

Naša št.:
Datum: 26.5.2016

STATUS DOKUMENTA:
OSNUTEK/PREDLOG/DRUGO

Zadeva: ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE PRI BAMBIČU

1. Predlog besedila sklepa občinskega sveta:

Osnutek odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Pri Bambiču 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 v obravnavo 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 odmere komunalnega prispevka ob gradnji še nezgrajenih objektov predvidenih z zazidalnim načrtom Pri Bambiču.

7. Kratak povzetek gradiva:

Odlok se sprejema zaradi spremembe Zakona o prostorskem načrtovanju in Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Odlok obravnava program opremljanja zemljišč za gradnjo komunalne opreme na območju, ki se ureja z zazidalnim načrtom za območje Pri Bambiču Grosuplje, katerega je izdelalo podjetje POPULUS, d.o.o., pod št.133/14 /98.

Predmet tega programa opremljanja je predvsem novelacija programa opremljanja iz februarja leta 2000, ki ga je izdelalo podjetje Parcela d.o.o., Ljubljana in s te muskladitev z zakonodajo. V okviru novelacije se je izdelalo ovrednotenje komunalne opreme, ki je izgrajena za nemoteno funkcioniranje območja Pri Bambiču. Podatki iz tega programa opremljanja so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka ob novogradnji še ne izgrajenih objektov, predvidenih z zazidalnim načrtom za območje Pri Bambiču, 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 Pri Bambiču



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 11. seji, dne 8.6.2016 sprejel naslednji

ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE PRI BAMBIČU

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Pri Bambiču (skrajšano: Program opremljanja), ki ga je izdelala družba MATRIKA svetovanje d.o.o., Letališka 16, 1000 Ljubljana, številka projekta PO-001/2014-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 Ureditvenim načrtom »Pri Bambiču« Grosuplje, katerega je izdelalo podjetje POPULUS, d.o.o., pod št.133/14 /98. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet občine Grosuplje dne 20.06. 1999, odlok je bil objavljen v Ur.listu RS, št. 67/99 (skrajšano: Odlok o OPPN).

II. OBRAVNAVANA KOMUNALNA OPREMA

2. člen

(1) Območje Ureditvenega načrta Pri Bambiču 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 izvedene komunalne opreme je eno samo in sovпада z ureditvenim območjem Ureditvenega načrta »Pri Bambiču«. Prikazano je v kartografskem delu programa

opremljanja, na katerem se zagotavlja priključevanje objektov na posamezno vrsto komunalne opreme.

(2) Z Ureditvenim 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, vključno z rekonstrukcijo Gasilske ulice.

4. člen

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

$$\Sigma A (j) = 16.972,00 \text{ m}^2$$

$$\Sigma T (j) = 8.897,90 \text{ m}^2$$

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 obračunskega stroška	Cp	Ct
Strošek izgradnje komunalne opreme	Izgradnja cestnega omrežja	10,07	19,21
	Izgradnje kanalizacijskega omrežja	4,76	9,08
	Izgradnje javne razsvetljave	1,92	3,67
	Izgradnje vodovodnega omrežja	8,65	16,49
Strošek izgradnje primarne komunalne	50% stroška izgradnje Gasilke ulice	5,97	11,38
Ostali stroški	Stroški izdelave ZN	0,95	1,81
	Ostali stroški	1,16	2,21
	Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	0,23	0,44
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)	4,57	8,72
	Skupaj	38,28	73,02

IV. NAČIN ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7. člen

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

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} * C_{p_{ij}} * D_p) + (K_{\text{dejavnost}} * A_{\text{tlorisna}} * C_{t_{ij}} * D_t)$$

(2) Zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela}	površina parcele
$C_{p_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta
D_t	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 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 (D_{pi} in D_{ti}) je enolično določeno za celotno obračunsko območje. Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti}) **$D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$** .

8. člen

(1) Komunalni prispevek, izračunan v skladu z določili tega odloka, se zniža za 10% in se v višini 90% od celotnega komunalnega prispevka odmeri zavezancu.

(2) Oproščena sredstva iz prvega odstavka tega člena mora Občina v enaki višini nadomesti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

V. ODLOČBA O ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. 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) V območju Pri Bambiču so stroški za izgradnjo primarnih komunalnih naprav upoštevani kot delež stroškov izgradnje Gasilske ulice, ki odpadejo na navedeno območje urejanja.

(5) 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.

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

10. 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 datum 31.12.2015.

VI. POGODBA O OPREMLJANJU

11. 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

12. 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.

13. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Sklep programa opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveni načrt Pri Bambiču (Uradni list RS, št. 73/2000) in s tem preneha veljava Programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje pri Bambiču, ki ga je izdelala Parcela d.o.o., Ljubljana, v maju 2000.

