

Naša št.:
Datum: 8.6.2016

STATUS DOKUMENTA:
OSNUTEK/PREDLOG/DRUGO

Zadeva: ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE DVORI IV

1. Predlog besedila sklepa občinskega sveta:

Osnutek odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Dvori IV se sprejme.

2. Predlagatelj:

dr. Peter Verlič, župan občine Grosuplje

3. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

Henrik Premru, dipl.ekon., vodja Urada za komunalno infrastrukturo

4. Izjava, da je gradivo obravnaval pristojni odbor oz. komisija občinskega sveta:

Gradivo je bilo posredovano Odboru za prostor, komunalno infrastrukturo in ekologijo občinskega sveta občine Grosuplje.

5. Predlog morebitnega skrajšanja poslovnih rokov za obravnavo:

/

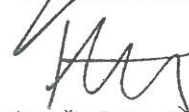
6. Ocena finančnih posledic sklepov:

Z novelacijo programa opremljanja bo dana Občini možnost za odmero komunalnega prispevka ob gradnji še nezgrajenih objektov predvidenih z zazidalnim načrtom Dvori IV.

7. Kratek povzetek gradiva:

Odlok se sprejema zaradi spremembe Zakona o prostorskem načrtovanju in Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Predmet tega programa opremljanja je predvsem novelacija programa opremljanja iz novembra leta 1999, ki ga je izdelalo podjetje Parcela d.o.o., Ljubljana. V okviru novelacije se je izdelalo ovrednotenje komunalne opreme, ki je izgrajena za nemoteno funkcioniranje območja Dvori IV. Podatki iz tega programa opremljanja so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka ob izgradnji objektov, ki še niso zgrajeni in so predvidenih z zazidalnim načrtom za območje Dvori IV, bodisi za sklenitev pogodbe o opremljanju zemljišč in za izgradnjo ter predajo v pogodbi določenih delov omrežij.

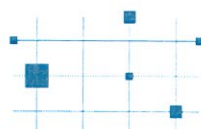
ŽUPAN
dr. Peter Verlič



PRILOGE:

- Osnutek odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Dvori IV.

* Občina sodeluje v sistemu



Slovenska mreža
starosti prijaznih
mest in občin

Občinski svet Občine Grosuplje je na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št.: 33/07, 108/09, 57/12, 109/12), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št.: 80/07), 5., 6., 7. in 8. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št.: 95/07) in 18. člena Statuta Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 1/10) na svoji 6. seji, dne 8.6.2016 sprejel naslednji

ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE DVORI IV

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Dvori IV (skrajšano: Program opremljanja), ki ga je izdelala družba MATRIKA svetovanje d.o.o., Letališka 16, 1000 Ljubljana, številka projekta PO-003/2014-GRO.

(2) Program opremljanja je sestavni del tega odloka in je vključno s prilogami na vpogled pri pristojni občinski službi.

(3) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je zgrajena skladno z zazidalnim načrtom za stanovanjsko območje DVORI IV, katerega je Urbanistični inštitut Republike Slovenije, aprila 1998. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet občine Grosuplje dne 17.marca 1999, odlok je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 23/99 (skrajšano: Odlok o OPPN).

II. OBRAVNAVANA KOMUNALNA OPREMA

2. člen

(1) Območje zazidalnega načrta DVORI IV je razvidno iz grafičnih prilog k programu opremljanja in je na vpogled v programu opremljanja.

(2) Program opremljanja obravnava investicije v izgradnjo oziroma rekonstrukcijo naslednje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:

- ceste in hodniki za pešce,
- kanalizacija -meteorna in odpadna,
- javna razsvetljava,
- vodovod,
- plinovod,
- elektro omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

III. MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3. člen

(1) Obračunsko območje je eno samo in sovпада z območjem urejanja zazidalnega načrta Dvori IV. Prikazano je v kartografskem delu programa opremljanja. Znotraj območja je zagotovljeno priključevanje objektov na posamezno vrsto komunalne opreme.

(2) Z zazidalnim načrtom predvidena komunalna oprema, je v celoti izvedena skladno z zahtevami upravljavcev komunalne opreme in drugih nosilcev urejanja prostora, izvedene so tudi investicije v izgradnjo priključkov na obstoječo komunalno opremo.

4. člen

(1) Z zazidalnim načrtom so določene naslednje vrednosti površin parcel in neto tlorisnih površin objektov, kateri se priključijo na komunalno opremo na obračunskem območju:

$$\Sigma A (j) = 23.570,00 \text{ m}^2$$

$$\Sigma T (j) = 17.165,50 \text{ m}^2$$

Pri tem pomeni:

$\Sigma A (j)$ - vsoto površin vseh parcel za gradnjo na obračunskem območju.

$\Sigma T (j)$ - vsoto neto tlorisnih površin objektov na obračunskem območju opremljanja, izračunanih po standardu SIST ISO 9836

5. člen

Skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme so na vpogled v programu opremljanja.

6. člen

Stroški opremljanja kvadratnega metra stavbnega zemljišča in neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na obračunskem območju so:

Skupina stroška	Vrsta komunalne infrastrukture	Cp	Ct
Strošek izgradnje komunalne opreme	Izgradnja cestnega omrežja	21,48	29,50
	Izgradnja pločnika	2,34	3,21
	Hortikultura ureditev	3,92	5,38
	Izgradnje kanalizacijskega omrežja	7,00	9,61
	Izgradnje javne razsvetljave	4,69	6,44
	Izgradnje vodovodnega omrežja	6,11	8,38
	Izgradnja vročevodnega omrežja	17,43	23,93
Ostali stroški	Stroški izdelave ZN	0,60	0,82
	Ostali stroški	1,53	2,10
	Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	0,86	1,19
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)	17,26	23,70
		83,21	114,26

III. NAČIN ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7. člen

(1) Komunalni prispevek KPi se za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} * Cp_{ij} * Dp) + (K_{\text{dejavnost}} * A_{\text{tlorisna}} * Ct_{ij} * Dt)$$

(2) Zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela}	površina parcele
Cp_{ij}	obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
Ct_{ij}	obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti
i	posamezna vrsta komunalne opreme
j	posamezno obračunsko območje

(1) Celotni komunalni prispevek KP , ki se ga odmeri zavezancu, je seštevek izračunanih zneskov delov komunalnega prispevka KP_{ij} , ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na obračunskem območju.

(2) Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$) za vse vrste objektov na obračunskem območju enak in znaša **1,0**.

(3) Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dp in Dt) je enolično določeno za celotno obračunsko območje. Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dp in Dt) **$Dp : Dt = 0,5 : 0,5$** .

V. ODLOČBA O ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8. člen

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

(2) Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(3) Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo odmeri pristojni upravni organ občinske uprave v skladu z 7. členom tega odloka.

(4) Zavezancu, ki je predpisane obveznosti za obstoječo komunalno opremo že izpolnil, se odmerijo le stroški izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča. Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se izda odmerna odločba po uradni dolžnosti.

(5) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je dolžan poravnati odmerjeni komunalni prispevek v roku 30 dni od prejema odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

9. člen

(1) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v obračunskem območju z določeno komunalno opremo Cp (ij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo Ct (ij), se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno

leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela - ostala nizka gradnja".

(2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja 31.12.2015.

VI. POGODBA O OPREMLJANJU

9. člen

(1) Investitor načrtovane prostorske ureditve in občina se s pogodbo o opremljanju lahko dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za stavbno zemljišče, na katerem namerava graditi. V tem primeru je investitor dolžan vse faze investicije v komunalno opremo izvajati skladno s pogodbo o opremljanju, občina pa ima dolžnost zagotoviti nadzor nad gradnjo.

(2) Skladno z 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju podrobneje določijo roki izvedbe in druge obveznosti glede komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo in je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

(3) Pogodba o opremljanju mora vključevati tudi del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati iz naslova obstoječe komunalne opreme oziroma tiste, ki je v območju že zgrajena.

(4) Občina in investitor oziroma lastnik stavbnih zemljišč, ki so skladno z Odlokom o zazidalnem načrtu in drugimi predpisi namenjena splošni rabi, bosta po parcelaciji, ki bo opravljena v skladu z načrtom parcel, sklenila neposredno pogodbo o neodplačnem prenosu zemljišč v last in upravljanje občini. Obveznost investitorja se nanaša tudi na ureditev pravno premoženjskih zadev v zvezi z omejitvijo lastninske pravice na zemljiščih, po katerih potekajo komunalni vodi in naprave.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

10. člen

Odmera komunalnega prispevka se v nedokončanih postopkih, v katerih do začetka veljave tega odloka še niso bile izdane odločbe o odmeri komunalnega prispevka, dokonča po dosedanjih predpisih.

11. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Sklep o programu opremljanja stavbnih zemljišč za Dvori IV (Uradni list RS, št. 36/2000) in s tem preneha veljava Programu opremljanja stavbnih zemljišč za DVORI IV, ki ga je izdelala Parcela d.o.o., Ljubljana, v novembru 1999.

12. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: _____
Datum: 8.6.2016

OBČINSKI SVET
ŽUPAN
Dr. Peter Verlič

OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE DVORI IV

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Dvori IV, je pripravljen na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS 33-1761/2007, RS 70-3026/2008, RS 108-4890/2009, RS 80-4305/2010, RS 43-2042/2011, RS 57-2413/2012, RS 57-2414/2012, RS 109-4323/2012, RS 35-1322/2013), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS 80-4136/2007), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS 95-4748/2007), ter 18. člena Statuta Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 1/2010).

