (Ur. objave št. 19/90 in 22/90, 19/95, 22/99, 13/95, 14/98, 9/99, 1/00 in 15/00, 18/03). Območje je namenjeno proizvodnim, storitvenim, trgovskim, servisnim, poslovnim in skladiščnim dejavnostim.



Slika **1**: Izsek iz kartografskega dela prostorskih planskih aktov Občine Izola



Slika **2**: Izsek iz generalizirane namenske rabe prostora Občine Izola (GIS portal Občine Izola)

Na območju OPPN se načrtujejo gradnja objektov in ureditev površin za njihovo nemoteno delovanje, skupne zelene in prometne površine, gradnja okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter vodnogospodarske ureditve na območju hudournikov Mehanotehnika I in Mehanotehnika II.

Območje OPPN obsega pretežno še nepozidana zemljišča zahodno od glavne obalne ceste G2-111, odsek 373 Ruda (Izola-Valeta) (v nadaljevanju: Obalna cesta) do obstoječih objektov (skladišč in proizvodnih hal) Mehanotehnike. Po prečkanju hudournika Mehanotehnika II, meja ureditvenega območja poteka proti severozahodu do severnega roba parkirišča betonarne ter se nato usmeri proti jugozahodu in jugovzhodu s potekom po parcelni meji št. 2485/27 k.o. Izola. Na južni strani meja območja OPPN sledi meji ureditvenega območja krožišča in podaljška Industrijske ceste in načrtovani deviaciji Obalne ceste s priključkom na krožišče. Območje OPPN obsega še zemljišča betonarne južno od načrtovanega podaljška Industrijske ceste.

Ureditveno območje OPPN velikosti 6,66 ha obsega parcele oz. dele parcel s parcelnimi številkami: 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430/1, 2430/2, 2431, 2432, 2433/1, 2433/2, 2434/1, 2434/2, 2435/1, 2435/2, 2435/3, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2450/1, 2450/2, 2451/1, 2451/2, 2452, 2453/1, 2453/5, 2453/6, 2454, 2455, 2482, 2483/3, 2483/4, 2485/27, 2485/29, 2493/1, 2493/2, 2494, 2495/1, 2495/3, 2496, 2497/1, 2497/2, 2498/1, 2498/2, 2510/25 vse k.o. Izola in 605/16, 605/17 k.o. Cetore.

Komunalna in energetska infrastruktura potekata znotraj območja OPPN po naslednjih parcelah št.: 2422, 2456/4, 2456/17, 2484/3, 2484/4, 2485/28, 2485/29, 2485/30, 2485/31, 2485/33, 2485/35, 2485/36, 2485/37, 2488 vse k.o. Izola.

* 1. Umestitev načrtovanih ureditev v prostor

Pri urbanističnem, arhitekturnem in krajinskem oblikovanju na območju OPPN naj se upoštevajo urbanistične in krajinske značilnosti širšega prostora in vizualna izpostavljenost. Predvsem je pomembna vzpostavitev novega urbanega roba vzdolž Obalne ceste in oblikovanje ulične poteze ob podaljšku Industrijske ceste. OPPN dopušča ureditev prometnih povezav in novih dostopov na širše območje kompleksa Mehano. Vzpostavljajo se nove lokacijske danosti za reurbanizacijo kompleksa v smeri razvoja gospodarske cone.

Glavni dostopi na območje OPPN so predvideni z obstoječe glavne Obalne ceste. Z izgradnjo in odprtjem hitre ceste Koper–Izola postane glavna Obalna cesta skupaj s podaljšano Industrijsko cesto mestna obvozna cesta v občinskem upravljanju skladno z določili Uredbe o državnem lokacijskem načrtu (v nadaljevanju: DLN) za hitro cesto na odseku Koper-Izola (Uradni list RS, št. 112/04). Izgradnjo cestnih priključkov na obstoječe prometno omrežje je potrebno lokacijsko in časovno prilagoditi faznosti izgradnje in odprtja hitre ceste in spremljajočih ureditev. Podaljšana Industrijska cesta bo z navezavo na novo krožišče K1 in priključkom na hitro cesto Koper-Izola postala nova glavna mestna vpadnica. Trasa podaljška Industrijske ceste bo razpolovila obstoječi kompleks betonarne.

Za načrtovane prostorske ureditve na območju DLN za hitro cesto na odseku Koper-Izola je potrebno pridobiti soglasje Direkcije RS za ceste. Pri načrtovanju vodnogospodarskih ureditev na hudourniku Mehanotehnika II je treba upoštevati rešitve, ki so načrtovane v sklopu izgradnje hitre ceste in spremljajočih ureditev.

Ureditve, ki jih na tem območju predvideva OPPN, se nanašajo na robne ureditve (preoblikovanje terena, ozelenitev) na stiku s kontaktnim območjem omenjene ceste in izvedbo prometnih navezav nanjo. Dokler je glavna Obalna cesta v državnem upravljanju, se mora za projektno dokumentacijo v delu, ki se nanaša na izvedbo prometnih ureditev na državni cesti in v njenem varovalnem pasu, izdelati revizijsko poročilo. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja mora vsebovati poseben del projekta »Prometna ureditev v območju državne ceste in v njenem vplivnem območju« z vrisanimi načrtovanimi spremembami prometnega režima na državni cesti, v njenem cestnem svetu, varovalnem pasu in vplivnem območju. Projektna dokumentacija mora biti izdelana na podlagi doseženih stopenj obremenitve in ocene sprejemljivih obremenitev glede hrupa, prahu, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa, upoštevajoč povečanje prometa na glavni obalni cesti za 20-letno plansko obdobje. Predvidne ureditve ne smejo predstavljati poslabšanja razmer na omenjeni cesti in ne smejo vplivati na njeno delovanje in koristi. Za vse načrtovane ureditve v varovalnem pasu, cestnem svetu in cestnem telesu je potrebno pridobiti soglasje Direkcije RS za ceste. Pred izdajo gradbenega dovoljenja za objekte znotraj območja OPPN je treba za zahtevne trajne cestne priključke in ostale prometne ureditve, ki se bodo priključevale na državno cesto ali na njej izvajale, pridobiti pogodbo o pravici graditi. Pripravljavec ali investitor je dolžan za vse posege v cestno telo državne ceste zagotoviti 5-letno garancijsko dobo za vse izvedene posege ter v tem obdobju zagotavljati odpravo vseh pomanjkljivosti na svoje stroške.

Zasnovo območja OPPN določa mreža prometnic, znotraj katere so oblikovani posamezni zazidalni sklopi. Povzema se smeri in vzorec sosednje obstoječe pozidave; vanj se vključuje zeleni koridor hudournikov, ki prečkata obravnavano območje. Zasnova industrijske cone bo omogočala fleksibilno prilagajanje prostorskim potrebam bodočih investitorjev in ohranjala priključevanje na obstoječe cestne povezave. Predlagane sklope zemljišč in objekte je med seboj možno združevati v večje komplekse ali notranje členiti na manjše enote ob upoštevanju določil tega odloka.

Objekti naj bodo kakovostno arhitekturno oblikovani skladno z namembnostjo objektov in v okviru danih tipoloških in lokacijskih omejitev. Pri načrtovanju objektov, njihovega umeščanja v prostor in v okviru komunalnega opremljanja zemljišč je treba upoštevati načela energetsko varčne gradnje.

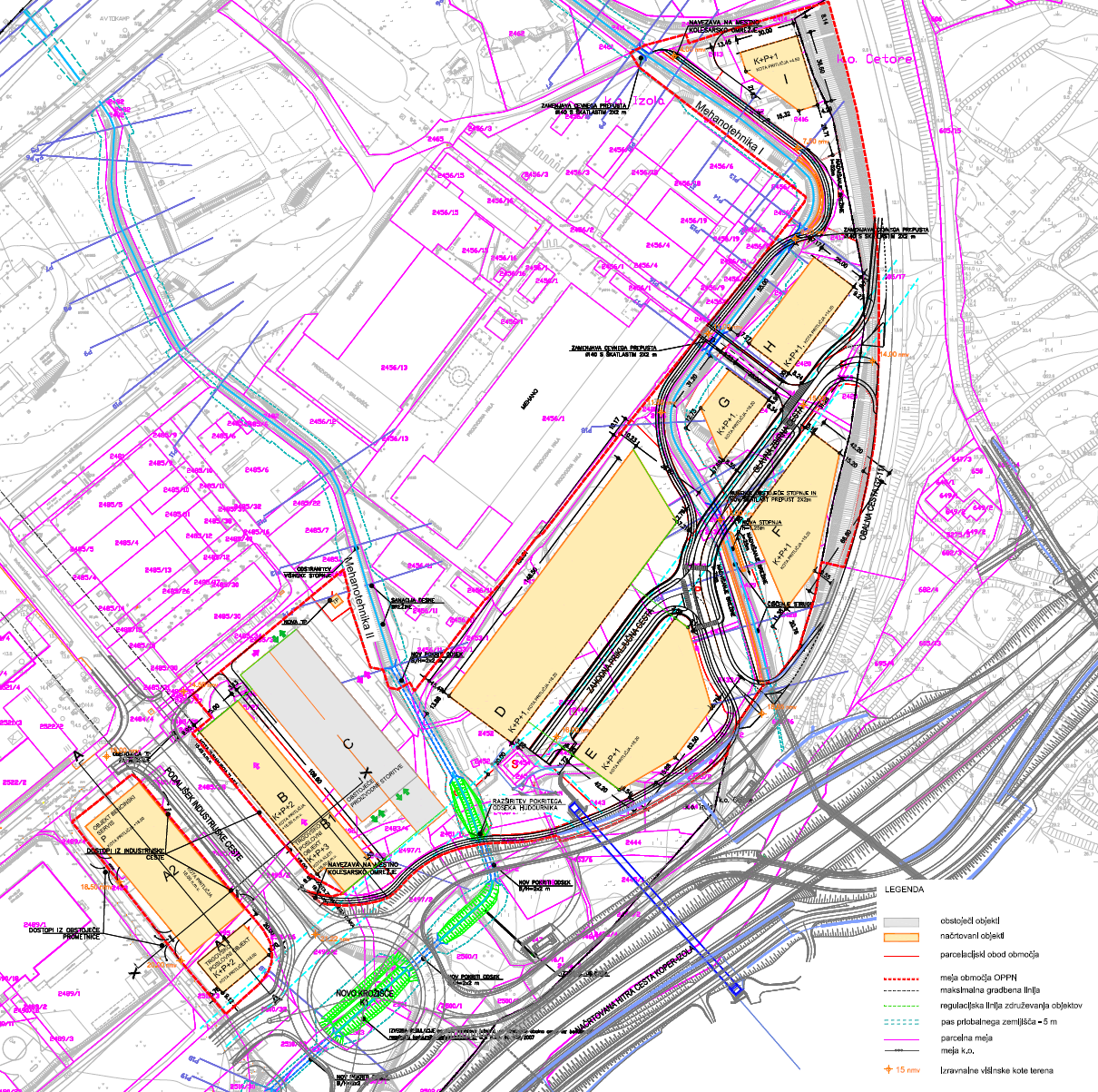
Območje je razdeljeno na naslednje prostorske enote:

* prostorske enote A1, A2, B in C so namenjene gradnji nestanovanjskih objektov za trgovske, servisne, poslovne, storitvene in skladiščne dejavnosti,
* prostorske enote D, E F, G, H in I so namenjene gradnji nestanovanjskih objektov za proizvodne, trgovske, servisne, poslovne, storitvene in skladiščne dejavnosti,
* prostorska enota C zajema obstoječi objekt,
* prostorske enote J, M, N, P, R, S in T so namenjene gradnji prometne, komunalne, elektroenergetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture,
* prostorske enote K, L in O so površine namenjene ureditvam obvodnega zelenega pasu in vodnogospodarskim ureditvam.

Objekti so lahko večnamenski. Umeščanje stanovanjskih objektov in turističnih dejavnosti (samostojno ali v sklopu večnamenskega objekta) ni dopustno.

Na območju OPPN so možne naslednje gradnje:

* novogradnje vključno z dozidavami in nadzidavami,
* rekonstrukcije in odstranitve obstoječih objektov in naprav,
* vzdrževalna dela,
* gradnja enostavnih in manj zahtevnih objektov,
* spremembe namembnosti objektov,
* sanacija in priprava zemljišč za gradnjo,
* urejanje odprtih površin,
* vodnogospodarske ureditve,
* gradnja, prestavitve, obnova in vzdrževanje.



**Slika** 3**: Ureditvena situacija**

* 1. Pogoji in usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje

V območju OPPN je načrtovana gradnja proizvodnih, skladiščnih in obrtnih hal, poslovnih in trgovskih objektov (tudi kombinacije) s spremljajočimi tehničnimi, servisnimi in energetskimi objekti. Znotraj prometne mreže so formirani zazidalni sklopi, namenjeni gradnji. Posamezni zazidalni sklopi se lahko notranje členijo ali združujejo ob upoštevanju ostalih regulacijskih in funkcijskih elementov.

Maksimalna gradbena linija kleti, pritličja, nadstropja je črta, do katere je dovoljen največji razvoj objekta v različnih etažah. Regulacijska linija združevanja objektov je črta, znotraj katere je možno združevanje posameznih zazidalnih sklopov ne glede na maksimalno gradbeno linijo znotraj ureditvenega območja OPPN. Maksimalna gradbena linija na zunanjih robovih območja OPPN se ne glede na regulacijsko linijo združevanja ohranja. Prometni koridor (PK) vključuje cesto s pločniki in kolesarsko stezo ter zelenico. Območje prometnega koridorja je javna površina in meji na zemljišča individualnih investitorjev. Infrastrukturni koridor (IK) primarne gospodarske javne infrastrukture meri 3 m od osi primarnega ali magistralnega voda ter 1,5 m od osi sekundarnega voda.

Objekte je možno podkletiti, če to dopuščajo geomehanske lastnosti na lokaciji. Dopustna je gradnja največ dveh kletnih etaž, ki morata biti vkopani. Če terenske razmere dopuščajo, se lahko dostope in vhode v objekte načrtuje na več višinskih nivojih. Največja dovoljena etažnost objektov:

* A1 trgovsko poslovni objekt etažnosti K+P+2 in A2 bencinski servis etažnosti P,
* B trgovsko poslovni objekt – vzhodni del etažnosti K+P+3, zahodni del etažnosti K+P+2,
* C objekt etažnosti K+P+3.

Višina objektov A1, (A2), B in C je maksimalno 13 metrov do kote strešnega venca. Objekti D, E, F, G in I etažnosti K+P+1 z višino maksimalno 10 metrov do kote strešnega venca. Višino objekta I prilagoditi tehnologijo dejavnosti.

Faktor zazidanosti (FZ) je določen kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele in je za območje OPPN maksimalno 0,7. Faktor izrabe (FI) je določen kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino parcele in je za območje OPPN maksimalno 2,1. Za realizacijo zazidalne zasnove je treba izvesti izravnave terena, s katerimi bodo ustvarjeni platoji za postavitev objektov in izvedbo zunanjih ureditev. Višinske kote posameznih platojev so razvidne iz grafičnega dela OPPN.