14. 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 PRI BAMBIČU

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Pri Bambiču, 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 z zazidalnim načrtom za območje Pri Bambiču Grosuplje, katerega je izdelalo podjetje POPULUS, d.o.o., pod št.133/14 /98. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet Občine Grosuplje dne 20.06. 1999, odlok je bil objavljen v Ur.listu RS, št. 67/99. Odlok o zazidalnem načrtu v grafičnem in tekstualnem delu ter smernicami in mnenji soglasodajalcev predvideva gradnjo komunalne opreme v območju obdelave in širše. Z zazidalnim načrtom predvidena komunalna oprema predstavlja javne komunalne vode, ki so v naravi izgrajeni in kot taki del omrežja javnih komunalnih vodov naselja Grosuplje.

Namen izdelave programa opremljanja:

Predmet tega programa opremljanja je novelacija programa opremljanja iz februarja leta 2000, ki ga je izdelalo podjetje Parcela d.o.o., Ljubljana. V okviru novelacije se je izdelalo prevrednotenje komunalne opreme, ki je izgrajena za nemoteno funkcioniranje območja Pri Bambiču. Podatki iz tega programa opremljanja so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo delov infrastrukturnih omrežij, predvidenih z zazidalnim načrtom za območje Pri Bambiču, 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. Območje, katero je na novo komunalno opremljeno, obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih je izvedena gradnja trajnih objektov, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve ter spremljajočih objektov, katere predvideva zazidalni načrt za območje Pri Bambiču.

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 Pri Bambiču (v prilogi):

- Priloga 1: Shema parkiranja
- Priloga 2: Zbirnik komunalnih vodov
- Priloga 3: Pregledna karta vir PISO

2. 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 upravljavcev 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:

$$\Sigma A (j) = 16.972,00 \text{ m}^2$$

$$\Sigma T (j) = 8.897,90 \text{ m}^2$$

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 1.162.813 EUR. Stroški so opredeljeni, kot sledi iz tabele 3, 4 in 5, ki je sestavni del *Programa opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Pri Bambiču*.

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 Pri Bambiču*.

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 Pri Bambiču, 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:

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

Pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parc}	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:

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

A_p površina parcele

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

- izračun komunalnega prispevka po predlogu odloka:

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

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

A_{parc} 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 Pri Bambiču.

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.

Naslov naloge: **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
UREDITVENO OBMOČJE PRI BAMBIČU**

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

Št. projekta izvajalca: PO-001/2014-GRO

Odgovoren nosilec naloge:
Andrej Novak

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	3
2 SPLOŠNI DEL	4
2.1 Osnova za izdelavo programa opremljanja	4
2.2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	5
2.2.1 Meja območja urejanja	5
2.2.2 Pogoji zunanje ureditve	6
2.2.3 Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča	7
2. TEHNIČNI DEL	8
2.3 SPLOŠNO	8
2.4 KOMUNALNA OPREMA	8
2.4.1 Vodovodno omrežje	8
2.4.2 Kanalizacijsko omrežje	9
2.4.3 Ceste	10
2.4.4 Javna razsvetljava	11
2.4.5 Elektroenergetsko omrežje	11
2.4.6 Plinovodno omrežje	12
2.4.7 Telefonsko omrežje in zveze	12
2.4.8 KOLIČINSKI PODATKI	12
2.5 OBRAČUNSKA OBMOČJA	14
2.5.1 DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ	14
2.5.2 POVRŠINE KI SE OPREMLJAJO	14
3 FINANČNI DEL	17
3.1 OCENA STROŠKOV IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME	17
3.2 SKUPNI STROŠKI	19
3.3 OBRAČUNSKI STROŠKI	21
3.4 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE	22
3.4.1 PODLAGE ZA RAZDELITEV NA ENOTO MERE	22
3.4.2 OBRAČUNSKI STROŠKI PRERAČUNANI NA ENOTO MERE	24
3.5 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	25
3.5.1 MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	25
3.6 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	26
3.6.1 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA	27
3.6.2 PODROBNEJŠA MERILA	27
6 ZAKLJUČKI Z NAVODILI ZA NADALJNJE DELO	28
7 VIRI	29

PRILOGE

Priloga A: Odlok

Priloga B: Grafične priloge

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 pri Bambiču 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 Ureditvenega načrta »Pri Bambiču« Grosuplje, katerega je izdelalo podjetje POPULUS, d.o.o., pod št.133/14/98. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet Občine Grosuplje dne 20.06. 1999, odlok je bil objavljen v Ur.listu RS, št. 67/99.

Nosilec projekta programa opremljanja za območje urejanja »Pri Bambiču« 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. l. RS, št. 80/2007; v nadaljevanju: uredba),
- v nekaterih določilih Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. 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 »Pri Bambiču«. 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: Digitalne priloge
- Priloga C: Grafične priloge

2.2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

Ureditveni načrt »Pri Bambiču« predvideva ureditev planske celote Grosuplje G 10 z naslednjim programom:

- komunalna in obrtna dejavnost;
- spremljajoče upravne stavbe;
- poslovne in prodajne dejavnosti;
- stanovanjska dejavnost (ob cesti Na Krko);
- javni program.

