



OBČINA HAJDINA
ŽUPAN
Zg. Hajdina 44/a, 2288 HAJDINA

Številka: 007-1 /2020
Datum: 13. 5. 2020

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE HAJDINA

NASLOV: ***Predlog Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območji urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 Hajdina***

GRADIVO *Občinska uprava*
PRIPRAVILA:

POROČEVALCI: *Ivo Rajh, predsednik Odbora za javne finance, Ivan Vegelj predsednik Odbora za okolje in prostor in Janko Merc predsednik Odbora za gospodarske dejavnosti*

PREDLOG: ***Občinski svet občine Hajdina obravnava in sprejme Predlog Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območji urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 Hajdina***

PRILOGA: *- program*

Župan občine Hajdina
mag. Stanislav Glažar

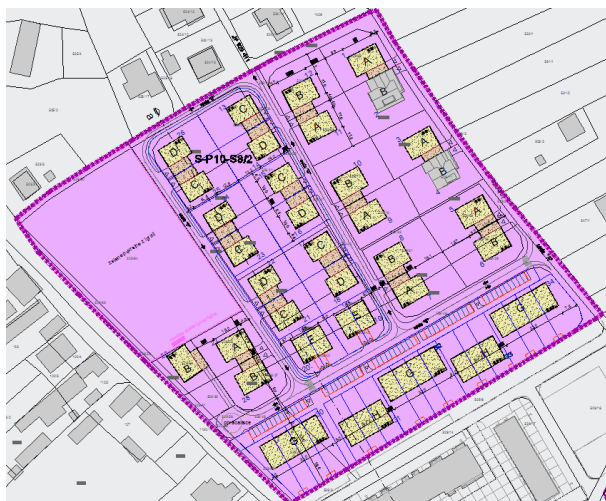


PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE UREJANJA P10-S8/2 in P10-S8/3 HAJDINA

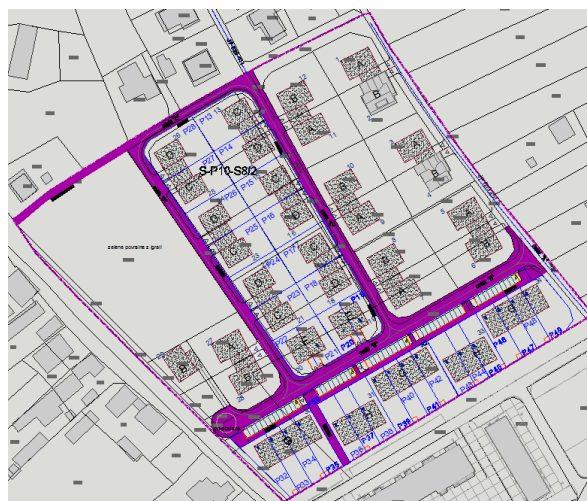
OBČINA HAJDINA
OBČINSKA UPRAVA
ZGORNJA HAJDINA 44/A
2288 HAJDINA

IZDELAL:
FRANC JELEN

Območje urejanja



Območje grajenega javnega dobra



VSEBINA

1. UVOD	4
1.1 Podatki o izdelovalcu	5
1.2 Pravna podlaga za izdelavo programa opremljanja.....	5
1.3 Opis investicije.....	5
1.4 Projektna dokumentacija komunalne opreme.....	9
2. OBRAČUNSKO OBMOČJE	10
2.1 Podatki o površinah.....	10
2.2 Obstoječa komunalna oprema.....	15
3. PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	15
4. NAKUP ZEMLJIŠČ.....	17
5. IZRAČUN SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME.....	17
5.1 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere za enoto OO1 in OO2.....	18
6.0 TERMINSKI PLAN IZGRADNJE.....	19
7.0 INFORMATIVNI IZRAČUN VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	20

1.0 UVOD

Program opremljanja je izdelan za prostorsko enoto P10-S8/2 in P10-S8/3. Območje opremljanja ima eno obračunsko enoto. Prostorska enota P10-S8/2 in P10-S8/3 je namenjena pretežno stanovanjski gradnji. Pritličja objektov na južnem delu območja P10-S8/2, so lahko namenjena tudi drugim dejavnostim. Dopusne so mirne dejavnosti, kot: zdravniške ordinacije, krojač, kopirnica, razne pisarne... V kletnih etažah so predvideni individualni kletni prostori.