Lega objektov znotraj posamezne zemljiške enote je definirana z maksimalno gradbeno linijo, regulacijsko linijo združevanja objektov, terenskimi razmerami, odmiki od prometne in druge gospodarske javne infrastrukture ter odmiki od meja sosednjih parcel in objektov. Prostorska organizacija posameznega kompleksa mora ob upoštevanju meril in pogojev iz prejšnjega člena odloka zagotavljati funkcionalne pogoje za njegovo nemoteno in samostojno delovanje oziroma uporabo. Odmik objekta od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične in požarno-varstvene. Najmanjši odmik osnovnih objektov od meje sosednje parcele znaša 5 m. Možen je manjši odmik s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. V primeru, da zemljišče meji na javne površine, je najmanjši odmik objekta od parcelne meje 3 m. Odmiki objektov od objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture so določeni s področnimi predpisi. Načrtovani objekti s pripadajočimi ureditvami zunanjih površin ne smejo ogrožati prometne ureditve in varnosti na glavni obalni cesti.

Oblikovanje objektov naj upošteva sodobne arhitekturne trende in naj odraža tipologijo objektov. Tlorisni gabariti objektov sledijo osnovni ortogonalni mreži, so enostavni in malo členjeni. Možne so členitve tlorisa z zamiki znotraj maksimalnih gradbenih linij ter regulacijskih linij združevanja območij in dopustnih toleranc. Na bolj izpostavljenih območjih ob podaljšku Industrijske ceste in ob vstopnih točkah v novo cono se umesti arhitekturno ambicioznejše in bolj kakovostno zasnovane objekte kot poudarke v novi urbani strukturi, ki pa se morajo kljub temu vključevati v dani prostorski kontekst. Konstrukcijska zasnova objektov je svobodna. Kota pritličja mora biti skladna z ureditveno koto posameznega zazidalnega sklopa in dostopnih cest, določena v grafičnem delu tega OPPN. Pri fasadnem oblikovanju naj se uporabijo kakovostni materiali in detajli. Strehe objektov so ravne v blagem naklonu in iz lahkih materialov. Oblikovanje streh in smeri slemen streh znotraj posameznega zazidalnega sklopa morajo biti medsebojno usklajeni. Spremljajoči objekti iz 11. člena odloka morajo biti oblikovno, pri izboru materialov in barv usklajeni z osnovnimi objekti na parceli.

V območju OPPN je predvidena odstranitev dveh objektov betonarne, vratarnica, proizvodna hala, skladišče in del proizvodnih hal na območju Stavbenika z vsemi pripadajočimi komunalnimi in drugimi napravami ter ureditvami. Treba je odstraniti tudi vse manjše objekte na skrajnem severnem delu obravnavanega območja. Do odstranitve so na objektih dopustna investicijsko-vzdrževalna dela.

Površine za manipulacijo in mirujoči promet za posamezne objekte oziroma sklope objektov se mora zagotoviti v okviru njihovih funkcionalnih zemljišč. Pri urejanju zunanjih površin je potrebno uporabljati kakovostne materiale in detajle. Ureditve ob objektih in dostope do objektov je treba načrtovati in izvesti v skladu z določili pravilnika, ki določa zahteve za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi. Posamezne individualne komplekse oziroma zemljišča je dopustno ograditi s transparentnimi mrežastimi ali žičnatimi ograjami do višine 2,5 m. Ograje se lahko ozeleni. Zidovi in ograje ob preglednih bermah cest in preglednih trikotnikih križišč in cestnih priključkov na glavno obalno cesto ne smejo presegati višine 0,75 m glede na nivo višine glavne obalne ceste in morajo biti od zunanjega roba pločnika odmaknjene najmanj 2,0 m oziroma postavljene zunaj parcele ceste. Zasajene zelene meje ne smejo ovirati preglednosti na prometnicah, njihova višina pa tudi ob največji razraščenosti ne sme presegati 0,75 m. V zasnovo zunanje ureditve posameznega kompleksa ali objekta se lahko vključijo informativni panoji, ki pa morajo biti ustrezno kakovostno oblikovani in skladno vključeni v celostno podobo ureditve. Postavljanje drogov z reklamnimi tablami, totemov, zastavnih drogov ter drugih objektov za obveščanje in oglaševanje v pasu za postavitev prometne signalizacije in prometne opreme ter v preglednem trikotniku in območju križišč in cestnih priključkov ni dovoljeno. Na celotnem območju je treba predvideti ustrezno urbano opremo (koše za smeti, kandelabre, klopi, stojala za kolesa…) ter način pritrjevanja te opreme.

Zelene površine obsegajo zelenice, robne zelene pasove in zelene površine na območju koridorjev hudournikov. Predvidene ozelenitve zelenic naj bodo izvedene z rastlinjem, ki je primerno danim klimatskim in drugim lokacijskim razmeram ter primerno za javne nasade s poudarkom na izboru sredozemskih vrst. Oblikuje naj se zelene cone, kjer naj se zasadi mediteranske drevesne vrste, ki bodo nadomestili izgubo travniških sadovnjakov. Zasnova zelenih površin se podrobneje določi v fazi izdelave projektne dokumentacije, v načrtu krajinske arhitekture.

Robni zeleni pasovi se vzpostavijo na stiku območja OPPN s kontaktnim območjem glavne obalne ceste in predstavljajo eno izmed prvin novega urbanega roba. Robni zeleni pasovi so deloma predvideni na javnih zemljiščih, deloma pa v okviru zasebnih zemljišč. So obvezni sestavni del zunanjih ureditev. Koreninski sistem zasaditve ob vozišču glavne obalne ceste ne sme ogrožati varnosti prometa in stabilnosti ceste. Krošnje dreves tudi ob največji razraščenosti ne smejo posegati v prosti profil glavne obalne ceste. Ozelenitve na območju hudournikov naj se izvede po načelih sonaravnega urejanja s poudarkom na izboru avtohtonih rastlinskih vrst in vzpostaviti naravnih zasaditvenih vzorcev. V okviru posameznih individualnih ureditev, če to dopuščajo ali zahtevajo prostorske in funkcionalne razmere, se lahko predvidijo zelene površine, pri čemer se njihovo urejanje podredi pogojem in usmeritvam urejanja javnih zelenih površin.

Hudournik Mehanotehnika I ohranja obstoječi potek. Odprto strugo vodotoka naj se pri nadaljnjemu urejanju obnovi s sonaravnimi tehnikami. Kjer je možno in dopustno naj se vodotok prepusti naravnim procesom, na ogroženih območjih pa je potrebno izvesti naslednje tehnične ukrepe glede na stopnjo poplavne nevarnosti:

* potrebno je zamenjati tri obstoječe cevne prepuste φ140 cm na območju P8, P13 in P16 s škatlastimi prepusti ali premostitvenimi objekti minimalnih dimenzij 2,00 x 2,00 m;
* nad P19 je treba zaradi prečkanja nove ceste izvesti prepust ali premostitveni objekt minimalnih dimenzij 2,00 x 2,00 m. Obstoječo stopnjo je treba porušiti in izvesti nadomestno stopnjo gorvodno od novega prepusta ali premostitvenega objekta;
* potrebno je nadvišati brežini med P20 in P23; ter desno brežino med P12 in P13;
* -sproščeni material, ki se v strugi odlaga kot posledica obsežnega gradbišča HC (zlasti na območju nad) prvo stopnjo, je potrebno odstraniti;

Odsek hudournika Mehanotehnika II je na območju OPPN delno kanaliziran. Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati rekonstrukcijo kanala, kot je predvidena z načrtom regulacije hudournika Mehanotehnika II (št. projekta 498/2007, GLG Koper d.o.o., julij 2010) v sklopu projekta navezave Južne ceste na obstoječo obalno cesto ter bodočo hitro cesto (izgradnja novega krožišča, št. projekta NG/079-2006). Načrtovan pokriti odsek nad priključnim krakom Obalne ceste na novo krožišče K1 je treba podaljšati za izvedbo kolesarske steze.

Ureditev hudournikov ne sme ogrožati stabilnosti in varnosti državnih cest in njihovih elementov. Na priobalnih zemljiščih se ohranja javna dostopnost. V skladu s 5. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02, 2/2004, 41/04, 57/08) je treba rabo in druge posege v vode, vodna in priobalna zemljišča ter zemljišča varstvenih in ogroženih območjih ter kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča programirati, načrtovati in izvajati tako, da se ne poslabšuje stanje voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave. Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za:

* gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo,
* gradnjo objektov javnega dobra po tem in drugih zakonih,
* ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
* ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
* gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oz. priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode),
* gradnjo objektov, namenjenih varstvu vode pred onesnaženem,
* gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

Vsi posegi v vodni režim morajo biti ustrezno projektno obdelani. V primeru, da se s predvideno gradnjo posega na vodna zemljišča v lasti RS, mora investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti oz. stavbne pravice skladno z zakonodajo iz področja upravljanja voda.

* 1. Parcelacija zemljišč

Parcelacija prostorskih enot obsega površine posameznih parcel in sicer:

* parcela A1 s površino 1.263 m2,
* parcela A2 s površino 3.793 m2,
* parcela B s površino 3.973 m2,
* parcela C s površino 8.152 m2,
* parcela D s površino 10.977 m2,
* parcela E s površino 4.593 m2,
* parcela F s površino 5.208 m2,
* parcela G s površino 1.950 m2,
* parcela H s površino 3.158 m2,
* parcela I s površino 2.453 m2,
* parcela J s površino 285 m2,
* parcela K s površino 3.163 m2,
* parcela L s površino 1.751 m2,
* parcela M s površino 1.462 m2,
* parcela M s površino 1.383 m2,
* parcela O s površino 812 m2,
* parcela P s površino 3.722 m2,
* parcela R s površino 2.242 m2,
* parcela S z površino 176 m2,
* parcela T s površino 1.521 m2,
* parcela U s površino 423 m2.

Parcelacijo znotraj zazidalnih sklopov se lahko prilagaja potrebam posameznih investitorjev. Možne so poljubne delitve ali združevanja zemljišč za gradnjo načrtovanih objektov.

* 1. Pogoji in usmeritve glede oblikovanja objektov

Oblikovanje objektov naj upošteva sodobne arhitekturne trende in naj odraža tipologijo objektov. Tlorisni gabariti objektov sledijo osnovni ortogonalni mreži, so enostavni in malo členjeni. Možne so členitve tlorisa z zamiki znotraj maksimalnih gradbenih linij ter regulacijskih linij združevanja območij in dopustnih toleranc. Na bolj izpostavljenih območjih ob podaljšku Industrijske ceste in ob vstopnih točkah v novo cono se umesti arhitekturno ambicioznejše in bolj kakovostno zasnovane objekte kot poudarke v novi urbani strukturi, ki pa se morajo kljub temu vključevati v dani prostorski kontekst.

Konstrukcijska zasnova objektov je svobodna. Kota pritličja mora biti skladna z ureditveno koto posameznega zazidalnega sklopa in dostopnih cest, določena v grafičnem delu OPPN. Pri fasadnem oblikovanju naj se uporabijo kakovostni materiali in detajli. Strehe objektov so ravne v blagem naklonu in iz lahkih materialov. Oblikovanje streh in smeri slemen streh znotraj posameznega zazidalnega sklopa morajo biti medsebojno usklajeni. Spremljajoči objekti morajo biti oblikovno, pri izboru materialov in barv usklajeni z osnovnimi objekti na parceli.

* 1. Etapnost izvedbe

Ureditve, načrtovane s tem OPPN, se lahko izvedejo v več etapah. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del, ki lahko samostojno funkcionira. V prvi etapi je predvidena višinska regulacija terena, gradnja prometne, komunalne in energetske infrastrukture. V ostalih etapah so predvidene ostale prostorske ureditve območja OPPN.

* 1. Dopustna odstopanja

Dopustna so odstopanja ± 0,5 m pri višinski regulaciji terena, če to pogojujejo mikrolokacijski pogoji ali zasnova objekta in zunanje ureditve posameznega zazidalnega sklopa ob upoštevanju ohranjanja enake stopnje varnosti pred poplavami, neoviranem navezovanju na prometno mrežo in ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture. Dopustni so premiki tras komunalnih vodov in naprav ter prometnih ureditev, če gre za prilagajanje stanju na terenu, izboljšave tehničnih, funkcionalnih ali oblikovalskih rešitev ob pogoju, da se ne poslabšajo prostorski in okoljski pogoji za druge ureditve, in ob upoštevanju veljavnih predpisov. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave. Dopustna so odstopanja umestitve priključevanj na Industrijsko cesto za območji A in B, glede na 23. člen odloka.

1. Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije
   1. Seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov

* Družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 (Ur. objave št. 19/90 in 22/90, 19/95, 22/99, 13/95, 14/98, 9/99, 1/00 in 15/00, 18/03),
* Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12),
* Sklep o potrditvi lokacijske preveritve – individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju OPPN CMI vzhod, območje A1 (Uradne objave Občine Izola, št. 19/19).
  1. Seznam upoštevanih strokovnih podlag
* OPPN za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Investbiro Koper d.d., pod številko projekta 1089-1, september 2011),
* Projektna dokumentacija PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016),
* Investicijski program za investicijo opremljanja come mestne industrije vzhod (AS-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., ozn. 084-2016, julij 2016),
* Investicijski program za investicijo opremljanja come mestne industrije vzhod (AS-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., ozn. 162-2018, november 2018, tehnični popravek - marec 2019),
* Investicijski program za investicijo opremljanja come mestne industrije vzhod »Tehnični popravki in uskladitve za I. fazo« (AS-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., ozn. 162-2018, september 2019).
  1. Seznam druge upoštevane dokumentacije
* Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Izola – Comune di Isola (Uradne objave Občine Izola, št. 5/09, 24/11, 17/12 in 4/14),
* Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje »OPPN CMI-vzhod« (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12)
* Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN CMI-vzhod (OIKOS, svetovanje za razvoj, d. o. o., junij 2012),
* Podatki posredovani s strani naročnika tokom usklajevanja (Občina Izola, oktober – november 2019).

1. Podatki o površinah parcel in stavb
   1. Predvidene površine gradbenih parcel stavb

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi 20 člena *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12).*

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je še možna gradnja objektov. Ob tem je bila od površine parcel, ki se uvrščajo v obračunsko območje odšteta površina zemljišč, ki se namenjajo gradnji grajenega javnega dobra – v tem programu opremljanja gre za površine namenjene gradnji prometne, komunalne, elektroenergetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter ureditvam obvodnega zelenega pasu in vodnogospodarskim ureditvam (parcele J, K,L,M, N, O,P, R, S, T in U). Prav tako so bile od površin parcel odštete površine zemljišča obstoječega objekta C, ki je že priključeno na obstoječo komunalno opremo.

Preglednica 1: Površina parcel na posameznem območju

|  |  |
| --- | --- |
| **Oznaka gradbene parcele** | **Skupna površina GP (m2)** |
| A1 | 1.263 |
| A2 | 3.793 |
| B | 3.973 |
| D | 10.977 |
| E | 4.593 |
| F | 5.208 |
| G | 1.950 |
| H | 3.158 |
| I | 2.453 |
| **Skupaj** | **37.368,00** |

* 1. Bruto tlorisne površine načrtovanih stavb

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili za predvidene objekte znotraj območja Območje OPPN CMI-vzhod določeni na podlagi 12. člena *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12)*, kjer so določeni višinski gabariti objektov in stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.

