

**AŽURIRANJE PROGRAMA OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ
ZA
INDIVIDUALNO STANOVANJSKO GRADNJO
V ŠMARTNEM OB DRETI
(UREDITVENO OBMOČJE LN BIČ)**

PROGRAM OPREMLJANJA



OBČINA Nazarje

Savinjska cesta 4

3331 Nazarje

***AŽURIRANJE PROGRAMA
OPREMLJANJA***

***ZEMLJIŠČ ZA INDIVIDUALNO STANOVANJSKO
GRADNJO
V ŠMARTNEM OB DRETI (LN BIČ)***

Celje, januar 2013

NAROČNIK:

OBČINA NAZARJE

Savinjska cesta 4

3331 Nazarje

PROJEKT: Ažuriranje programa opremljanja zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti (LN Bič)

ŠTEVILKA DELA: 07042012

TRAJANJE PROJEKTA: januar 2013

IZVAJALEC:

GEODETSKE STORITVE GEO-F, DUŠAN FILIPOV S.P.

Cesta na Ljubečno 4

3000 Celje

ODGOVORNI PREDSTAVNIK NAROČNIKA:

županja ga. Majda Podkrižnik

POOBLAŠČENI PREDSTAVNIK NAROČNIKA:

ga. Lucija Poličnik, Urad za okolje in prostor SAŠA regije

POOBLAŠČENI PREDSTAVNIK IZVAJALCA:

g. Dušan Filipov, Geodetske storitve GEO-F, Dušan Filipov s.p.

POOBLAŠČENI VODJA IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA:

g. Jože Kumer

PROJEKTNA SKUPINA:

Dušan Filipov, Geodetske storitve GEO-F, Dušan Filipov s.p.

Jože Kumer, Geodetske storitve GEO-F, Dušan Filipov s.p.

Celje, januar 2013

0. KAZALO

1	POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA	5
2	SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	6
2.1	Pojmi in kratice.....	6
2.2	Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	7
2.2.1	Naročnik.....	7
2.2.2	Izdelovalec	7
2.3	Namen izdelave programa opremljanja.....	7
2.4	Osnove za izdelavo programa opremljanja.....	8
2.5	Opis investicije	9
2.6	Podatki o površinah zemljišč in objektov.....	9
3	OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA.....	10
3.1	Opis stanja obstoječe komunalne opreme	10
3.2	Novo zgrajena komunalna oprema	10
3.2.1	Nakup zemljišča	11
3.2.2	Opremljanje zemljišč	11
4	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	14
4.1	Prikaz obračunskih stroškov komunalne opreme.....	14
4.2	Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	16
4.3	Merila za odmero komunalnega prispevka.....	18
4.4	Izračun komunalnega prispevka	19
4.6.1	Izračun celotnega komunalnega prispevka	20
5	PRILOGE.....	21
5.1	Grafične priloge.....	21
	GEODETSKI NAČRT LN BIČ S PRIKAZOM KOMUNALNE OPREME	22

1 POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

Na osnovi določil Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 57/2012, v nadaljevanju: ZPNačrt), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07, v nadaljevanju: Uredba), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07, v nadaljevanju: Pravilnik), Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Nazarje (UG SO, št. 38/2012), podatkov pridobljenih s strani Občine Nazarje, ki se nanašajo na stroške nakupa zemljišča, računov končnih situacij izvedenih gradbenih del so izračunani obračunski stroški investicije za ureditveno območje lokacijskega načrta Bič. V obračunskih stroških niso vključeni stroški izgradnje električnega, telefonskega omrežja in kabelskega omrežja, ker te investicije niso financirane s strani občine. V skladu s četrto točko 75. člena ZPNačrt upošteva občina pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka poleg stroškov izgradnje komunalne opreme tudi že vložena sredstva v izgradnjo komunalne opreme.

Obračunski stroški za LN Bič, znašajo za novogradnjo **72.212,33 €** (brez DDV). Zajemajo pa celotne stroške nakupa in del stroškov gradnje komunalne opreme in sicer samo gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena ter stroške inženiringa in nadzora.