Pri izdelavi ureditvenega načrta so bila upoštevana naslednja izhodišča:

- ureditev osnovnega prometnega in infrastrukturnega omrežja,
- ureditev površin (funkcionalne površine A1 do A6) poslovne in obrtne dejavnosti,
- ureditev površin za ostale dejavnosti v pasu ob cesti na Krko,
- zagotovitev zaščite delovnih in bivalnih prostorov pred vplivi hrupa in onesnaževanja,
- določitev faznosti izgradnje posameznih območij opremljanja.

Programska izhodišča investitorjev so bila osnova za pripravo ureditvenega načrta.

2.2.1 Meja območja urejanja

Območje urejanja »Pri Bambiču«, obsega območje s površino 2 ha, ki se nahaja v katasterski občini Grosuplje. Meja območja poteka ob pločniku Ceste na Krko, po severnem delu Gasilske ceste, ob Rožni ulici, na severu pa meji na zemljišče pare. št. 1878/1 in 1878/2 k.o. Grosuplje-naselje.

Območje urejanja se prometno navezuje na vzhodni odsek obvoznice naselja Grosuplje, ki predstavlja regionalno cesto R-647, Cesta na Krko in Gasilska cesta. Med njima je notranja ulica v obliki črke »L«, ki se priključuje na Cesto na Krko in Gasilsko cesto, širine 6 m. Parkirna mesta so načrtovana na investitorjevih parcelah in predstavljajo interne parkirne površine.

Prometna shema predlaga sistem uvoza in izvoza z dvosmerno osrednjo notranjo cesto. Uvoz in izvoz se priključuje na Cesto na Krko in Gasilsko cesto.

Zazidalni načrt predvideva naslednje zazidljive funkcionalne enote:

- **A1** - obstoječa pozidava objekta Elektroservisi- dopolnitev obstoječe dozidave s pritličnimi objekti,
- **A2** - obstoječa pozidava ob Gasilski cesti- Elektroservisi-se lahko poruši in nadomesti z novim objektom , predvidena je novogradnja - objekt dvoranskega tipa,
- **A3** - stanovanjski objekt Bambič- dopustna vzdrževalna dela in modernizacija, v končni fazi rušenje pomožnega objekta in preselitev dejavnosti v okvir funkcionalne enote A 4-3,
- **A4** - novo gradnja, v pritličju javen program, v nadstropjih stanovanja,
- **A5** - večji dvoransko prodajni objekt in poslovno obrtni prostori na severu in jugu,
- **A6** - komunalne gradnje - upravna zgradba, servis gradbenih strojev, manipulacijske površine.

Na podlagi dogovora z naročnikom smo funkcionalne enote razdelili in dopolnili še z naslednjimi oznakami:

- **A 5/1-P** - funkcionalna enota – parkiranje,
- **A 5/2-P** - funkcionalna enota – parkiranje,
- **A 6/1** - komunalne gradnje - poslovno servisni program,
- **A 6/2** - komunalne gradnje - poslovno servisni program.

2.2.2 Pogoji zunanje ureditve

Manipulativne površine se asfaltirajo, prav tako tudi parkirišča. Zelenice so zatravene, grmičevje je ob robu parkirišč.

Parkirne površine se za vsako dejavnost posebej zagotavljajo na funkcionalnih zemljiških objektov, razen skupne parkirne površine (18 PM) ob notranji cesti na severu funkcionalnih enot A4 in A5.

Območje urejanja »Pri Bambiču« je razdeljeno na 10 stavbnih parcel, povprečne velikosti 1.697 m². Na podlagi izdelanega ureditvenega načrta je potrebno območje opremiti z naslednjimi komunalnimi objekti in napravami:

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

2.2.3 Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča

Stroški opremljanja stavbnega zemljišča so povzeti po programu opremljanja iz leta 2000. Stroški so prevrednoteni na vrednost na dan uveljavitve tega programa opremljenja.

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 31.12.2015. 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 Vodovodno omrežje

Splošno

Javni vodovod je sistem vodovodov in objektov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v omrežje, s pomočjo katerega se zagotavlja preskrba s pitno vodo. Objekti in naprave javnega vodovoda so lokalna komunalna oprema in imajo status grajenega javnega dobra. Sistem sestavljajo omrežja in naprave sekundarnega, primarnega in magistralnega pomena.

Sekundarno omrežje in naprave so namenjeni neposrednemu priključevanju porabnikov na posameznem stanovanjskem ali drugem območju. Poleg tega je sekundarnega značaja tudi hidrantno omrežje, omrežje za vzdrževanje javnih površin, črpališča in naprave za dvigovanje ali reduciranje tlaka vode na sekundarnem omrežju ter morebitne naprave za čiščenje in pripravo vode na sekundarnem omrežju.

Primarno omrežje in naprave (vodnjaki, črpališča, prečrpališča, zajetja in naprave za bogatenje podtalnice) služijo za oskrbovanje dveh ali več stanovanjskih ali drugih območij v ureditvenem območju naselja. Primarno omrežje sestavljajo tudi naprave za čiščenje in pripravo vode na primarnem omrežju, vodohrani, cevovodi od črpališč ali

zajetij do sekundarnega vodovodnega omrežja in vodohranov ter sami cevovodi med posameznimi stanovanjskimi ali drugimi območji v ureditvenem območju naselja.