Na podlagi površin parcel in faktorja izrabe (Fi=2,1), ki določa maksimalno bruto tlorisno površino objektov, so v nadaljevanju določene bruto tlorisne površine, ki so podane v spodnji preglednici. Izjema je le objekt A2, kjer gre za bencinski servis, ki ima povsem drugačne potrebe glede površin objekta. Zaradi navedenega je bila pri objektu A2 upoštevana predlagana velikost objekta iz grafičnega dela odloka, ki znaša 12,0 m x 31,5 m. Tako je bila za objekt A2 določena bruto tlorisna površina objekta 378,00 m2.

Preglednica 2: Določitev bruto tlorisnih površin predvidenih objektov

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Oznaka objektov** | **Predlagana velikost**  **objektov**  **(grafični del odloka)** | **Maksimalno število etaž v objektih** | **Bruto tlorisna površina objektov glede na Faktor izrabe Fi (m2)** |
| A1 | 20,00 x 30,25 | 4 | 2.652,30 |
| A2 | 12,00 x 31,50 | 1 | 378,00 |
| B | 25,00 x 109,60 | severni del 4, južni del 5 | 8.343,30 |
| D | 39,80 x 156,51 (nepravilne oblike) | 3 | 23.051,70 |
| E | 42,20 x 82,50 (nepravilne oblike) | 3 | 9.645,30 |
| F | 42,20 x 66,80 (nepravilne oblike) | 3 | 10.936,80 |
| G | 25,00 x 38,40 (nepravilne oblike) | 3 | 4.095,00 |
| H | 25,00 x 55,00 | 3 | 6.631,80 |
| I | 30,00 x 36,60 (nepravilne oblike) | 3 | 5.151,30 |
| **SKUPAJ** | | | **70.885,50** |

1. Opis obstoječe in nove komunalne opreme ter druge GOSPODARSKE javne infrastrukture
   1. Opis obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

*V nadaljevanju je podan opis obstoječe komunalne opreme, ki izhaja iz Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Izola – Comune di Isola (Uradne objave Občine Izola, št. 5/09, 24/11, 17/12 in 4/14), in iz Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN CMI-vzhod (OIKOS, svetovanje za razvoj, d. o. o., junij 2012).*

Za obstoječo komunalno opremo se skladno z 2. členom *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. in 34/19)* šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe.

Za potrebe nemotenega obratovanja (uporaba in funkcioniranje) obravnavanega OPPN CMI-vzhod, bo na območju zgrajena potrebna spremljajoča komunalna oprema (infrastruktura). Vodi predvidene komunalne opreme bodo priključeni na obstoječo komunalno opremo, ki se nahaja ob območju OPPN CMI-vzhod. Občina Izola ima že sprejet *Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za občino Izola - Comune di Isola (Ur. objave št. 18/2009, 20/2011)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo.

V omenjenem odloku so za obstoječo opremo na območju OPPN CMI-vzhod že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zaradi tega v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja, ocen vrednosti obstoječe opreme, določitve obračunskih območij in merskih enot, ker so ta izhodišča že določena s sprejetim Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za občino Izola - Comune di Isola (Ur. objave št. 18/2009, 20/2011) oziroma v veljavnim Programom opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Izola (Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., marec 2009).

Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje OPPN CMI-vzhod lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

* cestno omrežje (obračunsko območje z oznako CE-PRIM),
* vodovodno omrežje (obračunsko območje z oznako VO-PRIM),
* kanalizacijsko omrežje (obračunsko območje z oznako KA-PRIM),
* javne površine (obračunsko območje z oznako JP1),
* površine za ravnanje z odpadki (obračunsko območje z oznako OD-PRIM).
  1. Opis predvidene komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture
     1. Cestno omrežje

*V nadaljevanju je podan opis predvidene komunalne opreme, ki izhaja iz Projektne dokumentacije PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016).*

Dovozi na obravnavano območje so predvideni z obstoječe obalne ceste. Z izgradnjo in odprtjem hitre ceste Koper – Izola je postala obalna cesta skupaj s podaljšano Industrijsko cesto mestna obvozna cesta v občinskem upravljanju in sicer skladno z določili Uredbe o državnem lokacijskem načrtu (v nadaljevanju: DLN) za hitro cesto na odseku Koper - Izola (Uradni list RS, št. 112/04). Priključevanje na hitro cesto HC Koper – Izola je omogočeno v krožnem križišču, v katerega se nekoliko južneje priključuje obalna cesta.

Zasnovo območja ureditve določa mreža prometnic znotraj katere so oblikovani posamezni zazidalni sklopi. Pri načrtovanju so bile povzete smeri in vzorec sosednje obstoječe pozidave v katerega se vključuje zeleni koridor hudournikov, ki prečkata obravnavano območje.

Glavno povezavo predvidenega kompleksa s cestnim omrežjem predstavlja glavna zbirna cesta, ki je na obalno cesto navezana na dveh mestih. En priključek se nahaja na severo-vzhodnem delu cone in se nadaljuje v smeri proti severo-zahodu, kjer se po križanju s hudournikom obrne proti jugo-zahodu in se konča kot drugi priključek na obalni cesti. Oba priključka sta urejena kot trikraki križišči. Širina glavne zbirne ceste znaša 2 x 3.5 m oziroma 7.0 m. Znotraj cone se na glavno zbirno cesto navezujeta dve priključni cesti. Severna priključna cesta omogoča povezavo severnega območja cone. Širina severne priključne ceste znaša 2 x 2.75 m oziroma 5.5 m. Zahodna priključna cesta se uredi kot slepi priključek in je predvidena za navezavo zahodnega predela predvidene cone. Urejena bo v širini 2 x 3.5 m oziroma 7 m. Interno cestno omrežje omogoča dostopnost do vseh parcel, ki so predvidene znotraj kompleksa. Iz internih cest so do posameznih parcel predvideni priključki, ki jih bo potrebno natančneje definirati skladno z bodočo zasnovo pozidave in ostalih funkcionalnih površin.

Višinska ureditev cest z obcestnim prostorom se prilagodi višinski legi obstoječih cestnih komunikacij, ki jo obkrožajo, pogojem ureditve hudourniških strug ter poteku magistralnega vodovoda, ki poteka v smeri vzhod – zahod praktično preko celotne cone. Območje zazidalnih parcel se z bodočo ureditvijo višinsko prilagodi niveletni ureditvi internih cest. Ureditev na območju zazidalnih parcel ni predmet obdelave projekta.

Koridor steze za pešce in kolesarje se prične na lokalni cesti (JP 640210), ki omejuje severni rob območja. V začetnem delu poteka trasa po desnem bregu hudournika Mehanotehnika 1. Južno od obstoječe industrijske cone prečka strugo in se preseli na levi breg hudournika, ki mu sledi do križišča glavne zbirne ceste kompleksa in zahodne priključne ceste. Steza bo na tem odseku namenjena tudi kot intervencijska pot. Osnovna širina koridorja za pešce in kolesarje znaša 4.1 m. Zaradi prostorskih omejitev se površino na pretežnem delu trase uredi v širini 3.0 m.

Od križišča z zahodno priključno cesto dalje je steza namenjena dvosmernemu prometu kolesarjev. Sledi robu glavne zbirne ceste in se pred navezavo na obalno cesto usmeri vzporedno z njo proti jugo-zahodu ter poteka do krožnega križišča, kjer se naveže na obstoječe omrežje. Na tem delu je potrebno ohraniti funkcionalnost obstoječih odvodnih kanalov po katerih so trenutno speljane vode hudournika mehanotehnika II in njegovega zaledja (glej situativne prikaze). Širina steze na tem odseku znaša 2.5 m.

Dvostranski pločnik širine 1.6 m je predviden ob glavni zbirni cesti ter ob zahodni priključni cesti. Od vozišča je ločen z zelenico širine 1.8 m.

Kolesarske poti in hodniki za pešce so od voznih površin ločeni z dvignjenim robnikom. Na mestih prehodov preko vozišča se zagotovi ponižane robnike. Prehodi se izvedejo z rampo v nagibu 6% (maksimalno 12%), ki se priključi neposredno na niveleto roba vozišča. Zunanji rob površin za pešce in kolesarskih stez se utrdi s poglobljenim betonskim robnikom.

Na območju prečkanja voznih površin se uredi dodatno označitev za slepe in slabovidne s taktilnimi oznakami. Predvidi se namestitev čepastih betonskih plošč, ki opozarjajo na spremembo ter rebrastih betonskih plošč, ki predstavljajo vodilne oziroma zaporne oznake. Na območju vozišča se predvidi dodatna označitev prehodov za pešce s talno utripajočo led osvetlitvijo (svetlobni utripalniki). Grafični prikaz cestnega omrežja je prikazan v kartografski prilogi 4a.

**Meteorna kanalizacija za odvajanje utrjenih površin**

Odvodnja utrjenih površin osrednjega dela kompleksa se preko mreže meteornih kanalov usmeri proti strugi hudournika Mehanotehnika I. Meteorne vode iz utrjenih površin se odvajajo v meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Vtoki so opremljeni z dežnimi rešetkami, ki preprečujejo vtok večjih kosov odpadkov v kanalizacijo. Meteorne vode iz prometnih površin (kanali MK1.1, MK3 in MK5 s priključnima kanaloma MK5.1 in MK5.2) se pred priključevanjem na meteorno kanalizacijo očisti v standardiziranih lovilcih olj (LO1, LO2 in LO3).

Meteorne vode iz posameznih območij objektov se preko meteornih kanalov MK2, MK6, MK7, MK8 in MK9 speljani v hudournik Mehanotehnika I. V te kanale se lahko spušča le vode predhodno očiščene v lovilcih olj, kar zagotovijo posamezni investitorji na teh območjih.

Meteorna kanala MK4 in MK12 predstavljata praznotok iz vodovodnih jaškov VJ5, VJ6 in VJ3. Kanal MK4 je speljan v prepust hudournika Mehanotehnika I, na iztoku je vgrajen žabji poklopec. Kanal MK12 je speljan iz vodovodnega jaška VJ3 in se naveže na obstoječi kanal-praznotok preseka 50cm. Navezavo se uredi v novem revizijskem jašku. Praznotoki so v uporabi le ob izjemnih intervencijah, ko je potrebna izpraznitev določenega odseka vodovoda (vzdrževalna dela). Izpustna voda je čista pitna voda.

Meteorna kanala MK1 in MK10 predstavljata zacevitev obcestnih jarkov ob obalni cesti. Na vtočni strani se vgradi kovinsko rešetko, katera preprečuje vtok večjih kosov odpadkov v kanalizacijo in naprej v hudournik. Na kanalu MK1 se na jašek RJ2 naveže obstoječi kanal preseka 600 mm, v jašek PRJ3 pa je speljan nadomestni praznotok iz vodovodnega jaška VJ7.

Meteorni kanal MK11 predstavljata podaljšanje kanala, ki pobira zaledne vode na južni strani obalne ceste. Kanal se priključi na meteorni kanal MK10. Iztoki iz meteornih kanalov v hudournik so predvideni z betonskimi iztočnimi glavami urejenimi v naklonu brežin. Utrditev protierozijske zaščite se predvidi s kamenjem v betonu. Izvedba je razvidna iz grafičnih prilog. Načrtovanje kanalizacije je prilagojeno in omogoča samostojno izvedbo prve faze in naknadno izvedbo druge faze ureditve.

Na vse utrjene površine je potrebno zagotoviti čiščenje padavinske odpadne vode. Predvideni so trije lovilci ogljikovodikov (LO1, LO2 in LO3) pred odvodom meteornih voda v hudournik Mehanotehnika I. Lokacija je razvidna v grafičnih prilogah. Lovilec olj LO1 je nameščen pred iztokom kanala MK1.1 v kanal MK1, lovilca olj LO2 in LO3 pa pred iztokom kanala MK3 oziroma MK5 v hudournik Mehanotehnika I. Grafični prikaz meteorne kanalizacija za odvajanje utrjenih površine je prikazan v kartografski prilogi 4b.

**Javna razsvetljava**

Kandelabri so tipski, višine h=10m in h=5m m od tal. Kandelabri so vroče cinkani. Vrh stebra je prilagojen za direktno montažo posameznih svetilk (Φ60 mm).

Temelji so tipski. Betonira se jih na mestu samem z betonom MB 20, opremljeni so z ustrezno armaturo. Stebri se postavijo v cev in obsujejo z drobnim peskom. Po niveliranju in utrditvi stebra temelj zaključimo z dobetoniranjem in vrh, ki gleda iz zemlje, zalikamo v blagem nagibu. Rf trak 30x3,5mm vbetoniramo v temelj in z INOX vijakoma pritrdimo na kandelaber. Stebri morajo ustrezati karakteristikam za vetrovno cono III.

Drogovi za razsvetljavo morajo ustrezati zahtevam harmoniziranega standarda SIST EN v naslednjih delih:

* SIST EN 40-1 Drogovi za razsvetljavo – Izračuni
* SIST EN 40-2 Projektiranje in preverjanje – preverjanje s preizkušanjem
* SIST EN 40-3 Drogovi za razsvetljavo – preverjanje z izračuni
* SIST EN 40-2 Drogovi za razsvetljavo – splošne zahteve in mere
* SIST EN 40-5 Drogovi za razsvetljavo – zahteve za jeklene drogove

Za osvetljevanje cestišča se uporabijo svetilke tip: 5CX 622 E-1 PT1208, z ravnim steklom (Siteco). Zaščitna stopnja celotne svetilke je IP66. Uporabijo se visokotlačne natrijeve sijalke cevaste oblike in z navojnim vložkom 1x HST 1x150W, s svetlobnim tokom 17500 lm in redukcijo moči. Za osvetljevanje prehoda za pešce se uporabijo svetilke tip: 5CX 622 E-1 PT0208 z ravnim steklom (Siteco). Zaščitna stopnja celotne svetilke je IP66. Uporabijo se metal halogenidne sijalke cevaste oblike in z navojnim vložkom, HCI - TT, 1x150W, s svetlobnim tokom 15500 lm brez redukcije moči.

Za osvetljevanje pešpoti in kolesarske steze se uporabijo svetilke tip: SC50 - (5NA 587 E1- JT0B (Siteco). Zaščitna stopnja celotne svetilke je IP65. Uporabijo se sijalke s sijalko 1xHST-MF 50W/4400lm in redukcijsko vezavo. Kabelska povezava od priključne plošče v kandelabru do svetilke se izvede s kablom NYY-J 4x2,5 mm2, 1 kV. Grafični prikaz javne razsvetljave je prikazan v kartografski prilogi 4c.

* + 1. Fekalna kanalizacija

*V nadaljevanju je podan opis predvidene komunalne opreme, ki izhaja iz Projektne dokumentacije PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016).*

Za območje objektov D – H je predviden fekalni kanal FK1, ki poteka od območja objekta E vzporedno s hudournikom Mehanotehnika I proti severovzhodni strani kompleksa, kjer se naveže na obstoječi kanal DN 300 mm, ki poteka v znotraj obstoječe industrijske cone. območje objekta I na SV območju ureditve se naveže na obstoječi kanal DN 300 mm in se v tem načrtu ne obdeluje. Sušni odtok širšega območja industrijske cone gravitira proti čistilni napravi mesta Izola.

