

Naša št.:  
Datum: 8.6.2016

STATUS DOKUMENTA:  
**OSNUTEK/PREDLOG/DRUGO**

**Zadeva:** ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE GC Sever

**1. Predlog besedila sklepa občinskega sveta:**

Osnutek odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje GC Sever se sprejme.

**2. Predlagatelj:**

dr. Peter Verlič, župan občine Grosuplje

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

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

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

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

**5. Predlog morebitnega skrajšanja poslovnih rokov za obravnavo:**

/

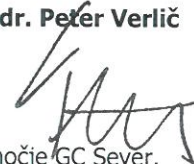
**6. Ocena finančnih posledic sklepov:**

Z novelacijo programa opremljanja bo dana Občini možnost za odmero komunalnega prispevka ob morebitni spremembi namembnosti objektov v območju, oziroma ob gradnji še nezgrajenih objektov predvidenih z zazidalnim načrtom GC Sever.

**7. Kratek povzetek gradiva:**

Odlok se sprejema zaradi spremembe Zakona o prostorskem načrtovanju in Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Predmet tega programa opremljanja je predvsem novelacija programa opremljanja iz januarja leta 2000 in 2002, ki ga je izdelalo podjetje Parcela d.o.o., Ljubljana in upoštevanje sprememb in dopolnitev ZN iz leta 2006. V okviru novelacije se je izdelalo ovrednotenje komunalne opreme, ki mora biti izgrajena za nemoteno funkcioniranje območja GC SEVER. Podatki iz tega programa opremljanja so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo tistih delov infrastrukturnih omrežij, predvidenih z zazidalnim načrtom za območje GC SEVER, bodisi za sklenitev pogodbe o opremljanju zemljišč in za izgradnjo ter predajo v pogodbi določenih delov omrežij.

ŽUPAN  
dr. Peter Verlič



**PRILOGE:**

- Osnutek odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje GC Sever.

občina dobrega življenja



Slovenska mreža  
starosti prijaznih  
mest in občin

Občinski svet Občine Grosuplje je na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št.: 33/2007, 108/2009, 57/2012, 109/2012), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št.: 80/2007), 5., 6., 7. in 8. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št.: 95/2007) in 18. člena Statuta Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 1/2010) na svoji 8. seji, dne 8.6.2016 sprejel naslednji

## **ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE GOSPODARSKA CONA SEVER**

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

(1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje Gospodarska cona Sever (skrajšano: Program opremljanja), ki ga je izdelala družba MATRIKA svetovanje d.o.o., Letališka 16, 1000 Ljubljana, številka projekta PO-006/2014-GRO.

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

(3) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je zgrajena skladno z zazidalnim načrtom za Gospodarsko cono Sever v občini Grosuplje, ki ga je izdelal RC Planiranje d.o.o., Celje, pod št. 78/97-98 v septembru 1998. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet občine Grosuplje dne 17. marca 1999, odlok je bil objavljen v Ur. listu RS, št. 23/99 in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta GOSPODARSKA CONA SEVER (v nadaljevanju GC SEVER), ki ga je v novembru 2002 izdelal Razvojni center planiranje Celje pod št. 596/01. Odlok o sprejetju Sprememb in dopolnitev ZN je bil sprejet dne 18.12.2002. Območje opremljanja, s tem programom opremljanja, obsega enote urejanja prostora GR245, GR239 in GR248, kot jih določa Občinski prostorski načrt Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 8/2013 z dne 29. 1. 2013).

### **II. OBRAVNAVANA KOMUNALNA OPREMA**

#### **2. člen**

(1) Območje urejanja, katerega opremljamo s tem programom opremljanja, obsega enote urejanja prostora GR245, GR239 in GR248, kot jih določa Občinski prostorski načrt Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 8/2013 z dne 29. 1. 2013) in zemljišča potrebna za izvedbeno primarnih komunalnih vodov in navezav novih komunalnih naprav (v območju ZN Gospodarska cona Sever) na obstoječe komunalne naprave.

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

- ceste in hodniki za pešce,
- kanalizacija – za meteorne in fekalne odpadne vode,
- javna razsvetljava,
- vodovodno omrežje,
- vročevodno omrežje
- elektro omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

### III. MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 3. člen

(1) Obračunsko območje za izvedbo predvidene komunalne opreme je eno samo in sovпада z ureditvenim območjem zazidalnega načrta GC SEVER. Prikazano je v kartografskem delu programa opremljanja, na katerem se zagotavlja priključevanje objektov na posamezno vrsto komunalne opreme.

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

#### 4. člen

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

$$\Sigma A (j) = 45.849,00 \text{ m}^2$$

$$\Sigma T (j) = 56.332,20 \text{ m}^2$$

Pri tem pomeni:

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

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

#### 5. člen

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

#### 6. člen

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

Skupina stroška	Vrsta komunalne infrastrukture	$C_p$	$C_t$
Strošek izgradnje komunalne opreme	Izgradnja cestnega omrežja	14,87	12,10
	Izgradnje javne razsvetljave	2,02	1,64
	Kanalizacijsko omrežje - sanitarno	9,76	7,95
	Kanalizacijsko omrežje - meteorno	8,93	7,27
	Izgradnje vodovodnega omrežja	5,66	4,60
	Izgradnja vročevodnega omrežja	8,63	7,02
Ostali stroški	Strošek priprave zemljišča	3,17	2,58
	Primarna komunalna oprema	15,36	12,50
	Stroški nadzora za ostale komunalne naprave v območju ZN (območje karejev 1-4)	0,86	0,70
	Stroški odkupa nepremičnin	11,09	9,03
		<b>80,36</b>	<b>65,40</b>

### IV. NAČIN ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 7. člen

(1) Komunalni prispevek  $K_{Pi}$  se za posamezno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

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

(2) Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

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

## V. ODLOČBA O ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 8. člen

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

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

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

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

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

### 9. člen

(1) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v obračunskem območju z določeno komunalno opremo  $Cp$  ( $ij$ ) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo  $Ct$  ( $ij$ ), se pri odmeri



komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela - ostala nizka gradnja".