Za navezavo objektov na komunalno infrastrukturo je potrebno zgraditi ceste z odvodnjavanjem meteornih voda, javno razsvetljavo, vodovod, kanalizacijo za odvajanje fekalnih vod, NN elektro in telefonsko omrežje.

Program opremljanja obsega opisni del predvidene gradnje komunalne infrastrukture ter finančno vrednotenje kot osnovo za izračun komunalnega prispevka. Vsi stroški vključujejo 22% DDV, razen stroški za fekalno kanalizacijo in vodovod (povračljiv davek po določilih *76. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1)Ur.l., RS št. 13/11, 18/11, 38/12, 83/12 in 86/12*). Vsi stroški so prikazani po stalnih cenah.

Podlaga za izdelavo programa opremljanja je *ODLOK o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območji urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 46/2019)*.

Za območji urejanja je izdelan projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja št. projekta 04-05-007/2007/1-KI, april 2008 izdelovalca *BIPRO, Biro za inženiring in projektiranje, Andrej KAJBIČ s.p., Lackova cesta, 2000 Maribor*.

Ker je v projektni dokumentaciji naveden kot investitor *Biva hiše d.o.o.*, s sedežem Šmatevž 26, 3303 Gomilsko je potrebno navesti, da je investitor *LESNINA INŽENIRING d.d.*, s sedežem Parmova 53, 1000 Ljubljana, kar je odločeno v *Odločbi št. 351-432/2013-13 (04074) z dne 13.2.2014, katero je izdala Upravna enota Ptuj, Slomškova ul. 10, 2250 Ptuj*.

Investitor gradnje komunalne infrastrukture bo Občina Hajdina. Investicija se bo financirala iz prejetega komunalnega prispevka za območje opremljanja.

Osnove za izračun stroškov opremljanja območja so izdelani popisi del in upoštevanje cen na trgu za identična dela.

Za opremljanje območja je bilo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-357/2008 -9(04064), z dne 29.9.2008. Upravni organ je ugotovil, da je predmetno gradbeno dovoljenje postalo pravnomočno dne 29.9.2008, z veljavnostjo do 29.9.2010. Investitor je upravnemu organu predložil izjavo o pričetku gradbenih del po gradbenem dovoljenju št. 351-357/2008-9(04064), z dne 29.9.2008, iz katere izhaja, da so se gradbena dela že pričela v skladu z gradbenim dovoljenjem št. 351-357/2008-9(04064), z dne 29.9.2008. Prav tako si je organ pridobil Mnenje o pričetku gradnje, katero je izdalo Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, z dne 17.10.2012.

V skladu z zgoraj navedenim je razvidno, da je investitorju izkazana pravica graditi na zemljiščih s parc. št. 529/49, 529/44 in 529/48 vse k.o. Hajdina in da se je gradnja že začela ter da gradbeno dovoljenje še velja.

1.1. PODATKI O IZDELOVALCU

Izdelovalec programa opremljanja je :

Franc JELEN, inž. grad. Svetovalec za komunalno področje

1.2. PRAVNA PODLAGA ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Pravno podlago za Pripravo opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; ZureP-2),*
- *Zakon o varstvu okolja ZVO-1 (Ur. l. RS, št. 41/04, 17/06, 20/06, 28/06, Skl. US:U-I51/06-5, 39/06-UPB1, 49/06-ZMetD, 66/06 Odl. US: U-I-51/06-10, 112/06, Odl. US: U-I-40/06-10, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO1A, 70/08, 108/09)*
- *Gradbenega zakona (GZ) (Ur. L. , RS, št. 61/2017)*
- *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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19).*

Strokovno podlago predstavljajo Izhodišča za pripravo komunalnega urejanja – novelacija 1, št. projekta KP-015/2017, september 2019 izdelovalca AF UMETNOST PRIHODNOSTI, Cafova ul. 2, 2000 Maribor.