Na fekalni kanal FK1 se navežejo krajši kanali FK1.1, FK1.2, FK1.3 in FK1.4, ki predstavljajo odseke do posameznih območij predvidenih objektov. Kanali se zaključujejo z revizijskim jaškom na vsaki posamezni parceli. Izvedba vseh kanalov in priključkov nanje mora biti vodotesna. Na območju kompleksa bo predvidoma zaposlenih maksimalno 500 ljudi. Obremenitev komunalne odpadne kanalizacije bo predvidoma 125 PE.

V mestni kanalizacijski sistem je dovoljeno spuščati samo nepreobremenjene komunalne odplake. Odpadne vode iz proizvodnih procesov morajo biti nevtralizirane znotraj proizvodnega procesa, to je pred priključkom na mestno kanalizacijo. Vsaka dejavnost na območju OPPN, bo morala znotraj svojega kompleksa poskrbeti za vse stranske produkte, ki bodo nastajali v procesih predvidene dejavnosti. Načrtovanje kanalizacije je prilagojeno in omogoča samostojno izvedbo prve faze in naknadno izvedbo druge faze ureditve.

Kanal FK1 je fekalni kanal predviden v vodotesni izvedbi in prerezu DN 250. Predviden uporabljen material kanalizacije je centrifugirani armirani poliester. Križanje s hudournikom Mehanotehnika I v bližini profila P7 (kolesarska steza) se izvede kot klasično podzemno križanje s prekopom z nadkritjem 0,54 m. Na mestu križanja se predvidi zaščita vodotoka v obliki kamenja v betonu (razmerje 3:1, frakcija kamenja 64/32, beton C25/30) na celotnem območju križanja (v pasu 2 m vzvodno in nizvodno od mesta križanja). Poseg je natančno razviden iz grafičnih prilog.

Kanal FK1.2 je fekalni kanal predviden v vodotesni izvedbi in prerezu DN 200. Predviden uporabljen material kanalizacije je centrifugirani armirani poliester. Kanal križa hudournik Mehanotehnika I na območju prepusta, preko katerega je speljana severna priključna cesta. Križanje se izvede nad prepustom, najmanjša svetla razdalja med prepustom in kanalom je 0,07 m. Zaradi majhne medsebojne razdalje, se kanal na območju prečkanja v celoti obbetonira z betonom C25/30. Zaščitna vodotoka ni predvidena. Križanje je prikazano v grafičnih prilogah.

Kanal FK1.4 je fekalni kanal predviden v vodotesni izvedbi in prerezu DN 200. Predviden uporabljen material kanalizacije je centrifugirani armirani poliester. Kanal križa hudournik Mehanotehnika I na območju prepusta, preko katerega je speljana glavna zbirna cesta. Križanje se izvede nad prepustom, najmanjša svetla razdalja med prepustom in kanalom je 0,40 m. Zaščitna vodotoka ali kanala ni predvidena. Grafični prikaz ureditve fekalne kanalizacije je prikazan v kartografski prilogi 4d.

* + 1. Vodovodno omrežje

*V nadaljevanju je podan opis predvidene komunalne opreme, ki izhaja iz Projektne dokumentacije PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016).*

Preko območja ureditve potekajo v smeri vzhod – zahod tri linije primarnega vodovoda v sledečih presekih DN 1000, DN 350 in DN 250. Preko lokacije predvidenega objekta D poteka cevovod DN 150 oziroma DN 250.

Oskrbo območja s sanitarno in požarno vodo se po navodilu upravljavca uredi iz javnega vodovodnega omrežja in sicer iz obnovljenega cevovoda VOD3 NL DN250 oziroma obstoječega vodovoda JE DN250 (vodohran RZ Pivol I 500m3 na koti 40,40 mnv).

Za oskrbo objektov D, E, F, G in H s sanitarno in požarno vodo so predvideni vodovodni priključki DN 100, ki so navezani na obnovljeni cevovod VOD3 NL DN250 oziroma na obstoječi vodovod JE DN250. Predvideni delovni tlak v sistemu bo cca. 2,4 bar.

Objekti A1, A2, B, B1, C in I se navežejo na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka v neposredni bližini načrtovanih objektov in se s tem načrtom ne obravnavajo.

Vodomere se predvidi v zunanjem tipskem vodomernem jašku, ki se locira tako, da ne moti normalne rabe zemljišča ter da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode in vzdrževanje vodomerov. Izvedba je tipska po tehničnem pravilniku RVK, pri čemer bodo vodomeri nadgrajeni z elementi za daljinski prenos odčitavanja porabe vode. Izvedba vodomernih jaškov s potrebno vodomerno opremo ni predmet te dokumentacije.

Oskrbo območja s požarno vodo se zagotovi z razmestitvijo požarnih hidrantov, ki se jih naveže na obnovljeni cevovod VOD3 NL DN250 oziroma na obstoječi vodovod JE DN250.

Glede na predvideno pozidavo se ocenjuje da bo na območju zaposlenih maksimalno 500 ljudi. Povprečna dnevna poraba bo dosegala 37 500 l vode. Srednja dnevna poraba se ocenjuje cca 0,64 l/s ter maksimalna urna poraba kompleksa 1,8 l/s.

Za nemoteno oskrbo širšega območja z vodo so načrtovani naslednji posegi na vodovodnem omrežju na območju obdelave:

* zamenjava obstoječega vodovoda LŽ DN 350 mm, ki oskrbuje večji del mesta Izola, z novim cevovodom VOD1 NL DN 300 mm,
* zamenjava obstoječega vodovoda JE DN 150 mm, AC DN 250 mm in LŽ DN 250 mm, ki oskrbujejo kompleks Mehana, z novim cevovodom VOD2 NL DN150 mm na območju načrtovanega objekta D,
* zamenjava obstoječega vodovoda AC DN 250 mm z novim cevovodom VOD3 NL DN 250 mm,
* izvedba novega vodovoda VOD4 NL DN150 mm z navezavo na VOD3 NL DN 250 mm za oskrbo obstoječe cone vzhodno od kompleksa Mehanotehnika in v nadaljevanju tudi oskrbo predvidene ureditve območja z oznako I na SV delu območja obdelave.

Cevovod VOD1 NL DN 300 poteka od vodovodnega jaška VJ8, kineta pod obalno cesto, v smeri zahoda preko območja obdelave do vodovodnega jaška VJ1-Pivol. Trasa poteka v istem koridorju kot obstoječi vodovod. Za namestitev zračnikov in blatnikov se ohrani obstoječe vodovodne jaške oziroma se izvede nov jašek. Od navezave ob obstoječem jašku VJ8-kineta se cevovod dvigne do jaška VJ5-zračnik, nato se spusti do jaška VJ3-blatnik, zopet dvigne do jaška VJ2-zračnik in se nato spusti do jaška VJ1-Pivol, kjer se naveže na obstoječi cevovod na zunanji strani objekta. Obstoječe jaške VJ2 in VJ5 se zaradi drugačne nivelete terena od obstoječe primerno zniža/nadviša in se nanje namesti nove pokrove nosilnostnega razreda D400 kN. Zaradi drugačnega višinskega poteka vodovoda VOD3 se obstoječi jašek VJ3 poruši in zgradi nov jašek VJ3 na bližnji lokaciji. Praznotok iz novega jaška VJ3 se preko novega kanala MK11 naveže na obstoječi kanal-praznotok preseka 50 cm iz vodovodnega jaška VJ6. Navezavo se uredi v novem revizijskem jašku. Praznotok iz jaška VJ5 se naveže na nov kanala MK4, ki predstavljata praznotok iz vodovodnih jaškov VJ5 in VJ6. Kanal MK4 je speljan v prepust hudournika Mehanotehnika I, na iztoku je vgrajen žabji poklopec.

Cevovod VOD2 NL DN 150 poteka od vodovodnega jaška VJ1-Pivol v smeri severo-zahoda po robu območja predvidenega objekta D do območja kompleksa Mehanotehnika, kjer se naveže na obstoječi vod preseka 250 mm, ki napaja omenjeni kompleks. Na mestu navezave se vgradi podzemni hidrant DN 80, ki ima tudi funkcijo izpusta. Cevovod se na obstoječo cev DN150 pri jašku VJ1 naveže na zunanji strani objekta.

Cevovod VOD3 NL DN 250 poteka od vodovodnega jaška, kineta pod obalno cesto, v smeri zahoda do vodovodnega jaška VJ6-zračnik. Trasa poteka v istem koridorju kot obstoječi vodovod. Od navezave ob obstoječem jašku VJ8-kineta se cevovod dvigne do jaška VJ6-zračnik, kjer se naveže na obstoječi cevovod na zunanji strani jaška. Jašek VJ6 se zaradi drugačne nivelete terena od obstoječe deloma zniža in preuredi, kot je to prikazano v grafičnih prilogah. Prestavi se vhodno odprtino, namesti nove pokrove. Praznotok iz jaška VJ6 se preko novega kanala MK4 vodi v prepust hudournika Mehanotehnika I, na iztoku je vgrajen žabji poklopec.

Na obnovljenem cevovodu VOD3 NL DN 250 se izvede odcep za cevovod VOD4 NL DN 150, ki poteka najprej v smeri severa v območju severne priključne ceste do območja kompleksa Mehanotehnike. Na območju odcepa se uredi podzemni požarni hidrant. Na območju Mehanotehnike se predvideni cevovod slepo zaključi s podzemnim hidrantom. Na območju križanja s prepustom na hudourniku Mehanotehnika I se cevovod izvede nadzemno in sicer z obešanjem na robni venec na nizvodni strani prepusta. Cevovod se na tem delu primerno toplotno izolira in ovije z INOX pločevino. Cevovod ne bo v uporabi dokler se ne izvede navezava na obstoječe cevovode v coni, kar pa ni predmet obdelave tega projekta. V kolikor se na bližnji lokaciji izvede nov vodomerni jašek za potrebe cone Mehanotehnika, se cevovod naveže nanj. Posledično ni potrebna izvedba cevovoda VOD2 NL DN150.

Na območju poteka meteorni kanal-praznotok preseka 50 cm iz vodovodnega jaška VJ4. Izpust se preko prezračevalno-iztočnega jaška vrši v hudournik Mehanotehnika I. Praznotok se ohrani, nanj se naveže še praznotok iz novega jaška VJ3. Zaradi ureditve cestnih in kolesarskih površin je potrebno pokrove na jaških postaviti na novo niveleto in jih zamenjati s primernimi glede na obremenitev - D400 kN. Prezračevalno-iztočni jašek se obnovi.

Praznotoki so v uporabi le ob izjemnih intervencijah, ko je potrebna izpraznitev določenega odseka vodovoda (vzdrževalna dela). Izpustna voda je čista pitna voda.

Na območju obdelave leži tudi vodovodni jašek VJ7-blatnik, v katerega so speljani izpusti cevovodov JE350, JE250 in JE1000 položenih v jašku VJ8-kineta. V jašek je speljana tudi odvodnja jaška VJ8. Na jašku je potrebno zamenjati vstopni pokrov s pokrovom nosilnosti D400 kN, ter urediti zračenje. Vgradi se novo INOX prezračevalno cev preseka 150 mm in višine 1 m nad nivojem končnega terena. Cev se postavi v zelenici ob cesti, 1 m od roba vozišča. Iztok iz jaška VJ7 se preko nove cevi preseka 500 mm naveže na revizijski jašek PRJ3 na meteornem kanalu MK1. Na iztoku v jašek se vgradi proti povratno zaporo - gumijasto membrano, ki preprečuje povratno vodo, pline, vonjave, žuželke in male živali (npr. WASTOP ali TIDEFLEX).

Na vseh obstoječih in predvidenem jašku se preuredi/izvede prezračevanje. Na blatnikih se zračenje vrši preko izpustnih kanalov in enega zračnika, na jaških namenjenih prezračevanju cevovoda - zračnikih, se prezračevanje izvede preko dveh zračnikov z odprtino na dnu in pod stropom jaška. Zračniki so preseka 150 mm in iz nerjavečega jekla - INOX. Predvidena je vgradnja cevi iz nodularne litine (C40). Vsi elementi na cevovodu morajo ustrezati nazivnemu tlaku PN10 bar.

Načrtovanje vodovoda je prilagojeno in omogoča samostojno izvedbo prve faze in naknadno izvedbo druge faze ureditve. Grafični prikaz ureditve vodovodnega omrežja in hidrantov je prikazan v kartografski prilogi 4e.

* + 1. Javne površine

*V nadaljevanju je podan opis predvidene komunalne opreme, ki izhaja iz Projektne dokumentacije PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016).*

Preko obravnavanega območja potekata dve hudourniški strugi – Mehanotehnika I in Mehanotehnika II. Strugi sta regulirani in gravitirata proti zalivu Viližan. Predhodno je bila izdelana »Študija poplavne ogroženosti« št. načrta 100/2010, marec 2011, Isan12 d.o.o., s katero so bili določeni omilitveni ukrepi, ki jih je pri načrtovanju cone potrebno upoštevati. Omenjena študija je tudi podlaga za trenutno evidenco poplav na obravnavanem območju.

Ureditev hudourniških strug in objektov na njenih je predvidena tako, da ne ogroža stabilnosti in varnosti državnih cest in njihovih elementov. Na priobalnih zemljiščih se ohranja javna dostopnost.

Posegi v vodna in priobalna zemljišča so zasnovani skladno s 5. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02, 2/2004, 41/04, 57/08, 57/2012) in študijo poplavne ogroženosti (št. načrta 100/2010, marec 2011, Isan12 d.o.o.) tako, da se ne poslabšuje stanje voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave.

Na vodnih in priobalnih zemljiščih so predvideni posegi za potrebe:

* gradnje objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo,
* gradnje objektov javnega dobra,
* ukrepi, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
* ukrepi, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
* gradnje objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oz. priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode),
* gradnje objektov, namenjenih varstvu vode pred onesnaženem,
* gradnje objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in
* premoženja ter izvajanju nalog policije.

**Hudournik Mehanotehnika I**

Ohranja se obstoječo traso hudourniške struge. Odprto strugo vodotoka se bo na tangiranem delu urejalo v skladu z ukrepi predvidenimi v študiji (št. načrta 100/2010, marec 2011, Isan12 d.o.o.).

Predvideno je, da se izvede navedene ukrepe na odseku poteka hudournika od lokalne ceste na severni strani, skozi cono do trase obalne ceste:

* na območju križanja hudournika z obstoječimi cestnimi komunikacijami se zamenjajo obstoječi cevni prepusti preseka Φ140 s škatlastimi prepusti dimenzij 2,0 x 2,0 m (3 kom.),
* na prečkanju glavne zbirne ceste se izvede dodaten prepust dimenzij 2,0 x 2,0m. Obstoječa stopnja se poruši in izvede se nadomestna stopnja, ki je zaradi poteka obstoječih vodovodov vkomponirana v konstrukcijo samega prepusta,
* na območjih, ki so označena v situaciji, se predvidi nadvišanje brežin vodotoka (med profili P12 in P13 desni breg ter P20 do P23 oba bregova). Z nadvišanjem se doseže varnostno višino Q100 + 50 cm,
* na celotnem območju obravnavane struge se predvidi čiščenje le te in po potrebi reprofiliranje tako, da se vzpostavi stanje kot je razvidno iz priloženih prečnih in vzdolžnih profilov vodotoka,
* pri reprofiliranju vodotokov se obstoječa obloga struge vodotoka ohrani oziroma po potrebi ponovno vzpostavi in sanira tako, da bo ohranjena zveznost zaščite,
* na mestih obstoječih ali predvidenih lokalnih iztokov iz meteornih sistemov se predvidi obnova obstoječih oziroma izvedba novih utrditev brežin s kamenjem v betonu, ki zagotavlja ustrezno stabilnost in odpornost struge na mestu iztoka,
* na mestih, kjer prihaja do poškodb brežin in tam, kjer so le te urejene v naklonu nad 1:1,5, se predvidi zaščito brežin v izvedbi roliranih brežin (vodna izvedba s ojačeno peto).