Magistralno omrežje in naprave so objekti za hranjenje, transport in čiščenje vode, ki so pomembni za oskrbo več občin ali regije, tranzitni cevovodi od črpališča ali zajetij do primarnega omrežja in vodna črpališča, prečrpališča, zajetja, naprave za bogatenje podtalnice in naprave za čiščenje ter pripravo vode, ki služijo več občinam ali regiji.

Vodovodni sistem v območju Pri Bambiču

V območju Pri Bambiču je izveden vodovod DN 100, ki se odcepi iz DN 125 iz Ceste na Krko. Izvedena je krožna zanka iz katere se napajajo posamezni objekti in požarno omrežje z nadzemnimi hidranti.

Opis trase:

Na mestu priključevanja novega vodovodnega omrežja na obstoječi vodovod DN 125 v začetku Gasilske ceste je izveden vodovodni razcep, ki potekata po notranji cesti ob enoti A5, mimo A4 do A3, ter do A1, A2 in A6 in je priključen na obstoječ vodovod v Cesti na Krko.

Odcepi za posamezna območja so izvedeni s cevjo DN 100 mm, vrsta cevi NL K9 DN 100 mm, za manjše odseke so odcepi izvedeni iz cevi NL K9 DN 80 mm.

Na celotnem področju je urejena hidrantna mreža z nadzemnimi hidranti.

2.4.2 Kanalizacijsko omrežje

Splošno

Javna kanalizacija je omrežje kanalskih vodov, kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v sekundarno, primarno ali magistralno kanalizacijsko omrežje in s pomočjo katerega se zagotavlja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode iz stavb ter padavinske vode s streh in utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih javnih površin. Objekti in naprave javne kanalizacije so lokalna komunalna oprema. Priključki stavb na javno kanalizacijo, pretočne ter nepretočne greznice niso objekti javne kanalizacije.

Primarno omrežje so kanalski vodi in kanali ter z njimi povezane tehnološke naprave. To so črpališča in druge naprave za prečrpavanje odpadnih voda v vodih, ki služijo za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode iz dveh ali več sekundarnih kanalizacijskih omrežij na posameznih območjih naselja ter za odvajanje tehnoloških odpadnih voda iz enega ali več proizvodnih obratov, ki so na območju takšnega naselja in se zaključijo v komunalni ali skupni čistilni napravi.

Sekundarno kanalizacijsko omrežje javne kanalizacije (v nadaljnjem besedilu: sekundarno omrežje) je omrežje kanalskih vodov, kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, kot so peskolovi, lovilci olj in maščob, črpališča za prečrpavanje odpadne vode ipd., ki služijo za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode na območju naselja ali njegovega dela.

Priključek stavbe na javno kanalizacijo je kanalski vod ter z njim povezane tehnološke naprave kot so peskolov, lovilec olj in črpališče za prečrpavanje odpadne vode, ki so namenjeni odvajanju odpadne vode v omrežje javne kanalizacije.

Kanalizacijski sistem v območju Pri Bambiču

Na obravnavanem območju urejanja je izveden mešan sistem kanalizacije. Odvod fekalnih vod je izveden preko javne kanalizacije celotnega območja v kolektor B, ki poteka po Gasilski cesti.

Znotraj kompleksa je izvedena kanalizacija v mešanem sistemu. Odvod meteornih in padavinskih vod s parkirišč in utrjenih površin je izveden preko lovilcev olj. V meteorno kanalizacijo se spuščajo meteorne vode s parkirišč, cest in platojev preko lovilca olj in maščob ter voda s strešnih površin.

Zaradi možnosti vdora podtalne vode so vsi jaški izdelani v vodotesni izvedbi. Odpadne tehnološke vode se pred izpustom v kanalizacijski sistem obdelajo po posebnem postopku.

Zaradi sanitarnih pogojev in ukrepov za zaščito okolja ter tehničnih zahtev je kanalizacija izvedena z betonskimi cevmi dolžine 2,5 m z mufo in PVC cevmi. Jaški in kanali so izdelani vodotesno, zanje je pridobljen preizkus vodotesnosti.

2.4.3 Ceste

Splošno

Ceste so prometne površine splošnega pomena za cestni promet, ki jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih. Javne ceste se delijo na državne in občinske, predmet odmere komunalnega prispevka so lahko samo občinske ceste.

Občinske ceste so javne ceste, ki niso kategorizirane kot državne ceste. Kategorizirajo se na:

- Lokalne ceste s skrajšano oznako LC, ki so namenjene povezovanju naselij v občini z naselji v sosednjih občinah, naselij ali delov naselij v občini med seboj in so pomembne za navezovanje prometa na ceste enake ali višje kategorije.
- Javne poti s skrajšano oznako JP, ki so namenjene povezovanju naselij ali delov naselij v občini in ne izpolnjujejo predpisanih meril za lokalno cesto ali so namenjene samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne ceste in poti, vaške ceste in poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače in podobne).