1.3. OPIS INVESTICIJE

Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je potrebno zgraditi in dograditi ter prestaviti nekatere komunalne vode znotraj območja.

Investicija v izgradnjo gospodarske infrastrukture se nanaša na izgradnjo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena. To so objekti in omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno javno dobro lokalnega pomena. Za določitev vrednosti investicije so v okvirju skupnih stroškov komunalne opreme vključeni tudi stroški gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena.

V skupnih stroških so zajeti vsi stroški projektne dokumentacije in investicijske dokumentacije, arheološki nadzor, odkup nepremičnin in stroški gradnje komunalne opreme.

Program opremljanja zajema samo stroške izgradnje komunalne infrastrukture znotraj območja urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3, oziroma stroške za nemoteno priključevanje območja predvidenih objektov na javno komunalno infrastrukturo, kar pomeni, da posegi zunaj meje območja P10-S8/2 in P10-S8/3 niso zajeti v stroških investicije.

Skupni stroški obsegajo izgradnjo:

• PROMETNA INFRASTRUKTURA

1. Gradnja dostopne ceste »A« pomeni rekonstrukcijo dela JP 829 451 do priključka ceste »B« v dolžini 70,00m
2. Gradnja dostopne ceste »B«

Dostopna cesta je dvosmerna dvopasovna cesta v elementih prečnega profila kot sledi:

- vozišče 6,00m (2x3,00m)
 - hodnik za pešce 1,20m (na desnem robu ceste)
- prečni profil ceste = 6,60m
dolžina cestišča=186,50m

3. Gradnja dostopne ceste »C«

Dostopna cesta je enosmerna cesta v elementih prečnega profila kot sledi:

- vozišče 3,50m (1x3,50m)
 - hodnik za pešce 1,20m (na desnem robu ceste)
- prečni profil ceste = 4,70m
dolžina cestišča=151,00m

4. Gradnja dostopne ceste »D«

Dostopna cesta je enosmerna cesta v elementih prečnega profila kot sledi:

- vozišče 3,50m (1x3,50m)
 - hodnik za pešce 1,20m (na desnem robu ceste)
- prečni profil ceste = 4,70m
dolžina cestišča=146,46m

5. Gradnja dostopne ceste »E«

Dostopna cesta je enosmerna cesta v elementih prečnega profila kot sledi:

- vozišče 3,50m (1x3,50m)
 - hodnik za pešce 1,20m (na desnem robu ceste)
- prečni profil ceste = 4,70m
dolžina cestišča= 71,00m

6. Gradnja pločnika »A«

Pločnik je v elementih prečnega profila kot sledi:

- pločnik 1,60m (1x1,60m)
prečni profil pločnika = 1,60m
dolžina cestišča= 50,00m

7. Gradnja pločnika »B«

Pločnik je v elementih prečnega profila kot sledi:

- pločnik 2,50m (1x2,50m)
prečni profil pločnika = 2,50m
dolžina cestišča= 186,00m

8. Gradnja pločnika »C«

Pločnik je v elementih prečnega profila kot sledi:

- pločnik 1,60m (1x1,60m)
prečni profil pločnika = 1,60m
dolžina cestišča= 116,00m

9. Gradnja pločnika »D«

Pločnik je v elementih prečnega profila kot sledi:

- pločnik 1,60m (1x1,60m)
prečni profil pločnika = 1,60m
dolžina cestišča= 116,00m

10. Gradnja pločnika »E«

Pločnik je v elementih prečnega profila kot sledi:

- pločnik 1,60m (1x1,60m)
prečni profil pločnika = 1,60m
dolžina cestišča= 67,00m

11. Gradnja pločnika »PEŠPOTI«

Pločnik je v elementih prečnega profila kot sledi:

- pločnik 2,50m (1x2,50m)
prečni profil pločnika = 2,50m
dolžina cestišča= 65,00m

12. Promenada

Promenada je v elementih prečnega profila kot sledi:

- promenada 4,00m (1x4,00m)
prečni profil pločnika = 4,00m
dolžina = 35,00m

13. Javna parkirišča

Parkirišča so planirana v dimenzijah 2,50 x 5,50 m v sklopih :

- Št. parkirnih mest za posamezne enote : 2PM/ENOTO = 41 PM
- Št. javnih parkirnih mest : 10 PM
- Št. parkirnih mest za invalide : 5 PM

Oznake posameznih cest izhajajo iz prometne situacije.

• FEKALNA KANALIZACIJA

Predmet izgradnje fekalne kanalizacije za predvideno območje obsega:

- ureditev fekalnih kanalov po posameznih ulicah s priključkom na obstoječo kanalizacijo KANAL K 4.2 v revizijski jašek J66, katera poteka po obstoječi javni poti JP 829 451 oz. po novi cesti »A«
- Potrebna bo izgradnja nove fekalne kanalizacije z naslednjimi kanali:
- FEKALNI KANAL »B« v dolž. 173 m
- FEKALNI KANAL »C« v dolž. 126 m
- FEKALNI KANAL »D« v dolž. 124 m

• METEORNA KANALIZACIJA

Meteorerna kanalizacija se odvaja v ponikovanja na lastnem funkcionalnem zemljišču. Predvidena je izgradnja meteorne kanalizacije za odvajanje površinskih voda iz javnih cest in parkirišč, ki se urejajo preko ustreznih lovilcev olj.

- Potrebna bo izgradnja nove meteorne kanalizacije s naslednjimi kanali:
- METEORNI KANAL »B« v dolž. 125 m
- METEORNI KANAL »C« v dolž. 50 m
- METEORNI KANAL »D1« v dolž. 80 m
- METEORNI KANAL »D2« v dolž. 48 m

- **VODOVOD**

Na območju pozidave je predvidena izgradnja sekundarnih vodovodnih odcepov dimenzij DN 110, DN65 in hišnih priključkov DN 32 ter 2 hidranta.

Prav tako je predvidena vgradnja na gradbeno parcelo merilnega jaška.

- **ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE**

- **JAVNA RAZSVETLJAVA**

Javna razsvetljava je predvidena vzdolž javnih cest »B«, »C« in »D«.

Napajanje bo izvedeno iz obstoječega omrežja javne razsvetljave skladno z pogoji elektroenergetskega soglasja in pogoji lastnika razsvetljave (Občina Hajdina) ter koncesionarja vzdrževanja javne razsvetljave na območju občine Hajdina (Javne službe Ptuj d.o.o.).

Javna razsvetljava mora delovati sinhronizirano z ostalo javno razsvetljavo. Predvidena morata biti njeno vodenje in nadzor iz centra vodenja razsvetljave. Interna osvetlitev površin ob stavbah in skupnih površinah v območju LN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Za osvetljevanje so predvidene tipske svetilke. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo

- **TELEKOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA**

- **CATV INFRASTRUKTURA**

Obračunski stroški obsegajo izgradnjo

1. gradnjo dostopnih cest A, B, C, D, in E
2. gradnja fekalne kanalizacije
3. gradnja meteorne kanalizacije
4. gradnja vodovoda
5. gradnja javne razsvetljave
6. gradnja prostorov za ravnanje z odpadki
7. javne površine

V programu opremljanja je investicija prikazana v skladu z uredbo o vsebini programa opremljanja v obliki skupnih stroškov in v nadaljevanju obračunskih stroškov kot osnova za izračun komunalnega prispevka.