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

## **VI. POGODBA O OPREMLJANJU**

### **10. člen**

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

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

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

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

## **VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **11. člen**

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

### **12. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati:

(1) Sklep programa opremljanja stavbnih zemljišč za zazidalni načrt Gospodarska cona Sever (Uradni list RS, št. 61/2000) in s tem preneha veljava Programu opremljanja stavbnih zemljišč za zazidalni načrt Gospodarska cona Sever, ki ga je izdelala Parcela, d.o.o., Ljubljana, v januarju 2000.

(2) Sklep programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje zazidalnega načrta "Gospodarska cona sever" – spremembe in dopolnitve (Uradni list RS, št. 71/2003) in s tem preneha veljava Programu opremljanja stavbnih zemljišč za zazidalni načrt Gospodarska cona sever – spremembe in dopolnitve, ki ga je izdelalo podjetje Parcela d.o.o. iz Ljubljane, Dunajska 109, v decembru 2002.

### **13. člen**

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

Številka: \_\_\_\_\_  
Datum: 8.6.2016

**OBČINSKI SVET**  
**ŽUPAN**  
Dr. Peter Verlič

## **OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE GC SEVER**

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

### **1. UVOD**

Odlok obravnava program opremljanja zemljišč za gradnjo komunalne opreme na območju, ki se ureja z zazidalnim načrtom GC Sever. S programom opremljanja je določena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je zgrajena oziroma jo je potrebno zgraditi in rekonstruirati skladno z zazidalnim načrtom za Gospodarsko cono Sever v občini Grosuplje, ki ga je izdelal RC Planiranje d.o.o., Celje, pod št. 78/97-98 v septembru 1998. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet občine Grosuplje dne 17. marca 1999, odlok je bil objavljen v Ur. listu RS, št. 23/99 in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta GOSPODARSKA CONA SEVER (v nadaljevanju GC SEVER), ki ga je v novembru 2002 izdelal Razvojni center planiranje Celje pod št. 596/01. Odlok o sprejetju Sprememb in dopolnitev ZN je bil sprejet dne 18.12.2002, opredeljeni so roki za gradnjo komunalne opreme in določene podlage za odmero komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo.

#### **Namen izdelave programa opremljanja:**

Predmet tega programa opremljanja je predvsem novelacija programa opremljanja iz januarja leta 2000 in 2002, ki ga je izdelalo podjetje Parcela d.o.o., Ljubljana in upoštevanje sprememb in dopolnitev ZN iz leta 2006. V okviru novelacije se je izdelalo ovrednotenje komunalne opreme, ki mora biti izgrajena za nemoteno funkcioniranje območja GC SEVER. Podatki iz tega programa opremljanja so lahko podlaga za odmero komunalnega prispevka za izgradnjo tistih delov infrastrukturnih omrežij, predvidenih z zazidalnim načrtom za območje GC SEVER, bodisi za sklenitev pogodbe o opremljanju zemljišč in za izgradnjo ter predajo v pogodbi določenih delov omrežij.

S tem programom opremljanja je ovrednotena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je izgrajena v območju GC Sever. Območje, katero je na novo komunalno opremljeno, obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih je izvedena gradnja trajnih objektov, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajočih objektov, ki jih zahteva izgradnja ureditev predvidenih v zazidalnem načrtu za območje GC Sever.

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

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

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

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

### **Obstoječa in predvidena komunalna oprema**

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

- ceste in hodniki za pešce,
- kanalizacija -meteorna in odpadna,
- javna razsvetljava,
- vodovod,
- vročevod,
- plinovod,
- elektro omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje (TK in KKS).

### **3. Prikaz investicij v gradnjo nove komunalne opreme**

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

Za potrebe odmere komunalnega prispevka so določene naslednje vrednosti površin parcel in neto tlorisnih površin objektov, ki se bodo priključevali na obstoječo in predvideno komunalno opremo na obračunskem območju:

$$\Sigma A (j) = 45.849,00 \text{ m}^2$$

$$\Sigma T (j) = 56.332,20 \text{ m}^2$$

Pri tem pomeni:

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

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

**Skupni stroški** opremljanja zemljišč, ki obsegajo vse stroške, povezane s projektiranjem in gradnjo komunalne opreme iz 5. člena odloka, znašajo **3.857.444 EUR**. Stroški so opredeljeni, kot sledi iz tabele 3, 4 in 5, ki je sestavni del *Programa opremljanja stavbnih zemljišč za ureditveno območje GC Sever*.