Občinske kolesarske poti se kategorizirajo kot javne poti za kolesarje s skrajšano oznako KJ in so namenjene prometu kolesarjev v občini in med njimi.

Občine lahko lokalne ceste v naseljih, ki imajo uveden ulični sistem, razvrstijo še v podkategorije:

- Med glavne mestne ceste s skrajšano oznako LG, ki so kot nadaljevanje državnih cest skozi mesto namenjene prometnemu povezovanju mestnih območij in četrti; skladno s predpisi o varnosti cestnega prometa je na njih lahko dovoljena višja hitrost od splošne omejitve hitrosti v naselju.

- Zbirne mestne ceste ali zbirne krajevne ceste s skrajšano oznako LZ, ki so namenjene zbiranju in navezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij na ceste višje kategorije.
- Mestne ceste ali krajevne ceste s skrajšano oznako LK, ki so kot nadaljevanje cest višje kategorije namenjene dostopu do zaključenih prostorskih enot (stanovanjske soseske blokovne in individualne gradnje, industrijske cone, nakupovalni in rekreacijski centri ipd.) v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij.

Javna razsvetljava kot del cestne infrastrukture in del ureditve javnih odprtih površin prispeva k podobi mesta tako v nočnem kot v dnevnem času. Javna razsvetljava ima velik pomen s stališča:

- osebne varnosti,
- prometne varnosti,
- varnosti premoženja in
- ustvarjanju celostne nočne podobe mesta.

Ceste v območju pri Bambiču

Območje urejanja se navezuje na Cesto na Krko in Gasilsko cesto z notranjo ulico širine 6 m. Napajanje objektov v enotah A1, A2, A6 in dovoz do plinskih kontejnerjev zagotavlja notranja cesta širine 6 m. Sistem notranje ceste je postavljen za dvosmerno odvijanje prometa z izvozom in uvozom na lokalni cesti (Cesta na Krko in Gasilska cesta).

Napajanje parkirišč znotraj območja urejanja je urejeno s posameznimi uvozi. Kolesarski promet znotraj območja se odvija po cesti.

Notranja ulica je širine 2 x 3,0 m z obojestranskim hodnikom za pešce širine 2,0 m. Hodniki za pešce so izvedeni na funkcionalnih zemljiščih posameznih investitorjev.

Sestava voziščne konstrukcije je sledeča:

- 3cm AB 8,
- 6 cm bitudrobir BD 32,
- 30 cm tamponski material 50 cm kamniti nasipni material,
- filc folija.

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

2.4.4 Javna razsvetljava

Območje urejanja se opremi z javno razsvetljavo, ki poteka v prometnih površinah v zunanem robu hodnika za pešce ob Gasilski cesti. Ostala javna razsvetljava parkirišč in manipulativnih površin v programu opremljanja ni upoštevana, ker stroški gradnje bremenijo posameznega investitorja.

Za osvetljevanje cest so uporabljene tipske svetilke, katere 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 prikazan v karti zbirnih komunalnih naprav.

2.4.5 Elektroenergetsko omrežje

Za oskrbo kompleksa z električno energijo je izvedena trafo postaja TP Rožna dolina in prestavitve 20 kV voda VN v traso pločnika po Gasilski cesti. Elektro omrežje je izvedeno v kabelski kanalizaciji.

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

Prestavitve in visokonapetostno omrežje

Za realizacijo zazidave po Ureditvenem načrtu »Pri Bambiču« je bilo potrebno vod EWN (20 kV), ki poteka po južnem delu območje prestaviti v pločnik ob Gasilski cesti. Za priklop območja je izvedena nova TP Rožna dolina, ki se povezuje z obstoječo TP Grosuplje, Cerkvni hrib. Znotraj območja je zgrajen 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.

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.

2.4.6 Plinovodno omrežje

Za potrebe ogrevanja objektov, pripravo sanitarne vode in kuhe je izveden plinovod, od priključka na javni plinovod do posameznega porabnika v ureditvenem območju. Plinovodno omrežje dimenzije 100 mm je locirano v cestnem telesu, na skrajnem robu pločnika.

Objekti se priključijo vsak posebej, interne toplotne postaje pa morajo biti indirektno. V objektih, kjer bodo različne dejavnosti se predvidi ločena meritev toplotne energije.

2.4.7 Telefonsko omrežje in zveze

Izvedena je telefonska povezava iz obstoječega jaška na južnem delu območja, nasproti objekta Pekarna, do posameznih telefonskih omaric v objektih A1 do A6. Kabelska kanalizacija je izvedena ob notranji cesti in intervencijski poti.