1.4 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA KOMUNALNE OPREME

- OSNUTEK ZAZIDALNA SITUACIJA, december 2017, izdelovalca BIPRO, Andrej KAJBIČ s.p., Lackova c. 43, 2000Maribor

2.0 OBRAČUNSKO OBMOČJE

Območje pozidave za območje P10-S8/2 in P10-S8/3 HAJDINA, SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA P10-S8/2 in P10-S8/3 HAJDINA, št. dokumenta U 015/2017, julij 2017, katerega izdelovalec je BiPRO tim d.o.o., Čafova ul. 2, 2000 Maribor, predstavlja obračunsko območje OO1 in OO2 po posameznih vrstah predvidene komunalne infrastrukture. Iz tega sledi, da bodo na predvideno komunalno opremo priključeni objekti znotraj območja obračunskega območja.

2.1 PODATKI O POVRŠINAH ZEMLJIŠČ IN OBJEKTIH KATERI SE BODO GRADILI

Prikaz površin parcel in objektov predvidene pozidave v obračunskem območju OO1 in OO2

POVRŠINE PARCEL

Zaradi nove parcelacije, katera je posledica spremembe OPPN, so prikazane površine parcel po trenutnem stanju:

V tabeli nista zajeti površini parcel št. 529/11, 529/70 in 596/9 vse k.o Hajdina (397), za katere je bil komunalni prispevek že obračunan.

Številka parcele – vse k.o. Hajdina (397)	Površina gradbene parcele
529/44	7.172,00-500,00= 6.672,00m ² , upoštevan odbitek za pločnik
529/58	101,00-58,00= 43,00m ² , upoštevan odbitek za cesto
529/60	241,00m ²
529/62	422,00m ²
529/57	662,00m ²
529/56	694,00m ²
529/42	782,00m ²
529/40	802,00m ²
529/38	798,00m ²
529/20	774,00m ²
529/23	817,00m ²
529/22	704,00m ²
529/26	115,00m ²

529/21	677,00m ²
529/25	97,00m ²
529/38	798,00m ²
529/39	732,00m ²
529/40	802,00m ²
529/41	783,00m ²
529/42	782,00m ²
529/43	798,00m ²
529/66	712,00m ²
529/67	825,00m ²
529/69	849,00m ²
529/71	821,00m ²
529/10	800,00m ²
529/33	37,00m ²
529/31	725,00m ²
529/35	300,00m ²
529/28	480,00m ²
529/68	741,00m ²
529/72	760,00m ²
529/34	27,00m ²
529/32	740,00m ²
529/36	279,00m ²
529/29	518,00m ²
596/10	942,00m ²
596/11	610,00m ²
SKUPNA POVRŠINA	29.161,00m

BRUTO TLORISNA POVRŠINA OBJEKTOV

Oznaka stanovanjske enote	Bruto tlorisna površina stavbe
B1 37	396,00
I36	325,92
G34	897,90
H33	667,10
G32	897,90
H31	667,10
G30	897,90
B29	329,00
B28	396,00
B27	396,00
F20	668,25
C21	340,50
D22	340,50
C23	340,50
D24	340,50
C25	340,50
D26	340,50
C13	340,50
D14	340,50
C15	340,50
D16	340,50
C17	340,50
D18	340,50
E19	668,25

A7	396,00
B8	396,00
A9	396,00
B10	396,00
A11	396,00
B12	396,00
A1	396,00
A3	396,00
A5	396,00
B6	396,00
SKUPAJ BRUTO TLORISNA POVRŠINA	15.253,32