Tabela 1: Preračunani obračunski stroški komunalne opreme za novogradnjo na enoto mere: na m² parcele (C(pij)) in na m² neto tlorisne površine objekta (C(tij)) so po vrstah stroškov naslednji:

Vrsta stroška	Parcele [m ²]	Stavbe [m ²]	Skupni stroški [EUR]	Drugi viri [EUR]	Obračunski stroški [EUR]	Cpij [EUR/m ²]	Ctij [EUR/m ²]
Pridobivanje zemljišč	6.057,00	3.168,00	19.766,40	0,00	19.766,40	3,263	6,239
Opremljanje zemljišč - skupaj	6.057,00	3.168,00	52.445,93	0,00	52.445,93	8,659	16,555

Investitorji morajo pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja plačati še sorazmerni del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Nazarje (UG SO, št. 38/2012), ki obsegajo naslednjo komunalno opremo: cestno omrežje, javno razsvetljavo, javne površine vodovodno omrežje, predvideno kanalizacijo in ekološke otoke.

Tabela 2: Preračunani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere: na m² parcele (C(pij) in na m² neto tlorisne površine objekta (C(tij)) so po vrstah stroškov naslednji:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Naselja	C _{pij} [EUR/m ²]	C _{tij} [EUR/m ²]
Cestno omrežje	OC	vsi	2,564	12,351
Predvideno cestno omrežje	OCP	vsi	0,524	2,523
Javne površine	OJP	vsi	0,806	3,886
Predvidene javne površine	OJP	vsi	0,215	1,038
Kanalizacijsko omrežje	OK2	Šmartno ob Dreti	0,000	0,000
Predvideno kanalizacijsko omrežje	OKP2	Šmartno ob Dreti	0,888	4,250
Vodovodno omrežje	OV2	Šmartno ob Dreti, Volog, Brdo, Zg. Kraše (Bela)	3,214	14,981
Predvideno vodovodno omrežje	OVP2	Šmartno ob Dreti, Volog, Brdo, Zg. Kraše (Bela)	0,005	0,024
Ekološki otoki	OEO	vsi	0,026	0,125
Predvideni ekološki otoki	OEOP	vsi	0,001	0,006

2 SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1 Pojmi in kratice

- KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{parc} : površina parcele,
- C_{pij} : obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- D_p : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3 , max. 0,7; $D_p + D_t = 1$),
 C_{tij} : obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- $K_{dejavnost}$: faktor dejavnosti, če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,
- $A_{tlorisna}$: neto tlorisna površina objekta,
- D_t : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $D_p + D_t = 1$),
- i : posamezna vrsta komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

2.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu

2.2.1 Naročnik

Naročnik programa opremljanja je:

Občina Nazarje

Savinjska cesta 4

3331 Nazarje

Županja: Majda Podkrižnik

Tel: 03/839 16 00

Fax: 03/839 16 15

2.2.2 Izdelovalec

Izdelovalec programa opremljanja je:

Geodetske storitve GEO-F, Dušan Filipov s.p.

Cesta na Ljubečno 4

3000 Celje

Direktor: Dušan Filipov

Tel: 05/922 4844

Fax: 05/922 4845

2.3 Namen izdelave programa opremljanja

Novo naselje stanovanjskih objektov se nahaja v ureditvenem območju lokacijskega načrta Bič (v nadaljevanju: LN), na jugozahodnem obrobju Šmartnega ob Dreti, neposredno ob regionalni cesti Nazarje – Gornji grad, v Občini Nazarje (v nadaljevanju: Občina). Gradnja osmih stanovanjskih objektov se naj bi izvajala na zemljišču, parc. št. 566/4, 566/5, 566/6, 566/7, 566/8, 566/9, 566/10, 566/11, 566/12, 566/13, 566/14, 566/15, 566/16, 566/17, 566/18, 566/19, 566/20 vse k.o. Šmartno ob Dreti.

Skupna površina ureditvenega območja LN je 8.116 m², od tega je 2.059 m² zemljišča namenjenega izgradnji ceste in zelenih površin, velikost gradbenih parcel je 6.057 m².