2.4.8 KOLIČINSKI PODATKI

Ceste (m ²)	1.300
Utrjene površine - parkirišča (m ²)	0
Zelenice - hortikultura ureditev (m ²)	0
Kanalizacija; (m ¹)	350
Javna razsvetljava (m ¹ ,rm)	350
Vodovodno omrežje (m ¹)	515
Plinovodno omrežje (m ¹), plinski kontejnerji	350
Elektro omrežje (m ¹), prestavitve	770
Telekomunikacijsko omrežje (m ¹)	228

Tabela 1: Specifikacija količin za izgradnjo navedenih komunalnih naprav

Komunalno opremljanje - primar

Po veljavni zakonodaji je potrebno pri izračunu stroškov komunalne opreme upoštevati tudi stroške priključevanja komunalnih naprav na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov (kar je v dosednji praksi označeno s terminom primarne komunalne naprave).

V območju Pri Bambiču so stroški za izgradnjo primarnih komunalnih naprav upoštevani kot delež stroškov izgradnje Gasilske ulice, ki odpadejo na navedeno območje urejanja.

Terminski plan izvajanja del

Izvajanje zazidalnega načrta je predvideno v treh fazah:

I.faza:

vkjučuje komunalno opremo območja: gradnja transformatorske postaje TP , prestavitev 20 kV VN, gradnja NN, izgradnja notranje ceste in intervencijske ceste, izgradnja kanalizacije, vodovoda (samo zanka Cesta na Krko in Gasilska cesta), plinovod od kontejnerjev do objekta A4 in A5 in telefonskega omrežja

II.faza:

vključuje izgradnjo objektov A4 in A5 z zunanjo ureditvijo

III.faza:

vključuje izgradnjo ostalih objektov A1, A2, A4-3, A6, ter dokončno komunalno ureditev.

V letu 2000 se planira izgradnja TP in prestavitev 20kV VN, izgradnja dela NN, izgradnja kanalizacije, vodovoda in plinovoda, v letu 2001 dokončanje komunalne infrastrukture in izgradnja objektov A 4 in A 5, v letu 2002 pa dokončanje komunalne infrastrukture in izgradnja objektov A 1, A2, A6.

V času izdelave tega programa opremljanja je vsa komunalna oprema zgrajena.

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 »Pri Bambiču«, so enaka območju opremljanja.

2.5.2 POVRŠINE KI SE OPREMLJAJO

Območje urejanja »Pri Bambiču« je določeno z obodno parcelacijo, oziroma z načrtom gradbenih parcel. Območje urejanja obsega skupno 22.514 m².

Ureditveni načrt obravnava naslednje površine:

- obrtno, proizvodno, poslovno - servisno in stanovanjsko območje (razdeljeno po funkcionalnih enotah z oznakami od A 1 do A 6);
- prometne površine in zelene površine.

Seznam površin zemljišč v območju urejanja z oznakami gradbenih parcel je prevzet iz parcelacije in je prikazan v spodnji preglednici. 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.

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.

Oznaka funkcionalne enote	Površina gradbene parcele (m ²)	Površina za cesto in parkirišče (m ²)	Skupaj bruto površina (m ²)
A-1	965		3.114
A-2	1.563		2.368
A-3	1.201*		
A 4-3	324		324
A 4-4	324		324
A-4	1.321		1.321
A-5	8.362		8.362
A5/1-P	706		706
A5/2-P	813		813
A-6/1	1.340		1.340
A-6/2	1.254		1.254
Cesta		1.300	1.300
Zelenice			1.169
Plinski k.		119	119
Skupaj	16.972	1.419	22.514

Površine označene * niso upoštevane v rubriki skupaj.

Tabela 2: pregled površin po enotah opremljanja

Na funkcionalnih enotah A 1 in A 2 sta že obstoječa objekta Elektroservev, zato se neto koristna površina obstoječih objektov procentualno preračuna na površino stavbnega zemljišča in se le-ta ne upošteva kot površina stavbnega zemljišča na katero se porazdelijo stroški komunalnega opremljanja.

Funkcionalna enota A -1

Neto površina obstoječega objekta 1.249 m² = 69%
 Neto površina novega objekta 560 m² = 31%
 Stavbna parcela 3.114 m², od tega 31% znaša 965 m², to je površina ki se upošteva kot stavbna parcela za porazdelitev stroškov komunalnega opremljanja na funkcionalni enoti A-1.

Funkcionalna enota A -2

Neto površina obstoječega objekta 350 m² = 34%
 Neto površina novega objekta 688 m² = 66%
 Stavbna parcela 2.368 m², od tega 66% znaša 1.563 m², to je površina ki se upošteva kot stavbna parcela za porazdelitev stroškov komunalnega opremljanja na funkcionalni enoti A-2.

1.8.1. Območje urejanja

Območje zazidalnega načrta je razvidno iz grafičnih prilog k programu opremljanja in v gradivu zazidalnega načrta.

Lastništvo zemljišč je razvidno iz podatkov v prilogi - ureditveni načrt. Dejanske oznake parcel in lastništvo v času eveljavitve tega programa opremljanja in kasneje je potrebno preveriti v Zemljiški knjigi, v kolikor se ta podatek potrebuje.

Parcelacija dopušča enostavno in funkcionalno ureditev območja, ob tem pa upošteva dejstvo že lastniških parcel.

Zemljišča za izgradnjo notranje ceste, intervencijske poti in zelenic je Občina Grosuplje odkupila od lastnikov zemljišč. Stroški odkupa zemljišč in sprememba namembnosti zemljišč za javno infrastrukturo so upoštevani v izdelanem programu opremljanja.

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 OPPN-ju 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 oceno stroškov za posamezno vrsto komunalnih naprav.

Za vsako komunalno napravo smo priložili tabelo izdelano na podlagi ocene stroškov gradnje komunalnega opremljanja, preračunano na nivo cen februar 2000 in na nivo cen december 2015, z upoštevanjem davka na dodano vrednost.

Za vsako komunalno napravo smo izdelali oceno stroškov z upoštevanjem stroškov gradbenega inženiringa pri gradnji komunalnih naprav v višini 3,5 % in nadzor pri izvajanju gradnje v višini 1,5 %.

V stroške gradbenega inženiringa in nadzora so vključene naslednje storitve:

- 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
- izvedba tehničnega pregleda
- pridobitev uporabnega dovoljenja

Vsa spodaj navedena dela smo ovrednotili na podlagi dosedanjih izkušenj pri gradnji komunalnih naprav za MOL. Za izdelavo (investicijskih) programov opremljanja stavbnih zemljišč smo uporabljali cenike za posamezne komunalne naprave, ki so bili izdelani na podlagi podatkov pridobljenih iz finančne službe MOL in Občine Grosuplje.

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. 2014)	Delež
Ocena stroškov za izgradnjo cestnega omrežja	stroški projektne dokumentacije	500.000			
	gradnja komunalne naprave	20.903.000	22.474.500	169.219	23%
	nadzor + inženiring (5%)	1.071.500			
Ocena stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja	stroški projektne dokumentacije	300.000			
	gradnja komunalne naprave	9.817.500	10.623.375	79.987	11%
	nadzor + inženiring (5%)	505.875			
Ocena stroškov izgradnje javne razsvetljave	stroški projektne dokumentacije	200.000			
	gradnja komunalne naprave	3.885.000	4.289.250	32.295	4%
	nadzor + inženiring (5%)	204.250			
Ocena stroškov izgradnje vodovodnega omrežja	stroški projektne dokumentacije	400.000			
	gradnja komunalne naprave	18.020.750	19.291.788	145.255	20%
	nadzor + inženiring (5%)	871.038			
Ocena stroškov izgradnje plinovodnega omrežja	stroški projektne dokumentacije	350.000			
	gradnja komunalne naprave	8.767.500	14.823.375	111.611	15%
	izgradnja plinske postaje	5.000.000			
	nadzor + inženiring (5%)	705.875			
Ocena stroškov izgradnje elektro omrežja	stroški projektne dokumentacije	600.000			
	gradnja komunalne naprave	13.898.500	20.473.425	154.152	21%
	izgradnja TP Rožna dolina	5.000.000			
	nadzor h- inženiring	974.925			
Ocena stroškov izgradnje telefonskega omrežja	stroški projektne dokumentacije	250.000			
	gradnja komunalne naprave	5.016.000	5.529.300	41.632	6%
	nadzor + inženiring	263.300			
Skupaj izgradnja objektov in naprav:			97.505.013	727.602	100%

3.2 SKUPNI STROŠKI

Skupne stroške predstavljajo stroški izgradnje komunalne opreme načrtovane z ureditvenim načrtom za območje Pri Bambiču, stroški izgradnje Gasilske ulice 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	stroški projektne dokumentacije	500.000	22.474.500	170.945	23%
	gradnja komunalne naprave	20.903.000			
	nadzor + inženiring (5%)	1.071.500			
Ocena stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja	stroški projektne dokumentacije	300.000	10.623.375	80.803	11%
	gradnja komunalne naprave	9.817.500			
	nadzor + inženiring (5%)	505.875			
Ocena stroškov izgradnje javne razsvetljave	stroški projektne dokumentacije	200.000	4.289.250	32.625	4%
	gradnja komunalne naprave	3.885.000			
	nadzor + inženiring (5%)	204.250			
Ocena stroškov izgradnje vodovodnega omrežja	stroški projektne dokumentacije	400.000	19.291.788	146.736	20%
	gradnja komunalne naprave	18.020.750			
	nadzor + inženiring (5%)	871.038			
Ocena stroškov izgradnje plinovodnega omrežja	stroški projektne dokumentacije	350.000	14.823.375	112.749	15%
	gradnja komunalne naprave	8.767.500			
	izgradnja plinske postaje	5.000.000			
	nadzor + inženiring (5%)	705.875			
Ocena stroškov izgradnje elektro omrežja	stroški projektne dokumentacije	600.000	20.473.425	155.724	21%
	gradnja komunalne naprave	13.898.500			
	izgradnja TP Rožna dolina	5.000.000			
	nadzor h- inženiring	974.925			
Ocena stroškov izgradnje telefonskega omrežja	stroški projektne dokumentacije	250.000	5.529.300	42.057	6%
	gradnja komunalne naprave	5.016.000			
	nadzor + inženiring	263.300			
Skupaj izgradnja objektov in naprav:			97.505.013	741.639	100 %

Tabela 3: Skupni stroški izgradnje objektov in 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	stroški projektne dokumentacije	400.000	26.628.000	200.537	100%
	gradnja komunalne naprave	24.960.000			
	- nadzor + inženiring	1.268.000			
Skupaj strošek primarne komunalne opreme:			26.628.000	200.537	100%

Tabela 4: Skupaj strošek primarne komunalne opreme (50% stroška izgradnje gasilke ulice)

Opis dodatnih stroškov	Opis	Vrednost v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v EUR (nivo dec. 2015)	Delež
	Stroški izdelave ZN	2.119.680	16.123	7%
	Ostali stroški	2.587.900	19.684	9%
Ostali stroški	Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	520.000	3.955	2%
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)	10.400.000	77.607	36%
	Stroški izgradnje primarnih komunalnih naprav	13.314.000	101.268	46%
Skupaj ostali stroški opremljanja:		28.941.580	218.637	100%

Tabela 5: Skupni ostali stroški opremljanja

3.3 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 zavezanca.

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	170.945	26%
	Izgradnje kanalizacijskega omrežja	80.803	12%
	Izgradnje javne razsvetljave	32.625	5%
	Izgradnje vodovodnega omrežja	146.736	23%
Strošek izgradnje primarne komunalne opreme	50% stroška izgradnje Gasilke ulice	101.268	16%
Ostali stroški	Stroški izdelave ZN	16.123	2%
	Ostali stroški	19.684	3%
	Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	3.955	1%
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)	77.607	12%
	Skupaj obračunski stroški:	649.746	100%

Tabela 6: obračunski stroški

3.4 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE

3.4.1 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:

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

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

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;
- $\Sigma A(j)$ vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra;
- $\Sigma T(j)$ 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

Oznaka funkcionalne enote	Površina gradbene parcele (m ²)	Površina za cesto in parkirišče (m ²)	Skupaj bruto površina (m ²)	Neto tlorisna površina (m ²)
A-1	965		3.114	560,00
A-2	1.563		2.368	688,00
A-3	1.201*			
A-4	1321*		1.321	
A 4-1	656		324	400,00
A 4-2	656		324	400,00
A 4-3	657			400,00
A-5	8.362		8.362	5.358,90
A5/1-P	706		706	
A5/2-P	813		813	
A-6/1	1.340		1.340	497,00
A-6/2	1.254		1.254	594,00
Cesta		1.300	1.300	
Zelenice			1.169	
Plinski k.		119	119	
Skupaj	16.972	1.419	22.514	8.897,90

Površine označene * niso upoštevane v rubriki skupaj.

Tabela 7: pregled površin po enotah opremljanja

Na funkcionalnih enotah A 1 in A 2 sta že obstoječa objekta Elektroservev, zato se neto koristna površina obstoječih objektov procentualno preračuna na površino stavbnega zemljišča in se le-ta ne upošteva kot površina stavbnega zemljišča na katero se porazdelijo stroški komunalnega opremljanja.

Funkcionalna enota A -1

Neto površina obstoječega objekta 1.249 m² = 69%

Neto površina novega objekta 560 m² = 31%

Stavbna parcela 3.114 m², od tega 31% znaša 965 m², to je površina ki se upošteva kot stavbna parcela za porazdelitev stroškov komunalnega opremljanja na funkcionalni enoti A-1.

Funkcionalna enota A -2

Neto površina obstoječega objekta 350 m² = 34%

Neto površina novega objekta 688 m² = 66%

Stavbna parcela 2.368 m², od tega 66% znaša 1.563 m², to je površina ki se upošteva kot stavbna parcela za porazdelitev stroškov komunalnega opremljanja na funkcionalni enoti A-2.

3.4.2 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	10,07	19,21
	Izgradnje kanalizacijskega omrežja	4,76	9,08
	Izgradnje javne razsvetljave	1,92	3,67
	Izgradnje vodovodnega omrežja	8,65	16,49
Strošek izgradnje primarne komunalne opreme	50% stroška izgradnje Gasilke ulice	5,97	11,38
Ostali stroški	Stroški izdelave ZN	0,95	1,81
	Ostali stroški	1,16	2,21
	Plačilo odškodnin zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	0,23	0,44
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)	4,57	8,72
		38,28	73,02

3.5 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.

3.5.1 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 Pri Bambiču, je nastal po stari zakonodaji, zato uporablja izraz gradbena parcela. Ker sta pojma pomensko identična, se komunalni prispevek v območju Pri Bambiču odmeri od stavbnega zemljišča oziroma gradbene parcele in neto tlorisne površine objekta.

Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti oziroma se lahko predpiše delne ali celotne oprostitev 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.

3.6 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.

3.6.1 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.

3.6.2 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 »Pri Bambiču« 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 so v višini 10%.

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 Pri Bambiču.

V primeru, da bo potrebno v območju »Pri Bambiču«, 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-ZZdrl-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012.