1. UVOD

Odlok obravnava program opremljanja zemljišč za gradnjo komunalne opreme na območju, ki se ureja. S programom opremljanja je določena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je zgrajena skladno z zazidalnim načrtom za stanovanjsko območje DVORI IV, katerega je izdelal Urbanistični inštitut Republike Slovenije, aprila 1998. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet občine Grosuplje dne 17.marca 1999, odlok je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 23/99 (skrajšano: Odlok o OPPN), opredeljeni so roki za gradnjo komunalne opreme in določene podlage za odmero komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo.

Namen izdelave programa opremljanja:

Predmet tega programa opremljanja je predvsem novelacija programa opremljanja iz novembra leta 1999, ki ga je izdelalo podjetje Parcela d.o.o., Ljubljana. V okviru novelacije se je izdelalo ovrednotenje komunalne opreme, ki je izgrajena za nemoteno funkcioniranje območja Dvori IV. Podatki iz tega programa opremljanja so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka ob izgradnji objektov, ki še niso zgrajeni in so predvidenih z zazidalnim načrtom za območje Dvori IV, bodisi za sklenitev pogodbe o opremljanju zemljišč in za izgradnjo ter predajo v pogodbi določenih delov omrežij.

S tem programom opremljanja je ovrednotena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je zgrajena v območju Dvori IV. Obračunsko območje je območje urejanja katerega obravnava zazidalni načrt za območje Dvori IV.

Odlok o programu opremljanja zemljišč oz. program opremljanja zemljišč za gradnjo vsebuje:

1. povzetek programa opremljanja,
2. podlage za odmero komunalnega prispevka,
3. grafične priloge.

Kot sestavni del tega elaborata se uporabljajo načrti iz zazidalnega načrta za območje Dvori IV (v prilogi):

- Priloga 1: Zazidalna situacija,
- Priloga 2: Zbirnik infrastrukturnega omrežja,
- Priloga 3: Pregledna karta vir PISO.

Obstoječa in predvidena komunalna oprema

Program opremljanja obravnava investicije v izgradnjo naslednje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture:

- ceste in hodniki za pešce,
- kanalizacija -meteorna in odpadna,
- javna razsvetljava,
- vodovod,
- plinovod,
- elektro omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

3. Prikaz investicij v gradnjo nove komunalne opreme

Skladno z zahtevami upravljalcev komunalne opreme in drugih nosilcev urejanja prostora so izvedene investicije v izvedbo priključkov na obstoječe in gradnjo nove komunalne opreme kot pogoj za priključitev zazidave na obstoječo komunalno opremo.

Z zazidalnim načrtom so določene naslednje vrednosti površin parcel in neto tlorisnih površin objektov, ki se priključujejo na komunalno opremo v obračunskem območju:

$$\Sigma A (j) = 23.570,00 \text{ m}^2$$

$$\Sigma T (j) = 17.165,50 \text{ m}^2$$

Pri tem pomeni:

$\Sigma A (j)$ - vsoto površin vseh parcel za gradnjo na obračunskem območju

$\Sigma T (j)$ - vsoto neto tlorisnih površin objektov na obračunskem območju opremljanja, izračunanih po standardu SIST ISO 9836

Skupni stroški opremljanja zemljišč, ki obsegajo vse stroške, povezane s projektiranjem in gradnjo komunalne opreme iz 5. člena odloka, znašajo 1.844.178 EUR. Stroški so opredeljeni, kot sledi iz tabele 3, 4 in 5, ki je sestavni del *Programa opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Dvori IV.*

Obračunski stroški so podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju in so enaki skupnim stroškom.

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju, je prikazan v 6.členu *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Dvori IV.*

4. Izračun in višina komunalnega prispevka

V odloku so določena podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka na območju, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Dvori IV, katerega plačujejo zavezanci za plačilo komunalnega prispevka. Stroški opremljanja zemljišč s komunalno opremo se določajo na podlagi tega odloka.

V skladu z določili *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka* (Uradni list RS, št. 95/2007) se komunalni prispevek *KPij* za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{parcels} * Cp_{ij} * Dp) + (K_{dejavnost} * A_{tlorisna} * Ct_{ij} * Dt)$$

Pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$A_{parcels}$	površina parcele
Cp_{ij}	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
Ct_{ij}	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$A_{tlorisna}$	neto tlorisna površina objekta
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{dejavnost}$	faktor dejavnosti
i	posamezna vrsta komunalne opreme
j	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek KP , ki se ga odmeri zavezancu, je seštevek izračunanih zneskov delov komunalnega prispevka KP_{ij} , ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na obračunskem območju.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$) za vse vrste objektov na obračunskem območju enak in znaša **1,0**.

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dp in Dt) je enolično določeno za celotno obračunsko območje. Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dp in Dt) **$Dp : Dt = 0,5 : 0,5$** .

5. Primerjava metodologije izračuna odmere komunalnega prispevka

- izračun komunalnega prispevka po sedaj veljavnem odloku:

$$KP_{po\ starem} = A_{parcels} * Cp$$

A_p površina parcele

C_p obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju

- izračun komunalnega prispevka po predlogu odloka:

$$KP = (A_{parcels} * Cp * Dp) + (K_{dejavnost} * A_{tlorisna} * Ct * Dt)$$

KP znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

$A_{parcels}$ površina parcele

C_p obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

D_p delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

C_t obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

$A_{tlorisna}$ neto tlorisna površina objekta

D_t delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{dejavnost}$ faktor dejavnosti

6. Ocena finančnih in drugih posledic sprejetja odloka

Z novelacijo programa opremljanja bo dana Občini možnost za odmero komunalnega prispevka ob gradnji še nezgrajenih objektov predvidenih z zazidalnim načrtom Dvori IV.

Obstaja možnost, da bo potencialni investitor na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 76. člena ZPNačrt, del komunalne opreme zgradil oziroma rekonstruiral sam. Pri tem se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. Investitor je v skladu z določili navedenega zakona dolžan zgrajeno komunalno opremo brezplačno predati občini, ob tem pa plačati še komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.¹

7. Ostalo

Zaradi potreb po čimprejšnjem izvajanju odloka predlagamo Občinskemu svetu Občine Grosuplje, da sprejme odlok po skrajšanem postopku.

¹ Ker je načrtovana sekundarna komunalna oprema v območju pretežno že zgrajena, primarna pa v celoti, bo investitor večji del stroška poravnal v obliki plačila komunalnega prispevka.

LEGENDA

- osnovni gabariti hiše - A
- 1. faza
- arhitektski prizidek - B
- 2. faza
- vhodni del - C
- višinski podzid - C''
- vezni element - D
- 3. faza

LEONDA
 TEHNIČNI PODATKI
 d+g rob - OVISNEJEM BETONSKI ROBAK 15,25cm
 posr rob - POČRNEJEM BETONSKI ROBAK 8,20cm
 2/3 KROG - KALE GRANITNE KOCKE 10/10/7cm

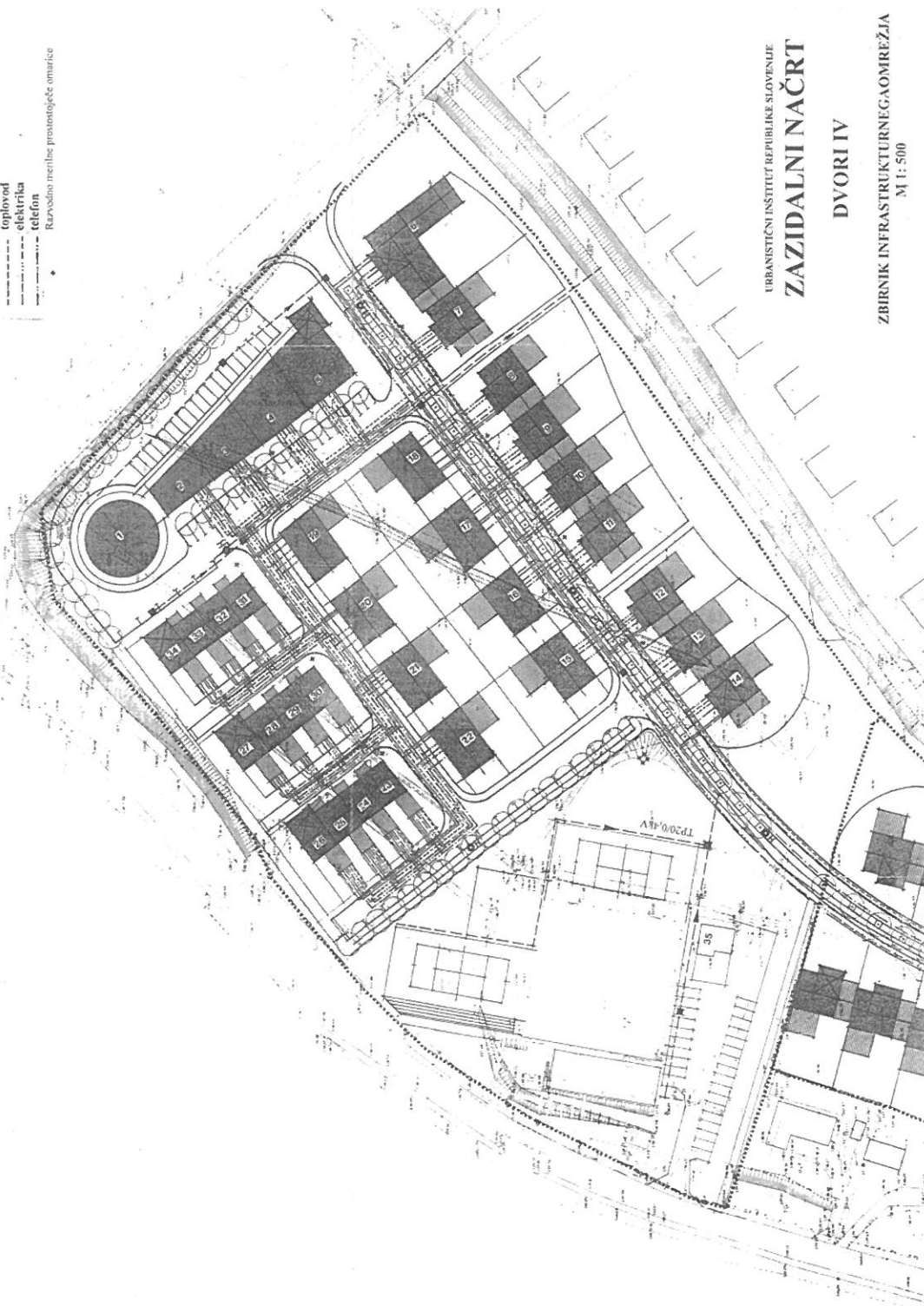


URBANISTIČNI INŠTITUT REPUBLIKE SLOVENIJE
ZAZIDALNI NAČRT
 DVORI IV
 ZAZIDALNA SITUACIJA
 M 1: 500

Slika 1: Zazidalni načrt za območje Dvori IV

LEGENDA

- meja območja
- meterna kanalizacija
- fekalna kanalizacija
- vodovod
- toplovod
- elektrika
- telefon
- Razvodno merilne prostostojke omarice