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

#### **Preračun obračunskih stroškov na enoto mere**

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

### **4. Izračun in višina komunalnega prispevka**

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



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

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

Pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

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

## 5. Primerjava metodologije izračuna odmere komunalnega prispevka

- izračun komunalnega prispevka po sedaj veljavnem odloku:

$$KP_{\text{po starem}} = A_{\text{parcela}} * Cp$$

$A_p$  površina parcele

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

- izračun komunalnega prispevka po predlogu odloka:

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

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

$A_{\text{parcela}}$  površina parcele

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

$D_p$  delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Ct	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A <sub>tlorisna</sub>	neto tlorisna površina objekta
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
K <sub>dejavnost</sub>	faktor dejavnosti

## 6. Ocena finančnih in drugih posledic sprejetja odloka

Z novelacijo programa opremljanja bo dana Občini možnost za odmero komunalnega prispevka ob morebitni spremembi namembnosti objektov v območju, oziroma ob gradnji še nezgrajenih objektov predvidenih z zazidalnim načrtom GC Sever.

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

## 7. Ostalo

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

---

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



- LEGENDA**
- MEŠ**
- zeleni površinski sloj
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami in zelenimi površinami
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami in zelenimi površinami in zelenimi površinami
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami in zelenimi površinami in zelenimi površinami in zelenimi površinami
- MEŠ**
- zeleni površinski sloj
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami in zelenimi površinami
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami in zelenimi površinami in zelenimi površinami
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami in zelenimi površinami in zelenimi površinami in zelenimi površinami
- MEŠ**
- zeleni površinski sloj
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami in zelenimi površinami
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami in zelenimi površinami in zelenimi površinami
  - zeleni površinski sloj z zelenimi površinami in zelenimi površinami in zelenimi površinami in zelenimi površinami

**NAČRT NAMENSKE RABE PROSTORA – PRIKAZ OBMOČJA IZ SPREMENB  
DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA GOSPODARSKA CONA SEVER**  
m 1:1000

**REPUBLIKA SLOVENIJA**

**PROJEKT: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA  
GOSPODARSKA CONA SEVER**

**NAČRTOVALNIŠČE: GLOBUŠČENSKI INženjERSKI biro  
Hudobnik pot 25, Ljubljana  
POTIKAR PAVEL, inženjer in arhitekt**

**POSREDAVATEL: ARHITECTURA d.o.o. za arhitekturo  
Ljubljana, Slovenija**

**PROJEKTANT: ARHITECTURA d.o.o. za arhitekturo  
Ljubljana, Slovenija**

**STAVBAVA  
PROJEKT  
15.12.2016**

**MAŠRILLO: 111000**

**POSREDAVATEL: ARHITECTURA d.o.o. za arhitekturo  
Ljubljana, Slovenija**

**LIST: STAVBAVA 1.2**

Slika 1 Zazidalni načrt za območje GC Sever





*Naslov naloge:* **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA UREDITVENO OBMOČJE GC SEVER**

*Naročnik:* Občina Grosuplje  
Taborska cesta 2, Grosuplje

*Odgovorna oseba naročnika:*  
Dr. Peter Verlič - župan

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

*Št. pogodbe:* 3506-3/2006 (n-13/41)

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

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

*Št. projekta izvajalca:* PO-006/2014-GRO

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

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

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

*Datum izdelave:* maj 2016





**VSEBINA**

1. UVOD .....	4
2 SPLOŠNI DEL .....	5
2.1 Osnova za izdelavo programa opremljanja .....	5
2.2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA .....	6
2.2.1 Meja območja urejanja .....	6
2.2.2 Urbanistično - arhitektonska zasnova .....	6
2.2.3 Urbanistično - arhitektonska ureditev .....	7
2.2.4 Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča .....	9
2. TEHNIČNI DEL .....	10
2.3 SPLOŠNO .....	10
2.4 KOMUNALNA OPREMA .....	10
2.4.1 KOMUNALNO OPREMLJANJE - SEKUNDAR .....	11
2.4.2 KOMUNALNO OPREMLJANJE - PRIMAR .....	17
2.5 OBRAČUNSKA OBMOČJA .....	18
2.5.1 DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ .....	18
2.5.2 OBRAČUNSKA OBMOČJA V GC SEVER .....	18
3 FINANČNI DEL .....	19
3.1 SKUPNI STROŠKI .....	24
3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI .....	26
3.3 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE .....	27
3.3.1 PODLAGE ZA RAZDELITEV NA ENOTO MERE .....	27
3.3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI PRERAČUNANI NA ENOTO MERE .....	29
3.4 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	30
3.4.1 MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	30
3.5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	31
3.5.1 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA .....	32
3.5.2 PODROBNEJŠA MERILA .....	32
6 ZAKLJUČKI Z NAVODILI ZA NADALJNJE DELO .....	33
7 VIRI .....	34

**PRILOGE**

- Priloga A: Odlok  
Priloga B: Grafične priloge

**SEZNAM PREGLEDNIC**

Tabela 1: Količine sekundarne komunalne opreme v GC SEVER .....	20
Tabela 2: Specifikacija količin za izgradnjo primarnih komunalnih naprav, ki so upoštevane v programu opremljanja .....	20
Tabela 3: Skupni stroški izgradnje objektov in naprav .....	24
Tabela 4: Skupni stroški priprave zemljišča .....	24
Tabela 5: Primarni stroški, ki v deležu odpadejo na območje ZN GC Sever .....	25
Tabela 6: Obračunski stroški .....	26
Tabela 7: pregled površin parcel po območjih .....	28
Tabela 8: Neto tlorisne površine obstoječih in predvidenih objektov .....	28
Tabela 9: Obračunski stroški na enoto mere - Cp in Ct .....	29



