

**PROGRAM OPREMLJANJA
ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO
OBMOČJA LOKACIJSKEGA NAČRTA
VASI BREZ OVIR ŠMARTNO**

PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Cerklje na Gorenjskem, 16. februar 2006

Naročnik:	Občina Cerklje na Gorenjskem Trg Davorina Jenka 13 4207 Cerklje na Gorenjskem
Prostorsko izvedbeni akt:	Občinski lokacijski načrt območja Vasi brez ovir Šmartno
Lokacija:	Občina Cerklje na Gorenjskem stavbno zemljišče med naseljema Šmartno in Poženik parcelne številke: 969 del, 676, 678, 679/1, 687 del, 677 in 674, k. o. Šmartno
Vrsta dokumentacije:	Program opremljanja zemljišč za gradnjo OLN Vasi brez ovir Šmartno
Odgovorni predstavnik naročnika:	Franc Čebulj župan
Postopek priprave in sprejemanja prostorske dokumentacije in programa opremljanja:	Zdravko Kastelic, Občina Cerklje na Gorenjskem
Program opremljanja izdelali:	Ipsum, okoljske investicije, d.o.o. Ivo Kejžar, univ. dipl. inž. kem. (IZS T-0582) Branko Štrekelj, univ. dipl. inž. gr. (IZS G-0953) Janez Vrhovec, univ. dipl. inž. ladj.

1. Kazalo vsebine

1. Kazalo vsebine.....	1
2. Povzetek programa opremljanja.....	3
3. Uvod.....	6
3.1. Podatki o izdelovalcu in naročniku.....	6
3.1.1. Naročnik.....	6
3.1.2. Izdelovalec.....	6
3.2. Ozadje in namen programa opremljanja.....	6
3.3. Podlage za izdelavo programa opremljanja.....	7
3.3.1. Pojasnilo k vsebini programa opremljanja.....	7
3.3.2. Predpisi.....	7
3.3.3. Projektna in druga dokumentacija.....	8
3.4. Opis investicije.....	9
4. Načrt opremljanja za novo infrastrukturo.....	12
4.1. Analiza obstoječega stanja komunalne infrastrukture.....	12
4.1.1. Ceste.....	12
4.1.2. Kanalizacija.....	12
4.1.3. Vodovod.....	12
4.1.4. Elektroenergetsko omrežje.....	12
4.1.5. Telekomunikacijsko omrežje.....	12
4.1.6. Javna razsvetljava.....	13
4.1.7. Plinovodno omrežje.....	13
4.1.8. Javna higiena.....	13
4.2. Usklajenost s prostorskimi akti in operativnim programom.....	13
4.3. Načrt izvedbe investicije.....	13
4.3.1. Površina območja.....	13
4.3.2. Ceste in zunanja ureditev.....	14
4.3.3. Kanalizacija.....	15
4.3.4. Vodovod.....	16
4.3.5. Elektroenergetsko omrežje.....	16
4.3.6. Telekomunikacijsko omrežje (TK) in kableskega komunikacijskega sistema (KKS).....	17
4.3.7. Plinovodno omrežje.....	17
4.3.8. Javna razsvetljava.....	18
4.3.9. Javna higiena.....	18
4.3.9.1. Odpadki.....	18
4.4. Podlage za odmero komunalnega prispevka na območju načrtovane investicije.....	19
4.4.1. Obračunsko območje.....	19
4.4.2. Ocena skupnih stroškov.....	23
4.4.2.1. Stroški pridobivanja zemljišč.....	24
4.4.3. Stroški priprave zemljišča.....	25
4.4.3.1. Stroški izgradnje komunalne infrastrukture.....	26
4.4.4. Ocena neposrednih stroškov občine.....	31
4.4.5. Ocena obračunskih stroškov.....	32
4.4.6. Ocena obračunskih stroškov ob upoštevanju stroškov zasebnega investitorja.....	33
4.4.7. Preračun obračunskih stroškov na merske enote.....	34
4.4.7.1. Preračun obračunskih stroškov na merske enote ob upoštevanju vseh stroškov izgradnje komunalne infrastrukture.....	34
4.4.7.2. Preračun obračunskih stroškov na merske enote ob upoštevanju neposrednih stroškov občine za zagotovitev izgradnje komunalne infrastrukture, če na območju OLN investicijo v komunalno infrastrukturo zagotovi zasebni investitor.....	35
4.5. Operacionalizacija programa opremljanja.....	36

4.5.1. Način izbora izvajalca.....	36
4.5.2. Priključevanje uporabnikov komunalne infrastrukture.....	37
4.5.3. Terminski plan.....	38

Priloge

- A. Prikaz komunalne infrastrukture na območju OLN, 1 : 500
- B. Prikaz obračunskega območja, 1 : 500

2. Povzetek programa opremljanja

Predmet obdelave tega programa opremljanja je območje, ki ga bo ureja Odlok o lokacijskem načrtu območja Vasi brez ovir Šmartno. Lokacijski načrt določa mejo oziroma obseg ureditvenega območja, funkcijo oziroma namembnost območja, lego, potek, zmožljivost ter velikost stavb, objektov in naprav, merila in pogoje za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje stavb, objektov, naprav in ureditev, merila in pogoje za prometno urejanje in komunalno infrastruktorno urejanje in opremljanje območja, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave, kulturne dediščine ter trajnostne rabe naravnih dobrin, etapnost izvajanja posegov, obveznosti investitorjev, lastnikov in izvajalcev, odstopanja ter nadzor nad izvajanjem tega odloka.

Ureditveno območje lokacijskega načrta skladno s Prostorskimi sestavinami dolgoročnega in družbenega plana občine Cerklje na Gorenjskem (Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 06/02, 03/03 – popravek) obsega površine obstoječih stavbnih zemljišč med naseljema Šmartno in Poženik, ki se razprostirajo med vodotokom Pšato na zahodu in gozdnimi površinami na vzhodu. Večinoma je obkroženo s kmetijskimi in deloma gozdnimi zemljišči. V območju lokacijskega načrta se nahajajo sledeče parcelne številke, vse k. o. Šmartno: 969 del, 676, 678, 679/1, 687 del, 677 in 674.

Program opremljanja zemljišč za gradnjo je podlaga za odmero komunalnega prispevka. Višina komunalnega prispevka se določi na osnovi obračunskih stroškov, ki so za vrednosti drugih finančnih virov (npr.: taksa za onesnaževanje voda, sredstva privatnih investitorjev, itd.) zmanjšana ocena skupnih stroškov. Ocena skupnih stroškov vsebuje stroške izdelave programa opremljanja, stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije, stroške odkupa nepremičnin, rušitev, stroške priprave zemljišča, in stroške gradnje komunalne infrastrukture (gradbeni stroški, stroški materiala, stroški montaže) **brez stroškov komunalnih priključkov od omrežja na robu parcele do objektov**. Stroški so prikazani brez davka na dodano vrednost (DDV).

Skupna površina območja, ki se ga ureja z Občinskim lokacijskim načrtom znaša 34.518 m². Površina območja katerega sestavljajo gradbene parcele bodočih investitorjev na območju „Vasi brez ovir“ brez javnih površin (križišča, ceste, parkirišča, hodniki za pešce, zelenice, transformatorska postaja, mostova, itd.) znaša 10.068 m². Ta površina predstavlja tudi površino obračunskega območja.

Neto tlorisna površina objektov bo 17.071 m². Neto tlorisna površina objekta je površina, ki jo določi usposobljen strokovnjak skladno s standardom SIST ISO 9836. Neto tlorisne površine objektov so bile povzete po projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja, načrtov arhitekture podjetja Interdesign, d.o.o.:

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 03 – Doma za starejše, Načrt arhitekture, št. 01/03/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 02 – Oskrbovani dom, Načrt arhitekture, št. 01/02/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 01 – Oskrbovana stanovanja, Načrt arhitekture, št. 01/01/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 04 – Bivalne enote, Načrt arhitekture, št. 01/04/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05A – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05A/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05B – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05B/2005, Interdesign d.o.o., 2005

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05C – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05C/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05D – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05D/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 06 – Informacijsko nadzorni objekt, Načrt arhitekture, št. 01/04/2005, Interdesign d.o.o., 2005

Vsi podatki, površine in dolžine predvidenih omrežij komunalne infrastrukture in drugih objektov ter nalog javnega dobra so izmerjene ali povzete po razpoložljivi dokumentaciji in grafičnih podlagah:

- Dokumentacije za Lokacijski načrt območja Vasi brez ovir Šmartno, UB, Urbanistični biro, družba za urejanje okolja d.o.o., 2004.
- Načrt gradbenih konstrukcij za komunalno opremo območja Vasi brez ovir Šmartno, IDZ –idejna zasnova, št. P-2187/IZ-1, PLANING BIRO KRANJ, 2004.
- Ocena stroškov za komunalno opremljanje „Naselja brez ovir“ Cerklje na Gorenjskem, povzetek iz PGD dokumentacije komunalnega opremljanja, INTERDESIGN, arhitekturno projektiranje, d.o.o., 2005.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta, Kanalizacija s čistilnima napravama Cerklje na Gorenjskem, Nižinski del ob vodotokih Reka in Pšata, BSC Poslovno podporni center d.o.o. Kranj, 2000.

Ocena skupnih stroškov ob upoštevanju vseh stroškov izgradnje komunalne infrastrukture za OLN Vasi brez ovir Šmartno:

Za odmero komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške preračuna na merske enote, t. j. na površino parcele in na neto tlorisno površino objektov. Iz ocene obračunskih stroškov, skupne površine parcel in skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju sledi, da je:

- **cena opremljanja kvadratnega metra parcele 82.183,86 SIT/m²,**
- **cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta 48.469,75 SIT/m².**

Program opremljanja v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto površine objekta s komunalnim prispevkom. Če odlok ne določi drugače, je to razmerje 50 : 50. To pomeni, da s polovico vpliva na višino komunalnega prispevka cena opremljanja kvadratnega metra parcele, drugo polovico vpliva pa ima cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta.

Program opremljanja v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto površine objekta s komunalnim prispevkom. Če odlok ne določi drugače, je to razmerje 50 : 50. To pomeni, da s polovico vpliva na višino komunalnega prispevka cena opremljanja kvadratnega metra parcele, drugo polovico vpliva pa ima cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta.

Višina komunalnega prispevka se torej izračuna po formuli:

$$KP = (0,5 \times C_{OPA} \times pp + 0,5 \times C_{OPO} \times npo) \times x_i$$

pri čemer je:

KP - komunalni prispevek

0,5/0,5 - delež vpliva enote obračuna

C_{OPA} - izračunana **cena** opremljanja 1 m² parcele

pp - površina parcele [m²]

C_{OPO} - **cena** opremljanja 1 m² neto tlorisne površine objekta

n_{po} - neto površina objekta je površina, ki jo določi usposobljen strokovnjak skladno s standardom SIST ISO 9836,

i - letni povprečni indeks podražitev gradbenih stroškov od dneva izračuna dalje

(indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru

Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«)

Primer:

Izračun komunalnega prispevka ob upoštevanju, da bi občina zagotovila izgradnjo celotne komunalne infrastrukture na obračunskem območju za lokacijo objekta FeDH

3/1 s površino 639 m² in objekt z neto tlorisno površino 1450,80 m² ⇒ se izračuna:

○ $50\% \times 82.183,86 \text{ SIT/m}^2 \times 639 \text{ m}^2 = 26.257.743,27 \text{ SIT}$

○ $50\% \times 48.469,75 \text{ SIT/m}^2 \times 1450,80 \text{ m}^2 = 35.159.956,65 \text{ SIT}$

○ komunalni prispevek (KP) = $26.257.743,27 \text{ SIT} + 35.159.956,65 \text{ SIT} = 61.417.699,92 \text{ SIT}$ (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV), in v primeru, da je $i = 1$.

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec zgradil komunalno infrastrukturo, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka v višini, ki jo za posamezno vrsto in obseg komunalne infrastrukture določa ta program. Dogovor se lahko vključi v urbanistično pogodbo oziroma pogodbo o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture ali v pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo.

3. Uvod

3.1. Podatki o izdelovalcu in naročniku

3.1.1. Naročnik

Naročnik programa opremljanja je:

Občina Cerklje na Gorenjskem

Trg Davorina Jenka 13

4207 Cerklje na Gorenjskem

župan: Franc Čebulj

Matična številka: 5874670

ID št. za DDV: SI14251086

t. (04) 281 58 00

f. (04) 281 58 20

e-pošta: obcinacerklje@siol.net

3.1.2. Izdelovalec

Program opremljanja je v sodelovanju z Občino Cerklje na Gorenjskem izdelalo podjetje:

Ipsum, okoljske investicije, d.o.o.

Ljubljanska cesta 72

1230 Domžale

Matična številka: 1924982

ID št. za DDV: SI43967604

t. (01) 724 40 55

f. (01) 724 40 54

e-pošta: info@ipsum.si

3.2. Ozadje in namen programa opremljanja

Predmet obdelave tega programa opremljanja je območje, ki ga ureja Odlok o lokacijskem načrtu območja Vasi brez ovir Šmartno. Lokacijski načrt določa mejo oziroma obseg ureditvenega območja, funkcijo oziroma namembnost območja, lego, potek, zmogljivost ter velikost stavb, objektov in naprav, merila in pogoje za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje stavb, objektov, naprav in ureditev, merila in pogoje za prometno urejanje in komunalno infrastrukturno urejanje in opremljanje območja, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave, kulturne dediščine ter trajnostne rabe naravnih dobrin, etapnost izvajanja posegov, obveznosti investitorjev, lastnikov in izvajalcev, odstopanja ter nadzor nad izvajanjem tega odloka.

Ureditveno območje lokacijskega načrta skladno s Prostorskimi sestavinami dolgoročnega in družbenega plana občine Cerklje na Gorenjskem (Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 06/02, 03/03 - popravek) obsega površine obstoječih stavbnih zemljišč med naseljema Šmartno in Poženik, ki se razprostirajo med vodotokom Pšato na zahodu in gozdnimi površinami na vzhodu. Večinoma je obkroženo s kmetijskimi in deloma gozdnimi zemljišči. V območju lokacijskega načrta se nahajajo sledeče parcelne številke, vse k. o. Šmartno: 969 del, 676, 678, 679/1, 687 del, 677 in 674.

S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij komunalne infrastrukture, podrobneje določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja. **Program opremljanja, torej določa usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje, za omogočanje možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo in služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.**

Program opremljanja sprejme ali zavrne pristojni organ občine. Program lahko zavrne le, če ni v skladu s predpisi oziroma če stroški niso prikazani realno. Komunalna infrastruktura se lahko financira iz proračuna občine, iz sredstev fizičnih in pravnih oseb, ki sklenejo pogodbo o opremljanju in iz drugih virov.

3.3. Podlage za izdelavo programa opremljanja

3.3.1. Pojasnilo k vsebini programa opremljanja

Zemljišča se s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja. Program opremljanja izdelata pristojni organ občinske uprave na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1) (Ur. l. RS, št. 110/02), v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur. l. RS, št. 117/04).

Ta program opremljanja je vsebinsko izdelan tako, da sledi zahtevam zgoraj navedenih predpisov.

Program opremljanja zemljišč za gradnjo je obvezna priloga občinskega lokacijskega načrta (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag, Ur. l. RS, št. 86/04 in ZUreP-1).

V obravnavanem primeru bo investitor v celoti zagotovil izgradnjo komunalne infrastrukture znotraj območja Občinskega lokacijskega načrta Vasi brez ovir Šmartno. V skladu s 73. členom Zakona o urejanju prostora /ZUreP-1/ (Ur. l. RS, št. 110/02 (8/2003 – popr.) lahko občinski lokacijski načrt določi obveznost sklenitve urbanistične pogodbe med investitorjem načrtovane prostorske ureditve in občino. 76. člen citiranega Zakona določa, da mora investitor v skladu z urbanistično pogodbo vse ali del, v občinskem lokacijskem načrtu določenih gradenj izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi v lokacijskem načrtu določene objekte, ki so v javno korist oziroma, da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo na območju lokacijskega načrta v skladu s programom opremljanja. Kadar se z urbanistično pogodbo določi, da mora investitor načrtovane prostorske ureditve zgraditi objekte, ki so v javno korist ali opremiti območje s komunalno infrastrukturo, lahko investitor ta dela odda izvajalcu po predpisih o javnih naročilih. **Če urbanistična pogodba zajema finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obremenitve odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi z urbanistično pogodbo.** V primeru neizpolnitve pogojev lahko občina uveljavi pravico do odkupa zemljišč v lasti investitorja po tržni vrednosti, ki je veljala v času neposredno pred začetkom priprave lokacijskega načrta.

3.3.2. Predpisi

- Zakon o urejanju prostora (ZureP-1) (Ur. l. RS, št. 110/02)
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Ur. l. RS, št. 41/04)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur. l. RS, št. 117/04)

- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 117/04)
- Odlok o lokacijskem načrtu območja Vasi brez ovir Šmartno (Uradni vestnik občine Cerklje na Gorenjskem, št. 2/05)
- Odlok o lokacijskem načrtu območja Vasi brez ovir Šmartno. Lokacijski načrt je izdelal UB, Urbanistični biro, družba za urejanje okolja d.o.o. iz Kamnika pod številko projekta 03/2004 v aprilu 2004.
- Odlok o občinskih cestah v občini Cerklje na Gorenjskem (Uradni vestnik občine Cerklje na Gorenjskem, št. 4/99)
- Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju občine Cerklje na Gorenjskem (Uradni vestnik občine Cerklje na Gorenjskem, št. 1/05)
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne ter padavinske vode na območju Občine Cerklje na Gorenjskem (Uradni vestnik občine Cerklje na Gorenjskem, št. 2/05)

Usklajenost z veljavnimi prostorskimi dokumenti je navedena v Lokacijskem odloku.

Investitor izgradnje posameznega objekta bo moral izvesti priključitev objekta na sekundarno komunalno in energetska infrastrukturo in plačati prispevke na priključno moč za priključitev na posamezno komunalno napravo. Stroški gradnje priključkov in prispevkov v programu opremljanja niso obračunani ali upoštevani.

3.3.3. Projektna in druga dokumentacija

Program opremljanja zemljišč za gradnjo je bil izdelan na podlagi:

- Dokumentacije za Lokacijski načrt območja Vasi brez ovir Šmartno, UB, Urbanistični biro, družba za urejanje okolja d.o.o, 2004
- Načrt gradbenih konstrukcij za komunalno opremo območja Vasi brez ovir Šmartno, IDZ –idejna zasnova, št. P-2187/IZ-1, PLANING BIRO KRANJ, 2004
- Ocena stroškov za komunalno opremljanje „Naselja brez ovir“ Cerklje na Gorenjskem, povzetek iz PGD dokumentacije komunalnega opremljanja, INTERDESIGN, arhitekturno projektiranje, d.o.o., 2005
- Dokument identifikacije investicijskega projekta, Kanalizacija s čistilnima napravama Cerklje na Gorenjskem, Nižinski del ob vodotokih Reka in Pšata, BSC Poslovno podporni center d.o.o. Kranj, 2000
- Načrt razvojnih programov občine 2006, Občina Cerklje na Gorenjskem, 2006
- Priprava stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve in javne obravnave Občinskega lokacijskega načrta Vasi brez ovir Šmartno; Vsebina pripombe in strokovno mnenje Elektro Gorenjska, UB Urbanistični biro, d.o.o., 2004
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 03 – Doma za starejše, Načrt arhitekture, št. 01/03/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 02 – Oskrbovani dom, Načrt arhitekture, št. 01/02/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 01 – Oskrbovana stanovanja, Načrt arhitekture, št. 01/01/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 04 – Bivalne enote, Načrt arhitekture, št. 01/04/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05A – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05A/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05B – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05B/2005, Interdesign d.o.o., 2005

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05C – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05C/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05D – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05D/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 06 – Informacijsko nadzorni objekt, Načrt arhitekture, št. 01/04/2005, Interdesign d.o.o., 2005

3.4. Opis investicije

Ureditveno območje lokacijskega načrta je namenjeno izgradnji naselja za bivanje starejše populacije s prepletom programov, ki omogočajo bivanje vsem, ki potrebujejo varno in urejeno naselje, brez grajenih ovir v socialno varnem in človeku prijaznem, terapevtskem okolju z elementi samooskrbe in zgrajeno z upoštevanjem ekoloških načel. Opredeljenih je več sklopov kompatibilnih programov in sicer dom za starejše, oskrbovani dom, sklop poslovnih stavb in kapele, sklopi dvosobnih oskrbovalnih stanovanj in enodružinskih hiš, vse s pripadajočimi servisnimi in storitvenimi kapacitetami. Sklopi stavb so nevsiljivo umeščeni v spodnji del zelenega urejenega pobočja hriba in povezani z ustrezno prometno infrastrukturo.

V času izdelave Programa opremljanja zemljišč za gradnjo območja urejanja Vasi brez ovir Šmartno so na obravnavani lokaciji kmetijske površine, kar pomeni, da bo območje potrebno popolnoma na novo komunalno opremiti. Na območju cone bo urejena naslednja infrastruktura:

- ločen sistem kanalizacije za odpadno komunalno in odpadno padavinsko vodo,
- cestno omrežje z urejenimi peskolovi in lovilci olj pred priključki na meteorno kanalizacijo,
- vodovod in hidrantno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- javna razsvetljava,
- plinovodno omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje,
- kabelsko-komunikacijski sistem,
- ravnanje z odpadki in njihovo odlaganje.

Glavni energent za ogrevanje bo plin.

V komunalni prispevek ni zajeto:

kabelsko-komunikacijski sistem, razen telefonskih vodov. Občina naj v tem primeru razpiše koncesijo.

Območje Občinskega lokacijskega načrta Vasi brez ovir Šmartno obsega skupaj 3,45 ha površin.

Umestitev načrtovane „Vasi brez ovir Šmartno“ sledi planskim usmeritvam. Izhaja iz prevladujoče funkcije naselja in se v kar največji možni meri prilagaja konfiguraciji terena. Ureditveno območje se deli na osem (8) funkcionalnih celot in sicer:

(1) FC DS, funkcionalno celoto doma za starejše v osrednjem, višjeležečem predelu območja;

Funkcionalna enota FE DS1 doma starejših vključuje členjeno stavbo, ki v vzhodnem, glavnem kraku sledi konfiguraciji terena (tlorisni gabarit 48,00 m × 15,00 m z delnimi zamiki tlorisna v vzhodnem zaključku od 16,00 m do 14,00 m) v zahodnem pa je postavljena prečno, vzporedno s prometnico (zunanj tlorisni gabarit tega kraka je 31,00 m × 12,00 m); oba kraka povezuje hall tlorisnih dimenzij 9,00 m × (7,00 m do 9,00 m). Stavba je

vertikalnega gabarita P+2+(M), razen v delu, ki je razviden iz grafičnega dela in je zgolj pritličen.

Funkcionalna enota FE DS2 v okviru katere je določena stavba informacijskega centra v skupni bruto etažni površini pritličnega objekta 48 m² se nahaja ob vstopu v območje. Gabariti so razvidni iz grafičnega dela lokacijskega načrta.

Dom za starejše združuje plejado programov, ki omogočajo bivanje ostarelim, osebam z demenco in kronično bolnim osebam s težjo nego. V treh etažah (pritličje, dvoje nadstropij) so določeni prostori za geviatično rehabilitacijo, fizioterapijo, zdravstveno in zobozdravstveno oskrbo, spremljajoče programe, bistro, kapelico, frizerske in pedikerske storitve ter okvirno 36 sob za preko petdeset oskrbovancev. Določa se možnost izvedbe mansardne etaže s površinami za tehnično oskrbo stavbnega kompleksa, ki sicer obsega okvirno 3300 m² bruto etažnih površin.

(2) FC OD, funkcionalno celoto oskrbovanega doma, ki leži v jugovzhodnem predelu območja;

Funkcionalna enota FE OD1 oskrbovanega doma se sestoji iz dvoje višjih stavbnih mas (P+2+(M)), ki ju povezuje pritlični vertikalni trakt. Prva stavba, namenjena poslovnim dejavnostim je atrijska, tlorisnih dimenzij zunanjih stranic 22,00 m × 23,00 m, oziroma notranjih stranic 10,00 m × 11,00 m, širine 12,00; druga stavba, namenjena oskrbovanemu domu je glede na konfiguracijo terena rahlo lomljena, tlorisnih dimenzij, vzhodnih daljših stranic 27,00 m × 28,00 m in širine 14,00 m. Povezuje ju pritličje razgibanega tlorisa, dimenzije so razvidne iz grafičnega dela lokacijskega načrta.

Oskrbovani dom smiselno izrablja konfiguracijo terena, ki se spušča z griča na jugovzhodu v smeri proti zahodu. Na okvirno 3700 m² bruto etažnih površin v treh etažah (pritličje in dvoje nadstropij) združuje poslovni del stavbe v funkciji centralnega večnamenskega objekta (večnamenska dvorana, predavalnice, uprava in administracija) in bivalni trakt z okvirno 47 sobami za preko petdeset oskrbovancev. Dodatna mansardna etaža je namenjena tehnični oskrbi stavbe.

(3) FC OS, funkcionalno celoto oskrbovanih stanovanj v osrednjem, nižjeležečem predelu območja;

Funkcionalna enota FE OS1 oskrbovanih stanovanj predstavlja ob teren položeno vzdolžno stavbo treh lamel s troje prečno postavljenih krakov, ki tvorijo troje atrijev z zahodne strani. Vertikalni gabarit stavbnega kompleksa je od P + 1 do P + 2 + (M), tlorisni gabarit v najobsežnejšem delu je 90,00 m × 26,00 m; podrobnejše dimenzije so razvidne iz grafičnega dela lokacijskega načrta.

Kompleks oskrbovanih stanovanj v jedru naselja, obkrožen s parkovnimi zelenimi ureditvami je v delih, vzporednih s plastnicami določen kot troetažna stavba s prečnimi kraki, ki so etažo nižji. Centralni del je namenjen večinoma oskrbovanim stanovanjem starejših oseb, v delu tudi invalidnim osebam. Na obeh robnih delih (jugovzhod, severozahod) je osnovnemu programu oskrbovanih stanovanj pridodan spremljajoč program ambulate s socialno in zdravstveno oskrbo, trgovino in kavarno. Skupno se določa bivalne površine za okvirno 70 stanovalcev na bruto etažnih površinah, ki skupaj s spremljajočim programom obsegajo okvirno 3700 m². V mansardni etaži, ki je dopuščena kot možnost se določa pretežno tehnični program stavbnega kompleksa.

(4) FC EDH, funkcionalno celoto enodružinskih hiš v severozahodnem predelu območja;

Funkcionalni enoti FE EDH 1 in 2 so namenjene enajstim atrijskim stavbam enodružinskih hiš, tlorisnih dimenzij zunanjih stranic 15,00 m × 12,00 m oz. notranjih stranic 10,00 m × 6,00 m ter širine daljšega kraka 6,00 m oz. krajšega kraka 5,00 m; vertikalni gabarit vseh je P + 1; funkcionalna enota FE EDH3 je namenjena bivanju obiskovalcev in je tlorisnih dimenzij 42,00 m × 10,00 m ter vertikalnega gabarita P + 2.

Enodružinske stanovanjske hiše zagotavljajo samostojno bivanje in po potrebi ambulantno obliko nudenja osnovne zdravstvene in socialne oskrbe. Enodružinske hiše so namenjene starejšim gibalno neoviranim osebam in mlajšim invalidom, ki lahko še sami poskrbijo za večji del funkcionalnih opravil, povezanih z samooskrbo. Namenjene so tudi družinam, ki bodo prevzemale določene naloge v sklopu naselja ali družinam, ki jim je ekološko naravnano, socialno varno naselje del njihovih življenjskih vrednot. Grupirane so v dvoje sklopov petih (FE EDH1) oziroma šestih (FE EDH2) atrijskih hiš, ki v dveh etažah (pritličje in nadstropje) omogočajo skupno bivanje okvirno 55 osebam na okvirni skupni bruto etažni stanovanjski površini 2100 m².

- (5) FC AZ, funkcionalno celoto avtohtonega zelenja, ki obsega celotne vzhodne površine višjeležečega dela območja;
- (6) FC UZ, funkcionalno celoto urejenih zelenic, ki obsega vse parkovno urejene zelene površine v območju;

Preko naselja se raztezajo parkovne ureditve zelenic in sprehajalnih poti (od FE UZ1 do FE UZ9), ki predstavljajo jedro zunanjih povezav stanovalcev in oskrbovancev in tvorijo deloma zaprte zelene ansamble (FE UZ1), deloma pa predstavljajo blage prehode v naravo izven območja urejanja (FE UZ2, 3, 4, 7 in 8).

- (7) FC PI, funkcionalno celoto prometne infrastrukture celotnega območja in
- (8) FC EI, funkcionalno celoto energetske infrastrukture.

Za zagotovitev energetske oskrbe se ob vstopu v območje nahaja transformatorska postaja (FE E1), vzhodno od oskrbovanega doma pa površine za skladiščenje utekočinjenega naftnega plina (FE E2)

4. Načrt opremljanja za novo infrastrukturo

4.1. Analiza obstoječega stanja komunalne infrastrukture

4.1.1. Ceste

Na obravnavanem območju so kmetijske površine. Ob jugovzhodni strani območja, na desni strani vodotoka Pšata poteka lokalna cesta Pšenična Polica – Šmartno. Območje lokacijskega načrta se bo priključilo na omenjeno cesto.

4.1.2. Kanalizacija

Na obravnavanem območju so kmetijske površine. Na območju urejanja obravnavanega lokacijskega načrta ni kanalizacije za odpadne komunalne vode. Na območju tudi ni kanalizacije za odpadne padavinske vode.

Na območju občine Cerklje na Gorenjskem ni zgrajenega celovitega kanalizacijskega sistema za odpadne komunalne vode. Na območju se predvideva izgradnja kanalizacije odpadne komunalne vode, ki bo zajela naselja Šmartno (139 prebivalcev), Glinje (99 prebivalcev) in Zalog (386 prebivalcev). Ta kanalizacija bo zajela tudi območje LN Vasi brez ovir Šmartno. Navedena kanalizacija bo sestavni del vzhodnega kraka celovitega kanalizacijskega sistema občine (4900 PE). Omenjen kanalizacijski sistem se bo priključil na kanalizacijski sistem občine Komenda. Ta kanalizacijski sistem je povezan s kanalizacijskim sistemom v Mengšu in se konča s Centralno čistilno napravo Domžale-Kamnik.

4.1.3. Vodovod

Na območju predvidene „Vasi brez ovir“ ni vodovoda. Območje se bo priključilo na vodovod Φ 250 mm, ki poteka ob cesti Pšenična Polica – Poženik.

4.1.4. Elektroenergetsko omrežje

Obravnavano območje, ki obsega 3.54 ha zemljišča leži med naseljema Poženik in Šmartno in se na vzhodni strani naslanja na gozd, na zahodni strani pa delno meji s potokom Pšata. Zemljišče v naravi predstavlja pašnike slabše kvalitete. celotno območje je namenjeno izgradnje stanovanjske soseske višjega standarda oz. vključuje možnost izgradnje varovanih stanovanj.

Bližnje naselje se z električno energijo napaja preko jamborske TP Poženik – jamborska, ki je z daljnovodno povezavo vključena v 20 kV omrežje.

4.1.5. Telekomunikacijsko omrežje

Zemljišče v naravi predstavlja pašnike slabše kvalitete, zato tudi ni komunalno urejeno, niti telekomunikacijsko opremljeno.

Območje obravnavanega lokacijskega načrta je vključeno v ATC Cerklje v zemeljski izvedbi. Naročniško razvodno omrežje pa je izvedeno v nadzemni izvedbi. Od ATC Cerklje proti naselju Šmartno je zgrajen kablovod in kabelska kanalizacija 1x2 cevi.

4.1.6. Javna razsvetljava

Obravnavano območje je v obstoječem stanju travnik, zato tudi ni komunalno urejeno, niti na območju ni javne razsvetljave.

4.1.7. Plinovodno omrežje

Obravnavano območje je v obstoječem stanju travnik, zato tudi ni komunalno urejeno, niti na območju ni plinovodnega omrežja.

4.1.8. Javna higiena

Obravnavano območje je v obstoječem stanju travnik, zato tudi ni komunalno urejeno, niti na območju ni objektov in naprav za zbiranje odpadkov.

4.2. Usklajenost s prostorskimi akti in operativnim programom

Območje Lokacijskega načrta Vasi brez ovir Šmartno se skladno z Odlokom o spremembah in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Kranj za obdobje 1986 – 2000 za območje občine Cerklje na Gorenjskem ter sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin družbenega plana občine Kranj za obdobje 1986 – 1990 za območje občine Cerklje na Gorenjskem (Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 06/02, 03/03 - popravek) ureja z občinskim lokacijskim načrtom.

Predvidena ureditev zemljišč „Vasi brez ovir Šmartno“ s komunalno infrastrukturo je skladna z vsemi občinskimi odloki, ki se navezujejo na to temo. Predpisi so navedeni v poglavju Uvod – Podlage za pripravo programa opremljanja – Predpisi.

4.3. Načrt izvedbe investicije

Pri določanju izgradnje komunalne infrastrukture, potrebnih prestavitev, obnov ali dograditev komunalne infrastrukture obravnavanega območja so upoštevani pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora (soglasodajalcev). Vsi podatki, površine in dolžine predvidenih omrežij komunalne infrastrukture in drugih objektov ter nalog javnega dobra so povzete po Dokumentaciji Lokacijskega načrta območja Vasi brez ovir Šmartno, UB, Urbanistični biro, družba za urejanje okolja d.o.o, 2004: Načrt gradbenih konstrukcij za komunalno opremo območja Vasi brez ovir Šmartno, IDZ –idejna zasnova, št. P-2187/IZ-1, PLANING BIRO KRANJ, 2004. Upoštevala se je tudi Ocena stroškov za komunalno opremljanje „Naselja brez ovir“ Cerklje na Gorenjskem, povzetek iz PGD dokumentacije komunalnega opremljanja, INTERDESIGN, arhitekturno projektiranje, d.o.o., 2005.

4.3.1. Površina območja

Skupna površina območja, ki se ga ureja z Občinskim lokacijskim načrtom znaša 34.518 m². Površina območja katerega sestavljajo gradbene parcele bodočih investitorjev na območju „Vasi brez ovir“ brez javnih površin (križišča, ceste, parkirišča, hodniki za pešce, zelenice, transformatorska postaja, mostova, itd.) znaša **10.068 m²**. Ta površina predstavlja tudi površino obračunskega območja.

Lokacijski načrt Vasi brez ovir Šmartno ima določene bruto tlorisne površine objektov. Skupna bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov je ocenjena na 14.100 m². Pričakovana neto tlorisna površina v objektih bo **11.139 m²**. Neto tlorisna površina objekta je površina, ki jo določi usposobljen

strokovnjak skladno s standardom SIST ISO 9836, vendar se jo v sklopu natančnosti lokacijskega načrta ne da natančno določiti, zato se neto tlorisno površino oceni = bruto tlorisna površina objekta, zmanjšana za 21 %.

4.3.2. Ceste in zunanja ureditev

Območje lokacijskega načrta se prometno navezuje na lokalno cesto Cerklje na Gorenjskem Pšenična Polica – Šmartno, ki poteka jugozahodno ob območju. Vplivno območje, kjer so načrtovani posegi obsega dele parc. št. 71, 72, 73 in 947 vse k.o. Šmartno. Navezava na lokalno cesto je izvedena preko dovozne ceste dolžine 140 m; dovozna cesta je priključena na lokalno cesto s pravokotnim priključkom. Sama dovozna cesta prečka oba rokava potoka Pšata. Ob vstopu v naselju je predvideno trikrako križišče (FE PI1/1), ki umiri promet in omogoča izhode v posamezne dele naselja.

Osnovno cestno omrežje je razvrščeno v dve glavni osi in sicer: prva je os FE PI2/1 od glavne ceste Šmartno – Pšenična Polica – Cerklje v smeri JZ – SV, druga glavna je os FE PI3/1 od odcepa do doma za starejše po južni strani območja. Obe glavni osi sta namenjeni dvosmernemu prometu, zato so vozišča širine 5,00 m. Ob vozišču je obojestranski ali enostranski pločnik.

Za dostop do posameznih objektov so predvideni dovozi, ki omogočajo dostavo, ali intervencijske posege. Med posameznimi nizi stavb so predvidene sprehajalne pešpoti, ki so namenjene le peš hoji ali vožnji z invalidskimi vozički. Prav tako je peš promet namenjena tudi pot okoli doma starejših.

Glede na to, da gre za izključno stanovanjsko naselje in da bo promet namenjen le za dovoze in servisne dejavnosti predvidena hitrost vozil ne bo večja od 30 km/h. Iz tega sledi tudi uporaba horizontalnih elementov. Najmanjši element horizontalne zaokrožitve bo 15 m. Iz navedenega sledi tudi enakomeren prečni nagib 2,5 %, ki služi ustreznemu odvodnjavanju ceste in preprečuje zastajanje vode. Prečni nagibi hodnikov za pešce so vedno usmerjeni proti vozišču. Na mestih, kjer hodnik in vozišče tvorita koritnico ali muldo se namestijo požiralniki z LTŽ mrežo, ki služijo odvodu meteorne vode iz vozišča in pločnikov. Prečni skloni pešpoti so 2.0 % in vedno usmerjeni proti nižjemu terenu. Odvodnjavanje pešpoti je preko robnega niza kock na nižji teren. Vzдолžni skloni so prilagojeni vožnji z vozički in znašajo največ 6.0 %; najmanjši vzdolžni nagib je 0.4%, kar omogoča še ustrezno vzdolžno odvodnjavanje. Zaradi strukture naselja je ureditev cest prilagojena potrebam. Hodniki za pešce namreč niso nivojsko dvignjeni nad vozišče, ampak ostajajo v istem nivoju. Od vozišča jih ločuje le niz granitnih kock, sam hodnik pa se mora kontrastno (barvno) ločiti od vozišča. Niz kock bo omejeval tudi zunanji rob pločnika. Niz granitnih kock bo poleg vizualnega učinka omogočal tudi otip slabovidnim.

Število parkirnih mest je določeno na osnovi Tehničnih normativov za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin, nova izdaja, UL, prometni inštitut FAGG, Ljubljana 1991, skupaj je določeno 119 parkirnih mest, ki morajo biti opredeljena z ustrezno dimenzioniranimi lovilci olj.

Za potrebe eksploatacije gozda, ki se nahaja vzhodno za obravnavanim območjem se uporablja obstoječa pot na SZ delu območja, ki ostane nespremenjena. Po južnem delu območja je določena nova samostojna pot, ki jo bodo uporabljali izključno lastniki gozdov in kmetijskih površin. Ta južna pot bo ločena od ostalih prometnih in manipulativnih površin, tako da bo vedno prosta in prevozna.

Skupna površina cest z dovozno cesto, parkirišči in obračališčem bo 5678 m². Skupna površina poti in pločnikov bo 4219 m². Skupna površina zelenic (Fe UZ – 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) znaša 2465 m². Vse te površine so bile določene na podlagi grafičnih prilog lokacijskega načrta.

V sklopu dovozne ceste bosta preko dveh rokavov reke Pšate urejena dva mosta, eden v dolžini 12 m in širine 10 m (120 m²), drugi pa 8 m in širine 10 m (80 m²).

Občina Cerklje na Gorenjskem se je z investitorjem dogovorila, da se bo v sklopu komunalnega opremljanja območja lokacijskega načrta tudi preplastila cesta Pšenična Polica – Šmartno (os ceste v dolžini 1100 m širine 5,2 m – 5720 m²) ter se uredilo enostranski hodnik za pešce (1100 m x 1,5 m = 1650 m²). Pred uvozom na območje se bo uredila avtobusna postaja (120 m² in nadstrešek – 2 x 4 m). Ti stroški so prikazani ločeno.

4.3.3. Kanalizacija

Za odvodnjavanje obravnavanega naselja je z lokacijskim načrtom določen ločen sistem kanalizacije. Odpadne komunalne vode iz vseh objektov bodo speljane v ločen kanalizacijski sistem odpadnih komunalnih vod. Lokacijski načrt predvideva ureditev začasne male komunalne čistilne naprave kapacitete 450 PE (314 prebivalcev območja lokacijskega načrta in 52 zaposlenih ⇒ $314 + 52/3 = 332$ PE). Občina že v letih 2007 in 2008 predvideva na območju ureditev vzhodnega kanalizacijskega kraka odpadnih komunalnih vod, ki bo potekal v smeri Pšenična Polica, Poženik, Šmartno, Glinje, Zalog do kolektorja in od tod proti naselju Komenda v občini Komenda in od tod proti Centralni čistilni napravi Domžale-Kamnik. V naseljih Pšata (127), Pšenična Polica (90), Poženik (191), Šmartno (139), Glinje (99), Zalog (386) skupaj živi 933 prebivalcev. Skupno število obremenitve na predvidenem vzhodnem kanalizacijskem kraku bo skupaj z Vasjo brez ovir Šmartno ~1382 PE.

Za odvajanje odpadne padavinske vode se bo na območju lokacijskega načrta zgradila meteorna kanalizacija. Odpadno padavinsko vodo s streh objektov se bo odvajalo neposredno v reko Pšato, ki poteka severozahodno (SZ) od naselja. Odpadna padavinska voda s cestnih površin in parkirišč pa preko lovilca olj.

V sklopu kanalizacije odpadnih komunalnih vod bo urejenih:

- ~569 m cevovoda (DN 250 mm) na globini 1-2 m,
- 39 jaškov (DN 800 mm) za priključke objektov,
- priključitev na vzhodni kanalizacijski krak (Pšata, Pšenična Polica, Poženik, Vasi brez ovir Šmartno, Šmartno, Glinje, Zalog) in ureditev tega kraka ali ureditev začasne lastne male čistilne naprave 450 PE.

V sklopu kanalizacije za odpadno padavinsko vodo bo urejenih:

- 864 m cevovoda DN300-600,
- 40 jaškov za priključke objektov,
- lovilca olj,
- zadrževalni bazen površine 150 m² in
- zadrževalni bazen površine 200 m².

4.3.4. Vodovod

Obravnavano naselje bo napajano iz javnega vodovodnega omrežja, iz kraka, ki napaja naselji Poženik in Šmartno. Krak, ki poteka od vodohrana Poženik ($V=200\text{ m}^3$) proti Brniku je v salonitnih ceveh $\Phi 200\text{ mm}$. Krak, ki se v naselju Poženik odcepi proti Šmartnem je tudi v salonitnih ceveh $\Phi 150\text{ mm}$. Ta cevovod je na odseku od naselja Poženik do odcepa za novo naselje potrebno obnoviti in povečati na cevovod iz modularne litine $\Phi 200\text{ mm}$ (odsek v dolžini približno 860 m). Na ta obnovljeni krak je mogoče priključiti tudi novo naselje.

Napajalni vod je potrebno zgraditi iz cevi iz modularne litine $\Phi 150\text{ mm}$, krožni vod po naselju pa iz cevi iz modularne litine $\Phi 125\text{ mm}$ (vodovod v skupni dolžini približno 960 m). Za požarno zaščito so določeni nadtalni hidranti NTH DN 80 (6 kosov) na medsebojni razdalji do 80 m, na mestih okoli doma starejših pa nadtalni hidranti NTH 100 (2 kosa).

Enodružinske hiše bodo imele vsaka svoj vodomer v vodomernem jašku izven objekta, ostali objekti pa glede na notranje inštalacije. Večina večjih objektov bo imela tudi notranje hidrantno omrežje.

Naselje diagonalno po SV delu prečka tudi transportni, magistralni vodovod AC $\Phi 300\text{ mm}$ iz zajetij pod Krvavcem proti Komendi in Domžalam, ki se ohranja v celoti in ne prestavlja.

V sklopu vodovodnega omrežja bo urejeno:

- obnovljeno 860 m vodovoda (zamenjava salonitne cevi ($\Phi 150\text{ mm}$) na odseku vodohran Poženik do odcepa za Vasi brez ovir Šmartno s cevjo NL $\Phi 200\text{ mm}$),
- 960 m cevovoda $\Phi 125\text{ mm}$ (NL ali LTŽ-DUKTIL) znotraj območja lokacijskega načrta,
- 8 nadtalnih hidrantov.

4.3.5. Elektroenergetsko omrežje

Za oskrbo celotne soseske z električno energijo se v naselju v funkcionalni enoti FE E1 določi nova tipska transformatorska postaja. Tip ter velikost instalirane moči postaje se določita v projektu elektrifikacije soseske, v skladu s priključnimi močmi stavb. V projektu elektrifikacije se določi število NN izvodov, število ter mesto postavitve razdelilnih omaric s potekom tras NN kablovodov ter njihovih dolžin.

Za napajanje posameznih stavb se na fasadah oziroma na parcelnih mejah predvidi priključne merilne omarice, ki morajo biti locirane tako, da so prosto dostopne z lokalnih dovoznih poti. Povezave med prostostoječimi razdelilnimi in priključnimi merilnimi omaricami se izvedejo s kablovodi ustreznih prerezov.

Vse NN omrežje se zgradi v ustrezni kabelski kanalizaciji iz PVC cevi DN 110 mm. Glavni razvodi bodo izvedeni v kabelskih jaških v dolžini približno 323 m.

Tudi VN kablovod od obstoječe jamborske TP Poženik do nove tipske TP v naselju se izvede v ustrezni kabelski kanalizaciji (kablovod TP Poženik – TP Vasi brez ovir Šmartno bo v dolžini približno 850 m). Tipska TP Vasi brez ovir Šmartno se mora priključiti tudi na TP v Zg. Brniku, zato je treba urediti VN kablovod v dolžini 3,2 km.

4.3.6. Telekomunikacijsko omrežje (TK) in kabelskega komunikacijskega sistema (KKS)

Območje vasi brez ovir je vključeno v ATC Cerklje v zemeljski izvedbi. Naročniško razvodno omrežje je izvedeno v nadzemni izvedbi. Od ATC Cerklje proti naselju Šmartno je zgrajen kablovod in kabelska kanalizacija 1x2 cevi.

Na območju se zgradi kabelska kanalizacija, ki bo služila tudi za izgradnjo KKS (kabelska televizija) omrežja. Točka navezave na obstoječe TK omrežje je obstoječa kanalizacija ob cesti Pšenična Polica – Šmartno, na mestu odcepa ceste proti območju lokacijskega načrta. Na vsaki stavbi se zgradi kombinirana podometna zidna omarica (dvojna vrata), za zaključitev TK in KKS hišnih priključkov. Namesto podometnih omaric je na mejah med posameznimi stavbami možno zgraditi tudi prosto stoječe razdelilne omarice. Zgradi se 1x2 ali 2x2 cevna TK kabelska kanalizacija iz PVC cevi DN 110 (140) mm. Na večji odcepah in lomih se zgradijo betonski kabelski jaški, oziroma se uporabijo pomožni kabelski jaški iz betonskih cevi. Za zaključitev KKO kablov se določijo prostostoječi kabelski objekti na betonskem podstavku. Hišni priključki so določeni z montažo tipskih kombiniranih podometnih omar, v katerih zaključimo TK in KKS kable. Od najbližjega jaška do omare (mikrolokacijo določi projekt šibkotočnih elektroinstalacij) se vgradi po dve cevi DN 63 mm za uvod kablov.

Za dom starejših (FE DS1), oskrbovani dom (FE OD1) in za oskrbovana stanovanja (FE OS1) se določi notranja centrala ali centrala tipa Centreks. Ob telefonski kanalizaciji bo ena cev namenjena tudi varnostnemu video nadzoru ob vhodu v območje, v domu starejših, v oskrbovanih stanovanjih in v oskrbovanemu domu. Na varnostni sistem bo vezano tudi odpiranje in zapiranje zapornice ob vstopu v območje naselja (variantno).

Na območju lokacijskega načrta bo urejeno 420 m kabelske kanalizacije za telekomunikacijsko omrežje in kabelsko televizijo.

4.3.7. Plinovodno omrežje

Obravnavano območje bo v 1. fazi oskrbovano z utekočinjenim naftnim plinom (UNP). V prvi fazi bo v okviru FE E2 zgrajeno skladišče UNP, ki bo služilo za oskrbo celotnega območja. Dolgoročno se določa oskrba široke potrošnje občine Cerklje z zemeljskim plinom. Predviden tlak v sistemu za distribucijo bo 3 bare.

Trasa plinovoda bo izvedena v javnih površinah. Za priklop posameznih stavb so predvideni odcepi, ki se zaključijo z zaključno kapo 1 m znotraj parcele posameznega objekta. Nadaljevanje hišnih priključkov se opredeli, ko bodo določeni končni gabariti in namembnost stavb oz. lokacije kotlovnice.

V okviru energetske oskrbe objektov je določena izgradnja plinovodnega omrežja v skupni dolžini približno 385 m. Osnovni energent bo v prvi fazi UNP, kasneje z izgradnjo napajalnega plinovodnega omrežja se določa zemeljski plin. Oskrba stavb bo z utekočinjenim naftnim plinom. Za potrebe oskrbe je potrebno zgraditi plinohram 3x5 m³, uparjalno postajo kapacitete 200 kg UNP na uro in plinovodno omrežje po naselju. V plinovodu bo tlak 1 bar. Stavbe bodo na plinovodno omrežje priključene s plinovodnimi priključki, ki bodo zaključeni s požarnimi omarami. V požarni omari bo v fazi izgradnje interne plinske instalacije vgrajen tudi regulator tlaka plina, ki bo reguliral tlak na delovni tlak v objektu.

4.3.8. Javna razsvetljava

Glede na tip poselitve je obravnavano območje potrebno opremiti tudi z ustrezno javno razsvetljavo. Za ustrezno osvetlitev območja so določene svetilke enotnega tipa z vgrajenimi fluorescentnimi sijalkami 1x36 W, ki se namestijo na kandelabre višine 6 m. Medsebojna razdalja med posameznimi svetilkami je od 30 do 40 m. Uporabijo se enotne svetilke s podobno svetlobnotehnično karakteristiko. Kandelabri se namestijo na betonske temelje, ki se jih locira na ustreznih mestih ob cesti. Za napajanje javne razsvetljave se določa kabel PP00 4x6 mm², ki bo položen v kabelski kanalizaciji in bo potekala v ali ob hodniku za pešce. Javna razsvetljava bo izvedena v celonočnem režimu obratovanja. Prižigališče bo nameščeno ob novi tipski TP v okviru funkcionalne enote FE E1 ob vstopu v območje.

V sklopu omrežja javne razsvetljave bodo uredili:

- ~730 m kabelske kanalizacije in približno toliko ustreznega kabla,
- 26 kandelaberskih svetilk (h = 6 m)
- 1 prižigališče.

4.3.9. Javna higiena

4.3.9.1. Odpadki

Vsak od investitorjev oz. bodočih upravljalcev objektov v katerih bodo dejavnosti bodo vzpostavili lasten sistem ravnanja z odpadki. Sistemi bodo skladni z veljavno zakonodajo in standardi.

Zaradi manjših objektov v katerih bodo dejavnosti bi bilo smiselno predvideti eko otok za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov.

4.4. Podlage za odmero komunalnega prispevka na območju načrtovane investicije

4.4.1. Obračunsko območje

Obračunsko območje načrtovane investicije je območje, na katerem bo omogočeno priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe oziroma dostopa do nje. Tabela 1 prikazuje vrste površin na območju Občinskega lokacijskega načrta Vasi brez ovir Šmartno, v katerem so površine razdeljene na posamezne tipe javnih površin in površin za prodajo.

Skupna površina območja, ki se ga ureja z Občinskim lokacijskim načrtom znaša **34.518 m²**. Površina območja katerega sestavljajo gradbene parcele bodočih investitorjev na območju „Vasi brez ovir“ brez javnih površin (križišča, ceste, parkirišča, hodniki za pešce, zelenice, transformatorska postaja, mostova, itd.) znaša **10.068 m²**. **Ta površina predstavlja tudi površino obračunskega območja.**

Lokacijski načrt Vasi brez ovir Šmartno ima določene bruto tlorisne površine objektov. Skupna bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov je ocenjena na 14.100 m². Neto tlorisna površina v objektih bo **17.071 m²**. Neto tlorisne površine objektov so bile določene na podlagi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, načrtov arhitekture podjetja Interdesigen, d.o.o.:

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 03 – Doma za starejše, Načrt arhitekture, št. 01/03/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 02 – Oskrbovani dom, Načrt arhitekture, št. 01/02/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 01 – Oskrbovana stanovanja, Načrt arhitekture, št. 01/01/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 04 – Bivalne enote, Načrt arhitekture, št. 01/04/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05A – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05A/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05B – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05B/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05C – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05C/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05D – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05D/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 06 – Informacijsko nadzorni objekt, Načrt arhitekture, št. 01/04/2005, Interdesign d.o.o., 2005

Tabela 1: Vrste površin na območju Občinskega lokacijskega načrta Vasi brez ovir Šmartno

Tip površine	[m ²]
SKUPNA POVRŠINA OLN Vas brez ovir	34.518
Cestne površine, javna parkirišča, pločniki, zelenice, transformator, plinska postaja	12.362
SKUPAJ javne površine	12.362
SKUPAJ površine za prodajo	10.068
SKUPAJ neto tlorisne površine objektov	17.071

Obračunsko območje torej obsega **10.068 m²**. Neto tlorisne površine objektov obsegajo **17.071 m²**.

12. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur. l. RS, št. 117/04) določa, da se mora za določitev preračuna na merske enote upoštevati dopustne neto tlorisne površine. Neto tlorisna površina objekta je površina, ki jo določi usposobljen strokovnjak skladno s standardom SIST ISO 9836.

Obračunsko območje je določeno na podlagi razdelitve funkcionalnih enot iz načrta gradbenih parcel (glej prilogo A in B). Neto tlorisne površine objektov so bile določene na podlagi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, načrtov arhitekture podjetja Interdesigen, d.o.o., glej tabelo 2.

Neto tlorisne površine objektov so:

01 - OSKRBOVANA STANOVANJA:

	Površina [m²]
pritličje	1250,85
1. nadstropje	1151,14
2. nadstropje	1183,74
3. nadstropje	1094,61
NETO TLORISNE POVRŠINE SKUPAJ	4680,34

02 - OSKRBOVANI DOM:

	Površina [m²]
pritličje	1080,40
1. nadstropje	1130,10
2. nadstropje	1127,6
terasi – oskrbovani dom in upravni del	1271,50
NETO TLORISNE POVRŠINE SKUPAJ	4609,6

03 - DOM ZA STAREJŠE:

	Površina [m²]
pritličje	1095,28
1. nadstropje	1001,14
2. nadstropje	1015,54
3. nadstropje	1064,23
NETO TLORISNE POVRŠINE SKUPAJ	4176,19

04 – BIVALNE ENOTE:

	Površina [m²]
pritličje	389,94
1. nadstropje	356,26
2. nadstropje	355,76
mansarda	348,84
NETO TLORISNE POVRŠINE SKUPAJ	1450,8

05A – ATRIJSKE HIŠE (NIZ 3 HIŠ):

	Površina [m²]
pritličje	353,37
nadstropje	239,22
NETO TLORISNE POVRŠINE SKUPAJ	592,59

05B – ATRIJSKE HIŠE (NIZ 2 HIŠ):

	Površina [m²]
pritličje	235,58
nadstropje	159,48
NETO TLORISNE POVRŠINE SKUPAJ	395,06

05C – ATRIJSKE HIŠE (NIZ 2 HIŠ):

	Površina [m²]
pritličje „a“	114,65
pritličje „b“	100,75
pritličje „c“	100,95
pritličje „d“	116,75
nadstropje „a“	77,90
nadstropje „b“	77,90
nadstropje „c“	77,35
nadstropje „d“	77,05

	Površina [m²]
NETO TLORISNE POVRŠINE SKUPAJ	743,3

05D – ATRIJSKE HIŠE (NIZ 2 HIŠ):

	Površina [m²]
pritličje	229,30
nadstropje	155,80
NETO TLORISNE POVRŠINE SKUPAJ	385,1

06 – INFORMACIJSKI NADZORNI OBJEKT:

	Površina [m²]
pritličje	38,50

Tabela 2: Neto tlorisne površine objektov na območju OLN Vasi brez ovir Šmartno

	Površina [m²]
01 - OSKRBOVANA STANOVANJA	4680,34
02 - OSKRBOVANI DOM	4609,60
03 - DOM ZA STAREJŠE	4176,19
04 – BIVALNE ENOTE	1450,80
05A – ATRIJSKE HIŠE (NIZ 3 HIŠ)	592,59
05B – ATRIJSKE HIŠE (NIZ 2 HIŠ)	395,06
05C – ATRIJSKE HIŠE (NIZ 2 HIŠ)	743,30
05D – ATRIJSKE HIŠE (NIZ 2 HIŠ)	385,10
06 – INFORMACIJSKI NADZORNI OBJEKT:	38,50
NETO TLORISNE POVRŠINE SKUPAJ	17071,48

Vir:

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 03 – Doma za starejše, Načrt arhitekture, št. 01/03/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 02 – Oskrbovani dom, Načrt arhitekture, št. 01/02/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 01 – Oskrbovana stanovanja, Načrt arhitekture, št. 01/01/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 04 – Bivalne enote, Načrt arhitekture, št. 01/04/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05A – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05A/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05B – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05B/2005, Interdesign d.o.o., 2005

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05C – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05C/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 05D – Atrijske hiše, Načrt arhitekture, št. 01/05D/2005, Interdesign d.o.o., 2005
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), 06 – Informacijsko nadzorni objekt, Načrt arhitekture, št. 01/04/2005, Interdesign d.o.o., 2005

4.5. Ocena skupnih stroškov

Za vsako načrtovano investicijo se ovrednotijo skupni stroški načrtovane investicije na obračunskem območju. Skupni stroški se določijo po posameznih vrstah komunalne infrastrukture, ki je predmet načrtovane investicije. Izhodišče za izračun stroškov je:

- Dokumentacije za Lokacijski načrt območja Vasi brez ovir Šmartno, UB, Urbanistični biro, družba za urejanje okolja d.o.o, 2004.
- Načrt gradbenih konstrukcij za komunalno opremo območja Vasi brez ovir Šmartno, IDZ –idejna zasnova, št. P-2187/IZ-1, PLANING BIRO KRANJ, 2004.
- Ocena stroškov za komunalno opremljanje „Naselja brez ovir“ Cerklje na Gorenjskem, povzetek iz PGD dokumentacije komunalnega opremljanja, INTERDESIGN, arhitekturno projektiranje, d.o.o., 2005.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta, Kanalizacija s čistilnima napravama Cerklje na Gorenjskem, Nižinski del ob vodotokih Reka in Pšata, BSC Poslovno podporni center d.o.o. Kranj, 2000.

4.5.1. Stroški pridobivanja zemljišč

I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ (stroški odkupa, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice, itd.)

	enota	količina	cena/enota [SIT]	vrednost [SIT]
A. NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. stroški odkupa zemljišča	m ²	12.362	8385,65	103.663.405,30
2. služnosti		0	20.000,00	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	m ²	0	0,00	0,00
4. stroški za cenitve	5%	0	0,00	0,00
5. upravni in sodni postopki	1%	0	0,00	1.036.634,05
6. ostali stroški		0	0,00	0,00
7. stroški kreditov		0	0,00	0,00
8. organizacija izvedbe del	0%		0,00	0,00
SKUPAJ				104.700.039,35
B. ZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. odškodnina za zemljišče	m ²		0,00	0,00
2. odškodnina za objekte in naprave			0,00	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	m ²		0,00	0,00
4. stroški za cenitve			0,00	0,00
5. upravni in sodni postopki			0,00	0,00
6. ostali stroški			0,00	0,00
7. stroški kreditov			0,00	0,00
8. organizacija izvedbe del			0,00	0,00
SKUPAJ				0,00
C. DRUGO				
predhodni stroški				0,00
drugo za pridobivanje zemljišč				0,00
delilni načrti				0,00
organizacija izvedbe del	0%			0,00
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ (CENA NE VKLJUČUJE DDV)				104.700.039

4.5.2. Stroški priprave zemljišča

II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA				
	enota	količina	cena/enota [SIT]	vrednost [SIT]
A. RAZISKAVE IN ŠTUDIJE				
1. geološke, geomehanske, hidrogeološke	kos	1	2.098.827,92	2.098.827,92
2. okoljske, naravovarstvene, arheološke	kos	1	1.000.000,00	1.000.000,00
3. meteorološke			0,00	0,00
4. hidrološke, vodnogospodarske			325.000,00	325.000,00
5. energetske, komunalne, prometne			0,00	0,00
6. organizacija izvedbe del	0%		0,00	0,00
SKUPAJ				3.423.827,92
B. GEODETSKA DOKUMENTACIJA				
1. geodetski načrti	kos	1	300.000,00	300.000,00
2. ureditev meje oboda območja	kos	1	572.000,00	572.000,00
3. parcelacije	kos	1	400.000,00	400.000,00
4. odloki o prepovedi delitve in graditve				0,00
5. organizacija izvedbe del	0%			0,00
SKUPAJ				1.272.000,00
C. PROSTORSKA IN TEHNIČNA DOKUMENTACIJA				
1. programsko strateški dokumenti			0,00	0,00
2. prostorsko izvedbeni akti (občinski lokacijski načrt)	kos	1	7.950.000,00	7.950.000,00
3. idejne zasnove komunalne infrastrukture	kos	1	0,00	0,00
4. idejni projekti komunalne infrastrukture			1.000.000,00	1.000.000,00
5. program opremljanja	kos	1	900.000,00	900.000,00
6. informacijski sistem			0,00	0,00
7. Investicijska dokumentacija	kos	1	0,00	0,00
8. organizacija izvedbe del	0%		0,00	0,00
SKUPAJ				9.850.000,00
D. PRIPRAVA ZEMLJIŠČA				
1. hidromelioracija terena (prestavitve vodotokov, itd.)	m ²	20.000,00	2.625,00	52.500.000,00
2. odstranitev in začasno ali dokončno deponiranje zemljin	m ³	10.000,00	1.200,00	12.000.000,00
3. odstranitev zelenega pokrova - gozd (grmovje z drevjem in odstranitev panjev)	m ²	0,00	0,00	0,00
3. izkopi, nasipavanje in izravnave terena	m ³	53.090,00	925,03	49.109.842,70
4. zavarovanje plazovitega terena	m ²	900,00	10.000,00	9.000.000,00
5. odstranitev obstoječih objektov (rušenje)	m ²	0,00	7.000,00	0,00
6. odstranitev obstoječe komunalne infrastrukture (cesta, kanalizacija, itd.)			0,00	0,00
7. arheološka izkopavanja			0,00	9.500.000,00
8. drugi stroški (kreditni, itd.)	kos	1,00	0,00	0,00
9. organizacija izvedbe del	0%		0,00	0,00
SKUPAJ				132.109.842,70
SKUPAJ STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA (CENA NE VKLJUČUJE DDV)				146.655.670,62

4.5.3. Stroški izgradnje komunalne infrastrukture

III. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE (gradbeni stroški, stroški materiala, stroški montaže)				
KOLEKTIVNA INFRASTRUKTURA	enota	količina	cena/enoto [SIT]	vrednost [SIT]
A. CESTA, ZUNANJA UREDITEV				
1. odškodnina za služnost	m ²		0,00	0,00
2. projektna dokumentacija (PGD, PZI)	kos	1	9.470.000,00	9.470.000,00
3. stroški gradnje, materiala in montaže:				
OBMOČJE OLN				
- cesta, parkirišča in obračališči (pripravljala dela, izkop z odrivom, nasip z izkopanim, nasip z dovozom gramoza, asfaltiranje, uvozi, požiralniki)	m ²	5.678	12.000,00	68.136.000,00
- poti in hodniki za pešce (izkop, valjanje tal, zasip, tampon, asfalt 5 cm, robniki)	m ²	4.219	10.000,00	42.190.000,00
- zelenice	m ²	2.465	600,00	1.479.000,00
- most1 (preko Pšate)	m ²	120	239.590,00	28.750.800,00
- most2 (preko Pšate)	m ²	80	239.590,00	19.167.200,00
- prometna oprema				4.000.000,00
- hortikultura oprema				6.130.000,00
OBMOČJE IZVEN OLN (INFRASTRUKTURA NUJNA ZA OBRATOVANJE)				
- preplastitev ceste Pšenična Polica – Šmartno (rezkanje starega asfalta, ureditev bankin, asfalt 5+3)	m ²	5.720	7.000,00	40.040.000,00
- hodnik za pešce ob cesti Pšenična Polica – Šmartno (izkop, valjanje tal, zasip, tampon, asfalt 5 cm, robniki)	m ²	1.650	10.000,00	16.500.000,00
- avtobusna postaja (pripravljala dela, izkop z odrivom, nasip z izkopanim, nasip z dovozom gramoza, asfaltiranje, uvozi, nadstrešek 2x4 m – minimalna konstrukcija)	m ²	120	14.300,00	1.716.000,00
4. stroški realizacije investicije				0,00
5. stroški financiranja	0%			0,00
6. stroški priprave zemljišča - rušenje objektov				0,00
7. organizacija izvedbe del	0,00%			0,00
SKUPAJ				237.579.000,00
B. JAVNA RAZSVETLJAVA				
1. odškodnina za služnost				0,00
2. projektna dokumentacija (PGD, PZI)	kos	1	1.110.000,00	1.110.000,00
3. stroški gradnje, materiala in montaže:				
- javna razsvetljava – celotna	m ¹	730	12.100,00	8.833.000,00
4. stroški realizacije investicije				0,00
5. stroški financiranja	0%			0,00
6. stroški priprave zemljišča				0,00
7. organizacija izvedbe del	0%			0,00
SKUPAJ				9.943.000,00

KOLEKTIVNA INFRASTRUKTURA	enota	količina	cena/enoto [SIT]	vrednost [SIT]
C. KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VODA				
1. odškodnina za služnost				0,00
2. projektna dokumentacija (PGD, PZI)	kos	1	1.110.000,00	1.110.000,00
3. stroški gradnje, materiala in montaže:				
- kanal z jaški (cevi DN300-DN600)	m ¹	864	39.500,00	34.128.000,00
- zadrževalnik I. (izkop, opaž, armatura, beton)	m ³	300	20.500,00	6.150.000,00
- zadrževalnik II. (izkop, opaž, armatura, beton)	m ³	400	20.500,00	8.200.000,00
- lovilec olj premer 150-250 cm	kos	1	940.000,00	940.000,00
4. stroški realizacije investicije				0,00
5. stroški financiranja	0%			0,00
6. stroški priprave zemljišča				0,00
7. organizacija izvedbe del	0%			0,00
SKUPAJ				50.528.000,00
D. DRUGA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA				
1. odškodnina za služnost				0,00
2. projektna dokumentacija (PGD, PZI)				0,00
3. stroški gradnje, materiala in montaže:				0,00
- ploščad za ločeno zbiranje odpadkov	kos	1	900.000,00	900.000,00
4. stroški realizacije investicije				0,00
5. stroški financiranja	0%			0,00
6. stroški priprave zemljišča				0,00
7. organizacija izvedbe del	0%			0,00
SKUPAJ				900.000,00

INDIVIDUALNA INFRASTRUKTURA	enota	količina	cena/enoto [SIT]	vrednost [SIT]
E. VODOVODNO OMREŽJE				
1. odškodnina za služnost				0,00
2. projektna dokumentacija (PGD, PZI)	kos	1	1.570.000,00	1.570.000,00
3. stroški gradnje, materiala in montaže:				
- vodovod s hidrantsnim omrežjem	m ¹	960	25.300,00	24.288.000,00
- vodovodna povezava od vodohrana Poženik do odcepa za Vas brez ovir (zamenjava obstoječe salonitne cevi DN150 s cevjo NL200)	m ¹	772	33.500,00	25.862.000,00
4. stroški realizacije investicije				0,00
5. stroški financiranja	0%			0,00
6. stroški priprave zemljišča				0,00
7. organizacija izvedbe del	0%			0,00
SKUPAJ				51.720.000,00
F. KANALIZACIJA ODPADNIH KOMUNALNIH VODA				
1. odškodnina za služnost				0,00
2. projektna dokumentacija (PGD, PZI)	kos	1	1.470.000,00	1.470.000,00
3. stroški gradnje, materiala in montaže:				0,00
- kanal DN250 globina 1-2 m	m ¹	569	41.000,00	23.329.000,00
- vzhodni kanalizacijski krak (naselja Pšata, Pšenična Polica, Poženik, Šmartno, Glinje, Zalog, Vas brez ovir s skupno priključenimi ~1283 PE. Revalorizirana skupna vrednost izvedbe zahodnega kraka po Načrtu razvojnih programov občine 2006, Občina Cerklje na Gorenjskem, 416.666.666,67 SIT, kar pomeni 416.666.666,67/1283 = 324.759,68 SIT/PE)	PE	350	324.759,68	113.665.888,00
4. stroški realizacije investicije				0,00
5. stroški financiranja	0%			0,00

G. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE				
1. odškodnina za služnost				0,00
2. projektna dokumentacija (PGD, PZI)	kos	1	1.470.000,00	1.470.000,00
3. stroški gradnje, materiala in montaže:				
OBMOČJE OLN				
- zemeljsko gradbena dela	m ¹	323	9.500,00	3.068.500,00
- elektromontažna dela	m ¹	323	4.500,00	1.453.500,00
- transformatorska postaja TP	kos	1	7.500.000,00	7.500.000,00
OBMOČJE IZVEN OLN (INFRASTRUKTURA NUJNA ZA OBRATOVANJE)				
- priključitev TP Vas brez ovir na TP Poženik (kabelska kanalizacija) – priključitev TP Vas brez ovir na TP Zg. Brnik	m ¹	850	14.000,00	11.900.000,00
(kabelska kanalizacija) – zahteva Elektro Gorenjska	m ¹	3200	14.000,00	44.800.000,00
4. stroški realizacije investicije				0,00
5. stroški financiranja	0%			0,00
6. stroški priprave zemljišča				0,00
7. organizacija izvedbe del	0%			0,00
SKUPAJ				70.192.000,00
INDIVIDUALNA INFRASTRUKTURA	enota	količina	cena/enota [SIT]	vrednost [SIT]
H. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (TK), KABELSKO KOMUNIKACIJSKI SIST. (KKS)				
1. odškodnina za služnost				0,00
2. projektna dokumentacija (PGD, PZI)	kos	1	600.000,00	0,00
3. stroški gradnje, materiala in montaže:				
- kabelska kanalizacija		420	13.600,00	0,00
- Dobava, montaža in zaključitev kablov in vgradnja hišnih TK ter KKS omaric in PE cevi		420	4.500,00	0,00
4. stroški realizacije investicije				0,00

I. PLINOVODNO OMREŽJE				
1. odškodnina za služnost				0,00
2. projektna dokumentacija (PGD, PZI)	kos	1	1.470.000,00	1.470.000,00
3. stroški gradnje, materiala in montaže:				
- plinovodni razvod	m ¹	599	25.500,00	15.274.500,00
4. stroški realizacije investicije				0,00
5. stroški financiranja	0%			0,00

SKUPAJ STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- kolektivna komunalna infrastruktura (A + B + C + D) 298.950.000,00 SIT

- individualna komunalna infrastruktura (E + F + G + H + I) 277.121.388,00 SIT

CENA BREZ DDV 576.071.388,00 SIT

4.5.4. Ocena neposrednih stroškov občine

Območje Občinskega lokacijskega načrta Vasi brez ovir Šmartno je v celoti odkupil zasebni investitor. Na območju bo tudi zagotovil celotno komunalno infrastrukturo, ki jo bo predal v upravljanje Občini Cerklje na Gorenjskem. Omenjeni občinski lokacijski načrt ne obravnava nekaterih posegov v okoliško komunalno infrastrukturo, ki pa so nujni za izvedbo lokacijskega načrta in predstavljajo neposredne stroške občine:

SKUPAJ STROŠKI IZVEN OLN

I. STROŠKI PREPLASTITVE CESTE PŠENIČNA
Polica – ŠMARTNO, UREDITEV AVTOBUSNE
POSTAJE, HODNIK ZA PEŠCE

58.256.000,00 SIT

4.6. Ocena obračunskih stroškov

A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		827.427.097,97 SIT
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZA:		
1) takse na podlagi zakona o varstvu okolja,		0,00 SIT
2) sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,		0,00 SIT
3) sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,		0,00 SIT
4) nepovratnih sredstev Evropske Unije za izgradnjo lokalne infrastrukture,		0,00 SIT
5) sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,		0,00 SIT
6) zasebnih vlaganj izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo.		0,00 SIT
CENA BREZ DDV		827.427.097,97 SIT

4.7. Ocena obračunskih stroškov ob upoštevanju stroškov zasebnega investitorja

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec zgradil komunalno infrastrukturo, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka v višini, ki jo za posamezno vrsto in obseg komunalne infrastrukture določa ta program.

OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	827.427.097,97 SIT
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZA:	
1) takse na podlagi zakona o varstvu okolja,	0,00 SIT
2) sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,	0,00 SIT
3) sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,	0,00 SIT
4) nepovratnih sredstev Evropske Unije za izgradnjo lokalne infrastrukture,	0,00 SIT
5) sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,	0,00 SIT
6) zasebnih vlaganj izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo.	0,00 SIT
7) zasebnih vlaganja investitorja v komunalno infrastrukturo (predmet urbanistične pogodbe)	572.943.209,97 SIT

4.8. Preračun obračunskih stroškov na merske enote

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno obračunske stroške preračunati na merske enote, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. **Gre za preračun stroškov opremljanja na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.** Površina na parcelo se izračuna glede na skupno površino obračunskega območja. Neto tlorisna površina objekta pa se določi skladno z Uredbo o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur. l. RS, št. 117/04) po SIST ISO 9836; Standardom za lastnosti stavb - Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine. Neto tlorisne površine objektov so bile določene na podlagi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, načrtov arhitekture podjetja Interdesigen, d.o.o.

4.8.1. Preračun obračunskih stroškov na merske enote ob upoštevanju vseh stroškov izgradnje komunalne infrastrukture

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA MERSKE ENOTE

A. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA PARCELE

	Površina obračunskega območja [m ²]	Obračunski stroški [SIT]	Cena opremljanja na površino [SIT/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	10.068,00	104.700.039,35	10.399,29
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	10.068,00	146.655.670,62	14.566,51
III. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	10.068,00	576.071.388,00	57.218,06
- KOLEKTIVNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	10.068,00	298.950.000,00	29.693,09
A. CESTA ZUNAJA UREDITEV	10.068,00	237.579.000,00	23.597,44
B. JAVNA RAZSVETLJAVA	10.068,00	9.943.000,00	987,58
C. KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VODA	10.068,00	50.528.000,00	5.018,67
D. DRUGA INFRASTRUKTURA (PROTIHRUPNI NASIP, ITD.)	10.068,00	900.000,00	89,39
- INDIVIDUALNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	10.068,00	277.121.388,00	27.524,97
E. VODOVODNO OMREŽJE	10.068,00	51.720.000,00	5.137,07
F. KANALIZACIJA ODPADNIH KOMUNALNIH VODA	10.068,00	138.464.888,00	13.752,97
G. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	10.068,00	70.192.000,00	6.971,79
H. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (TK + KKS)	10.068,00	,00	0,00
I. PLINOVODNO OMREŽJE	10.068,00	16.744.500,00	1.663,14
SKUPAJ	10.068,00	827.427.097,97	82.183,86

CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA PARCELE BREZ DDV

82.183,86 SIT

B. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTA

	Bruto tlorisna površina objektov območja [m ²]	Obračunski stroški [SIT]	Cena opremljanja na površino [SIT/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	17.071,00	104.700.039,35	6.133,21
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	17.071,00	146.655.670,62	8.590,92
III. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	17.071,00	576.071.388,00	33.745,61
- KOLEKTIVNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	17.071,00	298.950.000,00	17.512,16
A. CESTA ZUNAJA UREDITEV	17.071,00	237.579.000,00	13.917,11
B. JAVNA RAZSVETLJAVA	17.071,00	9.943.000,00	582,45
C. KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VODA	17.071,00	50.528.000,00	2.959,87
D. DRUGA INFRASTRUKTURA (PROTIHRUPNI NASIP, ITD.)	17.071,00	900.000,00	52,72
- INDIVIDUALNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	17.071,00	277.121.388,00	16.233,46
E. VODOVODNO OMREŽJE	17.071,00	51.720.000,00	3.029,70
F. KANALIZACIJA ODPADNIH KOMUNALNIH VODA	17.071,00	138.464.888,00	8.111,12
G. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	17.071,00	70.192.000,00	4.111,77
H. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (TK + KKS)	17.071,00	,00	0,00
I. PLINOVODNO OMREŽJE	17.071,00	16.744.500,00	980,87
SKUPAJ	17.071,00	827.427.097,97	48.469,75

4.8.2. Preračun obračunskih stroškov na merske enote ob upoštevanju neposrednih stroškov občine za zagotovitev izgradnje komunalne infrastrukture, če na območju OLN investicijo v komunalno infrastrukturo zagotovi zasebni investitor

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA MERSKE ENOTE

A. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA PARCELE

	Površina obračunskega območja [m ²]	Obračunski stroški [SIT]	Cena opremljanja na površino [SIT/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	10.068,00	,00	0,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	10.068,00	,00	0,00
III. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	10.068,00	254.483.888,00	25.276,51
- KOLEKTIVNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	10.068,00	58.256.000,00	5.786,25
A. CESTA ZUNAJA UREDITEV	10.068,00	58.256.000,00	5.786,25
B. JAVNA RAZSVETLJAVA	10.068,00	,00	0,00
C. KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VODA	10.068,00	,00	0,00
D. DRUGA INFRASTRUKTURA	10.068,00	,00	0,00
- INDIVIDUALNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	10.068,00	196.227.888,00	19.490,26
E. VODOVODNO OMREŽJE	10.068,00	25.862.000,00	2.568,73
F. KANALIZACIJA ODPADNIH KOMUNALNIH VODA	10.068,00	113.665.888,00	11.289,82
G. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	10.068,00	56.700.000,00	5.631,70
H. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (TK + KKS)	10.068,00	,00	0,00
I. PLINOVODNO OMREŽJE	10.068,00	,00	0,00
SKUPAJ	10.068,00	254.483.888,00	25.276,51
CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA PARCELE BREZ DDV			25.276,51 SIT

B. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA NETO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTA

	Bruto tlorisna površina objektov območja [m ²]	Obračunski stroški [SIT]	Cena opremljanja na površino [SIT/m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	17.071,00	,00	0,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	17.071,00	,00	0,00
III. STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	17.071,00	254.483.888,00	14.907,38
- KOLEKTIVNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	17.071,00	58.256.000,00	3.412,57
A. CESTA ZUNAJA UREDITEV	17.071,00	58.256.000,00	3.412,57
B. JAVNA RAZSVETLJAVA	17.071,00	,00	0,00
C. KANALIZACIJA ODPADNIH PADAVINSKIH VODA	17.071,00	,00	0,00
D. DRUGA INFRASTRUKTURA (PROTIHRUPNI NASIP, ITD.)	17.071,00	,00	0,00
- INDIVIDUALNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	17.071,00	196.227.888,00	11.494,81
E. VODOVODNO OMREŽJE	17.071,00	25.862.000,00	1.514,97
F. KANALIZACIJA ODPADNIH KOMUNALNIH VODA	17.071,00	113.665.888,00	6.658,42
G. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	17.071,00	56.700.000,00	3.321,42
H. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (TK + KKS)	17.071,00	,00	0,00
I. PLINOVODNO OMREŽJE	17.071,00	,00	0,00

Program opremljanja v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto površine objekta s komunalnim prispevkom. Če odlok ne določi drugače, je to razmerje 50 : 50. To pomeni, da s polovico vpliva na višino komunalnega prispevka cena opremljanja kvadratnega metra parcele, drugo polovico vpliva pa ima cena opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta.

Višina komunalnega prispevka se torej izračuna po formuli:

$$KP = (0,5 \times C_{OPA} \times pp + 0,5 \times C_{OPO} \times npo) \times i$$

pri čemer je:

- KP - komunalni prispevek
- 0,7/0,3 - delež vpliva enote obračuna
- C_{OPA} - izračunana **cena** opremljanja 1 m² parcele
- pp - površina parcele [m²]
- C_{OPO} - **cena** opremljanja 1 m² neto tlorisne površine objekta
- npo - neto površina objekta je površina, ki jo določi usposobljen strokovnjak skladno s standardom SIST ISO 9836,
- i - letni povprečni indeks podražitev gradbenih stroškov od dneva izračuna dalje (indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«)

Primer 1:

Izračun komunalnega prispevka ob upoštevanju, da bi občina zagotovila izgradnjo celotne komunalne infrastrukture na obračunskem območju za lokacijo objekta FeDH 3/1 s površino 639 m² in objekt z neto tlorisno površino 1450,80 m² ⇒ se izračuna:

- 50 % x 82.183,86 SIT/m² x 639 m² = 26.257.743,27 SIT
- 50 % x 48.469,75 SIT/m² x 1450,80 m² = 35.159.956,65 SIT
- komunalni prispevek (KP) = 26.257.743,27 SIT + 35.159.956,65 SIT = 61.417.699,92 SIT (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV), in v primeru, da je i = 1.

Primer 2:

Izračun komunalnega prispevka ob upoštevanju, realnih stroškov občine ob zagotovitvi komunalne infrastrukture zasebnega investitorja na obračunskem območju za lokacijo objekta FeDH 3/1 s površino 639 m² in objekt z neto tlorisno površino 1450,80 m² ⇒ se izračuna:

- 50 % x 25.276,51 SIT/m² x 639 m² = 8.075.844,95 SIT
- 50 % x 14.907,38 SIT/m² x 1450,80 m² = 10.813.813,45 SIT
- komunalni prispevek (KP) = 8.075.844,95 SIT + 10.813.813,45 SIT = 18.889.658,40 SIT (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV), in v primeru, da je i = 1.

4.9. Operacionalizacija programa opremljanja

4.9.1. Način izbora izvajalca

Naročilo za gradnjo bo oblikovano po postopku Zakona o javnih naročilih - uradno prečiščeno besedilo (ZJN-1-UPB1) (Ur. l. RS, št. 36/04). Način oddaje naročila za gradnjo je odvisna od vrednosti sklopa, ki se oddaja z javnim naročilom in sicer, če je:

- nižja od vrednosti, ki je določena v takrat veljavnem Zakonu o izvrševanju proračuna Republike Slovenije, potem se oddaja po postopku za naročilo male vrednosti.
- večja od te vrednosti, potem gre za javno naročilo za gradnjo.

Pri naročanju storitev ali nabavi blaga je največja vrednost naročila po postopku oddaje naročila male vrednosti prav tako določena v istem zakonu.

Izvajalca gradbenih del bodo izbrali po naslednjih merilih:

- **najnižja cena.**

Pri tem je uporabiti kriterije, ki postavljajo domnevo, da je izvajalec tehnično in finančno sposoben izvesti naročilo, kar pomeni, da mora imeti:

- izkušnje pri vsaj treh (3) podobnih projektih, od tega na enem (1) kot glavni izvajalec (pogodbenik)
- povprečni promet iz dejavnost v zadnjih treh (3) letih vsaj 1,5-kratnik vrednosti naročila.

Od ponudnika naj se zahteva tudi garancija za izvršena dela in sicer:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - vodovod | 10 let (1,5 % varščina za popravila), |
| - fekalna kanalizacija | 10 let (2 % varščina za popravila), |
| - meteorna kanalizacija | 3 leta (1 % varščina za popravila), |
| - ceste, pločniki in tlakovanje,
vključno z asfaltiranjem | 3 leta (5 % varščina za popravila), |
| - elektroenergetsko omrežje (VN in NN del,
napeljava za javno razsvetljavo) | 10 let (2 % varščina za popravila), |
| - javna razsvetljava – svetilke in stikališča | 3 leta (2% varščina za popravila) |
| - zgradbe | 5 let (2% varščina za popravila). |

4.9.2. Priključevanje uporabnikov komunalne infrastrukture

Uporabniki se bodo na novo zgrajeno infrastrukturo priključevali individualno ob izgradnji objektov. Hišne priključke bodo financirali sami, priključki pa bodo izvedeni skladno s tehničnimi predpisi, ki določajo način priključevanja na javno komunalno infrastrukturo. Praviloma priključke izvede izvajalec ustrezne gospodarske javne službe.

4.9.3. Terminski plan

	2004				2005				2006				2007				2008
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.
pridobivanje zemljišč (nakup, služnosti, itd.)																	
geološka, geomehanska in hidrogeološka študija																	
Okoljsko poročilo																	
geodetski načrt, ureditev mej, parcelacija, itd.																	
prostorska dokumentacija, program opremljanja																	
idejne zasnove, idejni projekti, PGD																	
investicijska dokumentacija																	
gradbeno dovoljenje																	
javni razpis, oddaja del izvajalcu																	
priprava zemljišč																	
ceste, zunanja ureditev																	
fekalna kanalizacija																	
meteorna kanalizacija																	
drugo (ploščadi za odpadke)																	
vodovodno omrežje																	
elektroenergetsko omrežje																	
telekomunikacijsko omrežje in KKS																	
javna razsvetljava																	
plinovodno omrežje																	
tehnični pregled																	