URBANISTIČNI INŠTITUT REPUBLIKE SLOVENIJE
ZAZIDALNI NAČRT

DVORI IV

ZBIRNIK INFRASTRUKTURNEGA OMREŽJA
M 1: 500

Slika 2: Zazidalni načrt za območje Dvori IV – zbirni načrt komunalnih vodov

Naslov naloge: **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE DVORI IV**

Naročnik: Občina Grosuplje
Taborska cesta 2, Grosuplje

Odgovorna oseba naročnika:
Dr. Peter Verlič - župan

Predstavnik naročnika: Henrik Premru, dipl.ekon., vodja Urada za komunalno infrastrukturo

Št. pogodbe: 3506-3/2006 (n-13/41)

Izvajalec: MATRIKA svetovanje, prostorske storitve, d.o.o.
Letališka cesta 16
1000 Ljubljana

Predstavnik izvajalca: Andrej Novak, inž.met., abs.ekon.

Št. projekta izvajalca: PO-003/2014-GRO

Odgovoren nosilec naloge:
Andrej Novak, inž.met., abs.ekon.

Sodelavci pri izdelavi naloge:
Mitja Zupančič, abs.grad.
Gorazd Bale, univ.dipl.inž.geod.

Direktor: Andrej Novak, inž.met., abs.ekon.

Datum izdelave: maj 2016

VSEBINA

1. UVOD	4
2 SPLOŠNI DEL	5
2.1 Osnova za izdelavo programa opremljanja	5
2.2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	6
2.2.1 Meja območja urejanja	6
2.2.2 Oblikovanje in zasnova zazidalnega območja	8
2.2.3 Pogoji zunanje ureditve	8
2.2.4 Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča	9
2. TEHNIČNI DEL	10
2.3 SPLOŠNO	10
2.4 KOMUNALNA OPREMA	10
2.4.1 Cestno omrežje	10
2.4.2 Kanalizacija	12
2.4.3 Javna razsvetljava	13
2.4.4 Vodovod	13
2.4.5 Ogrevanje	14
2.4.6 Elektro omrežje	14
2.4.7 Telefonsko omrežje in zveze	15
2.5 OBRAČUNSKA OBMOČJA	16
2.5.1 DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ	16
2.5.2 POVRŠINE KI SE OPREMLJAJO	17
3 FINANČNI DEL	18
3.1 SKUPNI STROŠKI	22
3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI	25
3.3 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE	26
3.3.1 PODLAGE ZA RAZDELITEV NA ENOTO MERE	26
3.3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI PRERAČUNANI NA ENOTO MERE	28
3.4 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	29
3.4.1 MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	29
3.5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	30
3.5.1 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	31
3.5.2 PODROBNEJŠA MERILA	31
6 ZAKLJUČKI Z NAVODILI ZA NADALJNJE DELO	33
7 VIRI	34

PRILOGE

Priloga A: Odlok

Priloga B: Grafične priloge

SEZNAM PREGLEDNIC

<i>Tabela 1: Specifikacija količin za izgradnjo navedenih komunalnih naprav</i>	15
<i>Tabela 2: Seznam površin zemljišč po namembnosti</i>	17
<i>Tabela 3: Skupni stroški izgradnje objektov in naprav</i>	23
<i>Tabela 4: Skupni ostali stroški opremljanja</i>	24
<i>Tabela 5: Obračunski stroški</i>	25
<i>Tabela 6: pregled površin parcel po enotah opremljanja</i>	27
<i>Tabela 7: neto tlorisne površine obstoječih in predvidenih objektov</i>	27
<i>Tabela 8: Obračunski stroški na enoto mere - Cp in Ct</i>	28

1. UVOD

Program opremljanja stavbnih zemljišč je akt, katerega občina sprejme za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: s komunalno opremo).

S programom opremljanja se določijo tudi podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, opredeli se roke in način opremljanja stavbnih zemljišč.

Program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja ureditveno območje Dvori IV obsega:

- splošni del,
- tehnični del,
- finančni del.

V splošnem delu programa so prikazani osnovni podatki o programu in območjih opremljanja, podatki in osnove na podlagi katerih je izdelan program opremljanja ter zakonske podlage za njegovo izdelavo.

Tehnični del programa opremljanja določa posamezne vrste objektov, naprav in njihovih omrežij, ki sestavljajo prometno in komunalno infrastrukturo, njihova priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov in priključevanje stavb na komunalno opremo. Prikazani so tudi količinski podatki infrastrukture.

Iz finančnega dela programa so razvidni stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za obravnavano območje. Prikazan je tudi način zaračunavanja komunalnega prispevka zavezancem glede na površinsko enoto stavbnega zemljišča in na neto tlorisno površinsko enoto objekta.

Program opremljanja stavbnih zemljišč je pripravljen za območje zazidalnega načrta za stanovanjsko območje DVORI IV, katerega je izdelal Urbanistični institut republike Slovenije, aprila 1998. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet občine Grosuplje dne 17.marca 1999, odlok je bil objavljen v Ur.listu RS, št. 23/99.

Nosilec projekta programa opremljanja za stanovanjsko območje Dvori IV je Občina Grosuplje, Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje.

2 SPLOŠNI DEL

2.1 Osnova za izdelavo programa opremljanja

Pravno podlago za izdelavo programa opremljanja predstavlja Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljevanju: »ZPNačrt«), ki je pričel veljati 28.04.2007.

ZPNačrt opredeljuje, da je opremljanje stavbnih zemljišč projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z občinskimi prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalno opremo pri tem predstavljajo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih 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.

Komunalno opremo lahko delimo na magistralni in primarni del, ki služi delovanju celotnega sistema, in sekundarni del, katerega osnovni namen je distribucija do končnega porabnika. V skladu z standardno klasifikacijo objektov CC-SI, se vsa omrežja delijo na prenosno in distribucijsko, pri čemer prenosno omrežje zajema magistralni del, distribucijsko omrežje pa zajema tako primarni kot sekundarni del določen v skladu s prej omenjenim navodilom. V programu opremljanja je uporabljena podrobnejša delitev na primarno in sekundarno komunalno opremo.

Vsebina in metodologija priprave programa opremljanja sta opredeljena:

- v Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. I. RS, št. 80/2007; v nadaljevanju: uredba),
- v nekaterih določilih Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. I. RS, št. 95/2007; v nadaljevanju: pravilnik).

Oba predpisa sta bila sprejeta na podlagi ZPNačrt in sta pričela veljati v jeseni 2007 (uredba je pričela veljati 19.09.2007, pravilnik pa 20.10.2007).

V skladu z metodologijo priprave programa opremljanja so v tem dokumentu predstavljena:

- obračunska območja,
- izračunani skupni in obračunski stroški,
- preračunani obračunski stroški na neto tlorisno površino objektov in površino stavbnih zemljišč in
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme so opredeljena, ko je iz besedila odloka razvidna njihova enolična identifikacija v grafičnem izrisu teh območij. Grafični izris območij je sestavni del programa opremljanja. V grafičnem delu programa opremljanja je izrisana tudi vsa v skupnih in obračunskih stroških upoštevana obstoječa in načrtovana komunalna oprema.

Program opremljanja se sprejme z odlokom in sicer v delu, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, ki so: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine objektov, olajšave in oprostitve za določene kategorije objektov ter možnost obročnega odplačevanja komunalnega prispevka.

Dokument zajema obračunske stroške za obstoječo in predvideno komunalno opremo za območje ureditvenega načrta »Dvori IV«. Obračunski stroški za primarni del infrastrukture se povzamejo po »osnovnem programu opremljanja« to je po programu opremljanja za vso obstoječo komunalno opremo na območju občine Grosuplje.

Poročilu so priložene naslednje priloge:

- Priloga A: Odlok
- Priloga B: Grafične priloge

2.2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

Območje zazidalnega načrta DVORI IV je s planskimi dokumenti občine Grosuplje vključeno z naslednjim programom:

- dokončanje teniškega centra s potrebno infrastrukturo in parkirišči,
- strnjena enodružinska stanovanjska gradnja,
- pas ob priključku na avtocesto ostane nepozidan- tamponsko območje med stanovanjsko gradnjo in turistično oskrbovalnim centrom.

Pri izdelavi Zazidalnega načrta za DVORI IV je bilo potrebno upoštevati naslednja izhodišča:

- izvaja se skladno z ZN DVORI III,
- smiselno je upoštevati Zazidalni načrt Dvori II- programski del (Ur. I. SRS januar 1984, z dopolnitvami v letu 1989 (zavod za urbanistično načrtovanje Grosuplje),
- vse ureditve se podrejajo potoku Grosupeljčica kot dominantni širšega Grosupeljskega prostora.