# 1. UVOD

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

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

Program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja GOSPODARSKA CONA SEVER-spremembe in dopolnitve (v nadaljevanju GC SEVER) obsega:

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

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

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

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

Program opremljanja stavbnih zemljišč je pripravljen za območje zazidalnega načrta za Gospodarsko cono Sever v občini Grosuplje, ki ga je izdelal RC Planiranje d.o.o., Celje, pod št. 78/97-98 v septembru 1998. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta je sprejel Občinski svet občine Grosuplje dne 17. marca 1999, odlok je bil objavljen v Ur. listu RS, št. 23/99 in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta GOSPODARSKA CONA SEVER, ki ga je v novembru 2002 izdelal razvojni center planiranje Celje pod št. 596/01. Odlok o sprejetju Sprememb in dopolnitev ZN je bil sprejet dne 18.12.2002 ter spremembe in dopolnitve GC SEVER, ki so bile izdelane in sprejete leta 2006 (Uradni list RS, št. 104/06, 09. Oktober 2006).

Nosilec projekta programa opremljanja za območje GC SEVER je Občina Grosuplje, Taborska cesta 2, 1290 Grosuplje.



## 2 SPLOŠNI DEL

### 2.1 Osnova za izdelavo programa opremljanja

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

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

Komunalno opremo pri tem predstavljajo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

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

Vsebina in metodologija priprave programa opremljanja sta opredeljena:

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

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

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

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

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

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

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

Poročilu so priložene naslednje priloge:

- Priloga A: Odlok
- Priloga B: Grafične priloge

## **2.2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA**

### **2.2.1 Meja območja urejanja**

Ureditveno območje zazidalnega načrta »Gospodarska cona sever« obravnava površine severozahodno od železniške postaje.

Severna meja poteka v oddaljenosti cca 30,0 m od predvidene prestavljene Kadunčeve ceste, ki povezuje Grosuplje z Brezjem, zahodna ob vzhodnem robu funkcionalnega zemljišča Gume, južna ob jarku, ki poteka v smeri vzhod - zahod, vzhodna meja pa poteka od jugovzhoda proti severozahodu do severne meje v oddaljenosti cca. 25,0 - 50,0 m od vodnega kanala.

### **2.2.2 Urbanistično - arhitektonska zasnova**

Obravnavano območje »Gospodarska cona sever« predstavlja severni del z urbanistično zasnovo Grosuplja predvidene gospodarske cone na zahodnem robu mesta. Od južnega dela jo loči obsežen zeleni klin z ohranjenimi značilnostmi naravnega prostora, železniška proga pa predstavlja prostorsko ločnico med mestom in območjem namenjenim gospodarskim dejavnostim.

Območje se navezuje z mestom kot njegov organski del s cestnimi in peš navezavami, objekti javnega in poslovnega programa ter zelenimi površinami. Osrednji del, namenjen stanovanjski pozidavi je razdeljen na štiri dele, ki jih ločujejo dovozne ceste. Te so v osnovi zasnovane po prvotnem zazidalnem načrtu ter tvorijo križ. Zasnova zahodnega dela ureditvenega območja ostaja enaka kot v osnovnem zazidalnem načrtu.



### 2.2.3 Urbanistično - arhitektonska ureditev

Glavni dostop oziroma dovoz na ureditveno območje je predviden po Kadunčevi cesti, ki povezuje Grosuplje z Brezjem. Na to cesto se navezuje cesta C2, ki poteka v smeri severozahod - jugovzhod. Na sredini ureditvenega območja je štirikrako križišče ceste C2 in ceste C1, ki poteka pravokotno na cesto C2. Na tako zasnovano cestno omrežje se z dovozi in servisnimi oziroma urgentnimi dovozi priključujejo posamezni objekti ali območja, ki omogočajo napajanje objektov.

**Kare 1** je na jugozahodnem delu ureditvenega območja. Velikost funkcionalnega zemljišča je 10.380 m<sup>2</sup>. Namenjen je izgradnji 14 več stanovanjskih objektov, združenih v tri sklope K1-1, K1-2 in K1-3. Te sestavljajo posamezni objekti največje dovoljene višine P+2+M, izjemoma P+2+2M.

Dovoz na funkcionalno zemljišče kareja 1 je iz ceste C2 in iz ceste C1.

Ob dovoznih cestah C1 in C2 so predvidena parkirna mesta.

Vsi objekti so podkleteni, kletna etaža bo skupna za več objektov, v kletih so predvidene garaže

**Kare 2** je na severozahodnem delu ureditvenega območja. Velikost funkcionalnega zemljišča je 5.490 m<sup>2</sup>. Namenjen je izgradnji 8 več stanovanjskih objektov, združenih v dva sklopa K2-1 in K2-2. Te sestavljajo posamezni objekti največje dovoljene višine P+2+M. Dovoz na funkcionalno zemljišče kareja 2 je iz ceste C1 in iz ceste C2. Ob dovoznih cestah C1 in C2 so predvidena parkirna mesta. Vsi objekti so podkleteni, kletna etaža bo skupna za več objektov, v kletih so predvidene garaže.