Vsi ukrepi so predvideni v prvi fazi gradnje.

Vsi predvideni posegi v vodotok so grafično prikazani v situaciji oziroma detajlnejših grafičnih prikazih. Imena posamičnih prepustov so privzeta iz študije (št. načrta 100/2010, marec 2011, Isan12 d.o.o.). Vsi prepusti so podrobno detajlno obdelani s prikazom predvidene nivelete in nivoja stoletnih vod.

Na območju prečkanja Severne priključne ceste se na strugi Mehanotehnika I v prepustu uredi stopnja višine cca 1,3 m. Taka izvedba je potrebna zaradi varovanja obstoječih vodovodnih cevi (razvidno iz detajlnega prikaza). S tem se omogoči niveletna navezava severne priključne ceste na obstoječe cestne površine, križanje obstoječega vodovoda in hkrati se bistveno ne spreminja predvidena zasnova ureditve vodotoka. Podobno stopnjo je bilo potrebno izvesti tudi v primeru prepusta pod kolesarsko stezo 1, saj je drugače umestitev predvidenih cestnih navezav nemogoča.

**Hudournik Mehanotehnika II**

Odsek hudournika Mehanotehnika II je na obravnavanem območju delno kanaliziran. Pri izdelavi projektne dokumentacije smo upoštevati rekonstrukcijo kanala, kot je predvidena z načrtom regulacije hudournika Mehanotehnika II (št. projekta 498/2007, GLG Koper d.o.o., julij 2010) v sklopu projekta navezave Južne ceste na obstoječo obalno cesto ter bodočo hitro cesto (izgradnja novega krožišča, št. projekta NG/079-2006). Ob izgradnji kolesarske steze bo potrebno podaljšanje škatlastega prepusta preseka 2,0 x 2,0 m, ki poteka pod obalno cesto. Odprto strugo vodotoka se bo urejalo v skladu z ukrepi predvidenimi v študiji (št. načrta 100/2010, marec 2011, Isan12 d.o.o.). Vsi predvideno posegi izboljšujejo obstoječo ureditev odvodnje za obstoječe (brez obnovljenega osrednjega dela vodotoka), predvideno (z izvedenimi vsemi omilitvenimi ukrepi) ter in morebitno umestno stanje ureditve, ki je bilo preverjeno tudi v študiji (št. načrta 100/2010, marec 2011, Isan12 d.o.o.).

Predvideno stanje končne ureditve je prikazano v situativnem prikazu. Ti ukrepi so obdelani ločeno in so ne obdelujejo v predmetni dokumentaciji:

* zamenja se obstoječe prekritje preseka Φ 140 na območju Stavbenika s škatlastim prepustom dimenzij 2,0 x 2,0 m,
* na preostalem delu se izvede regulacije struge po načrtu: »Navezava Južne ceste na obstoječo Obalno cesto ter bodočo HC; regulacija hudournika Mehanotehnika 2; GLG d.o.o. št. 498/2007«.
* V sklopu druge faze se predvidijo ukrepi na območju tovarne Mehanotehnika od prečkanja ceste za Mehano do ureditev v sklopu dokumentacije »Navezava Južne ceste na obstoječo Obalno cesto ter bodočo HC; regulacija hudournika Mehanotehnika 2; GLG d.o.o. št. 498/2007« in sicer:
* rušenje obstoječega prepusta in izvedba novega škatlastega prepusta dimenzij 3,0x1,7 m,
* nadvišanje in sanacija obstoječih brežin v dolžini cca 130 m (med profili P11 in P14). Z nadvišanjem se doseže varnostno višino Q100 + 50 cm,
* na celotnem območju obravnavane struge se predvidi čiščenje le te in po potrebi reprofiliranje tako, da se vzpostavi stanje kot je razvidno iz priloženih prečnih in vzdolžnih profilov vodotoka,
* pri reprofiliranju vodotokov se obstoječa obloga struge vodotoka ohrani oziroma po potrebi ponovno vzpostavi in sanira tako, da bo ohranjena zveznost zaščite,
* na mestih obstoječih ali predvidenih lokalnih iztokov iz meteornih sistemov se predvidi obnova obstoječih oziroma izvedba novih utrditev brežin s kamenjem v betonu, ki zagotavlja ustrezno stabilnost in odpornost struge na mestu iztoka,
* na mestih kjer prihaja do poškodb brežin in tam kjer so le te urejene v naklonu nad 1:1,5 se predvidi zaščito brežin v izvedbi roliranih brežin (vodna izvedba s ojačeno peto),
* odstranitev višinske stopnje in sanacija ter reprofiliranje brežin.

Podaljšanje škatlastega prepusta 1 je predvideno v prvi fazi gradnje vsi ostali ukrepi pa v drugi fazi. Vsi predvideni posegi v vodotok so grafično prikazani v situaciji oziroma detajlnejših grafičnih prikazih. Imena posamičnih prepustov so privzeta iz študije (št. načrta 100/2010, marec 2011, Isan12 d.o.o.). Vsi prepusti so podrobno detajlno obdelani s prikazom predvidene nivelete in nivoja stoletnih vod.

Predvidena novogradnja prepusta pod lokalno cesto za »Mehano« se predvidi v nekoliko manjšem gabaritu kot je bil le ta predviden po študiji (št. načrta 100/2010, marec 2011, Isan12 d.o.o.). To je potrebno, ker križanje z obstoječo cestno povezavo v predvidenem gabaritu objekta ni izvedljivo. V študiji je bil predviden gabarit objekta 3 x 2m, izvedel pa se bo objekt gabarita 3 x 1,7m. Pred vtokom v sam prepust pa se predvidi izvedba stopnje višine cca 0,8 m. Na račun zmanjšane višine prepusta bo njegovo vzdrževanje nekoliko bolj oteženo (ne zagotavlja se več stojna višina v prepustu) na delovanje prepusta pa sprememba ne bo vplivala saj se še vedno zagotavlja varnostno nadvišanje v višini 0,5 m + Q100, kar je običajno za objekte na urejenih vodotokih. Trenutno so vode iz hudournika Mehanotehnika II speljane še po starejši trasi po ceveh pod predvideno traso kolesarske steze na jugozahodnem delu območja v obdelavi. Na tem delu je potrebno ohraniti funkcionalnost obstoječih odvodnih kanalov vsaj dokler le te ne bodo več v funkciji (ko bo možno v celoti zagotoviti funkcionalnost v projektu predvidene trase).

**KRAJINSKOARHITEKTURNE REŠITVE**

Ogrodje zelenih površin predstavlja koridor hudournika, na katerega se navezujejo tudi zelenice ob cestah in parkiriščih. Osnovna vodnogospodarska funkcija vodotoka je nadgrajena z ekološko funkcijo in funkcijo javnega zelenega prostora, kar bistveno prispeva k doživljajskim kakovostim prostora in kakovosti delovnega okolja. Zgornji robovi brežin hudournika se zasadijo z obvodno vegetacijo.

Na stiku obravnavanega območja z glavno obalno cesto se vzpostavijo robni zeleni pasovi, ki predstavljajo eno izmed prvin novega urbanega roba. Zasaditev na tem območju blaži hrup, ščiti pred vetrom in služi kot zeleni varovalni pas med industrijsko cono in obalno cesto. Robni zeleni pas ustvarja estetsko krajinsko sliko in preprečuje vetrno in vodno erozijo.

Ob glavnih prometnicah so predvidene zelenice z dvostranskim drevoredom. Prometni otoki v obeh križiščih glavne zbirne ceste z obalno cesto se zasadijo s pokrovnicami.

**Obvodna zasaditev ob hudourniku Mehanotehnika II**

Po naraščajočih profilih oz. stacionažah, gledano v smeri od obalne ceste proti morju.

|  |  |
| --- | --- |
| **Stacionaža hudournika**  **Mehanotehnika II** | **Opis rešitve** |
| **P17 - prepust 1** | Zgornji rob obeh brežin hudournika Mehanotehnika II se zasadi z obvodno vegetacijo. |

**Obvodna zasaditev ob hudourniku Mehanotehnika I**

Po naraščajočih profilih oz. stacionažah, gledano v smeri od obalne ceste proti morju.

|  |  |
| --- | --- |
| **Stacionaža hudournika**  **Mehanotehnika I** | **Opis rešitve** |
| **P9 - P12** | Zgornji rob desne brežine hudournika Mehanotehnika I se zasadi z obvodno vegetacijo. |
| **P14 - P16** | Zgornji rob leve brežine hudournika Mehanotehnika I se zasadi z obvodno vegetacijo. |
| **P17 - P19** | Zgornji rob leve brežine hudournika Mehanotehnika I se zasadi z obvodno vegetacijo. |
| **P20 - prepust pod obalno cesto (P1)** | Zgornji rob leve brežine hudournika Mehanotehnika I se zasadi z obvodno vegetacijo. |

**Zasaditev robnega zelenega pasu ob obalni cesti**

Po naraščajočih profilih oz. stacionažah, gledano v smeri od severovzhoda proti jugozahodu.

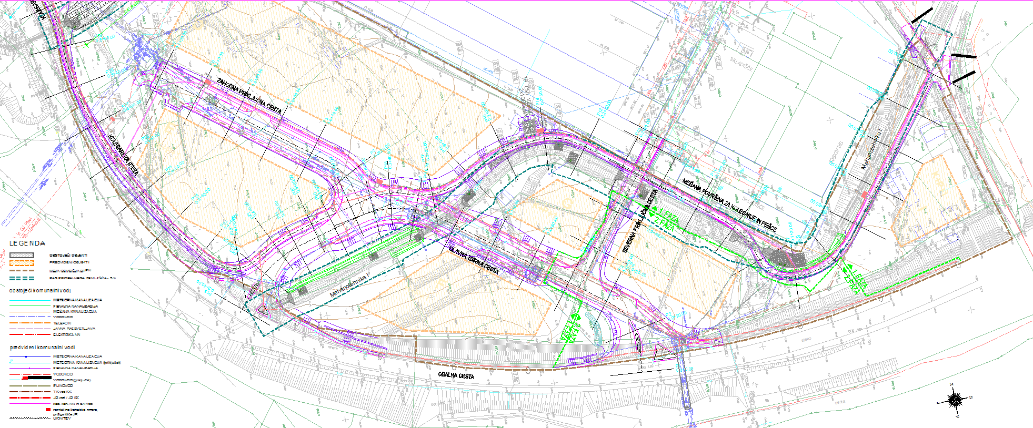
|  |  |
| --- | --- |
| **Odsek** | **Opis rešitve** |
| **Prostorska enota I - prostorska enota H** | Na skrajnem severnem delu se kot prostorski poudarek izvede zasaditev treh dreves (albicija). Na brežini ob obalni cesti se izvede linijska zasaditev grmovnic (navadni lepljivec) na severnem delu v štirih, na južnem delu pa v treh vrstah. Ob liniji grmovnic se na dveh mestih izvede zasaditev večjih grmovnic (brogovita) in zasaditev 5 dreves (črni bor). |
| **Prostorska enota F** | Na severovzhodnem robu prostorske enote F se kot prostorski poudarek izvede zasaditev treh dreves (albicija).  Na brežini ob obalni cesti se izvede linijska zasaditev trajnic (sivka) v več vrstah. Linijska zasaditev trajnic se na severnem in južnem robu podaljša z grmovno zasaditvijo (oleander). |
| **P23 - P27**  **kolesarske steze** | Brežina ob jarku med obalno cesto in kolesarsko stezo se zasadi s pasom trajnic (jesenska vilovina) v treh vrstah. |
| **P27 - P34**  **kolesarske steze** | Med obalno cesto in kolesarsko stezo se izvede linijska zasaditev grmovnic (mirta). |
| **P27 - P30**  **kolesarske steze** | Na desni strani kolesarske ceste se izvede drevesna zasaditev (jagodičnica). |

**Drevored ob zahodni priključni cesti in glavni zbirni cesti**

Po naraščajočih profilih oz. stacionažah, gledano v smeri od severovzhoda proti jugozahodu.

|  |  |
| --- | --- |
| **Stacionaža glavne zbirne ceste** | **Opis rešitve** |
| **P1 - P2** | Prometni otok v križišču glavne zbirne ceste z obalno cesto se zasadi s pokrovnicami. |
| **P2 - P3** | Na desni strani glavne zbirne ceste se izvede zasaditev 7 drevorednih dreves. |
| **P4 - P6** | Na desni strani glavne zbirne ceste se ob vznožju nasipa izvede zasaditev 8 drevorednih dreves. |
| **P3 - P6** | Na levi strani glavne zbirne ceste se izvede zasaditev 12 drevorednih dreves. |
| **P9 - P12** | Na levi strani glavne zbirne ceste se izvede zasaditev 11 drevorednih dreves. |
| **P12 - P13** | Prometni otok v križišču glavne zbirne ceste z obalno cesto se zasadi s pokrovnicami. |
| **Stacionaža zahodne priključne ceste** | **Opis rešitve** |
| **P2 - P6** | Na levi strani zahodne priključne ceste se izvede zasaditev 15 drevorednih dreves. |
| **križišče glavne zbirne ceste in zahodne priključne ceste - P7** | Na desni strani zahodne priključne ceste se izvede zasaditev 23 drevorednih dreves. |

.



Slika 4: Situacija s prikazom GJI (vir: PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura)

1. Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo
   1. Ocena vrednosti nove komunalne opreme in finančna sredstva za izvedbo opremljanja

Za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme se 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. Če ob začetku veljavnosti POSZ finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi najpozneje v dveh letih po začetku veljavnosti POSZ.

Če je na območju opremljanja predvideno etapno izvajanje opremljanja, se potrebna finančna sredstva za izvedbo opremljanja določijo za vsako posamezno etapo opremljanja.

Pri določitvi finančnih sredstev za izvedbo opremljanja se upoštevajo naslednji stroški:

* stroški izdelave EPO in POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov (v nadaljnjem besedilu: dokumentacija za novo komunalno opremo),
* stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo,
* stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje,
* stroški gradnje nove komunalne opreme (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme) in
* drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd.).

Stroški gradnje komunalne opreme se ovrednotijo na podlagi:

* rešitev nove komunalne opreme iz občinskega prostorskega izvedbenega akta in njegovih strokovnih podlag ali
* dokumentacije za novo komunalno opremo ali
* stroškov iz investicijske dokumentacije po predpisu o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na voljo v času izdelave EPO in POSZ, ali
* dejanskih stroškov izvedbe.