Območje zazidalnega načrta DVORI IV je v planskih dokumentih namenjeno strnjeni stanovanjski pozidavi. Obravnavano območje predstavlja pretežno zamočvirjen travnik, ki je nastal po regulaciji Grosupeljščice. Obstoječa struktura lastništva zemljišč je zelo razdrobljena, zato je občina Grosuplje pri izdelavi zazidalnega načrta povabila vse lastnike zemljišč k sodelovanju in na podlagi usklajenih variantnih predlogov zazidave izbrala predlagano varianto, ki je služila za osnovo zazidalnega načrta.

2.2.1 Meja območja urejanja

Območje, ki se ureja s tem zazidalnim načrtom na severu meji na lokalno cesto Ob Grosupeljščici, na zahodnem delu meji na Ljubljansko cesto, na vzhodu meji na potok Grosupeljščica, na jugu pa meji na Zazidalno območje DVORI III.

Velikost območja po zazidalnem načrtu DVORI IV meri cca 3,2 ha in se nahaja v katastrski občini Grosuplje.

Na obravnavanem območju so z ureditvenim načrtom predvidene naslednje namembnosti izrabe prostora:

- dokončanje teniškega centra s potrebno infrastrukturo in parkirišči,
- strnjena enodružinska stanovanjska gradnja,
- nepozidan pas ob priključni cesti na avtocesto.

2.2.2 Oblikovanje in zasnova zazidalnega območja

Zazidalno območje je namenjeno pretežno za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, ki pa so lahko različne nemoteče oblike dela na domu.

Območje zazidalnega otoka DVORI IV je pretežno stanovanjska sooseska, ki ima zahodni del ob Ljubljanski cesti deloma že pozidan. Jugozahodni del območja DVORI IV pa je namenjen kot kompleks za teniška igrišča.

Obdelava in ureditev teniških igrišč ni zajeta v stroških izgradnje komunalnih naprav.

Na severnem delu območja so locirani poslovni objekti 1-5, ki so višine P+3, ostali stanovanjski objekti so P+M.

Zazidava je načrtovana ob dovoznih cestah C,D,E,F in H.

Celotna zazidava območja je zasnovana tako, da je zemljiška parcela izrabljena v najboljši meri in se navezuje na obstoječi uvoz iz Ljubljanske ceste pri osnovni šoli po območju zazidalnega otoka DVORI III in izvoz po cesti A na lokalno na cesto Ob Grosupeljščici.

Glavna zbirna cesta A poteka od severa proti jugu in povezuje zazidalni območju Dvori III in Dvori IV. Vse ceste imajo hodnik za pešce, predvideno je več pešpoti kot povezava med dovoznimi cestami in zelenicami.

Prometna shema je izvedena kot sistem dveh uvozov in dveh izvozov z dvosmerno osrednjo napajalno cesto A.

2.2.3 Pogoji zunanje ureditve

Vse zbirne in dovozne ceste so asfaltirane, prav tako tudi parkirišča. Glavna zbirna cesta A ima v sredini tlakovano površino v kateri so zasajena drevesa. Vse ceste imajo hodnike za pešce.

Zelenice so zatravljene, grmičevje je zasajeno ob robu parkirišč. Zelenice med funkcionalnimi zemljišči stanovanjskih objektov in potokom Grosupeljščica so zatravljene. Drevoredi potekajo ob dovozni cesti in ob kompleksu teniških igrišč.

Parkirišča za stanovanjske objekte so zagotovljena na funkcionalnih zemljiščih objektov, razen za obiskovalce, za katere so predvidena parkirišča vzdolž posameznih cest in so namenjena kot skupne parkirne površine.

2.2.4 Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča

Stroški opremljanja stavbnega zemljišča so povzeti po programu opremljanja iz leta 2000. Stroški so prevrednoteni na vrednost na dan 31.12.2015.

Stroški izgradnje objektov, naprav in njihovih omrežij kolektivne in individualne rabe sekundarnega značaja ter izgradnje priklopov na primarno komunalno omrežje ter ureditve površin, ki sestavljajo komunalno in prometno infrastrukturo, so pridobljeni s projektantskimi predračuni IDZ, PGD oz. PZI projektov iz strani projektantov posamezne vrste komunalne opreme ter izvedbene dokumentacije na posameznih območjih. Upoštevali smo tudi pridobljena sredstva kohezijskega sklada s pomočjo katerih je bila sofinancirana izgradnja kanalizacije.

Komunalna in prometna infrastruktura so objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev občinskih gospodarskih javnih služb, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer:

- za izvajanje obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- za izvajanje izbirnih občinskih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- za občinske ceste, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.

Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve tega programa opremljanja. Morebitni že nastali stroški pa se do tega datuma revalorizirajo z indeksi podražitev po vrstah gradbenih del (ostala nizka gradnja), katere objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

2. TEHNIČNI DEL

2.3 SPLOŠNO

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju je komunalni prispevek plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec ali zavezanka plača občini. Komunalna oprema je:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po prepisih, 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.

Do izdaje novega navodila, po Uredbi o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo, se za razdelitev na primarno in sekundarno komunalno opremo uporablja Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Uradni list SRS št. 27/1985).

Komunalno opremo lahko delimo na magistralni in primarni del, ki služi delovanju celotnega sistema, in sekundarni del, katerega osnovni namen je distribucija do končnega porabnika. V skladu z standardno klasifikacijo objektov CC-SI, se vsa omrežja delijo na prenosno in distribucijsko, pri čemer prenosno omrežje zajema magistralni del, distribucijsko omrežje pa zajema tako primarni kot sekundarni del določen v skladu s prej omenjenim navodilom. V programu opremljanja je uporabljena podrobnejša delitev na primarno in sekundarno komunalno opremo.

2.4 KOMUNALNA OPREMA

2.4.1 Cestno omrežje

Območje urejanja DVORI IV se na južnem delu priključi, preko območja urejanja DVORI III in ceste ob osnovni šoli Brinje, na Ljubljansko cesto, na severu se priključi na lokalno cesto Ob Grosupeljščici.

Sistem notranjih cest je postavljen za dvosmerno odvijanje prometa z uvozom in izvozom preko križišča z Ljubljansko cesto in preko križišča z lokalno cesto Ob Grosupeljščici.

Do funkcionalnih zemljišč stanovanjskih objektov so izvedene dovozne ceste. Hodniki za pešce so izvedeni ob vseh dovoznih cestah.

Hodnik za pešce ob lokalni cesti Ob Grosupeljščici in razširitev mostu čez Grosupeljčico je, na podlagi zahteve soglasodajalca, zgrajeno in vključeno v stroške komunalne opreme. Kolesarski promet znotraj soseske se odvija po dovoznih cestah.

Območje Dvori IV je pretežno stanovanjska soseska, ki je locirana na zamočvirjenem travniku med Ljubljansko cesto, ki omejuje območje na zahodni strani ter potokom Grosupeljščica na vzhodu. Na severni strani se območje zaključuje s Cesto ob Grosupeljščici, na jugu pa kompleks omejuje območje Dvori III.

Projekt zunanje ureditve obravnava območje zazidalnih otokov Dvori III in Dvori IV kot zaključeno celoto. Zahodni del ob Ljubljanski cesti je že delno pozidan, na delu območja pa je kompleks teniških igrišč, ki v projektu zunanje ureditve ni obdelan.

SPLOŠNO

Javne površine predstavljajo ceste A,C,D,E,F,G in H, parkirne površine ob določenih cestah in hodniki za pešce ob navedenih cestah.

Cesta A:

Cesta A predstavlja glavno zbirno cesto, ki poteka po sredini nasefja Dvori III in Dvori IV, v smeri sever-jug, skupne širine 10 m, normalni profil ceste:

- vozišče 2x2,90 m,
- sredinski pas v kockah 2x 0,90 m,
- hodnik za pešce 2x 1,20 m.

V sredinskem pasu širine 1,80 m se predvidi zasaditev z drevesi.

Cesta C:

Cesta C predstavlja dvosmerno dovozno cesto, širina vozišča znaša 5,0 m.

Na levi strani so izvedena vzdolžna parkirna mesta, na desni strani pa poteka do ceste D hodnik za pešce širine 1,50 m.

Cesta D;

Cesta D predstavlja dvosmerno povezavo med cestama B in C, širina vozišča je 5,0 m, enostranski hodnik je širine 1,50 m.

Cesta E;

Cesta E je dvosmerna cesta, ki poteka na območju zazidalnega otoka DVORI III, širina vozišča je 5,0 m, ki ima na koncu obračališče.

Cesti F in G;

Cesti F in G predstavljata dovozni cesti na parkiriščih, ki sta locirani na južnem delu območja. Širina vozišča je 6,00 m, širina parkirišč. Ki so locirana pravokotno na os ceste pa je 5,0 m.

Cesti H in I;

Cesti H in I sta interni dovozni cesti do stanovanjskih objektov, širine 3,0 m.

Pešpoti:

Vse pešpoti so izvedene v asfaltu, širine 2,0 m.

Vse vozne poti so obrobljene z betonskimi robniki 15/25, hodniki za pešce so zaključeni z grednimi robniki 8/20 cm.

Prečni nagib voznih površin znaša 2,5 %, prečni nagib hodnikov je 2,0% proti vozišču.

1. Dimenzioniranje voziščne konstrukcije - sestava voziščne konstrukcije je sledeča:

- 3cm AB 8
- 6 cm bitudrobir BD 32
- 30 cm tamponski material
- 50 cm kamniti nasipni material

Hodniki za pešce in pešpoti so izvedeni v tamponskem sloju deb.25 cm, z 4 cm slojem asfaltobetona.