**Kare 3** je na severovzhodnem delu ureditvenega območja. Velikost funkcionalnega zemljišča je 6.090 m<sup>2</sup>. Namenjen je izgradnji 10 več stanovanjskih objektov, združenih v dva sklopa (niza) K3-1 in K3-2. Te sestavljajo posamezni objekti največje dovoljene višine P+2+M, izjemoma P+2+2M. Dovoz na funkcionalno zemljišče kareja 3 je iz ceste C1 in iz ceste C2. Ob dovoznih cestah C1 in C2 so predvidena parkirna mesta. Vsi objekti so podkleteni, kletna etaža bo skupna za več objektov, v kletih so predvidene garaže

**Kare 4** je na vzhodnem delu ureditvenega območja. Velikost funkcionalnega zemljišča je 12.290 m<sup>2</sup>. Namenjen je izgradnji 17 več stanovanjskih objektov, združenih v treh sklopih K4-1, K4-2 in K4-3. Te sestavljajo posamezni objekti največje dovoljene višine P+2+M, izjemoma P+2+2M. Dovoz na funkcionalno zemljišče kareja 4 je iz ceste C2 in iz ceste C1. Ob dovoznih cestah C1 in C2 so predvidena parkirna mesta. Vsi objekti so podkleteni, kletna etaža bo skupna za več objektov, v kletih so predvidene garaže

**Kare 5** je na zahodnem delu ureditvenega območja. Na območju so trije obstoječi stanovanjski objekti s pripadajočimi gospodarskimi objekti ter obstoječe tenis igrišče. Območje je po osnovnem ZN predvideno za športno-rekreativno dejavnost. Vključuje razširitev obstoječih tenis igrišč na površinah 40.00 x 40.00 m, z možnostjo postavitve teniške dvorane. Dovoz do kareja 5 je za športno dvorano načrtovan iz ulice Na gumpo.

Za potrebe parkiranja športne dvorane se bo uredilo parkirišče na funkcionalnem zemljišču objekta. Na območju navedenega kareja je predvidena gradnja novega stanovanjskega objekta, na funkcionalnem zemljišču velikosti cca 920 m<sup>2</sup>. Dovoz na funkcionalno zemljišče stanovanjskega objekta je iz severovzhoda, iz ceste C2. Parkiranje za osebna vozila bo urejeno na funkcionalnem zemljišču objekta. Ostali del funkcionalnega zemljišča bo urejen kot zelene površine.

Sprememba zazidalnega načrta predvideva naslednje posege:

- Na parceli 922/11 je predvidena sprememba zunanje ureditve (ukinitvev do sedaj predvidenega parkirišča), predvideno povišanje obstoječe stanovanjske hiše in izgradnja prizidka k obstoječi hiši, ki bosta višinsko oblikovno usklajena.
- Na parcelah 882/5, 922/4, 922/14 in 922/16 je predvideno povišanje obstoječe stanovanjske hiše in izgradnja prizidka k obstoječi hiši (poslovno stanovanjski objekt), ki bosta višinsko oblikovno usklajena.
- Namesto do sedaj predvidene športne dvorane večstanovanjskega objekta z oznako je na parcelah 882/5, 882/11, 882/24, 922/16 in 922/30 predvidena izgradnja večstanovanjskega poslovno (športnega) objekta in zunanje ureditve s parkirišči v dveh etažah.
- Na parceli št. 822/20 je predvidena ureditev zelenice med predvidenim objektom in obstoječo pozidavo (K3).

**Kare 6** je severozahodno od Kadunčeve ceste. Po osnovnem ZN je namenjen gradnji 5 poslovno-stanovanjskih hiš, od katerih je ena že zgrajena. Na skrajnem zahodnem delu je predvidena postavitvev začasne toplotne postaje kontejnerskega tipa za daljinsko ogrevanje predvidenih objektov.

Spremembe Zazidalnega načrta predvidevajo naslednje posege:

- Na parceli št. 922/147 je predvidena sprememba namembnosti do sedaj predvidenega objekta ter izgradnja poslovno – stanovanjskega objekta. Objekt bo imel v pritličju stanovanja, poslovne prostore (storitve, trgovina..) v nadstropju in izzidanem podstrešju pa stanovanja. Parkiranje bo v kleti in na dvorišču.
- Na parceli 922/19 je predvidena izgradnja pomožnega objekta in zunanja ureditev – sprememba dovoza.
- Na parcelah št. 888/7 in 888/12 je predvidena sprememba gabarita do sedaj opredeljenega objekta (SPC Trzin) in zunanja ureditev.
- Na parceli št. 888/10 je predvidena izgradnja stanovanjskega objekta. Objekt bo imel pritličje in nadstropje, predvidena je zunanja ureditev, parkiranje bo v objektu in na dvorišču.



## 2.2.4 cena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča

Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča je izdelana na podlagi dejanskih stroškov izdelave programa opremljanja, dejanskih stroškov izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo komunalno opremo in njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov in dejanskih stroškov izdelave zazidalnega načrta, stroškov izdelave geodetskega posnetka in stroškov izdelave parcelacije.