Stroški pridobivanja zemljišč so:

* stroški odkupa nepremičnin in
* stroški odškodnin ali nadomestil zaradi razlastitve nepremičnin ali omejitve oziroma obremenitve lastninske pravice, ki jo je treba izvesti zaradi gradnje nove komunalne opreme.

Stroški pridobivanja zemljišč se določijo glede na razpoložljive podatke v času izdelave EPO in POSZ ob upoštevanju naslednjega zaporedja:

* na podlagi dejanskih stroškov odkupa nepremičnin, razvidnih iz kupoprodajnih ali menjalnih pogodb, oziroma dejanskih stroškov odškodnin ali nadomestil zaradi razlastitve nepremičnin ali omejitve oziroma obremenitve lastninske pravice,
* na podlagi ocene cenilcev nepremičnin,
* ob upoštevanju posplošene tržne vrednosti nepremičnin iz uradnih evidenc.
  + 1. Stroški izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo

Osnovo za stroške izdelave EPO, POSZ in dokumentacije za novo komunalno opremo predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Stroški izdelave EPO in POSZ izhajajo iz pogodbenih vrednosti izdelave POSZ v letu 2012 in prenove v letu 2019, priprave OPPN v letu 2012, IP v letu 2016 - 2019 ter nadzor in informiranje, ki se bo izvajalo v času gradnje. Na podlagi navedenega so v elaborat vključene vrednosti programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 3: Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO** | | | | |
|  | **enota** | **količina** | **cena/enoto [EUR]** | **vrednost [EUR]** |
| **A. PROGRAM OPREMLJANJA** | | | | |
| 1. program opremljanja (2012) | kos | 1 | 4.750,00 | 4.750,00 |
| 2. prenova programa opremljanja (2019) | kos | 1 | 5.764,50 | 5.764,50 |
| **SKUPAJ** | | | | **10.514,50** |
| **B. DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO** | | | | |
| 1. programsko strateški dokumenti | kos | / | / | / |
| 2. prostorsko izvedbeni akti (OPPN) | kos | 1 | 39.639,20 | 39.639,20 |
| 3. idejne zasnove komunalne infrastrukture | kos | / | / | / |
| 4. idejni projekti komunalne infrastrukture | kos | / | / | / |
| 5. informacijski sistem | kos | / | / | / |
| 6. investicijska dokumentacija IP | kos | 1 | 7.045,00 | 7.045,00 |
| 7. projektna dokumentacija (PGD, PZI, PID) | kos | 1 | 38.200,00 | 38.200,00 |
| 8. nadzor nad izvajanjem del | kos | 1 | 15.134,56 | 15.134,56 |
| 9. informiranje in komuniciranje | kos | 1 | 8.055,97 | 8.055,97 |
| 10. program izvajanja del | kos | / | / | / |
| 11. organizacija izvedbe del | kos | / | / | / |
| **SKUPAJ** | | | | **108.074,73** |
| **SKUPAJ IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO** | | | | **118.589,23** |

* + 1. Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo

Osnovo za stroške predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik oziroma so povzeti po investicijskem programu za investicijo opremljanja come mestne industrije vzhod ter veljavnem programu opremljanja iz leta 2012. Stroške predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo na območju OPPN CMI – vzhod predstavljajo geodetski posnetki in geomehanske raziskave, okoljske in naravovarstvene raziskave, arheološke raziskave ter hidrološke oziroma vodnogospodarske raziskave, ko so bile že izvedene. Na podlagi navedenega so v EPO in POSZ vključene vrednosti predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 4: Stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO** | | | | |
|  | **enota** | **količina** | **cena/enoto [EUR]** | **vrednost [EUR]** |
| **A. RAZISKAVE IN ŠTUDIJE** | | | | |
| 1. geodetski posnetek in geomehanske raziskave | kos | 1 | 5.963,00 | 5.963,00 |
| 2. okoljske, naravovarstvene, CPVO | kos | 1 | 11.429,20 | 11.429,20 |
| 3.arheološke raziskave | kos | 1 | 14.270,00 | 14.270,00 |
| 4. meteorološke | kos | / | / | / |
| 5. hidrološke, vodnogospodarske (poplavna varnost) | kos | 1 | 5.880,00 | 5.880,00 |
| 6. energetske, komunalne, prometne | kos | / | / | / |
| 7. organizacija izvedbe del | kos | / | / | / |
| **SKUPAJ** | | | | **37.542,20** |
| **SKUPAJ STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO** | | | | **37.542,20** |

* + 1. Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje

V ta sklop so uvrščeni stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice, stroški upravnih postopkov, cenitev in ostali stroški povezani s pridobivanjem zemljišč. Osnovo za vrednotenje stroškov pridobivanja zemljišč predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Na podlagi pridobljenih podatkov gre za odkup zemljišč v skupni površini 1.178,23 m2. Cena na m2 po odloku pa znaša 100 € /m2. Na podlagi navedenega so v EPO in POSZ vključene vrednosti za pridobivanje zemljišč, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 5: Stroški pridobivanja zemljišč

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE** | | | | |
|  | **enota** | **količina** | **cena/enoto [EUR]** | **vrednost [EUR]** |
| **A. NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE** | | | | |
| 1. stroški odkupa zemljišča | / | / | / | 0,00 |
| 2. plačila odškodnin za služnosti in stavbno pravico | / | / | / | 44.950,67 |
| 3. odškodnina za posevke in kulture | / | / | / | 0,00 |
| 4. stroški za cenitve | / | / | / | 0,00 |
| 5. upravni in sodni postopki | / | / | / | 0,00 |
| 6. ostali stroški | / | / | / | 0,00 |
| 7. stroški kreditov | / | / | / | 0,00 |
| 8. organizacija izvedbe del z ostalimi nenapovedanimi str. | / | / | / | 0,00 |
| **SKUPAJ** | | | | **44.950,67** |
| **B. ZAZIDANO ZEMLJIŠČE** | | | | |
| 1. odškodnina za zemljišče | / | / | / | 0,00 |
| 2. odškodnina za objekte in naprave | / | / | / | 0,00 |
| 3. odškodnina za posevke in kulture | / | / | / | 0,00 |
| 4. stroški za cenitve | / | / | / | 0,00 |
| 5. upravni in sodni postopki | / | / | / | 0,00 |
| 6. ostali stroški | / | / | / | 0,00 |
| 7. stroški kreditov | / | / | / | 0,00 |
| 8. organizacija izvedbe del | / | / | / | 0,00 |
| **SKUPAJ** | | | | **0,00** |
| **C. DRUGO** | | | | |
| predhodni stroški | / | / | / | 0,00 |
| drugo za pridobivanje zemljišč | / | / | / | 0,00 |
| delilni načrti | / | / | / | 0,00 |
| organizacija izvedbe del | / | / | / | 0,00 |
| **SKUPAJ** | | | | **0,00** |
| **SKUPAJ STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE** | | | | **44.950,67** |

* + 1. Stroški gradnje nove komunalne opreme

Osnovo za vrednotenje stroškov gradnje nove komunalne opreme predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik. Stroški gradnje nove komunalne opreme so povzeti po Investicijskem programu za investicijo opremljanja come mestne industrije vzhod (AS-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., ozn. 162-2018, november 2018, tehnični popravek - marec 2019) in Investicijskem programu za investicijo opremljanja come mestne industrije vzhod »Tehnični popravki in uskladitve za I. fazo« (AS-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., ozn. 162-2018, september 2019). vsi omenjeni podatki so bili izdelovalcu posredovani s strani naročnika. Skladno z obsegom predvidene ureditve so predvideni naslednji stroški gradnje nove komunalne opreme, ki so po posameznih sklopih predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 6: Stroški gradnje nove komunalne opreme

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME** | | | | |
|  | **enota** | **količina** | **cena/enoto [EUR]** | **vrednost [EUR]** |
| **1. FAZA** | | | | |
| **CESTNO OMREŽJE** | | | | |
| 1. Cestno omrežje | kos | 1 | 504.461,15 | 504.461,15 |
| 2. Meteorna kanalizacija za odvajanje utrjenih površin | kos | 1 | 207.151,07 | 207.151,07 |
| 3. Javna razsvetljava | kos | 1 | 64.399,30 | 64.399,30 |
| **SKUPAJ CESTNO OMREŽJE** | | | | **776.011,52** |
| **FEKALNA KANALIZACIJA** | | | | |
| 1. Fekalna kanalizacija (brez DDV, po 76.a členu ZDDV-1) | kos | 1 | 81.207,52 | 81.207,52 |
| **SKUPAJ FEKALNA KANALIZACIJA** | | | | **81.207,52** |
| **VODOVODNO OMREŽJE** | | | | |
| 1. Vodovod (brez DDV, po 76.a členu ZDDV-1) | kos | 1 | 92.090,99 | 92.090,99 |
| **SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE** | | | | **92.090,99** |
| **JAVNE POVRŠINE** | | | | |
| 1. Vodnogospodarske ureditve | kos | 1 | 124.505,30 | 124.505,30 |
| 2. Krajinska ureditev | kos | 1 | 75.132,51 | 75.132,51 |
| **SKUPAJ JAVNE POVRŠINE** | | | | **199.637,81** |
| **SKUPAJ 1.FAZA** | | | | **1.148.947,83** |
| **2. FAZA** | | | | |
| **CESTNO OMREŽJE** | | | | |
| 1. Cestno omrežje | kos | 1 | 116.442,32 | 116.442,32 |
| 2. Meteorna kanalizacija za odvajanje cest | kos | 1 | 64.690,18 | 64.690,18 |
| 3. Javna razsvetljava | kos | 1 | 16.172,54 | 16.172,54 |
| **SKUPAJ CESTNO OMREŽJE** | | | | **197.305,04** |
| **FEKALNA KANALIZACIJA** | | | | |
| 1. Fekalna kanalizacija | kos | 0 | 0,00 | 0,00 |
| **SKUPAJ FEKALNA KANALIZACIJA** | | | | **0,00** |
| **VODOVODNO OMREŽJE** | | | | |
| 1. Vodovod (brez DDV, po 76.a členu ZDDV-1) | kos | 1 | 54.663,20 | 54.663,20 |
| **SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE** | | | | **54.663,20** |
| **JAVNE POVRŠINE** | | | | |
| 1. Vodnogospodarske ureditve | kos | 1 | 47.439,47 | 47.439,47 |
| 2. Krajinska ureditev | kos | 1 | 2.156,34 | 2.156,34 |
| **SKUPAJ JAVNE POVRŠINE** | | | | **49.595,81** |
| **SKUPAJ 2.FAZA** | | | | **301.564,05** |
| **SKUPAJ VSA NOVA KOMUNALNA OPREMA** | | | | **1.450.511,89** |
|  |  |  |  |  |

Občina ima finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme vključene v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

* + 1. Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja

Osnovo za vrednotenje drugih stroškov nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi EPO in POSZ opredelil naročnik in so povzeti po veljavnem programu opremljanja iz leta 2012. Predviden je priprava zemljišč in prestavitev obstoječe komunalne infrastrukture. Na podlagi navedenega so v elaborat vključene vrednosti drugih stroškov nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 7: Drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA** | | | | |
|  | **enota** | **količina** | **cena/enoto [EUR]** | **vrednost [EUR]** |
| **A. GEODETSKA DOKUMENTACIJA** | | | | |
| 1. geodetski načrti in dela | kos | / | / | / |
| 2. ureditev meje oboda območja | kos | / | / | / |
| 3. parcelacije in ureditev mej | kos | / | / | / |
| 4. odloki o prepovedi delitve in graditve | kos | / | / | / |
| 5. organizacija izvedbe del | kos | / | / | / |
| **SKUPAJ GEODETSKA DOKUMENTACIJA** | | | | **0,00** |
| **B. PRIPRAVA ZEMLJIŠČA** | | | | |
| 1. hidromelioracija terena (prestavitev vodotokov, ureditev vodotokov itd.) | m2 | / | / | / |
| 2. odstranitev in začasno ali dokončno deponiranje zemljin | m3 | / | / | / |
| 3. odstranitev zelenega pokrova - gozd (grmovje z drevjem in odstranitev panjev) | m2 | / | / | / |
| 3. izkopi, nasipavanje in izravnave terena | m3 | / | / | / |
| 4. zavarovanje plazovitega terena | m2 | / | / | / |
| 5. odstranitev obstoječih objektov (rušenje) | kos | / | / | / |
| 6. prestavitev obstoječe komunalne infrastrukture | m1 | / | / | / |
| 7. arheološka izkopavanja | kos | / | / | / |
| 8. drugi stroški (krediti, itd.) | kos | / | / | / |
| 9. organizacija izvedbe del | kos | / | / | / |
| 10. ostala pripravljalna dela (zakoličenje osi, zavarovanje gradbišča, postavitev gradbenih profilov, postavitev opreme, razna nepredvidena dela) | kos | / | / | / |
| **SKUPAJ PRIPRAVA ZEMLJIŠČA** | | | | **0,00** |
| **SKUPAJ DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME** | | | | **0,00** |

* 1. Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo
     1. Obračunska območja

*Zakon o prostorskem načrtovanju (ZUreP2)* in *Uredba* določata, da se obračunska območja določijo za vso predvideno novo komunalno opremo.

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme na območju OPPN CMI-vzhod. Obračunska območja so bila določena na podlagi *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12),* ter usklajena s predstavniki občine na usklajevalnem sestanku dne 22. novembra 2019.

Glede na zgoraj podana izhodišča so bila določena naslednja obračunska območja:

* obračunsko območje stroškov gradnje nove komunalne opreme:
* obračunsko območje cest (OBO\_C\_1), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja in pripadajoče komunalne opreme,
* obračunsko območje fekalne kanalizacije (OBO\_FK\_1), določeno na podlagi poteka predvidene fekalne kanalizacije,
* obračunsko območje vodovodnega omrežja (OBO\_V\_1), določeno na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja in
* obračunsko območje javnih površin (OBO\_JP\_1), določeno na podlagi vodnogospodarskih in krajinskih ureditev.
* obračunsko območje ostalih stroškov (stroškov izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, stroškov predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo ter drugih stroškov nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja) (OBO\_OST\_1).

Obračunska območja za predvideno komunalno infrastrukturo predstavljajo zazidljiva zemljišča znotraj ureditvenega območja. Glede na predvideni potek, faznosti gradnje in ureditve posamezne vrste komunalne opreme, ki je predmet obračuna komunalnega prispevka so bila za posamezno vrsto komunalne opreme določena zgoraj navedena obračunska območja. Njihove površine so bile določene glede na to, ali se določena parcela opremlja z dotično vrsto komunalne opreme ali ne.

Podatki o površini gradbenih parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12).*

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja, na katerih je možna gradnja objektov. Ob tem je bila od površine parcel, ki se uvrščajo v obračunsko območje odšteta površina zemljišč, ki se namenjajo gradnji grajenega javnega dobra – v tem EPO in POSZ gre za površine cest in vodnogospodarskih ureditev. V spodnji preglednici so prikazane površine parcel na posameznem obračunskem območju, ki so upoštevane v tem EPO.