2. Odvodnavanje

Za potrebe odvodnavanja meteorne vode so izvedeni vtočni jaški pod robnikom, oziroma LTŽ rešetko, ki se preko vezne kanalizacije PVC povezuje z meteorno kanalizacijo.

Vtočni jaški imajo lovilce olj. Priključki vezne kanalizacije na PVC cevi so izvedene s fazonskimi nastavki na ceveh.

V izdelanem projektu zunanje ureditve PGD št. 11-130/99, ki gaje izdelal GIRI, d.o.o. ni obdelan hodnik za pešce ob Cesti ob Grosupeljčici in razširitev mostu čez potok Grosupeljščica v širini hodnika za pešce.

Preureditev križišč:

Navezava zazidalnega območja Dvori IV je izvedena preko priključka ceste A na lokalno cesto ob Grosupeljčici, kjer se skupaj s priključkom za potrebe TOC III izvede polno križišče.

2.4.2 Parkirne površine

V obravnavanem območju se zagotavljajo parkirna mesta na funkcionalnih zemljiščih objektov, razen skupne parkirne površine ob cesti C, F in G.

2.4.3 Zelene površine

Hortikultura ureditev zelenic ni obdelana v projektu PGD/PZI št. 11-130/99 Navedeni program upošteva stroške izgradnje zelenih površin med objektoma št. 14 (500 m²) in št. 21 (1500 m²) v skupni izmeri 2.000 m² in stroške izgradnje opornega zidu ob potoku Grosupeljščica v dolžini 180 m¹ (višina 0,50 m). Upoštevani so tudi stroški ureditve drevoreda po cesti A in ob cestah B, C in D.

Dokončno oblikovanje prostora med javnimi površinami in internimi površinami v projektu zunanje ureditve ni obdelano in ni predmet programa opremljanja.

2.4.4 Kanalizacija

Izveden je ločen in mešan sistem odvajanja odpadnih voda. Obravnavano območje spada v kanalski sistem »C«, ki odvaja tudi odplake novega in starega naselja Perovo in TOC II.

Odvod fekalnih vod je izveden preko javne kanalizacije celotnega območja v kanalski sistem »C«.

Znotraj kompleksa je izvedena kanalizacija v ločenem in delno mešanem sistemu. Odvod meteornih in vseh zalednih vod je izveden preko kanalizacije v potok Grosupeljščica.

Na obravnavanem območju urejanja je izveden ločen in mešan sistem kanalizacije.

Odvod fekalnih vod je izveden preko javne kanalizacije celotnega območja v čistilno napravo na jugu območja.

Meteorna kanalizacija je sestavljena iz dveh vej. Prva, ki zajema severni del območja poteka vzdolž ceste ob Grosupeljčici in se steka v potok Grosupeljščica. Druga veja poteka po sredini zazidalnega načrta ob kompleksu teniških igrišč in se steka v potok Grosupeljščica.

Mreža mešane kanalizacije poteka vzdolž cestne mreže, in sicer poteka po cesti A kanal, ki prihaja iz območja TOC III in se na koncu ceste A navezuje na kanal, ki poteka proti čistilni napravi. Iz smeri TOC II poteka kanal, ki najprej prečka Ljubljansko cesto, se nadaljuje ob njej, nato pa se vzdolž ceste C navezuje na kanal, ki poteka po cesti A.

Na meteorno in mešano kanalizacijo je navezana mreža odvodnjavanja vseh utrjenih javnih površin. Vsi cestni požiralniki so preko lovilcev olj vezani s PVC cevmi 160 na meteorno oziroma mešano kanalizacijo.

V meteorno kanalizacijo se smejo spuščati meteorne vode s parkirišč in cest preko lovilca olj in maščob ter vodo s strešnih površin.

Obravnavano zazidalno območje spada v kanalski sistem »C«, ki bo odvajal tudi odplake novega in starega naselja Perovo in novega območja TOC II.

Vse odplake kanalskih sistemov C2, C2A, C5, se stekajo v kanal »C«.

Kanali v glavnem potekajo po javnih površinah.

Globine kanalov so v povprečju 1,8 do 2,20 m od novih nivelet terena.

Zaradi sanitarnih pogojev in ukrepov za zaščito okolja ter tehničnih zahtev je izvedena kanalizacija z betonskimi cevmi dolžine 2,5 m z mufo.

Jaški in kanali morajo biti izdelani vodotesno, za katere je potrebno pridobiti preizkus vodotesnosti.

2.4.5 Javna razsvetljava

Območje urejanja Dvori IV je opremljeno z javno razsvetljava, ki poteka v prometnih površinah v zunanjem robu hodnikov za pešce.

Za osvetljevanje cest se uporabijo tipske svetilke CX 6236-1150 NR in svetilke CX 6236-1070 N

Svetilke so pritrjene na tipske plastične kandelabre višine 10, oziroma 7 m. Temelj kandelabra je izdelan iz betona B 15, ter statično preverjen.

Lokacija svetilk in prižigališče je določena v karti zbirnih komunalnih naprav.

Napajane svetilk se izvede s kabli PP00-y 5x10 mm².

2.4.6 Vodovod

Oskrba s pitno vodo je zagotovljena s priključitvijo na glavni vodovod pri osnovni šoli Brinje z razvodnim jaškom na cesti A in odcepom za kompleks DVORI III. Znotraj zazidalnega območja je izveden vodovod po cestah A in B. Vodovod je izveden iz LTŽ cevi, različnih profilov.

Področje zazidalnih načrtov Dvori IV, Dvori III, TOC II in TOC III zajema severni del Grosupija med obstoječim naseljem in avtocesto.

Vsa področja so med seboj povezana. Ureditev vodooskrbe je predvidena z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje DN 200 mm, ki se napaja iz vodohrama Perovo.

Novo vodovodno omrežje zazidalnega otoka Dvori IV se priključuje na vodovodno omrežje, ki poteka po območju Dvori III.

Vodovodno omrežje poteka vzdolž ceste A iz smeri TOC III proti osnovni šoli Brinje.

Znotraj zazidalnega območja poteka ena zanka po cestah D in C, iz nje pa potekajo odcepi po cestah H in I. Druga zanka poteka vzdolž ceste E in pešpoti med cesto E in cesto A.

Vodovod je izveden iz LTŽ cevi, različnih profilov. Priključke objektov je potrebno izvesti preko vodomernega jaška.

Minimalna globina polaganja vodovodnih cevi je 1,20-1,40m m od nove nivelete terena. Odcepi za posamezna območja so dimenzije DN 150, DN 100 mm, cevi NL K9 DN 100 mm, za manjše odseke pa so predvidene cevi NL K9 DN 80 mm. Vsi cevovodi so označeni z idikatorskim trakom, zasuni, zračniki in hidranti pa so opremljeni s predpisanimi tablicami pritrjenimi na drogove. Predvideni vodovodni cevovodi se stikujejo s spoji na objemko in na lomih in odcepih so uporabljeni fazonski kosi s sidrnimi spoji.

Po montaži vodovoda in obbetoniranju odceпов se opravi tlačni preizkus na tlak 10 bar.

Sočasno z gradnjo vodovoda so se izvajala tudi dela pri gradnji ostalih komunalnih naprav, razen kanalizacije, ki poteka pod vodovodnim cevovodom. Vsi ostali komunalni vodi potekajo nad cevovodom. Potek komunalni vodov je prikazan v zbirni karti komunalnih vodov.

2.4.7 Ogrevanje

Za potrebe ogrevanja objektov se izvede priključni toplovod z navezavo na centralno kotlarno ob Grosupeljščici. Toplovodno omrežje se locira v cestno telo, na skrajni rob pločnika.

Objekte se priključi vsakega posebej. V objektih, kjer bodo različne dejavnosti se predvidi ločena meritev toplotne energije. Dovodno toplovodno omrežje in potreba po rekonstrukciji centralne kotlarne se definira po pridobitvi bilance potreb tudi ostalega dela predvidene širitve.

2.4.8 Elektro omrežje

Visokonapetostno omrežje:

Za oskrbo kompleksa z električno energijo je izvedena trafo postaja velikosti TP 20/0,4kV ob križišču ceste A in D.

Nizko napetostno omrežje:

Vse nizkonapetostno elektro omrežje znotraj kompleksa je izvedeno v kabelski kanalizaciji, ki poteka v bankini internih cest.

1. TP in visokonapetostno omrežje

Za napajanje tega območja je postavljena transformatorska postaja TP Grosuplje - Dvori III, tipa IMP2, 20/0,4 kV, 1x400k VA.

TP Dvori III se poveže z 20kV kablom s transformatorsko postajo TP Grosuplje- Motel nadomestna in TP Brinje, da bo zazankana v 20 kV zanko Grosuplja in bo omogočala dvostransko napajanje.

Trasa priključevanja TP Dvori III poteka od KJ SN 4 preko kabelskih jaškov KJ SN 3, 2,1 do TP Grosuplje Dvori III. Od TP Grosuplje Dvori IV poteka kablovod preko kabelskih jaškov KJ SN1, 5,6,7,8,9,10,11 do novega jaška KN SN 12, ki se locira med jaška KJ 5 in KJ 6 kabelske kanalizacije TP Brinje.

Za priklop obravnavanih TP se je zgradil SN priključni zemeljski kablovod s priklopom na distribucijsko kV mrežo. Celotna trasa priključnih kablovodov je izvedena v kabelski kanalizaciji z zemeljskim kablom XHE 49-A, 12/20 kV, prereza 150 mm².

2. Niskonapetostno omrežje:

Vse niskonapetostno elektro omrežje, znotraj kompleksa, je izvedeno v kabelski kanalizaciji, ki poteka v bankini internih cest in sicer od priključevanja na trafo postajo do posameznih odjemnih mest.