Upoštevani so tudi odkupi zemljišč potrebnih za ceste (javna infrastruktura), za katera bo morala Občina Grosuplje plačati odškodnino za zemljišče in odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče (Zakon o kmetijskih zemljiščih Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo in 58/12).

Ocena stroškov same izgradnje objektov, naprav in njihovih omrežij in ureditve površin, ki sestavljajo komunalno opremo je izdelana na podlagi predračunov iz projektne dokumentacije za posamezne komunalne naprave (PGD in PZI), z upoštevanjem stroškov tehničnega svetovanja in gradbenega inženiringa.

Vsi stroški opremljanja stavbnega zemljišča so izračunani na nivo cen december 2014. Že nastali stroški, ki so evidentirani v Uradu za komunalno infrastrukturo Občine Grosuplje se do tega datuma revalorizirajo z indeksi podražitev, katere izdaja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Razdelitev stroškov opremljanja stavbnega zemljišča je izdelana v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/2007; v nadaljevanju: uredba) in vskladu z določili Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/2007; v nadaljevanju: pravilnik) na podlagi ZPNačrt in sta pričela veljati v jeseni 2007 (uredba je pričela veljati 19.09.2007, pravilnik pa 20.10.2007).

V skladu z navedenimi navodili so stroški izgradnje objektov, naprav in površin, ki sestavljajo komunalno opremo preračunani na m<sup>2</sup> neto stavbnih parcel na območju opremljanja za posamezne značilne stavbne parcele in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov, ki so zgrajeni ali jih je še možno zgraditi na območju GC SEVER.



## 2. TEHNIČNI DEL

### 2.3 SPLOŠNO

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

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po prepisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

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

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

### 2.4 KOMUNALNA OPREMA

Za komunalno opremljanje so izdelani idejni projekti komunalnih naprav za območje zazidalnega načrta GOSPODARSKA CONA SEVER, ki projektno rešuje prometno in komunalno infrastrukturo območja ZN, pa tudi navezave območja ZN na obstoječe infrastrukturno omrežje in naprave.

Kadunčeva cesta, cesta C1, cesta C2 in cesta ob Gumi bodo po določenih odloka o ZN opredeljene kot javne površine. Vsi komunalni vodi bodo načeloma potekali v koridorjih načrtovanih cest ter hodnikih za pešce in kolesarskih stezah..

V območju zazidalnega načrta je potrebno zgraditi naslednje komunalne naprave: a- sekundarne komunalne naprave- v območju ZN b- primarne komunalne naprave- izven območja ZN

#### **Sekundarne komunalne naprave, ki so upošteevane v programu:**

- ceste, pločniki, parkirišča ob cestah,
- javna razsvetljava,
- kanalizacijsko omrežje-sanitarna, meteorna,
- vodovodno omrežje,
- vročevodno omrežje,
- električno omrežje VN, TP in NN,

- TK omrežje,
- KKS omrežje.

#### Primarne komunalne naprave, ki so v programu upoštevane:

- cestno krožišče v centru mesta,
- nadvoz čez železniško progo,
- cesta od nadvoza do območja ZN CONA SEVER,
- sanacija kanala SI od čistilne naprave do območja ZN CONA SEVER, v dolžini 1.620 ml,
- toplarna-lokacija izven območja ZN,
- toplotna postaja v območju ZN CONA SEVER,
- vročevod od Toplarne do toplotne postaje v dolžini 600ml,
- vodni zadrževalnik Bičje.

#### 2.4.1 KOMUNALNO OPREMLJANJE - SEKUNDAR

Območje zazidalnega načrta ni komunalno opremljeno, zato je potrebna izgradnja novih komunalnih objektov in naprav.(zgrajen je le del sanitarnega kanala, del vodovoda in del električnega omrežja).

Na podlagi izdelanega Zazidalnega načrta in idejnih projektov za komunalne naprave je potrebno območje zazidalnega načrta opremiti z naslednjimi komunalnimi objekti in napravami:

- ceste, hodniki, parkirišča ob cestah,
- javna razsvetljava,
- kanalizacijsko omrežje,
- vodovodno omrežje,
- vročevodno omrežje,
- električno omrežje VN, TP, NN,
- TK omrežje,
- KKS omrežje.

#### Cestno omrežje in parkirišča

Glavna napajalna cesta za obravnavano območje je Kadunčeva cesta (industrijska obvozna cesta). Na Kadunčevo cesto se navezujejo cesti C1 in C2 ter obstoječa cesta od GUME. Cesta C2 poteka pravokotno na Kadunčevo cesto, cesta C2 pa vzporedno na njo oziroma pravokotno na cesto 1.

**Cesta 1** je glavna zbirna in napajalna cesta, ki poteka od industrijske obvozne ceste (obstoječe Kadunčeve, ki se rekonstruira v novo obvozna cesto). Normalni profil ceste je sledeč:

vozišče 2 x 3,00 m

bankine 2 x 0,50 m

**SKUPAJ 7,00 m + 2x parkirno mesto**

**Cesta 2** je zbirna cesta, ki poteka pravokotno na cesto 1 v smeri SV-JZ, nanjo pa se priključujejo dovozi posameznih objektov in servisne rampe do kletnih garažnih objektov. Normalni profil ceste je sledeč:



vozišče 2 x 3,00 m  
 bankina 2 x 0,50 m  
**SKUPAJ 7,00 m + 2x parkirno mesto**

**Kadunčeva cesta** predstavlja nov preboj iz smeri križišča pri Gumi, z nadvozom preko železniške proge in nadaljevanjem v smeri obstoječe Kadunčeve ulice do tovarne Gume.