JAVNE POVRŠINE

Parc. št.	Namembnost zemljišča v LN	JAVNE POVRŠINE
1129/3	Dostopna cesta »A«	222,85 m2
529/48	Širitev ceste »A«	146,77 m2
529/30		98,00 m2
SKUPAJ:		467,62 m2
529/48	Dostopna cesta »B«	1.349,53 m2
SKUPAJ:		1.349,53 m2
529/48	Dostopna cesta »C«	132,95 m2
529/49		988,34 m2
SKUPAJ:		1.121,29 m2
529/49	Dostopna cesta »E«	261,08 m2
529/48		163,76 m2
SKUPAJ:		424,84 m2
529/48	Dostopna cesta »D«	938,95 m2
SKUPAJ:		938,95 m2
529/50	Dostopna cesta PEŠ POT	223,00 m2
SKUPAJ:		223,00 m2
SKUPAJ VSE JAVNE POVRŠINE		4.939,50 m2

Uskladitev kvadratur javnih površin z katastrom

Parcelna številka	Kvadratura v m2 po katastru	Kvadratura v m2 po zgornji tabeli
529/50	223,00 m2	223,00m2
529/49	1.179,00m2	988,34m2 <u>261,08m2</u> 1249,42m2 1.179,00
529/48	3.059,00m2	146,77m2 1.349,53m2 132,95m2 163,76m2 <u>938,95m2</u> 2.731,96m2 3.059,00m2
1129/3	222,85m2	222,85m2
529/30	98,00m2	98,00m2
SKUPAJ JAVNE POVRŠINE	4.781,85m2	4.939,50m2

SKUPNE KVADRATURE JAVNIH POVRŠIN tako znašajo **4.939,50m2**.

Vse parc. št. se nahajajo v k.o. Hajdina (397).

OBREMENITEV OO1 S SKUPNIMI PARKIRIŠČI

OBJEKT	POVRŠINA PARCELE v m2	PM na FUN. ZEMLJ.	Zagotov. PM	DELEŽ V %	POVRŠINA V m2	SKUPNA POVRŠINA V m2
B in C	7.172,00m 2	40	40	7,52	540,00 m2	6.632,00 m2

Opomba: Skupna površina je odbitek površine parcelne enote – površina pripadajočega parkirišča enote 001.

Za preračun obračunskih stroškov na enoto mere izhajamo:

$\Sigma T(j)$ / vsota vseh bruto tlorisnih površin obrač. območja/ = 15.253,32m2

$\Sigma A(j)$ / vsota parcel brez javnih površin obrač. območja/ = 29.161,00 m2

2.2 OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

DOSTOPNE CESTE

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se navezuje preko javnih poti JP 829 451 in JP 829 452 na lokalno cesto LC 328 221, katera se priključi na regionalno cesto R2-454, ki vodi v razdalji 1,24 km na AC-A4 odcep Slivnica –Draženci.

KANALIZACIJA

Kanalizacija za potrebe novih objektov se zgradi v ločenem sistemu. Komunalno odpadno vodo se priključi na že zgrajen fekalni Kanal K 4.2. RPE 250 SN8 (v revizijski jašek J 86), ki se preko črpališča navezuje na Kanal 3.0, ki je speljan v MO Ptuj in se naveže na Centralno čistilno napravo Ptuj CČN.

VODOVOD

Za zagotovitev zadostne količine sanitarne, pitne in požarne vode za območje urejanje je treba zgraditi javno vodovodno omrežje z že izvedeno navezavo na obstoječe javno vodovodno omrežje (salonitni vod fi 400mm).

Projektirani trije novi hidranti bodo razporejeni tako, da je požarno zajeto celotno območje zazidave. Povsod, kjer je to mogoče, je predvidena montaža nadzemnih hidrantov.

3.0 PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

DOSTOPNE CESTE

Vse povozne površine se predvidijo v protiprašni asfaltni prevleki, ki so s primernimi prečnimi in vzdolžnimi padci odvodnjavane do točkovnih in linijskih naprav za zajem meteorne vode. V obračun ceste se upošteva tudi meteorna kanalizacija in javna razsvetljava.