Izjema je vod 8., ki vključuje priklop teniškega centra in 4 obstoječih odjemalcev, ki se sedaj napajajo iz TP Brinje. Del izvoda se pokabli brez kabelske kanalizacije, v delu pa je rekonstruirano obstoječe prostozračno mrežo.

Niskonapetostni priključki za objekte so izvedeni od nove transformatorske postaje TP Grosuplje -Dvori III do projektiranih odzemnih mest v kabelski kanalizaciji z zemeljskim kablom XP00-A 4x 150 +2,5 mm². Presek kablov dovoljuje povečanje odjema na posameznih odjemnih mestih.

Odjemna mesta so združena za več odjemalcev, v prostostojećih priključnih omaricah, montiranih na betonski podstavek (priključni jašek). Omarice bodo locirane ob pohodnih površinah, da bo omogočen nemoten dostop do odjemnih mest.

V priključnih omaricah se montirajo prenapetostni ódvodniki za zaščito zemeljskega kabla pred atmosferskimi prenapetostmi z ustreznimi ozemljitvami.

Celotna trasa niskonapetostnih priključkov je izvedena v kabelski kanalizaciji z zemeljskim kablom. Trasa kabelske kanalizacije poteka po bankini internih cest od začetka izvoda v transformatorski postaji do posameznih odjemnih mest.

Celotni del trase niskonapetostnih priključnih vodov jo izveden z večcevno kabelsko kanalizacijo in tipskimi okroglimi jaški, ter priključnimi jaški, ki se zgradijo ob posameznem objektu.

2.4.9 Telefonsko omrežje in zveze

Izvedena je telefonska povezava preko optičnega kabla iz telefonske centrale v kabelski kanalizaciji. Kabelska kanalizacija se izvede ob lokalni cesti.

2.4.10 Količinski podatki

Ceste + pločniki (m ²)	5.486
Utrjene površine - pešpoti (m ²)	500
Zelenice - hortikultura ureditev (m ²)	1.700
Kanalizacija; meteorna in odpadna (m ¹)	954
Javna razsvetljava (m ¹ ,rm)	760
Vodovodno omrežje (m ¹)	523
Vročevodno omrežje (m ¹)	546
Elektro omrežje (m ¹)	579
Telekomunikacijsko omrežje (m ¹)	818

Tabela 1: Specifikacija količin za izgradnjo navedenih komunalnih naprav

Terminski plan izvajanja del

V času izdelave te novelacije programa opremljanja so z zazidalnim načrtom predvidene ureditve že izvedene.

Zazidalni načrt sicer predvideva izvajanje v več zaključenih etapah. Minimalne etape naj po možnosti obsegajo zaključen niz objektov. Za izvajanje programa opremljanja pa načrtujemo izgradnjo komunalne infrastrukture v treh fazah:

I faza:

- vključuje komunalno opremo območja Dvori IV,
- gradnja kanalizacije, vodovoda, kabliranje VN, gradnja NN, izgradnja cest, vročevoda in telefonskega omrežja,

II faza:

- vključuje izgradnjo stanovanjskih objektov po etapah

III faza:

- vključuje dokončno ureditev območja (izgradnja hodnika za pešce ob cesti ob Grosupeljščici, izgradnjo zelenic in drevoredov v območju Dvori IV)

2.5 OBRAČUNSKA OBMOČJA

2.5.1 DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.

Obračunsko območje smo določili po naslednjih kriterijih:

- območje na katerem je zagotovljeno priključevanje na posamezno komunalno opremo - določitev t.i. oskrbnih območij¹,
- je v prostorskih aktih določeno kot poselitveno območje,
- območje je geografsko in funkcionalno zaključeno in
- območja, določena na podlagi prejšnjih dveh kriterijev, se lahko še dodatno deli, v kolikor se stroški komunalne opreme preračunani na primerljivo enoto mere bistveno razlikujejo (gostota komunalnih vodov, dražja gradnja zaradi lastnosti terena).

Obračunsko območje se določi za vsako posamezno komunalno opremo posebej. Bistveni vhodni podatek je možnost, da se je na določeni parceli možno priključiti na komunalno opremo brez dodatne širitve obstoječega omrežja (komunalno že opremljeno zemljišče oziroma možnost hišnega priključka). Možnost priključevanja na posamezno komunalno opremo je različno definirana, razlika je bistvena med samimi omrežji (vodovod, kanalizacija, plinovod, daljinsko ogrevanje) in cestami ter drugimi javnimi odprtimi in zelenimi površinami.

Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme, za območje opremljanja »Dvori IV«, so enaka območju opremljanja.

¹ Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč ne uporablja pojma oskrbno območje. Za potrebe te naloge smo ga vpeljali zaradi boljšega razumevanja, kot eno od vmesnih faz pri izdelavi obračunskega območja.

2.5.2 POVRŠINE KI SE OPREMLJAJO

Območje urejanja DVORI IV je določeno z obodno parcelacijo, oziroma z načrtom gradbenih parcel. Območje urejanja obsega skupno 32.336 m², od tega je 23.570 m² stavbnega zemljišča, 3.580 m² je zelenic in 5.186 m² je cestnih površin. Izdelana je parcelacija gradbenih parcel.

Zazidalni načrt obravnava naslednje površine:

- gradbene površine namenjene strnjeni stanovanjski gradnji,
- dokončanje teniškega centra,
- prometne površine in zelene površine.

Seznam površin zemljišč v območju urejanja DVORI IV z oznakami gradbenih parcel je prevzet iz parcelacije in je prikazan v tabeli 2. Dokončen izračun površin bo narejen po izgradnji objektov in izvedbi zunanje ureditve, oziroma po izdelavi delilnega načrta.

Glede na to, da zazidalni načrt ne vsebuje podatke o posameznih parcelah in lastništvu, v priloženih tabelah prikazujemo samo seznam površin (gradbenih parcel), tistih zemljišč, kjer je predvidena gradnja novih objektov ali pa je predviden nov poseg v prostor.

Uporaba zemljišča	DVORI IV (m ²)
Stavbna zemljišča	23.570
Cestne površine	5.186
Zelenice	3.580
Skupaj	32.336

Tabela 2: Seznam površin zemljišč po namembnosti

Opomba:

Upošteva se ureditev zelenic med objektoma št. 14 in 21 v izmeri 2.000 m² (od tega 500 m² iz območja DVORI IV in 1.500 m² iz območja DVORI IV).

3 FINANČNI DEL

Finančni del programa opremljanja prikaže skupne in obračunske stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za obravnavano območje. Prikazan je tudi način zaračunavanja komunalnega prispevka zavezancem glede na površinsko enoto zemljišča, predvidenega za pozidavo, in na neto tlorisno površinsko enoto objekta.

Finančni del obsega:

- izračun stroškov izgradnje komunalne opreme na podlagi projektantske ocene količin, glede na potek in vrsto infrastrukture, določeno v Zazidalnem načrtu ter projektnih podlogah,
- izračun vrednosti na enoto, katere so določene na podlagi projektantskih ocen, na podlagi stroškov nastalih pri gradnji podobne komunalne opreme na območju občine Grosuplje ter izkustveno,
- preračun obračunskih stroškov na m² zemljišč, predvidenih za pozidavo, na območju opremljanja,
- preračun obračunskih stroškov na m² neto tlorisnih površin predvidenih objektov na območju opremljanja,
- druge podatke, pomembne za oceno stroškov in za zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev.

3.1. OCENA STROŠKOV IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

V nadaljevanju prikazujemo izračun stroškov ločeno za posamezno vrsto komunalnih naprav.

Za vsako komunalno napravo smo vrednost ocenili na podlagi pridobljenih predračunov iz projektov PGD/PZI za posamezno komunalno napravo, preračunano na nivo cen oktober 1999 in december 2015, z upoštevanjem davka na dodano vrednost.

Pod točko 3.1 - ostali stroški smo upoštevali stroške izdelave projektov PGD in PZI. Podatke smo pridobili od naročnika programa opremljanja in jih preračunali na nivo cen oktober 1999 in december 2015.

Pod točko 3.2 - ostali stroški, smo upoštevali stroške gradbenega inženiringa pri gradnji komunalnih naprav v višini 2,5 % in nadzor pri izvajanju gradnje v višini 2,5 %. V stroške gradbenega inženiringa in nadzora so vključene naslednje storitve:

- sodelovanje in pridobitev lokacijskega dovoljenja,
- pridobitev potrebnih soglasij za gradbeno dovoljenje,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- izvedba javnega razpisa za oddajo del,
- oddaja del za gradnjo in priprava pogodb o izvajanju,
- koordiniranje in nadzor pri gradnji,
- finančni obračun zgrajene komunalne naprave,
- izvedba tehničnega pregleda,
- pridobitev uporabnega dovoljenja,
- predaja zgrajene komunalne naprave upravljalcu.

Pri pregledu zazidalne situacije in projekta zunanje ureditve smo ugotovili, da v projektu ni obdelan pločnik ob cesti ob Grosupeljščici in razširitev mostu čez potok.

Prav tako ni obdelana hortikultura ureditev in drevoredi ob dovoznih cestah.

Vse zgoraj navedena dela smo ovrednotili na podlagi dosedanjih izkušenj pri gradnji komunalnih naprav za mestno občino Ljubljana. Za izdelavo investicijskih programov urejanja stavbnih zemljišč smo uporabljali cenike za posamezne komunalne naprave, ki so bili izdelani na podlagi podatkov pridobljenih iz finančne službe Sklad stavbnih zemljišč mesta Ljubljana.