Normalni profil ceste je sledeč:  
 vozišče 2 x 3,50 m  
 hodnik za pešce 1 x 1,55 m  
 enostranska dvosmerna kolesarska steza 1 x 2,50 m  
**SKUPAJ 11,05 m**

#### DIMENZIONIRANJE VOZIŠČNE KONSTRUKCIJE

##### **Kadunčeva cesta:**

4 cm BB 8-11  
 9 cm bitudrobir BD 32  
 20 cm tamponski material TD 32  
 50 cm kamniti nasipni material \*

Hodniki za pešce in kolesarska steza se izvedejo v tamponskem sloju debeline 25 cm, na katerega je predvidena izvedba 4 cm sloja asfaltbetona.

##### **Cesti C1 in C2, parkirne površine:**

3 cm BB 8  
 6 cm bitudrobir BD 22  
 20 cm tamponski material TD 32

Hodniki za pešce se izvedejo v tamponskem sloju debeline 25 cm na katerega je predvidena izvedba 4 cm sloja asfaltbetona.

#### ODVODNJAVANJE

Za potrebe odvodnjavanja meteorne vode so predvideni vtočni jaški z vtokom pod robnik oziroma LTZ rešetko, ki se preko vezne kanalizacije PVC fi 160 povežejo z novozgrajenimi meteornimi kanali, ki se izvedejo vzdolž javnih prometnic. Vtočni jaški imajo lovilce olj. Vezna kanalizacija je na meteorne kanale, ki so izvedeni iz betonskih cevi vezana direktno preko fazonskih lokov in jahačev na betonski cevi, deloma so priključki izvedeni direktno v revizijske jaške. Priključki vezne kanalizacije na PVC cevi se izvedejo s fazonskimi nastavki na ceveh.

### Kanalizacija

Območje naselja ima mešan kanalizacijski sistem. Glavni kanal »S« poteka od naselja Šmarje - Sap, mimo naselja Grosuplje, do Čistilne naprave Grosuplje. Gospodarska cona ob tovarni Guma se preko sekundarnega omrežja navezuje na glavni kanal »S«.

Za izgradnjo kanalizacijskega omrežja je predviden ločen kanalizacijski sistem. Vse čiste meteorne vode z objektov in zelenic je možno direktno speljati v odvodnik Bičje.

Odvodnjavanje ceste in ostalih javnih površin - meteorne vode z utrjenih površin je potrebno pred priključkom očistiti v usedatnikih, ki so opremljeni z lovilci olja. Pri meteorni kanalizaciji je upoštevati poplavno območje in temu prirediti višine izpustov in vgraditev proti povratni h zaklopki.

Sanitarne in tekalne vode se preko predvidene sanitarne kanalizacije priključijo na obstoječ fekalni kanal, ki vodi na čistilno napravo.

Vse tehnološko onesnažene vode je pred priključkom na sanitarni kanal potrebno očistiti do te mere, kot to zahteva zakonodaja. Vse proizvodne dejavnosti v gospodarski coni (kare 6) morajo pridobiti ustrezna mnenja o odpadnih vodah in morajo same tehnološko rešiti predčiščenje v primerih, ko odpadne vode ne sodijo v komunalno čistilno napravo.

Za izgradnjo kanalizacije so predvidene plastične cevi, kise polagajo na peščeno podlago debeline min. 10 cm in obsujejo s peskom do višine 15 cm nad temenom cevi. Revizijski jaški so predvideni iz betonskih cevi DN 800 mm, z IMP pokrovom DN 600 mm, ki mora na sanitarni kanalizaciji biti smradotesne izvedbe.

Namen graditve obravnavanega kanalskega sistema je odvajanje sanitarnih odplak po obstoječem glavnem zbiralniku »S« v centralno čistilno napravo. Izbran je ločen kanalski sistem. Meteorne odplake se odvaja po meteornih kanalih v potok. Predvideni so tudi priključki sekundarnih kanalov za posamezne kareje, ki se bodo gradili v treh fazah. Obstoječo kanal po Kadunčevi ulici PVC DN 300 mm bo služil kot sanitarni kanal za severovzhodni del naselja ob Kadunčevi ulici. Kanali in objekti se izvedejo vodotesno. Po končanih delih morajo biti vse prizadete površine vzpostavljene v prvotno stanje. Za kanalske cevovode so izbrane cevi PVC in PCC DN 250-700 mm, SN8 in poliestrske revizijske jaške.

### Javna razsvetljava

Javne površine, ceste in pristopne poti se opremijo z javno razsvetljavo.

- *Obcestna razsvetljava*

V okviru zazidalnega načrta se cesti 1 in cesta 2 in Kadunčeva osvetli z enostransko postavljenim nizom svetilk javne razsvetljave v medsebojnem odmiku 25 m, višina namestitve svetilke je 9 m, moč sijalk pa Na 250(400) W.

### Vodovodno omrežje

Naselje Grosuplje je napajano iz vodovodnega sistema Grosuplje - Šmarje in vodovodnega sistema Podtabor.