Preglednica 8: Določitev skupne površine parcel na obračunskem območju

|  |  |
| --- | --- |
| **Obračunsko območje** | **Površina parcel**  **na obračunskem območju (m2)** |
| OBO\_C\_1 | 37.368,00 |
| OBO\_FK\_1 | 25.886,00 |
| OBO\_V\_1 | 25.886,00 |
| OBO\_JP\_1 | 37.368,00 |
| OBO\_OST\_1 | 37.368,00 |

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili za predvidene objekte znotraj območja Območje OPPN CMI-vzhod določeni na podlagi 12. člena *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12)*, kjer so določeni višinski gabariti objektov in stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. Na podlagi površin parcel in faktorja izrabe (Fi=2,1), ki določa maksimalno bruto tlorisno površino objektov, so v nadaljevanju določene bruto tlorisne površine, ki so podane v spodnji preglednici. Izjema je le objekt A2, kjer gre za bencinski servis, ki ima povsem drugačne potrebe glede površin objekta. Zaradi navedenega je bila pri objektu A2 upoštevana predlagana velikost objekta iz grafičnega dela odloka, ki znaša 12,0 m x 31,5 m. Tako je bila za objekt A2 določena bruto tlorisna površina objekta 378,00 m2. V spodnji preglednici so prikazane bruto tlorisna površina objektov na posameznem obračunskem območju, ki so upoštevane v tem EPO.

Preglednica 9: Določitev skupne bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju

|  |  |
| --- | --- |
| **Obračunsko območje** | **Bruto tlorisna površina objektov**  **na obračunskem območju (m2)** |
| OBO\_C\_1 | 70.885,50 |
| OBO\_FK\_1 | 54.360,60 |
| OBO\_V\_1 | 54.360,60 |
| OBO\_JP\_1 | 70.885,50 |
| OBO\_OST\_1 | 70.885,50 |

* + 1. Skupni in obračunski stroški

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Če je posamezna vrsta nove komunalne opreme namenjena tudi drugim območjem izven območja opremljanja, se za skupne stroške nove komunalne opreme na območju opremljanja lahko šteje le sorazmerni del stroškov, ki se določi glede na delež obremenitev nove komunalne opreme z območja opremljanja in vseh območij, ki jim je nova komunalna oprema namenjena.

Ocena skupni stroškov opremljanja je izdelana na osnovi podatkov o posameznih vrstah stroškov, ki so bili v prejšnjem poglavju navedeni po posameznih postavkah. Skupni stroški opremljanja vključujejo le stroške povezane z gradnjo predvidene komunalne opreme (glej poglavje 9. Opozorilo o celovitosti) in so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Skupni stroški opremljanja

|  |  |
| --- | --- |
| **A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA** | |
| **Sklop** | **Vrednost (EUR)** |
| I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO | **118.589,23** |
| II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO | **37.542,20** |
| III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE | **44.950,67** |
| IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME |  |
| *Cestno omrežje* | *973.316,56* |
| *Fekalna kanalizacija* | *81.207,52* |
| *Vodovodno omrežje* | *146.754,19* |
| *Javne površine* | *249.233,62* |
| V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA | *0,00* |
| **SKUPAJ** | **1.651.593,99** |

Višina obračunskih stroškov opremljanja je opredeljena na osnovi izračunanih skupnih stroškov. Pri opredelitvi višine obračunskih stroškov investicije je upoštevano tudi določilo *Uredbe,* ki določa, da se obračunski stroški nove komunalne opreme določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine.

Glede na prejete podatke s strani občine v opremljanje obravnavanega območja ne bo vključenih drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in sredstev, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. Prikaz zmanjšanja skupnih stroškov opremljanja zaradi drugih virov so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 11: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja

|  |  |
| --- | --- |
| **B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV** | |
| **Sklop** | **Vrednost (EUR)** |
| takse na podlagi zakona o varstvu okolja | 0,00 |
| sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna | 0,00 |
| namenska sredstva proračuna RS | 266.024,35 |
| namenska sredstva ESRR | 620.723,47 |
| sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja | 0,00 |
| zasebnih vlaganj izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo | 0,00 |
| stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja vloženi s strani Občine, ki jih mora sistemski operater povrniti v skladu z Pravilnikom o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja | 0,00 |
| sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka | 0,00 |
| druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek (ostali stroški) | 0,00 |
| **SKUPAJ** | **886.747,82** |

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. Obračunski stroški nove komunalne opreme za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračunajo na naslednji način:

**OSN(ij) = SSN(ij) – Sdrugi viri(ij) – Sproračunska sredstva(ij))**

Zgornje oznake pomenijo:

* OSN(ij):obračunski stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
* SSN(ij): skupni stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
* Sdrugi viri(ij): drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
* Sproračunska sredstva(ij)): sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
* i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
* j: posamezno obračunsko območje.

Pri določitvi obračunskih stroškov občina določi sredstva, ki se za financiranje komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna, tako da se delež proračunskih sredstev med obračunskimi območji posamezne vrste nove komunalne opreme na območju cele občine ne razlikuje za več kot 25 odstotkov. Pri tem se delež proračunskih sredstev določi na naslednji način:

**Dproračunska sredstva(ij) = Sproračunska sredstva(ij) / (SSN(ij) – Sdrugi viri(ij))**

Zgornje oznake pomenijo:

* Dproračunska sredstva(ij): delež sredstev, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovi iz občinskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
* druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

Višina obračunskih stroškov opremljanja je prikazana v spodnji preglednici. Predstavljeni obračunski stroški opremljanja so bili v nadaljevanju uporabljeni kot osnova za merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na obravnavanem območju.

Preglednica 12: Obračunski stroški opremljanja

|  |  |
| --- | --- |
| **C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA** | |
| **Sklop** | **Vrednost (EUR)** |
| **A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA** | **1.651.593,99** |
| I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO | 118.589,23 |
| II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO | 37.542,20 |
| III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE | 44.950,67 |
| IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME |  |
| *Cestno omrežje* | *973.316,56* |
| *Fekalna kanalizacija* | *81.207,52* |
| *Vodovodno omrežje* | *146.754,19* |
| *Javne površine* | *249.233,62* |
| V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA | *0,00* |
| **B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV** | **0,00** |
| I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO | 0,00 |
| II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO | 0,00 |
| III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE | 0,00 |
| IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME |  |
| *Cestno omrežje* | *595.021,90* |
| *Fekalna kanalizacija* | *49.644,95* |
| *Vodovodno omrežje* | *89.715,89* |
| *Javne površine* | *152.365,09* |
| V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA | 0,00 |
| **C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA** | **1.651.593,99** |
| I. STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO | 118.589,23 |
| II. STROŠKI PREDHODNIH RAZISKAV IN ŠTUDIJ V ZVEZI Z NOVO KOMUNALNO OPREMO | 37.542,20 |
| III. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE | 44.950,67 |
| IV. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME |  |
| *Cestno omrežje* | *378.294,66* |
| *Fekalna kanalizacija* | *31.562,57* |
| *Vodovodno omrežje* | *57.038,31* |
| *Javne površine* | *96.868,53* |
| V. DRUGI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME, KI NASTANEJO ZARADI OPREMLJANJA | 0,00 |

* + 1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izvede na naslednji način:

**CpN(ij) = OSN(ij)/∑AGP(j) in CtN(ij) = OSN(ij) /∑AOBJEKT**

Zgornje oznake pomenijo:

* CpN(ij): stroški opremljanja na m2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
* CtN(ij): stroški opremljanja na m2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
* OSN(ij): obračunski stroški posamezne vrste nove komunale opreme na posameznem obračunskem območju,
* ∑AGP(j): vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
* ∑AOBJEKT(j): vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
* i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
* j: posamezno obračunsko območje.

Vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju je vsota predvidenih gradbenih parcel vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma ki jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, vsota površin vseh načrtovanih gradbenih inženirskih objektov in vsota površin vseh drugih gradbenih posegov, ki se bodo priključili na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma jo bodo uporabljali in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne s preračunom na mersko enoto parcel (CpN). Pri tem velja opomniti, da je v spodnji preglednici upoštevana samo predvidena komunalna oprema.

Preglednica 13: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CpN)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL** | | | | |
| **Vrsta opreme** | **Oznaka obračunskega območja** | **Površina gradbenih parcel [m2]** | **Vrednost  [EUR]** | **Cena ne enoto  [EUR/m2]** |
| I. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME |  |  |  |  |
| *Cestno omrežje* | *OBO\_C\_1* | 37.368,00 | 378.294,66 | 10,123 |
| *Fekalna kanalizacija* | *OBO\_FK\_1* | 25.886,00 | 31.562,57 | 1,219 |
| *Vodovodno omrežje* | *OBO\_V\_1* | 25.886,00 | 57.038,31 | 2,203 |
| *Javne površine* | *OBO\_JP\_1* | 37.368,00 | 96.868,53 | 2,592 |
| II. OSTALI STROŠKI*\** | OBO\_OST\_1 | 37.368,00 | 201.082,10 | 5,381 |
| **SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA** | | | **764.846,17** | **21,518** |

*\* Ostali stroški vključujejo naslednje stroške - stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo; stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo; stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje; drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja*

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme in preračunom na mersko enoto bruto tlorisnih površin (BTPO) (CtN).

Preglednica 14: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (CtN)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO BTPO** | | | | |
| **Vrsta opreme** | **Oznaka obračunskega območja** | **Bruto tlorisna površina objekta  [m2]** | **Vrednost  [EUR]** | **Cena ne enoto  [EUR/m2]** |
| I. STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME |  |  |  |  |
| *Cestno omrežje* | *OBO\_C\_1* | 70.885,50 | 378.294,66 | 5,337 |
| *Fekalna kanalizacija* | *OBO\_FK\_1* | 54.360,60 | 31.562,57 | 0,581 |
| *Vodovodno omrežje* | *OBO\_V\_1* | 54.360,60 | 57.038,31 | 1,049 |
| *Javne površine* | *OBO\_JP\_1* | 70.885,50 | 96.868,53 | 1,367 |
| II. OSTALI STROŠKI*\** | OBO\_OST\_1 | 70.885,50 | 201.082,10 | 2,837 |
| **SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA** | | | **764.846,17** | **11,171** |

*\* Ostali stroški vključujejo naslednje stroške - stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo; stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo; stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje; drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja*

* + 1. Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

* + površina gradbene parcele stavbe,
  + bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
  + razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN) pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Pri odmeri akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se pri izračunu akontacije komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina urejenega zazidljivega zemljišča.

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer je minimum DpN ali DtN = 0,3, maksimum DpN ali DtN = 0,7 in DpN + DtN = 1.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpN) in deležem površine objekta (DtN) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem EPO in POSZ (DpN) : (DtN) = 0,7 : 0,3. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za območje OPPN CMI-vzhod.

1. Roki za izvedbo in etapnost opremljanja

Na usklajevalnem sestanku s predstavniki občinske uprave Občine Izola je bil definiran naslednji terminski načrt izvedbe opremljanja.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **AKTIVNOST** | **2015** | | | | **2016** | | | | **2017** | | | | **2018** | | | | **2019** | | | | **2020** | | | |
| **I.** | **II.** | **III.** | **IV.** | **I.** | **II.** | **III.** | **IV.** | **I.** | **II.** | **III.** | **IV.** | **I.** | **II.** | **III.** | **IV.** | **I.** | **II.** | **III.** | **IV.** | **I.** | **II.** | **III.** | **IV.** |
| Strokovne podlage in raziskave |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Izdelava investicijske dokumentacije |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Izdelava projektne dokumentacije PGD/PZI |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za 1. fazo |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Priprava razpisne dokumentacije |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Postopek jav. nar. za izbor izvajalca del za obseg 1. faze |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pridobivanje zemljišč in soglasje za izvedbo |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Začetka gradnje nove komunalne opreme (1. faza)** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Izvajanje gradbenih del (opremljanje območja 1. faza) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Nadzor nad izvajanjem del (1. faza) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pridobitev uporabnega dovoljenja (1. faza) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Predaja komunalne opreme v upravljanje (1. faza)** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Informiranje za 1. fazo projekta |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za 2. fazo |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Postopek jav. nar. za izbor izvajalca del za obseg 2. faze |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Začetka gradnje nove komunalne opreme (2. faza)** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Izvajanje gradbenih del (opremljanje območja 2. faza) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Nadzor nad izvajanjem del (2. faza) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pridobitev uporabnega dovoljenja (2. faza) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Predaja komunalne opreme v upravljanje (2. faza)** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Vodenje projekta |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Začetek gradnje nove komunalne opreme (1. faza) je tako predviden v maju 2019, predaja komunalne opreme v upravljanje pa v decembru 2020. Začetek gradnje nove komunalne opreme (2. faza) je tako predviden v marcu 2020, predaja komunalne opreme v upravljanje pa v decembru 2020.

1. Izračun komunalnega prispevka
   1. Izračun komunalnega prispevka
      1. Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se najprej določi vrsta nove komunalne opreme iz EPO in POSZ, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba, in sicer:

* če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja zaradi graditve, se komunalna oprema določi na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, in mnenj, ki so jih mnenjedajalci podali k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja,
* če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja kot akontacija, se komunalna oprema določi na podlagi izvedene komunalne opreme in obračunskih območij iz EPO in POSZ.

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:

**KPnova (ij) = (AGP x CpN(ij) x DpN) + (ASTAVBA x CtN(ij) x DtN)**

Zgornje oznake pomenijo:

* KPnova(ij): znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
* AGP: površina gradbene parcele stavbe,
* CpN(ij): stroški opremljanja na m2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
* DpN: delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
* ASTAVBA: bruto tlorisna površina stavbe,
* CtN(ij): stroški opremljanja m2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
* DtN: delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
* i: posamezna vrsta nove komunalne opreme,
* j: posamezno obračunsko območje.

Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, se komunalni prispevek za novo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme se za gradbeno inženirske objekte izračuna po naslednji enačbi:

**KPnova(ij) = AGIO x CtN(ij) x DtN**

Zgornje oznake pomenijo:

* KPnova(ij): znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
* AGIO: površina gradbenega inženirskega objekta,
* CtN(ij): stroški opremljanja m2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
* DtN: delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

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:

**KPnova = ∑KPnova(ij)**

pri čemer je:

* KPnova znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
* KPnova(ij): znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmerja zavezancu zaradi spremembe zmogljivosti objekta, se izračuna tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka za novo komunalno opremo po spremembi zmogljivosti objekta in pred spremembo zmogljivosti objekta. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in pred spremembo zmogljivosti objekta. Če je razlika negativna, se z odmerno odločbo ugotovi, da je komunalni prispevek za novo komunalno opremo že poravnan.

Pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve na zemljišču, na katerem je že bil odmerjen in plačan komunalni prispevek zaradi graditve, se ob smiselni uporabi prejšnjega odstavka zavezancu upošteva že plačani komunalni prispevek v naslednjih primerih:

* če gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, ni bilo izdano ali
* če je gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, prenehalo veljati in se objekt ni začel graditi.