V nadaljevanju so, prikazani predračuni stroškov z upoštevanim davkom na dodano vrednost preračunani na nivo cen programa opremljanja in rekapitulacije skupnih stroškov z upoštevanjem nepredvidenih del in stroški za investicijsko projektno dokumentacijo, za naslednje komunalne naprave:

3.2. OCENA STROŠKOV SEKUNDARNIH KOMUNALNIH NAPRAV

Vrsta komunalne infrastrukture	Opis stroška	Vrednost v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v EUR (nivo dec. 2015)	Delež
Ocena stroškov za izgradnjo cestnega omrežja	preddela	943.026	66.576.862	506.394	27%
	zemeljska dela	20.084.475			
	voziščna konstrukcija	33.434.229			
	odvodnjavanje	5.703.813			
	oprema cest	1.142.785			
	investicijsko projektna dokumentacija	2.203.118			
	nadzor in Inženiring	3.065.416			
Ocena stroškov izgradnje pločnika	stroški projektne dokumentacije	200.000	7.245.000	55.107	3%
	gradbena dela za izgradnjo	4.795.238			
	nadzor + inženiring	249.762			
	prometna ureditev križišč	2.000.000			
Ocena stroškov hortikulture ureditve	stroški projektne dokumentacije	250.000	12.148.903	92.407	5%
	gradbena dela za izgradnjo	11.320.384			
	nadzor + inženiring	578.519			
Ocena stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja	preddela - glavni kanal "C"	458.977	21.678.227	164.888	9%
	zemljska dela	1.503.389			
	kanalizacija	6.778.569			
	razna nepredvidena dela	484.935			
	preddela - ostali kanali	350.748			
	zemljska dela	1.293.499			
	kanalizacija	8.740.908			
	razna nepredvidena dela	506.844			
	investicijsko projektna dokumentacija	554.465			
nadzor in inženiring	1.005.893				
Ocena stroškov izgradnje javne razsvetljave	Gradbena dela	4.044.482	14.525.917	110.486	6%
	Svetlobna oprema	5.326.254			
	Elektro oprema	228.870			
	Kabli in valjanec	1.219.349			

	Montažna dela	1.543.598			
	Dodatna dela	777.476			
	Energetski prispevek	165.648			
	Investicijsko projektna dokumentacija	554.956			
	Nadzor in inženiring	665.284			
Ocena stroškov izgradnje vodovodnega omrežja	Zemeljska dela	13.105.855			
	Montažna dela	1.431.974			
	Nabava materiala	3.219.012	18.919.573	143.905	8%
	Investicijsko projektna dokumentacija	274.890			
	Nadzor in inženiring	887.842			
Ocena stroškov izgradnje vročevodnega omrežja	Gradbena dela	10.794.442			
	Strojna dela	40.234.933			
	Investicijsko projektna dokumentacija	416.262	53.997.106	410.711	22%
	Nadzor in inženiring	2.551.469			
Ocena stroškov izgradnje elektro omrežja	Gradbena dela - NN omrežje	2.833.560			
	Montažna dela - NN omrežje	12.646.481			
	Gradbena dela - VN + TP	5.479.177	30.782.877	234.140	13%
	Montažna dela - VN + TP	7.830.808			
	Investicijsko projektna dokumentacija	553.350			
	Nadzor in inženiring	1.439.501			
	stroški projektne dokumentacije	250.000			
Ocena stroškov izgradnje telefonskega omrežja	gradnja komunalne naprave	15.544.286	16.584.000	126.141	7%
	nadzor + inženiring	789.714			
Skupaj izgradnja objektov in naprav:			242.458.465	1.844.178	100%

3.1 SKUPNI STROŠKI

Skupne stroške predstavljajo stroški izgradnje komunalne opreme načrtovane z ureditvenim načrtom za območje Dvori IV in ostali stroški. Stroški po skupinah so predstavljeni v spodnjih preglednicah.

Vrsta komunalne infrastrukture	Opis stroška	Vrednost v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v EUR (nivo dec. 2015)	Delež
Ocena stroškov za izgradnjo cestnega omrežja	preddela	943.026	66.576.862	506.394	27%
	zemeljska dela	20.084.475			
	voziščna konstrukcija	33.434.229			
	odvodnjavanje	5.703.813			
	oprema cest	1.142.785			
	investicijsko projektna dokumentacija	2.203.118			
	nadzor in Inženiring	3.065.416			
Ocena stroškov izgradnje pločnika	stroški projektne dokumentacije	200.000	7.245.000	55.107	3%
	gradbena dela za izgradnjo	4.795.238			
	nadzor + inženiring	249.762			
	prometna ureditev križišč	2.000.000			
Ocena stroškov hortikulture ureditve	stroški projektne dokumentacije	250.000	12.148.903	92.407	5%
	gradbena dela za izgradnjo	11.320.384			
	nadzor + inženiring	578.519			
Ocena stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja	preddela - glavni kanal "C"	458.977	21.678.227	164.888	9%
	zemljska dela	1.503.389			
	kanalizacija	6.778.569			
	razna nepredvidena dela	484.935			
	preddela - ostali kanali	350.748			
	zemljska dela	1.293.499			
	kanalizacija	8.740.908			
	razna nepredvidena dela	506.844			
	investicijsko projektna dokumentacija	554.465			
nadzor in inženiring	1.005.893				
Ocena stroškov	Gradbena dela	4.044.482	14.525.917	110.486	6%

izgradnje javne razsvetljave	Svetlobna oprema	5.326.254			
	Elektro oprema	228.870			
	Kabli in valjanec	1.219.349			
	Montažna dela	1.543.598			
	Dodatna dela	777.476			
	Energetski prispevek	165.648			
	Investicijsko projektna dokumentacija	554.956			
	Nadzor in inženiring	665.284			
Ocena stroškov izgradnje vodovodnega omrežja	Zemeljska dela	13.105.855			
	Montažna dela	1.431.974			
	Nabava materiala	3.219.012	18.919.573	143.905	8%
	Investicijsko projektna dokumentacija	274.890			
	Nadzor in inženiring	887.842			
Ocena stroškov izgradnje vročevodnega omrežja	Gradbena dela	10.794.442			
	Strojna dela	40.234.933			
	Investicijsko projektna dokumentacija	416.262	53.997.106	410.711	22%
	Nadzor in inženiring	2.551.469			
Ocena stroškov izgradnje elektro omrežja	Gradbena dela - NN omrežje	2.833.560			
	Montažna dela - NN omrežje	12.646.481			
	Gradbena dela - VN + TP	5.479.177	30.782.877	234.140	13%
	Montažna dela - VN + TP	7.830.808			
	Investicijsko projektna dokumentacija	553.350			
	Nadzor in inženiring	1.439.501			
	stroški projektne dokumentacije	250.000			
Ocena stroškov izgradnje telefonskega omrežja	gradnja komunalne naprave	15.544.286	16.584.000	126.141	7%
	nadzor + inženiring	789.714			
Skupaj izgradnja objektov in naprav:			242.458.465	1.844.178	100%

Tabela 3: Skupni stroški izgradnje objektov in naprav

Opis dodatnih stroškov	Opis	Vrednost v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v EUR (nivo dec. 2015)	Delež
	Stroški izdelave ZN	1.860.096	14.148	3%
	Ostali stroški	4.740.881	36.060	8%
Ostali stroški	Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	2.674.400	20.342	4%
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)	53.488.000	406.838	85%
	Skupaj ostali stroški opremljanja:	62.763.377	477.388	100%

Tabela 4: Skupni ostali stroški opremljanja

3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Obračunski stroški so se določili tako, da so se skupnim stroškom odštela sredstva financiranja komunalne opreme, ki niso bila občinski proračun oz. sredstva komunalnega prispevka. Ta sredstva so poimenovana kot drugi viri. K drugim virom so štete razne takse, evropska in državna sredstva, samoprispevki ipd.

Skupina stroška	Vrsta komunalne infrastrukture	Skupaj v EUR (nivo dec. 2015)	Delež
Strošek izgradnje komunalne opreme	Izgradnja cestnega omrežja	506.394	26%
	Izgradnja pločnika	55.107	3%
	Hortikultura ureditev	92.407	5%
	Izgradnje kanalizacijskega omrežja	164.888	8%
	Izgradnje javne razsvetljave	110.486	6%
	Izgradnje vodovodnega omrežja	143.905	7%
	Izgradnja vročevodnega omrežja	410.711	21%
Ostali stroški	Stroški izdelave ZN	14.148	1%
	Ostali stroški	36.060	2%
	Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	20.342	1%
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)	406.838	21%
	Skupaj obračunski stroški:	1.961.286	100%

Tabela 5: Obračunski stroški

3.3 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE

3.3.1 PODLAGE ZA RAZDELITEV NA ENOTO MERE

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je treba izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \text{ in}$$

$$Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $Cp(ij)$ strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- $Ct(ij)$ strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- $OS(ij)$ obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju;
- $\sum A(j)$ vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra;
- $\sum T(j)$ vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine in regije.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Tako dobljeno vrednost se zmanjša za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra.

Stroški opremljanja se izračunajo za vsako vrsto komunalne opreme posebej po obračunskih območjih.

Določanje vsote površin parcel in neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Območje urejanja DVORI IV je določeno z obodno parcelacijo, oziroma z načrtom gradbenih parcel. Območje urejanja obsega skupno 32.336 m², od tega je 23.570 m² stavbnega zemljišča, 3.580 m² je zelenic in 5.186 m² je cestnih površin. Izdelana je parcelacija gradbenih parcel.