Ureditveno območje LN se nahaja v območju poplavnih vod, zato objekti niso podkleteni, maksimalni vertikalni gabariti stanovanjskih objektov so: P+N+M, maksimalni tlorsni gabariti stanovanjskih objektov so: 15m x 12m.

2.4 Osnove za izdelavo programa opremljanja

Pravna podlaga za izdelavo programa opremljanja je Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNactr, Uradni list RS, št. 33/2007, 57/2012) in podzakonski akti: Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Osnova za izdelavo programa opremljanja so naslednji dokumenti:

- Odlok o lokacijskem načrtu Bič za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti, Uradno glasilo Zgornjesavinjskih občin, Leto XII, Številka 9, 13. september 2006
- Projektna dokumentacija: Komunalna ureditev za individualno stanovanjsko gradnjo območja Bič v kraju Šmartno ob Dreti; Št. proj.: 561/07, september 2007, PROJEKTIVA – INŽENIRING CELJE d.d., Lava 42, Celje; PGD

Mapa 1:

ZVEZEK 1: 0 - Vodilna mapa

ZVEZEK 2: 3/1 Načrt gradbenih konstrukcij-cesta in križišče z regionalno cesto

(Tekstualni del in grafični del)

ZVEZEK 3: 3/2 Načrt gradbenih konstrukcij-vodnogospodarska ureditev območja

ZVEZEK 4: 3/3 Načrt gradbenih konstrukcij-fekalna kanalizacija in meteorna kanalizacija

(Tekstualni del in grafični del)

Mapa 2:

ZVEZEK 5: 4/1 Načrt električnih instalacij in električne opreme – predstavitev NN električnega omrežja in izgradnja električnega priključka za posamezno gradbeno parcelo

ZVEZEK 6: 4/2 Načrt električnih instalacij in električne opreme –elektroinstalacija javne razsvetljave

ZVEZEK 7: 6/1 Načrt telekomunikacijskih instalacij – predstavitev, zaščita in novogradnja TK omrežja (Tekstualni del in grafični del)

ZVEZEK 8: 9/1 Drugi načrti – predstavitev vodovoda DN 300 in izgradnja distribucijskega vodovodnega omrežja DN 100 (Tekstualni del in grafični del)

ZVEZEK 9: 9/2 Drugi načrti – Načrt omrežja kablesko razdelilnega sistema

(Tekstualni del in grafični del)

ZVEZEK 10: 10.1 Geodetski načrt

- Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Nazarje (UG SO, št. 38/2012)
- Končna situacija št. 721-2012, Izgradnja Komunalne infrastrukture v Občinskem podrobnem prostorskem načrtu BIČ-1. Faza, ki vključuje izgradnjo odprtega zemeljskega jarka, meteornega podzemnega odvodnika ter izgradnjo dovozne ceste, AGM Nemec, december 2012
- Končna situacija št. 717-2012, Izgradnja lokalnega vodovoda BIČ, AGM Nemec, december 2012
- Geodetski načrt, Strat d.o.o., december 2012
- Kartica konta za investicije v stanovanjsko cono BIČ, občina Nazarje, januar 2013
- Pridobljeni podatki na Občini Nazarje: cena zemljišča.

2.5 Opis investicije

Območje investicije se nahaja v katastrski občini Šmartno ob Dreti, v ureditvenem območju LN Bič, ki je namenjeno gradnji stanovanjskih objektov. Zemljišče, kjer je predvidena gradnja stanovanjskih objektov je občina komunalno uredila.

Za potrebe funkcioniranja stanovanjskih objektov, je bila zgrajena naslednja komunalna oprema: vodovod, meteorna kanalizacija, elektrika, telefon, kabelska televizija, povezovalna cesta ter vodnogospodarska in zunanja ureditev.

Investicija v izgradnjo gospodarske javne infrastrukture se nanaša na izgradnjo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena. To so objekti in omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno javno dobro lokalnega pomena.

V skupnih stroških investicije so zajeti vsi stroški nakupa in priprave zemljišča, ter stroški opremljanja zemljišča z objekti in napravami gospodarske javne infrastrukture državnega in lokalnega pomena.

V obračunskih stroških investicije pa so zajeti naslednji stroški:

- stroški nakupa zemljišča potrebne za izgradnjo komunalne infrastrukture,
- stroški opremljanja zemljišča z objekti in napravami gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena, to so: izgradnja povezovalne ceste, prestavitev in izgradnja vodovodnega omrežja, odvodnjavanje meteorne kanalizacije, vodnogospodarska ureditev in ureditev zelenih površin.

2.6 Podatki o površinah zemljišč in objektov

Velikost ureditvenega območja LN je 8.116 m², od tega je 2.059 m² zemljišča za izgradnjo ceste in ostalih zelenih površin, velikost gradbenih parcel je 6.057 m². Na teh zemljiščih je predvidena

izgradnja osem stanovanjskih objektov z maksimalnim vertikalnim gabaritom P+N+M in maksimalnim tlorisnim gabaritom 15m x 12m.

Urbanistični podatki	m ²
velikost območja urejanja v m ²	8.116,00
velikost zemljišča za cesto, zelene površine (grajeno javno dobro) v m ²	2.059,00
velikost gradbenih parcel v m ²	6.057,00
bruto tlorisne površine (BTP) v m ²	3.960,00
neto tlorisne površine (NTP) v m ²	3.168,00
izraba zemljišča (FSI= BTP/ velikost ureditvenega območja)	0,49
izraba gradbene parcele (FSI= BTP/ velikost gradbene parcele)	0,66

Tabela3 : Urbanistični podatki (Vir podatkov: Lokacijski načrt Bič za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti)

Zemljišče, kjer je izgrajena dovozna cesta ter ostale zelene površine, bo ostalo v lasti Občine, gradbene parcele, kjer je predvidena gradnja stanovanjskih objektov, bodo predmet prodaje.

3 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

3.1 Opis stanja obstoječe komunalne opreme

Ureditveno območje LN je opremljeno z naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo državnega in lokalnega pomena:

- regionalna cesta RIII-697/5514 Nazarje-Gornji grad
- NN elektrika-zračni vodnik
- telefonski kabel
- kabel TV
- magistralni vodovod Letošč DN 300
- lokalni vodovod

3.2 Novo zgrajena komunalna oprema

Ureditveno območje LN se prometno napaja z glavne ceste skozi kraj, to je regionalna cesta RIII-697/5514 Nazarje-Gornji grad. Na regionalno cesto je priključena interna dovozna cesta, ki napaja

območje načrtovane stanovanjske gradnje Bič. Poleg povezovalne ceste, je bilo potrebno območje komunalno opremiti še z naslednjo opremo: prestavitev magistralnega in lokalnega vodovoda ter izgradnja vodovodnega omrežja znotraj ureditvenega območja LN, odvodnjavanje meteorne kanalizacije, vodnogospodarska in zunanja ureditev, izgradnja NN električnega omrežja, telefonskega omrežja in kabelske televizije.

V skladu s prvo točko 12. člena Uredbe zajemajo skupni stroški komunalne opreme vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme, to so stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije, stroški odkupa nepremičnin, odškodnin, stroški rušenja ter gradnje komunalne opreme. Zato je v okviru tega poglavja podan tudi opis stroškov nakupa in priprave zemljišča. V naslednjem poglavju pa so izdelani izračuni obračunskih stroškov komunalne opreme.

3.2.1 Nakup zemljišča

Zemljišče, po katerem bo potekala komunalna infrastruktura je občina Nazarje kupila. Na osnovi razpoložljivih podatkov izhaja, da je Občina v letu 2000 kupovala zemljišče za gradnjo stanovanjskih objektov in komunalne opreme po povprečni nakupni ceni 8,00 EUR/m². Po isti ceni je v programu opremljanja ovrednoteno zemljišče, kjer je predvidena gradnja dovozne ceste (b-b) ter ostalih zelenih površin, ki ostanejo v lasti Občine.