Akontacija komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme se izračuna po naslednji enačbi:

**KPakontacija(ij) = AUZZ x CpN(ij) x DpN**

Zgornje oznake pomenijo:

* KPakontacija(ij): znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
* AUZZ: površina urejenega zazidljivega zemljišča,
* CpN(ij): stroški opremljanja na m2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
* DpN: delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opremo iz prejšnjega odstavka po enačbi:

**KPakontacija = ∑KPakontacija(ij),**

pri čemer je:

* KPakontacija znesek akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu,
* KPakontacija(ij): znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

Če je za urejeno zazidljivo zemljišče odmerjena in plačana akontacija komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme, se komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, ki se odmerja zavezancu zaradi graditve na tem zemljišču, izračuna na naslednji način:

* če je površina urejenega zazidljivega zemljišča večja od površine gradbene parcele stavbe (AUZZ – AGP ≥ 0), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

**KPnova (ij) = ASTAVBA x CtN(ij) x DtN**

pri čemer se poravnana akontacija za preostalo površino urejenega zazidljivega zemljišča upošteva pri drugih odmerah komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve na tistih gradbenih parcelah, ki so nastale na urejenem zazidljivem zemljišču,

* če je površina urejenega zazidljivega zemljišča manjša od površine gradbene parcele stavbe (AUZZ – AGP ≤ 0), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

**KPnova(ij) = ((AGP – ∑AUZZGP) x CpN(ij) x DpN) + (ASTAVBA x CtN(ij) x DtN)**

pri čemer ∑AUZZGP pomeni vsoto površin vseh urejenih zazidljivih zemljišč ali njihovih delov, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe in za katere je akontacija komunalnega prispevka že poravnana.

* + 1. Izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme

Če se nova komunalna oprema iz EPO in POSZ, 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 (KPnova(i)– KPobstoječa(i)≥ 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 (KPnova(i)– KPobstoječa(i) ≤ 0), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: KPobstoječa(i)– KPnova (i).

Če investitor in občina skleneta pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, ki ni predvidena v EPO in POSZ, se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi ob smiselni uporabi prejšnjega odstavka.

* 1. Posebna določila
     1. Odmera komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca, ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Odmerna odločba je izvršilni naslov.

Zahtevi zavezanca ali obvestilu o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni od popolne vloge. Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

Če o odmeri komunalnega prispevka ni odločeno v roku, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

* + 1. Odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, odmeri pristojni občinski organ komunalni prispevek z odmerno odločbo po uradni dolžnosti. Odmerna odločba je izvršilni naslov.

Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o zmogljivosti in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc.

Komunalni prispevek lahko občina odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

* + 1. Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz EPO in POSZ, v primeru ko ta še ni zgrajena in predana v upravljanje, ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz EPO in POSZ.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo iz EPO in POSZ ter druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz EPO in POSZ. Če občina ne omogoči priključitve v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo.

* + 1. Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma, ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo.

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo enostavnih objektov.

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.

* + 1. Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Občina lahko predpiše delno oprostitev plačila komunalnega prispevka do višine 50 odstotkov v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta.

Morebitne ostale oprostitve in olajšave določa Pravilnik o kriteriji za oprostitve in olajšave pri odmeri in plačilu komunalnega prispevka.

Ob oprostitvi mora Občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

* + 1. Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo

Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta.

Občina pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju opremljanja, kjer investitor in občina za komunalno opremo iz POSZ skleneta pogodbo o opremljanju in zaradi etapne gradnje stavb vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za stavbe v prvi etapi gradnje, investitorju za preplačana sredstva izda potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova plačila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju opremljanja, s katerim se mu upošteva pretekla vlaganja pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pri nadaljnji realizaciji gradnje stavb na tem območju. Pretekla vlaganja se investitorju upoštevajo le, če predhodno izpolni vse obveznosti, ki izhajajo iz pogodbe o opremljanju.

Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme bodisi v obliki finančnih ali drugih sredstev.

* 1. Informativni izračun komunalnega prispevka

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju OPPN CMI-vzhod, ki ga podajamo v nadaljevanju, prikazujeta izračun komunalnega prispevka za objekt na gradbeni parceli E. S tem bo prikazan izračun višine komunalnega prispevka za predviden objekt parceli E.

Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 9.645,30 m2. Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 4.593,00 m2. Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja obračunska območja: OBO\_C\_1, OBO\_FK\_1, OBO\_V\_1, OBO\_JP\_1 in OBO\_OST\_1.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vhodni podatki | Vrednosti | Enota |
| *površina parcele (m2)* | 4.593,00 | *m2* |
| *neto tlorisna površina (m2)* | 8.198,51 | *m2* |
| *faktor dejavnosti* | *0,7* | *(Industrijske stavbe)* |
| *Dpi* | *0,6* |  |
| *Dti* | *0,4* |  |
| *Cpi* | *36,090* | *EUR/m2* |
| *Cti* | *108,620* | *EUR/m2* |
| Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo | 114.784,43 | EUR |

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo znaša 114.784,43 EUR.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vhodni podatki | Vrednosti | Enota |
| *površina gradbene parcele (m2)* | 4.593,00 | *m2* |
| *bruto tlorisna površina (m2)* | 9.645,30 | *m2* |
| *DpN* | *0,7* |  |
| *DtN* | *0,3* |  |
| *CpN* | *21,518* | *EUR/m2* |
| *CtN* | *11,171* | *EUR/m2* |
| Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo | 101.506,82 | EUR |

Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo znaša 101.506,82 EUR.

Skupni komunalni prispevek

Ker je komunalni prispevek za novo komunalno opremo manjši od komunalnega prispevka za obstoječo opremo, se v skupni komunalni prispevek šteje komunalni prispevek za novo komunalno opremo v vrednosti 101.506,82 EUR ter razlika do vrednosti obstoječe komunalne opreme po krovnem programu opremljanja, ki znaša 13.277,61 EUR. Skupni komunalni prispevek izračunan v skladu z 31. členom *Uredbe* tako znaša 114.784,43 EUR.

1. Opozorilo o celovitosti programa opremljanja

EPO in POSZ sta izdelana v skladu z *Uredbo 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. in 34/19),* ki opredeljuje tudi podrobno vsebino EPO in POSZ. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)*.

Pričujoči EPO in POSZ sta bila pripravljena na podlagi dokumentacije in podatkov, ki jih je izdelovalec pridobili s strani naročnika (Občina Izola) ter tokom usklajevanja z občinsko upravo Občine Izola.

Občina Izola ima že sprejet *Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za občino Izola - Comune di Isola (Ur. objave št. 18/2009, 20/2011)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* in določa merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo.

V omenjenem odloku so za obstoječo opremo na območju OPPN CMI-vzhod že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zaradi tega v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja, ocen vrednosti obstoječe opreme, določitve obračunskih območij in merskih enot, ker so ta izhodišča že določena s sprejetim Odlokom o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za občino Izola - Comune di Isola (Ur. objave št. 18/2009, 20/2011) oziroma v veljavnim Programom opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Izola (Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., marec 2009).

Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje OPPN CMI-vzhod lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme:

* cestno omrežje (obračunsko območje z oznako CE-PRIM),
* vodovodno omrežje (obračunsko območje z oznako VO-PRIM),
* kanalizacijsko omrežje (obračunsko območje z oznako KA-PRIM),
* javne površine (obračunsko območje z oznako JP1),

površine za ravnanje z odpadki (obračunsko območje z oznako OD-PRIM).

Obračunsko območje nove komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme na območju OPPN CMI-vzhod. Obračunska območja so bila določena na podlagi *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12),* ter usklajena s predstavniki občine na usklajevalnem sestanku dne 22. novembra 2019.

Glede na zgoraj podana izhodišča so bila določena naslednja obračunska območja:

* obračunsko območje stroškov gradnje nove komunalne opreme:
* obračunsko območje cest (OBO\_C\_1), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja in pripadajoče komunalne opreme,
* obračunsko območje fekalne kanalizacije (OBO\_FK\_1), določeno na podlagi poteka predvidene fekalne kanalizacije,
* obračunsko območje vodovodnega omrežja (OBO\_V\_1), določeno na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja in
* obračunsko območje javnih površin (OBO\_JP\_1), določeno na podlagi vodnogospodarskih in krajinskih ureditev.
* obračunsko območje ostalih stroškov (stroškov izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, stroškov predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo ter drugih stroškov nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja) (OBO\_OST\_1).

Opremljanje zemljišč za gradnjo v občinski pristojnosti je omejena na izgradnjo lokalne prometne in komunalne in energetske infrastrukture. Opremljanje zemljišč za gradnjo z elektroenergetskim distribucijskim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem se izvaja v sklopu državnih gospodarskih javnih služb (ELEKTRO, Telekom Slovenije) oz. pogojih tržnih mehanizmov (telekomunikacije), zato v tem EPO in POSZ niso prikazani, saj niso del končnega obračuna stroškov, ki bo podlaga za obračun komunalnega prispevka.

Po tem EPO in POSZ so skupni stroški izgradnje nove komunalne opreme opredeljeni na podlagi:

* podatkov o stroških izdelave programa opremljanja in dokumentacije, ki izhajajo iz pogodbenih vrednosti izdelave POSZ v letu 2012 in prenove v letu 2019, priprave OPPN v letu 2012, priprave investicijskega projekta v letih 2016, 2018 in 2019 ter nadzora in informiranja, ki se bo izvajalo v času gradnje,
* podatkov o predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo, ki so povzeti po investicijskem programu za investicijo opremljanja come mestne industrije vzhod ter veljavnem programu opremljanja iz leta 2012. Stroške predhodnih raziskav in študij predstavljajo geodetski posnetki in geomehanske raziskave, okoljske in naravovarstvene raziskave, arheološke raziskave ter hidrološke oziroma vodnogospodarske raziskave, ko so bile že izvedene,
* podatkov o stroških pridobivanja zemljišč, ki jih je ob izdelavi programa opremljanja opredelil naročnik in so bili povzeti po veljavnem programu opremljanja iz leta 2012. Tu gre za odkup zemljišč v skupni površini 1.178,23 m2. Cena na m2 po odloku pa znaša 100 € /m2,
* podatkov o predvidenih stroških gradnje nove komunalne opreme določenih v Investicijskem programu za investicijo opremljanja come mestne industrije vzhod (AS-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., ozn. 162-2018, november 2018, tehnični popravek - marec 2019) in Investicijskem programu za investicijo opremljanja come mestne industrije vzhod »Tehnični popravki in uskladitve za I. fazo« (AS-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., ozn. 162-2018, september 2019),
* podatkov drugih stroških nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja predstavljajo podatki, ki so povzeti po veljavnem programu opremljanja iz leta 2012, predstavljajo pa stroške priprave zemljišč in prestavitve obstoječe komunalne infrastrukture.

Ta EPO in POSZ se uporablja samo za obračun komunalnega prispevka s tem programom opremljanja določenih obračunskih območjih na območju OPPN CMI-vzhod.

Na tem mestu je potrebno poudariti, da je opis predvidene komunalne opreme in grafični prikazi poteka posameznih komunalnih vodov in ceste je bil povzet po Projektni dokumentaciji PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016).

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi 20 člena *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12).*

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je še možna gradnja objektov. Ob tem je bila od površine parcel, ki se uvrščajo v obračunsko območje odšteta površina zemljišč, ki se namenjajo gradnji grajenega javnega dobra – v tem programu opremljanja gre za površine namenjene gradnji prometne, komunalne, elektroenergetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter ureditvam obvodnega zelenega pasu in vodnogospodarskim ureditvam (parcele J, K,L,M, N, O,P, R, S, T in U). Prav tako so bile od površin parcel odštete površine zemljišča obstoječega objekta C, ki je že priključeno na obstoječo komunalno opremo.

Podatki o bruto tlorisni površini objektov so bili za predvidene objekte znotraj območja Območje OPPN CMI-vzhod določeni na podlagi 12. člena *Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 17/12)*, kjer so določeni višinski gabariti objektov in stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.

Na podlagi površin parcel in faktorja izrabe (Fi=2,1), ki določa maksimalno bruto tlorisno površino objektov, so v nadaljevanju določene bruto tlorisne površine, ki so podane v spodnji preglednici. Izjema je le objekt A2, kjer gre za bencinski servis, ki ima povsem drugačne potrebe glede površin objekta. Zaradi navedenega je bila pri objektu A2 upoštevana predlagana velikost objekta iz grafičnega dela odloka, ki znaša 12,0 m x 31,5 m. Tako je bila za objekt A2 določena bruto tlorisna površina objekta 378,00 m2.

Na usklajevalnem sestanku s predstavniki Občine Izola je bilo 22. 11. 2019 dogovorjeno da so skupni stroški opremljanja zmanjšani zaradi drugih virov. In sicer v višini 266.024,35 EUR (namenska sredstva proračuna RS) ter 620.723,47 EUR (namenska sredstva ESRR). Skupaj so tako skupni stroški opremljanja zmanjšani za 886.747,82 EUR. Do prvega branja POSZ OPPN CMI Vzhod je Občina Izola prejela dogovor o razvoju regij, kjer je predvideno črpanje omenjenih sredstev. Ker zmanjšanje skupnih stroškov ne temelji na pravno zavezujočem aktu (pogodbi ali sklepu) opozarjamo, da pričujoči Elaborat in POSZ veljata izključno v primeru, da do pridobitve nepovratnih evropskih sredstev dejansko tudi pride. V nasprotnem primeru je potrebno tako Elaborat kot POSZ ustrezno korigirati.

1. Pogoda o opremljanju

Investitor ali investitorka (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

* občina ima sprejet program opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine iz 217. člena zakona;
* občina izjavi, da je načrtovana gradnja na zemljišču, ki je predmet pogodbe o opremljanju, v javnem interesu in je investicijsko vzdržna;
* občina izjavi, da opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, ni načrtovano v občinskem proračunu za tekoče ali prihodnje leto in da občina zato ne more zagotoviti sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, z navedbo predvidenega roka možnosti zagotovitve sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe.

Pogodbo o opremljanju lahko investitor in občina skleneta tudi, če gradnja komunalne opreme ni predvidena v programu opremljanja, vendar le, če se gradnja komunalne opreme izvaja v celotnem obsegu in gre izključno za opremljanje zemljišč investitorja oziroma investitorjev na tem območju opremljanja.

Pogodba o opremljanju vsebuje:

1. opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo opremljal investitor;
2. pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju;
3. pregled nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
4. navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje točke in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo;
5. izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
6. določitev dela komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, za katerega se šteje, da ga bo investitor plačal z izgradnjo komunalne opreme po pogodbi o opremljanju;
7. izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v kolikor se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;
8. način poračuna stroškov investitorja, če vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
9. rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo;
10. zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina;
11. opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
12. pravice in dolžnosti investitorja ter roke, za odpravo nepravilnosti, ugotovljene pri občinskem nadzoru;
13. bančno garancijo v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme, s katero se zavaruje predvideni obseg in rok del in bančno garancijo v višini največ 20 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskemu roku;
14. zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na podlagi odločbe o komunalnem prispevku za novo komunalno opremo na podlagi bančne garancije;
15. rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi oziroma sorodnih aktov po tem zakonu, ki so v njeni pristojnosti in ki bi lahko vplivali na izvedljivost pogodbe o opremljanju. Če občina spremeni prostorski akt oziroma soroden predpis v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo o opremljanju, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje in so zanjo ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na navedeno, občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo in dokler ni plačan pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Če so se pri gradnji komunalne opreme izvajala dela oziroma posegi v prostor, za katere ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame takšno komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa izhaja, da je ta izvedena v skladu s predpisi, ki urejajo graditev in z določbami iz pogodbe o opremljanju ter so zanjo ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice.