



GO - SLO - EU



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA

TEL.: +386 (0)5 335 01 41
FAX: +386 (0)5 302 12 33

*Oddelek za
okolje, prostor
in javno
infrastrukturo*

PRIPRAVLJAVEC

Mestna občina Nova Gorica
Trg Edvarda Kardelja 1

5000 Nova Gorica

354-95/2019-8

**ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OBMOČJE »SOŠKE VILE V
SOLKANU«**

Nova Gorica, junij 2019

Kazalo vsebine

1. Namen izdelave programa opremljanja	3
2. Opis območja	3
2.1. Območje opremljanja	3
2.2. Načrtovane prostorske ureditve	3
3. Prostorski akti in ostala dokumentacija	3
3.1. Prostorski izvedbeni akti	3
3.2. Strokovne podlage in druga dokumentacija	3
4. Podatki o predvidenih objektih in gradbenih parcelah	3
4.1. Gradbene parcele	3
4.2. BTP načrtovanih stavb	4
4.3. Gradbeno inženirski objekti	5
5. Komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	5
5.1. Obstoječa komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	5
5.2. Nova komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura	5
6. Roki in etapnost	5
7. Podlage za odmero komunalnega prispevka	6
7.1. Obračunsko območje	6
7.2. Skupni in obračunski stroški	6
7.3. Preračun obračunskih stroškov na enoto mere	6
7.4. Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo	6

1. Namen izdelave programa opremljanja

Elaborat programa opremljanja je podlaga za pripravo programa opremljanja, ki jo potrebno izdelati skladno s 14. 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).

2. Opis območja

2.1. Območje opremljanja

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

2.2. Načrtovane prostorske ureditve

Na območju opremljanja je predvidena gradnja 28 enostanovanjskih objektov, ki so glede na obliko zemljišča, dostop ter predpisane odmike razvrščeni v več nizov.

Območje opremljanja je potrebno dodatno opremiti s cesto, vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem, telekomunikacijskim in nizko napetostnim omrežjem, omrežjem objektov ravnanja z odpadki ter odprtimi javnimi površinami.

3. Prostorski akti in ostala dokumentacija

3.1. Prostorski izvedbeni akti

Elaborat je bil pripravljen ob upoštevanju sledečih prostorskih aktov:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/18 – uradno prečiščeno besedilo)

3.2. Strokovne podlage in druga dokumentacija

Pri pripravi elaborata se je upoštevala sledeča dokumentacija:

- Bruto tlorisne površin novo predvidenih stavb in površine gradbenih parcel – projektna dokumentacija DGD, naziv objekta »SOŠKE VILE«, števil. proj. 4/18, datum november 2018, izdelovalec OFIS arhitekti, projektivni biro d.o.o., Beethovnova 9, Ljubljana,
- Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme – projektna dokumentacija DGD, Gradbeni načrt – načrt zunanje ureditve in kanalizacije, števil. načrta C-1528/11-2018, november 2018, izdelovalec načrta Matjaž Grabljevec, u.d.i.g. in projektna dokumentacija DGD, Strojne instalacije in strojna oprema, števil. načrta 853-IB70-2018, november 2018, izdelovalec načrta Robert Pavlovič, d.i.s.,
- Smernice in podatki glede dinamike izgradnje – investitor gradnje na območju Soške vile v Solkanu – ETA INVEST d.o.o., Cesta Radomeljske čete 37b, 1235 Radomlje,
- Ocena vrednosti nepremičnin št. 36-2019, izdelovalec cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine Stojan Vičič u.d.i.g., Cankarjeva ulica 42, 5000 Nova Gorica.

4. Podatki o predvidenih objektih in gradbenih parcelah

4.1. Gradbene parcele

Na območju opremljanja je predvidenih 28 gradbenih parcel, sestavljenih iz ene ali več zemljiških parcel. V spodnji tabeli so prikazane posamezne gradbene parcele.

Gradbena parcela	Parc. št.	Katastrska občina	Površina gradbene parcele (m ²)
1	2665/1	2303 Solkan	433
2	2665/4	2303 Solkan	257
3	2665/5	2303 Solkan	257

4	2665/6	2303 Solkan	292
5	2665/7	2303 Solkan	293
6	2665/8	2303 Solkan	293
7	2665/9	2303 Solkan	382
8	2665/12	2303 Solkan	251
9	2665/13	2303 Solkan	315
10	2665/14	2303 Solkan	251
11	2665/15	2303 Solkan	251
12	2665/16	2303 Solkan	251
13	2665/17	2303 Solkan	251
14	2665/18, 2665/45	2303 Solkan	251
15	2665/19, 2665/44	2303 Solkan	251
16	2665/20	2303 Solkan	251
17	2665/21	2303 Solkan	251
18	2665/22, 2665/33	2303 Solkan	380
19	2665/23, 2665/32	2303 Solkan	251
20	2665/24, 2665/29	2303 Solkan	251
21	2665/25, 2665/37	2303 Solkan	251
22	2665/39	2303 Solkan	404
23	2665/38	2303 Solkan	350
24	2665/28, 2665/36, 2665/27	2303 Solkan	269
25	2665/30, 2665/26	2303 Solkan	280
26	2665/31	2303 Solkan	270
27	2665/42	2303 Solkan	297
28	2665/43	2303 Solkan	251
SKUPAJ:			8.035

4.2. BTP načrtovanih stavb

Predvidena je gradnja 28 enostanovanjskih stavb, ki so sestavljene iz treh elementov: hiša, nadstrešek za avto ter kolesarnica/vrtna uta. Vsi ti trije elementi – hiša, nadstrešek in kolesarnica skupaj tvorijo enoten objekt, saj so konstrukcijsko povezani.

Gradbena parcela	BTP (m ²)
1	236,96
2	236,46
3	236,46
4	236,46
5	236,46
6	236,46
7	236,46
8	236,96
9	212,34
10	236,96
11	236,96
12	236,96
13	236,96
14	236,96
15	236,96
16	236,96

17	236,96
18	236,96
19	236,46
20	236,96
21	236,96
22	236,96
23	236,96
24	236,96
25	236,96
26	236,96
27	236,96
28	236,96
SKUPAJ:	6.606,76

4.3. Gradbeno inženirski objekti

Predvideni gradbeno inženirski objekti obsegajo cesto znotraj območja opremljanja, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, telekomunikacijsko in nizko napetostno omrežje, javna parkirišča in ostale odprte površine ter ekološki otok. Ti objekti se bodo nahajali na parc. št. 2665/2, 2665/3, 2665/10 in 2665/40, vse k.o. 2303 Solkan. Skupna površina navedenih zemljišč znaša 2.383 m².

5. Komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

5.1. Obstoječa komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

Območje opremljanja, kot je opredeljeno v točki 2.1. tega elaborata, je komunalno neopremljeno. V neposredni bližini tega območja je že urejena sledeča komunalna oprema ali druga gospodarska javna infrastruktura:

- prometna infrastruktura: javna pot JP 786311
- vodovodno omrežje: primarni vod DN 100 mm, ID upravljavca 12008
- omrežje fekalne kanalizacije: primarni mešani gravitacijski vod DN 70 mm, ID upravljavca 1527
- omrežje meteorne kanalizacije: mešani gravitacijski vod DN 30 mm, ID upravljavca 23158
- ravnanje z odpadki: v neposredni bližini ni ekološkega otoka

5.2. Nova komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

Na območju opremljanja se bo gradila sledeča nova komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura

- vodovodno omrežja NL DN 100 z navezavo na obstoječe omrežje na vzhodu območja opremljanja ter tremi zunanjimi hidranti
- fekalna kanalizacija, sestavljena iz treh kanalov (kanal S, S-1 in S-2), ki se preko črpališča priključuje na obstoječi vod v Ulici IX. korpusa
- električno omrežje se priklopi na obstoječo transformatorske postaje TP Obrtna cona Solkan. Predviden je dovodni kabel NA2XY-J iz TP do nove prostostoječe razvodne omarice RKO-A, ki je predvidena na južnem robu območja
- telekomunikacijska kanalizacija bo obsegala telefonijo in kabelski razdelilni sistem. Predvidene so štiri PVC cevi fi 125 mm in PHD dvojček 2 x 50 mm

6. Roki in etapnost

Začetek izgradnje navedene nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je načrtovan v mesecu oktobru 2019. Dokončanje izgradnje nove komunalne opreme ter pridobitev uporabnega dovoljenja je predvideno do meseca oktobra 2022.

7. Podlage za odmero komunalnega prispevka

7.1. Obračunsko območje

Določeno je eno obračunsko območje za vso novo komunalno opremo, ki je prikazano v grafični prilogi 1 tega elaborata.

7.2. Skupni in obračunski stroški

V spodnji tabeli so prikazani skupni in obračunski stroški za vso novo komunalno opremo

Vodovodno omrežje	Skupni stroški (S)	Obračunski stroški (OS)
Strošek izgradnje vodovodnega omrežja	78.000	78.000
Strošek odškodnine za služnost	10.110	10.110
Strošek izdelave projektne dokumentacije	3.100	3.100
Strošek nadzora in vodenja	1.950	1.950
Skupaj:	93.160	93.160
Fekalna kanalizacija		
Strošek izgradnje fekalne kanalizacije	141.000	141.000
Strošek odškodnine za služnost	6.630	6.630
Strošek izdelave projektne dokumentacije	5.650	5.650
Strošek nadzora in vodenja	3.500	3.500
Skupaj:	156.780	156.780
Vsota vseh stroškov:	249.940	249.940

7.3. Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Vsota površin gradbenih parcel stavb na obračunskem območju znaša 8.035 m², vsota bruto tlorisnih površin vseh objektov na obračunskem območju pa je 6.606,76 m². V spodnji tabeli je prikazan preračun obračunskih stroškov na enoto mere za posamezno vrsto komunalne opreme.

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški (€ brez DDV)	A _{gg} (m ²)	A _{objekta} (m ²)	C _{pn_i} (€/m ²)	C _{tn_i} (€/m ²)
Vodovodno omrežje	93.160	8.035	6.606,76	11,59	14,10
Fekalna kanalizacija	156.780	8.035	6.606,76	19,51	23,73

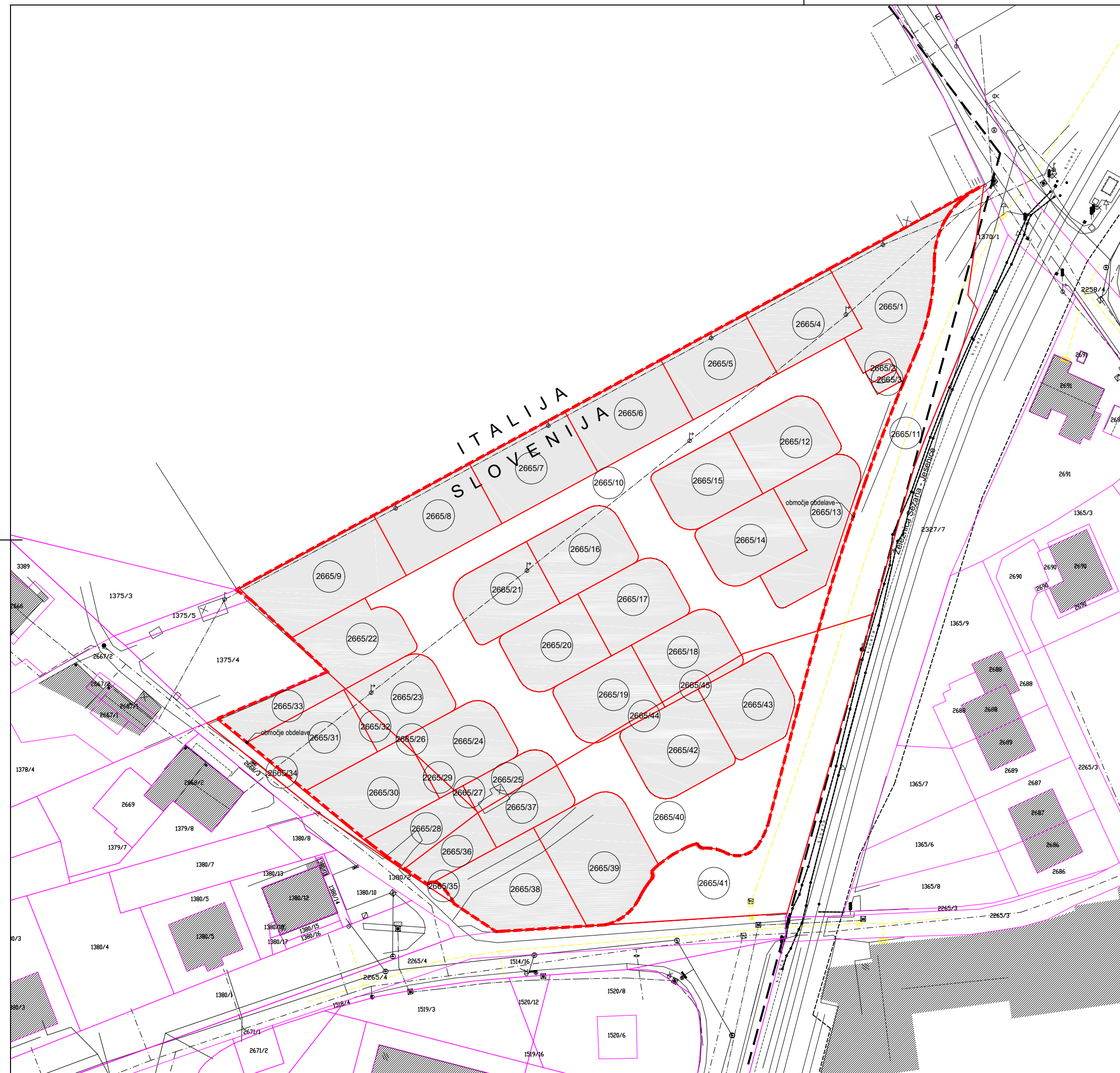
7.4. Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dpn) in deležem površine objekta (Dtn) se določi skladno z določbami Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 5/14) in znaša: Dpn = 0,40 in Dtn = 0,60.

Površine gradbenih parcel stavb in bruto tlorisne površine stavb so določene v točkah 4.1, 4.2 in 7.3.

8. Grafične priloge

Karta 1: Obračunsko območje



- parcelna meja - informativna
- parcelna meja - dokončna
- obstoječi objekt
- zemljiška parcela za gradnjo
- območje obdelave
- obračunsko območje 2

naziv :	Elaborat Programa opremljanja za območje Soške vile v Solkanu
identifikacijska številka programa opremljanja v postorskem informacijskem sistemu:	/
podatki o pripravljalcu in izdelovalcu programa opremljanja:	Mestna občina Nova Gorica
naziv grafičnega prikaza:	OBRAČUNSKO OBMOČJE - vodovodno omrežje in fekalna kanalizacija
merilo:	1:750