Skupni stroški nakupa zemljišča, vključno z davkom, stroški upravnih postopkov in inženiringom znašajo **19.766,40** € (tabela 4 v poglavju 4.1 Izračun obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme). Navedeni stroški so zajeti v obračunskih stroških komunalne opreme. Po izgradnji komunalne opreme bo lahko občina v skladu z ZGO-1 zemljišče z zgrajeno komunalno opremo razglasila kot grajeno javno dobro.

3.2.2 Opremljanje zemljišč

V nadaljevanju je podan kratek opis opremljanja zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo državnega in lokalnega pomena. Opremljanje zemljišč s skupno komunalno infrastrukturo zajema izgradnjo naslednje komunalne opreme:

- izgradnja povezovalne ceste
- meteorno kanalizacijo
- vodovodnega omrežja
- elektro omrežje

- telefonsko omrežje
- kabelsko razdelilni sistem (CATV).

Podan je tudi opis reševanja mirujočega prometa.

Izgradnja interne dovozne ceste (b-b) in križišča z regionalno cesto

Izgradnja interne dovozne ceste (b-b) in križišča z regionalno cesto v območju LN je obdelano v PGD dokumentaciji ZVEZEK 2: 3/1 Načrt gradbenih konstrukcij-cesta in križišče z regionalno cesto.

Ureditveno območje LN se prometno napaja z regionalne ceste RIII-697/5514 Nazarje – Gornji grad (cesta z oznako (a-a) v LN). Na regionalno cesto je priključena interna dovozna cesta (b-b) za napajanje območja načrtovane stanovanjske gradnje Bič. Dovožna cesta je široka 5,50 m. Priključek na regionalno cesto, ki v tem delu zavija proti severu, je pravokoten s pomočjo zavoja, na skrajnem južnem koncu pa se cesta zaključi s T zaključkom, ki omogoča obračanje vozil, kasneje pa je možno nadaljevanje prometnice na vzhodni ali zahodni strani.

Meteorna kanalizacija

Izgradnja meteorne kanalizacije v območju LN je obdelana v PGD dokumentaciji ZVEZEK 4: 3/3 Načrt gradbenih konstrukcij-fekalna kanalizacija in meteorna kanalizacija. Meteorne vode iz streh novogradenj, asfaltiranih dvoriščnih površin in dovozne ceste (b-b) se bodo zbirale s kanalizacijskim omrežjem v severni smeri ter se odvajale v vodotok Dreto preko ustrezno dimenzioniranega usedalnika in oljnega separatorja.

Mirujoči promet, avtobusni promet, pešci in kolesarji

Znotraj posamične gradbene parcele morajo biti zagotovljena parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce. Na ureditvenem območju ni načrtovana izgradnja avtobusnih postajališč kot tudi ne posebnih kolesarskih stez. Za varnost pešcev je ob dovožni cesti b-b, na vzhodni strani, načrtovana izvedba enostranskega hodnika za pešce, ki se nadaljuje s preходом preko regionalne ceste ob severni strani te ceste do centra naselja Šmartno ob Dreti.

Vodovodno omrežje

Izgradnja vodovodnega omrežja v območju LN je obdelana v PGD dokumentaciji ZVEZEK 3: 3/2 Načrt gradbenih konstrukcij-vodnogospodarska ureditev območja. Prestavitev vodovoda DN 300 in izgradnja distribucijskega vodovodnega omrežja DN 100 pa je obdelana v PGD dokumentaciji ZVEZEK 8: 9/1 Drugi načrti – prestavitev vodovoda DN 300 in izgradnja distribucijskega

vodovodnega omrežja DN 100. Preko ureditvenega območja potekata dva obstoječa vodovoda in sicer magistralni vodovod Letošč (DN 300 – sal.) preko severne polovice obravnave v smeri V – Z ter lokalni vodovod (ni v upravljanju Javnega podjetja Komunala, d.o.o. Mozirje) preko južne polovice obravnave v smeri SZ – JV. Oba vodovoda bo potrebno v območju obravnave prestaviti izven zazidalnih delov gradbenih parcel (k med parcelnim mejam). Omrežje za preskrbo zaselka Bič s pitno vodo in za napajanje hidranta za gašenje se bo priključilo na lokalni vodovod in se ob dovozni cesti (b-b) z individualnimi priključki razvejalo do vodovodnih jaškov na gradbenih parcelah.

Elektro omrežje

Izgradnja elektro omrežja v območju LN je obdelana v PGD dokumentaciji ZVEZEK 5: 4/1 Načrt električnih instalacij in električne opreme – prestavitev NN električnega omrežja in izgradnja električnega priključka za posamezno gradbeno parcelo.

Energija za napajanje območja LN Bič je na razpolago v TP - Šmartno ob Dreti. Izvedena je elektrifikacija v ureditvenem območju s traso primarnega električnega voda ob regionalni in dovozni cesti ter omrežjem priključkov na posamezno gradbeno parcelo do elektro omaric na stebričkih.

Telefonsko omrežje

Izgradnja telefonskega omrežja v območju LN je obdelana v PGD dokumentaciji ZVEZEK 7: 6/1 Načrt telekomunikacijskih instalacij – prestavitev, zaščita in novogradnja TK omrežja.

Obstoječi medkrajevni telefonski kabel spremlja regionalno cesto na njeni južni strani, na tega pa je priključeno tudi lokalno omrežje, katerega kabel poteka ob vzhodni meji ureditvenega območja. Za predvideno zazidavo je telefonsko omrežje, katero bo razvejano vzporedno z električnim nizkonapetostnim omrežjem in se bo na posamezni gradbeni parceli zaključilo s telefonsko omarico na stebričku.

Kabelsko razdelilni sistem (CATV)

Izgradnja CATV v območju LN je obdelana v PGD dokumentaciji ZVEZEK 9: 9/2 Drugi načrti – Načrt omrežja kabelsko razdelilnega sistema. Za naselje Šmartno ob Dreti je že zgrajen primarni in sekundarni razvod kabelsko razdelilnega sistema. Trasa obstoječega sekundarnega razvoda poteka tudi po ureditvenem območju LN in sicer ob južnem robu regionalne ceste ter po vzhodnem robu ureditvenega območja. Za priključitev novih objektov na CATV sistem je izveden razvod, katerega trasa poteka ob trasi nizkonapetostnega omrežja.

Skupaj znašajo stroški opremljanja zemljišča z lokalno gospodarsko infrastrukturo **52.445,93 €** (brez DDV).

4 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Prikaz obračunskih stroškov komunalne opreme

V 12. Členu Uredbe so opredeljeni skupni stroški investicije – komunalne opreme, kot sledi:

(1) Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

(2) Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme in
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

(3) Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom in
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Skupni stroški se financirajo iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Ta delež predstavlja obračunske stroške.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance.

V skupnih stroških investicije niso prikazani stroški elektroenergetskega, telekomunikacijskega in CATV omrežja, ki jih financirajo državne gospodarske javne službe oz. zasebna podjetja (Elektro Celje, Telekom Slovenije in Elektro Turnšek), kajti občina ne razpolaga s stroškom investicije, zato so v našem primeru skupni stroški enaki obračunskim stroškom.

Izločitev stroškov izgradnje elektroenergetskega, telekomunikacijskega in CATV omrežja pri izračunu obračunskih stroških investicije izhaja iz določil prve točke 79. člena ZPNačrt, ki se glasi:

»Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne infrastrukture, ki ga zavezanec plača občini.«

Komunalna infrastruktura so objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalna infrastruktura zajema:

- za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja: **vodovodno in kanalizacijsko omrežje**
- za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih kjer je priključitev obvezna: **plinovodno omrežje in daljinsko ogrevanje**
- **občinske ceste, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.**

Obračunski stroški za gradnjo komunalne opreme obsegajo: stroške nakupa zemljišča, potrebnega za izgradnjo komunalne infrastrukture, stroške opremljanja zemljišča z objekti in napravami gospodarske javne infrastrukture, vključno s stroški inženiringa in nadzora.

	Vrsta aktivnosti	Odstotek od stroška	Površina (m ²)	Cena/enota (EUR/m ²)	Skupaj strošek (EUR)
100	Pridobivanje zemljišč skupaj				
110	Nezazidano zemljišče				19.766,40
111	Odškodnina za zemljišče (cesta, zelene površine)		2.059,00	8,00	16.472,00
113	Odškodnina za posevke				0,00
114	Stroški ceditve				0,00
115	Upravni, sodni postopki				0,00
116	Davki				3.294,40
	SKUPAJ PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ				19.766,40

Tabela 4: Stroški nakupa zemljišča

	Vrsta aktivnosti	Skupaj strošek (EUR)
300	Opremljanje zemljišča skupaj	
310	Skupne komunalne naprave	0,00
311	povezovalna cesta	11.697,66
313	javna razsvetljava	0,00
314	meteorna kanalizacija, vodnogospodarska ureditev	26.127,70
316	zunanja ureditev javnih površin	0,00
320	Individualne komunalne naprave	
321	izgradnja vodovodnega omrežja	7.276,60
322	fekalna kanalizacija s ČN	0,00

323	električno omrežje	0,00
325	telekomunikacijsko omrežje	0,00
326	kabelsko razdelilni sistem	0,00
399	Nepredvidena dela	5.907,97
	Nadzor	1.436,00
	SKUPAJ OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ	52.445,93

Tabela 5: Stroški komunalne opreme

V skladu s prvim odstavkom 77. člena ZPNačrt, zagotavlja občina gradnjo komunalne infrastrukture.

Drugi odstavek 77. člena ZPNačrt, ki se nanaša na financiranje gradnje komunalne opreme pa navaja, da se komunalna oprema financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov.

Pri zagotavljanju finančnih sredstev za financiranje nakupa in priprave zemljišča ter izgradnje lokalne komunalne infrastrukture na območju urejanja sta na razpolago dva vira financiranja in sicer: sredstva investitorjev in občine.

Pri izgradnji komunalne infrastrukture za območje LN Bič je predvideno, da se le- ta financira iz sredstev investitorjev izgradnje stanovanjskih objektov.

Obračunski stroški v novo komunalno opremo, ki znašajo **72.212,33 EUR**, zajemajo stroške nakupa zemljišča za ceste ter zelene površine, v višini 8,00 EUR/m² in opremljanja zemljišča z lokalno komunalno infrastrukturo, stroške inženiringa in nadzora.

Vrsta stroška	Skupni stroški [EUR]	Drugi viri [EUR]	Obračunski stroški [EUR]
Pridobivanje zemljišč	19.766,40	0,00	19.766,40
Opremljanje zemljišč s komunalno opremo	52.445,93	0,00	52.445,93

Tabela 6 : Prikaz obračunskih stroškov v novo komunalno opremo

4.2 Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme 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. Obračunski stroški se preračunajo na m² parcele in m² neto tlorisne površine za posamezno komunalno opremo na obračunskem območju, na sledeči način:

$$C_p(ij) = OS(ij)/\Sigma A(j) \text{ in } C_t(ij) = OS(ij) / \Sigma T(j)$$

Pri čemer je:

$C_p(ij)$ strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

$C_t(ij)$ 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.

Vrsta stroška	Parcele [m ²]	Stavbe [m ²]	Skupni stroški [EUR]	Drugi viri [EUR]	Obračunski stroški [EUR]	C _{pij} [EUR/m ²]	C _{tij} [EUR/m ²]
Pridobivanje zemljišč	6.057,00	3.168,00	19.766,40	0,00	19.766,40	3,263	6,239
Opremljanje zemljišč - skupaj	6.057,00	3.168,00	52.445,93	0,00	52.445,93	8,659	16,555

Tabela 7: Cena opremljanja m² parcele ter m² neto tlorisne površine za novo komunalno opremo

V skladu s četrto točko 75. člena ZPNačrt upošteva občina pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka poleg stroškov izgradnje komunalne infrastrukture tudi že vložena sredstva v izgradnjo komunalne opreme. Zato so pri določitvi skupnih obračunskih stroškov komunalne opreme upoštevana tudi že vložena sredstva v izgradnjo komunalne opreme v skladu z Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merila za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Nazarje (UG SO, št. 38/2012), za tisto obračunsko območje, kjer je vključeno tudi naselje Šmartno ob Dreti.

Investitorju se bodo pred izdajo gradbenega dovoljenja še obračunali obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo iz Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Nazarje (UG SO, št. 38/2012), ki obsegajo naslednjo komunalno opremo: cestno omrežje, javno razsvetljava, javne površine vodovodno omrežje, predvideno kanalizacijo in ekološke otoke.

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Naselja	C _{pij} [EUR/m ²]	C _{tij} [EUR/m ²]
Cestno omrežje	OC	vsi	2,564	12,351
Predvideno cestno omrežje	OCP	vsi	0,524	2,523

Javne površine	OJP	vsi	0,806	3,886
Predvidene javne površine	OJP	vsi	0,215	1,038
Kanalizacijsko omrežje	OK2	Šmartno ob Dreti	0,000	0,000
Predvideno kanalizacijsko omrežje	OKP2	Šmartno ob Dreti	0,888	4,250
Vodovodno omrežje	OV2	Šmartno ob Dreti, Volog, Brdo, Zg. Kraše (Bela)	3,214	14,981
Predvideno vodovodno omrežje	OVP2	Šmartno ob Dreti, Volog, Brdo, Zg. Kraše (Bela)	0,005	0,024
Ekološki otoki	OEO	vsi	0,026	0,125
Predvideni ekološki otoki	OEOP	vsi	0,001	0,006

Tabela 8: Cena opremljanja m² parcele ter m² neto tlorisne površine za obstoječo komunalno opremo

4.3 Merila za odmero komunalnega prispevka

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

- površina stavbnega zemljišča, pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele,
- neto tlorisna površina objekta, izračunano v skladu s standardom ISO 9836,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objekta (Dp in Dt)

Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta:

- Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Delež parcele 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 parcele na tem obračunskem območju 50 odstotkov.
- 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.

Faktor dejavnosti

V skladu z 11. členom Pravilnika ter 83. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. L. RS, št. 33/2007) lahko program opremljanja določi tudi faktor dejavnosti. Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

V našem primeru je faktor dejavnosti 0,8, ker gre za izgradnjo stanovanjskih objektov.

Sprememba neto tlorisne površine objekta ali sprememba namembnosti:

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.

Indeksiranje stroškov opremljanja:

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo ($C_p(ij)$) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo ($C_t(ij)$), 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«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

4.4 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. 33/07). Za vsako posamezno komunalno opremo se določi znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. Seštevek zneskov 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 spodnji enačbi.

$$KP_{ij} = (A_{parc} \times C_{p,ij} \times D_p) + (K_{dejavnost} \times A_{tlorisna} \times C_{t,ij} \times D_t)$$

pri čemer je:

- KP_{ij} : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A_{parcels}$: površina parcele,
- Cp_{ij} : obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- Dp : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3 , max. 0,7; $Dp + Dt = 1$),
- Ct_{ij} : obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- $K_{dejavnost}$: občina določi faktor dejavnosti, če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,
- $A_{tlorisna}$: neto tlorisna površina objekta,
- Dt : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $Dp + Dt = 1$),
- i : posamezna vrsta komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

4.6.1 Izračun celotnega komunalnega prispevka

Seštevek zneskov dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je komunalni prispevek, ki se ga odmeri zavezancu.

$$KP = \sum KP_{ij}$$

- KP celotni komunalni prispevek

5 PRILOGE

5.1 Grafične priloge

Grafični del v primeru programa opremljanja za obstoječo komunalno opremo obsega naslednjo grafično prilogo:

- GEODETSKI NAČRT LN BIČ S PRIKAZOM KOMUNALNE OPREME

GEODETSKI NAČRT LN BIČ S PRIKAZOM KOMUNALNE OPREME