STROŠEK IZGRADNJE CEST	Z DDV
PROMETNE POVRŠINE Z PLOČNIKI IN PROMENADO TER PEŠ POTJO	274.963,01
METEORNA KANALIZACIJA	87.670,52
JAVNA RAZSVETLJAVA	48.102,16
SKUPAJ	410.735,69

FEKALNA KANALIZACIJA

Kanalizacijo za potrebe novih objektov se zgradi v ločenem sistemu. Komunalna odpadna voda se priključi na že obstoječi revizijski jašek J 86 na KANALU K 4.2.

IZGRADNJA FEKALNE KANALIZACIJE	BREZ DDV
FEKALNA KANALIZACIJA	66.221,49

VODOVOD

IZGRADNJA VODOVODA	BREZ DDV
VODOVOD	89.410,43

TELEKOMUNIKACIJE

Celotno območje obdelave gravitira na TELEKOM telefonsko centralo HAJDINA in bo na javno omrežje vezano preko kableske povezave. V območju urejanja poteka vzdolž lokalne ceste LC 328 221 obstoječ TK TELEKOM kabel in TK kableska kanalizacija.

V območju LN je treba zgraditi novo skupno telekomunikacijsko kablesko kanalizacijo za potrebe dveh operaterjev.

IZGRADNJA TELEKOMUNIKACIJSKEGA OMREŽJA	Z DDV
TELEKOMUNIKACIJE	87.512,39

ELEKTRO OMREŽJE

Zaradi povečane porabe električne energije je bila že zgrajena nova transformatorska postaja. Nova transformatorska postaja (v nadaljevanju: TP) je locirana na parc. št. 529/16 k.o. Hajdina. Izvodni kablovod pa je že napeljan na parc. št. 529/48 k.o. Hajdina, ki je v lasti investitorja.

IZGRADNJA ELEKTRO OMREŽJA	Z DDV
ELEKTRO OMREŽJE	88.858,95

4.0 NAKUP ZEMLJIŠČA

V stroških nakupa zemljišč so vključeni stroški pridobivanja zemljišč za potrebe gradnje cestnega omrežja in objektov infrastrukture. Na osnovi razpoložljivih podatkov izhaja, da je povprečna nakupna cena zemljišča 8,00 EUR/m² za stavbno zemljišče. Cene so povzete v skladu z 2. odstavkom 3. čl. *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 (Ur. l. RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19), iz podatkov evidence vrednotenja Geodetske uprave RS.*

Po isti ceni je v programu opremljanja tudi ovrednoteno zemljišče, ki bo ostalo v lasti Občine s pridobljenim statusom javno dobro in sicer:

JAVNE POVRŠINE Parc. št. k.o. Hajdina (397)	POVRŠINA v m ²	CENA /m ²	VREDNOST v EUR
529/44	478,50	8,00	3.8228,00
529/48	3.059,00	8,00	24.500,00
529/49	1.179,00	8,00	9.440,00
529/50	223,00	8,00	1.790,00
SKUPAJ	4.939,50	8,00	39.558,00

Po izgradnji komunalne infrastrukture bo lahko občina v skladu z GZ zemljišče z zgrajeno komunalno opremo GJI razglasila kot grajeno javno dobro in jo predala v upravljanje koncesionarjem.

5.0 IZRAČUN SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Obračunsko območje 001 in 002

VRSTA PREDVIDENE OPREME (gradnja s stroški zemljišča)	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI
DOSTOPNE CESTE	274.963,01 EUR	
METEORNA KANALIZACIJA	87.670,52 EUR	
JAVNA RAZSVETLJAVA	48.102,16 EUR	
- Nakup zemljišč	39.558,00 EUR	
- Arheološki nadzor	16.000,00 EUR	
- Projektna dokumentacija PZI	8.000,00 EUR	
- Gradbeni nadzor	8.000,00 EUR	
	482.293,69 EUR	
		482.293,69 EUR
FEKALNA KANALIZACIJA	66.221,49 EUR	66.221,49 EUR
VODOVOD	89.410,43 EUR	89.410,43 EUR
JAVNE POVRŠINE	28.320,40 EUR	28.320,40 EUR
TELEKOMUNIKACIJE	87.512,39 EUR	- EUR
ELEKTRO OMREŽJE	88.858,94 EUR	-EUR
Skupaj:	842.617,34 EUR	666.246,01 EUR