Uporaba zemljišča	DVORI IV (m ²)
Stavbna zemljišča	23.570
Cestne površine	5.186
Zelenice	3.580
Skupaj	32.336

Tabela 6: pregled površin parcel po enotah opremljanja

SID stavbe	neto tlorisna m ²
30479116	865,40
28546443	848,00
30479559	848,00
31431156	521,50
31431049	698,90
31430858	522,20
31568418	519,50
31548009	697,60
31568420	516,90
31023383	1.527,50
7 objektov na jugo-vzhodu (ocena)	2.800,00
objekti z okroglim stolpičem (ocena)	6.800,00
Skupaj neto tlorisna:	17.165,50

Tabela 7: neto tlorisne površine obstoječih in predvidenih objektov

3.3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI PRERAČUNANI NA ENOTO MERE

Obračunski stroški so preračunani na enoto mere (neto tlorisno površino objektov in površino vseh parcel oziroma delov parcel na obračunskem območju). Posebej so podani za primarno in sekundarno komunalno opremo. Takšna razdelitev je narejena predvsem zaradi lažje in kvalitetnejše delitve stroškov pri izdelavi programov opremljanja za novo komunalno opremo.

Skupina stroška	Vrsta komunalne infrastrukture	Cp	Ct
Strošek izgradnje komunalne opreme	Izgradnja cestnega omrežja	21,48	29,50
	Izgradnja pločnika	2,34	3,21
	Hortikultura ureditev	3,92	5,38
	Izgradnje kanalizacijskega omrežja	7,00	9,61
	Izgradnje javne razsvetljave	4,69	6,44
	Izgradnje vodovodnega omrežja	6,11	8,38
	Izgradnja vročevodnega omrežja	17,43	23,93
	Ostali stroški	Stroški izdelave ZN	0,60
Ostali stroški		1,53	2,10
Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča		0,86	1,19
Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)		17,26	23,70
		83,21	114,26

Tabela 8: Obračunski stroški na enoto mere - Cp in Ct

3.4 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se po zakonodaji lahko odmeri samo na podlagi programa opremljanja, ki mora biti sprejet z odlokom. Odlok opredeli podlage za odmero komunalnega prispevka in samo odmero.

3.4.1 MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se odmeri z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne na zahtevo zavezanca iz prejšnjega odstavka, mora biti zahtevi priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne po uradni dolžnosti, potem ko občina od upravne enote prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, mora biti obvestilu upravne enote priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

Merila za odmero komunalnega prispevka se navedejo v programu opremljanja in so:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je lahko od 30 do 70 odstotkov. Če odlok o programu opremljanja za posamezno obračunsko območje ne določi drugače, se šteje, da je delež neto tlorisne površine na tem obračunskem območju 50 odstotkov.

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Za posamezno vrsto komunalne opreme se obračunski stroški preračunajo na m² neto tlorisne površine objekta in m² parcele. Obračunski stroški se določijo v programu opremljanja v skladu z uredbo.

Zakon o prostorskem načrtovanju uporablja izraz stavbno zemljišče, ki ga definira: »stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov.« Predhodna zakonodaja je uporabljala izraz gradbena parcela, ki je pomensko enak pojmu stavbno zemljišče. Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002) opredeli gradbeno parcelo: »gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.« Prostorski akt, ki ureja območje Dvori IV, je nastal po stari zakonodaji, zato uporablja izraz gradbena parcela. Ker sta pojma pomensko identična, se komunalni prispevek v območju Dvori IV odmeri od stavbnega zemljišča oziroma gradbene parcele.

Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti oziroma se lahko predpiše delne ali celotne oprostitve plačila komunalnega prispevka v skladu s 83. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007). Objekti se razvrščajo glede na dejavnosti v skladu s predpisi, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in določitev objektov državnega pomena. Po Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/2007) nadomestna gradnja pomeni obstoječega objekta in gradnja novega objekta. Komunalni prispevek za nadomestne gradnje se določi kot razlika med obstoječim in načrtovanim objektom.

Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja stavbnega zemljišča, se izda odmerno odločbo po uradni dolžnosti. Izboljšanje opremljanja stavbnega zemljišča s komunalno opremo pomeni gradnjo tiste vrste komunalne opreme, na katero dotlej lastnik ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba.

3.5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme iz 3. točke prvega odstavka 71. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007).

Za vsako posamezno komunalno opremo iz prejšnjega odstavka se določi znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Seštevek zneskov iz prejšnjega odstavka je komunalni prispevek, ki se ga odmeri zavezancu.

Znesek za vsako posamezno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme, ki odpade na parcelo, in delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, in sicer kot je prikazano v naslednji enačbi:

$KP(ij) = (A(\text{parcela}) * Cp(ij) * Dp) + (K(\text{dejavnost}) * A(\text{tlorisna}) * Ct(ij) * Dt)$,
pri čemer je:

- $KP(ij)$: znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A(\text{parcela})$: površina parcele,
- $Cp(ij)$: obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- Dp : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $Dp + Dt = 1$),
- $Ct(ij)$: obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme, $A(\text{tlorisna})$: neto tlorisna površina objekta,
- Dt : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $Dp + Dt = 1$),
- $K(\text{dejavnost})$: faktor dejavnosti (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je $K(\text{dejavnost})$ enak 1,0),

- i: posamezna vrsta komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Delež, ki odpade na parcelo, se izračuna tako, da se površino parcele pomnoži z obračunskimi stroški, preračunanimi na m² parcele na obračunskem območju, in deležem parcele.

Delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, se izračuna tako, da se neto tlorisno površino objekta pomnoži z obračunskimi stroški, preračunanimi na m² neto tlorisne površine v obračunskem območju, in deležem neto tlorisne površine objekta.

Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

3.5.1 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

Stroški opremljanja na enoto mere (C_{pi} in C_{ti}) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum 31.12.2015.

3.5.2 PODROBNEJŠA MERILA

Program opremljanja lahko določi predvsem naslednja podrobnejša merila:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_(pi) in D_(ti)) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo merilo,
- faktor dejavnosti (K(dejavnost)) in
- olajšave za določene kategorije zavezancev.

Faktor dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno dejavnost. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnosti je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena. Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne opreme glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za območje »Dvori IV« ima naslednja podrobnejša merila:

Faktor dejavnosti je 1 in velja za vse vrste objektov.

Razmerje med upoštevanjem merila stavbnega zemljišča in merila neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je $D_p : D_t = 0,5 : 0,5$.

Olajšave niso predvidene.

6 ZAKLJUČKI Z NAVODILI ZA NADALJNJE DELO

Ta program opremljanja je novelacija programa opremljanja iz leta 2000. S tem programom opremljanja je predvsem zagotovljena usklajenost z zakonodajo, korekcija cen in možnost dokončanja izgradnje in opremljanja območja Dvori IV.

V primeru, da bo potrebno v območju »Dvori IV«, potrebna zgraditi novo, jo rekonstruirati ali povečati zmogljivosti obstoječi komunalni opremi, se komunalni prispevek praviloma odmerja na podlagi novega programa opremljanja lahko pa tudi na podlagi pogodbe o oprmeljanju. V novem programu opremljanja se lahko skupni stroški obstoječe komunalne opreme delno ali v celoti prevzamejo po stroških opredeljenih v osnovnem programu opremljanja, ki velja za območje Občine Grosuplje oziroma se na podlagi tega programa opremljanja sklene pogodba o opremljanju.

7 VIRI

1. Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture – strokovna naloga, izdelovalec SVING, Ljubljana d.o.o, Savska 10, Ljubljana, Uradni list 2004.
2. Energetski zakon, Uradni list RS, št. 79/1999 (8/2000 - popr.), spremembe Ur.l. RS, št. 110/2002-ZGO-1, 50/2003 Odl.US: U-I-250/00-14, 51/2004, 26/2005-UPB1, 118/2006 (9/2007 popr.), 27/2007-UPB2, 70/2008, 22/2010, 37/2011 Odl.US: U-I-257/09-22, 10/2012, 94/2012-ZDoh-2L.
3. Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav, Uradni list SRS, št. 27/1985 in 117/2004.
4. Operativni program odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (državni), Ljubljana, 2004.
5. Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Grosuplje, Uradni list RS št. 112/2008.
6. Odloka o čiščenju in odvajanju odpadnih in padavinskih voda na območju občine Grosuplje, Uradni list RS, št. 52/2013.
7. Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Grosuplje, Uradni list RS, št. 55/2002.
8. Odlok o ureditvenem načrtu Komunalne deponije Špaja dolina, Uradni list RS, št. 70/1998.
9. Odlok o občinskih cestah. Uradni list RS, št. 25/2013.
10. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje, Uradni list RS, št. 8/2013.
11. Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS št. 95/2007).
12. Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS št. 80/2007).
13. Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 110/2002, spremembe Ur.l. RS, št. 97/2003 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150/04-19, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012.
14. Zakon o javnih cestah, Uradni list RS, št. 29/1997, spremembe Ur.l. RS, št. 18/2002, 50/2002 Odl.US: U-I-224/00-15, 110/2002-ZGO-1, 131/2004 Odl.US: U-I-96/02-20, 92/2005, 33/2006-UPB1, 33/2006 Odl.US: U-I-325/04-8, 45/2008, 57/2008-ZLDUVCP, 42/2009, 109/2009, 109/2010-ZCes-1.

15. Zakon o stavbnih zemljiščih, Uradni list RS, št. 44/1997, 98/1999 Odl.US: U-I-308/97, 1/2000 Odl.US: U-I-39/97, 67/2002, 110/2002 (8/2003 - popr.), 110/2002.
16. Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 110/2002 (8/2003 - popr.), spremembe Ur.l. RS, št. 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl.US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.).
17. Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. 33/2007, spremembe Ur.l. RS, št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013 Skl.US: U-I-43/13-8.
18. Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov -Uradni list RS, št. 57/2012.
19. Zakon o varstvu okolja, Uradni list RS, št. 41/2004, spremembe: Ur.l. RS, št. 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 108/2009-ZPNačrt-A, 48/2012, 57/2012, 97/2012 Odl.US: U-I-88/10-11.
20. Zakon o vodah, Uradni list RS, št. 67/2002, spremembe Ur.l. RS, št. 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdri-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012.