5.1 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE ZA ENOTO OO1 IN OO2

Za preračun obračunskih stroškov opremljanja na m² gradbene parcele s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju - CpN (ij) oziroma na m² bruto tlorisne površine objekta CtN(ij) s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju predvidene komunalne opreme so določene naslednje vrednosti:

OSn (ij) = 666.246,01 – obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

ΣAGP(j) = 29.161,00 m² - vsota površin gradbenih parcel stavb na obračunskem območju

ΣA objekt (j) = 15.253,32 m² – vsota bruto tlorisnih površin objektov na obračunskem območju

Stroški opremljanja na m² gradbene parcele CpN (ij) in m² bruto tlorisne površine objekta CtN ij po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme na obračunskem območju znašajo:

$$CpN(ij) = OSN(ij) / \Sigma AGP (j)$$

in

$$CtN(ij) = OSN(ij) / \Sigma A OBJEKT (j)$$

Zgornja oznake pomenijo:

CpN(ij) strošek opremljanja m² gradbene parcele s posamezno vrsto nove komunalne opreme na obračunskem območju

CtN(ij) strošek opremljanja m² bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na obračunskem območju

OSN(ij) obračunski strošek posamezne vrste nove komunalne opreme na obračunskem območju

ΣAGP(j) vsota površin gradbenih parcel stavb na obračunskem območju

ΣA OBJEKT(j) vsota BRUTO tlorisnih površin objektov na obračunskem območju

i; posamezna vrsta nove komunalne opreme

j: posamezno obračunsko območje

delež gradbene parcele : 0,3

delež površine stavb: 0,7

VRSTA PREDVIDENE OPREME	OBRAČUNSKI STROŠKI	CtN(ij) EUR/m2	CpN(ij) EUR/m2
DOSTOPNE CESTE	482.293,63 EUR	31,62 EUR	16,54 EUR
FEKALNA KANALIZACIJA	66.221,49 EUR	4,34 EUR	2,27 EUR
VODOVOD	89.410,43 EUR	5,86 EUR	3,07 EUR
JAVNE POVRŠINE	28.320,40 EUR	1,86 EUR	0,97 EUR

6.0 TERMINSKI PLAN IZGRADNJE

Gradnja komunalne infrastrukture v obračunskem območju 001 in 002 bo potekala v etapah.

Posamezna etapa izgradnje komunalne infrastrukture se bo prilagajala gradnji stanovanjskih enot.

IZVEDBA	2020	2021	2022	2023	2024	2025
IZDELAVA PZI						
IZVEDBA SPODNJI USTROJ CESTA B						
IZGRADNJA KANAL B						
IZGRADNJA VODOVOD						
IZGRADNJA ZGORNJI USTROJ CESTA B Z METEORNO KANALIZACIJO						
IZGRADNJA KANAL C METEORNI KANAL C VODOVOD						
SPODNJI USTROJ CESTE C S PLOČNIKOM						

IZGRADNJA KANAL D METEORNI KANAL D1 in D2 VODOVOD						
CESTA D S PLOČNIKOM SPODNJI USTROJ						
IZGRADNJA JAVNE RAZSVETLJAVE IN ASFALTIRANJE						

7.0 INFORMATIVNI IZRAČUN VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Osnovni podatki za stanovanjski objekt:

Bruto tlorisna površina objekta

228,20m²

Površina gradbene parcel

350,00m²

Obračunan komunalni prispevek v višini 9.376,69 EUR.