Pri napajanju gospodarske cone je smiselna povezava obeh vodovodnih sistemov, saj bo v primeru izpada enega izmed sistemov, cona lahko oskrbovana iz drugega sistema.

Voda iz vodovodnega sistema bo služila le za potrebe pitne in sanitarne vode ter za hidrantno omrežje.

Povezovalni vod med vodovodnim sistemom Grosuplje - Šmarje in vodovodnega sistema Podtabor se izvede s plastično cevjo PVC DN 250 mm, 10 bar-a in poteka znotraj meje zazidalnega načrta ob prestavljeni Kadunčevi cesti vse do povezave z



obstoječim vodovodom PE 100 mm pred obstoječim mostom čez potok Bičevje, ki poteka proti naselju Brezje.

Trase projektiranega vodovoda potekajo v obcestnih koridorjih. Za izgradnjo vodovodnega omrežja se uporabi NL DUCTILNE cevi d 110 mm, ki se polagajo na peščeno podlago debeline min. 10 cm in obsujejo s peskom do višine 15 cm nad temenom cevi.

Obstoječe sekundarno vodovodno omrežje PE izvedbe 90 mm, ki poteka od zahodnega vogala platoja pri objektu »Trend« na sredini stavbe Guma, kjer nato skrene po poti proti zahodu, bo na območju predvidene individualne gradnje potrebno ustrezno prestaviti.

Po izgradnji novega cevovoda je potrebno vse objekte, ki se nahajajo zahodno, navezati na novo izgrajeno vodovodno omrežje.

Za požarno varnost je zasnovano hidrantno omrežje, ki je načrtovano kot krožni vod. Na omrežju so nameščeni nadzemni hidranti DN 80 mm, na odcepkih pa so predvideni EV zasuni. Vodovodne cevi se položijo na globini 1,50 m. hidranet se izvede z zasunom v Hawte izvedbi.

Priključitev objektov na vodovodno omrežje se izvede načeloma za vsak objekt ali sklop objektov posebej, z glavnim ventilom in vodomernim mestom. Vsi objekti poslovno-stanovanjskega značaja morajo imeti dva vodomera za ločeno merjenje potrošne vode, kakor tudi ločeno interno razpeljavo do končnih trosil.

### Vročevodno omrežje

Območje je potrebno opremiti z javnim vročevodnim omrežjem za ogrevanje in pripravo pitne tople vode. Kot začasni objekt se predvidi mobilna kotlovnica, z lokacijo ob Kadunčevi cesti, v jugozahodnem delu območja. Po izgradnji nove javne kotlovnice, verjetno v območju gospodarske cone - jug, se začasna kotlovnica odstrani, sistem pa preveže na novo kotlovnico, po predvidevanjih oddaljenosti okoli 500 m.

Cevovodi se izvedejo pred izoliranih jeklenih cevi, položenih direktno v zemljo. Priključna moč za območje ZN je 1,4 MW, za nadaljnjo širitev pa je predvidena rezerva 5 MW. Kompenzacijo raztezkov cevi se izvaja z lirami in s kompenzatorji. Ob gradnji se upošteva minimalno globino vgradnje cevovodov in odmike od ostalih komunalnih in energetskih vodov. Priprava sanitarne tople vode se izvaja preko celega leta.

V območju načrtovane gospodarske cone - jug se predvideva postaviti kotlovnico, verjetno kombinirano za uporabo bio mase in EL kurilnega olja ali zemeljskega plina. Načrtovana kotlovnica naj bi v končni fazi s toplotno energijo in toplo pitno vodo oskrbovala tudi območje obravnavanega ZN.

Trasa vročevoda poteka od lokacije začasne mobilne kotlovnice po Kadunčevi cesti proti severu, v križišču se preusmeri proti vzhodu, do glavnega cestnega razcepa v središču zazidave, od tam potekajo oskrbovalni kraki proti končnim toplotnim postajam v posameznih objektih. Primarni del trase poteka po cesti ob severni strani Gume kot kasnejši napajalni vod iz centralne kotlovnice.

### Električno omrežje

Objekti se bodo oskrbovali z električno energijo iz obstoječe transformatorske postaje Grosuplje - Guma in sicer v skladu s soglasjem upravljavca. Obstoječo TP 20/0,4 kV je



potrebno za potrebe napajanja območja opremiti z novim transformatorjem, VN transformatorskim poljem in dovodnim ter odvodnim NN poljem.

#### *Obstoječe stanje*

Obstoječi odjemalci, ki se nahajajo znotraj ZN Gospodarske cone Grosuplje se napajajo iz TP Guma. Le-ta transformatorska postaja napaja odjemalce zahodno od predvidene gradnje Gospodarske cone. TP je tipa IMP4 s pripravljenim prostorom za vgradnjo dveh transformatorjev in njima potrebno stikalno opremo. Trenutno je postaja opremljena z enim transformatorjem (630kVA, 20/0,4 kV) in njemu potrebno SN stikalno opremo ter stikalno opremo za napajanje odjemalcev na nizkonapetostni strani.

#### *Rešitev napajanja vseh objektov z obstoječo TP Guma*

Obstoječa TP Guma, ki napaja okoliške odjemalce ne more napajati vse načrtovane objekte. Le-ta postaja je od nekaterih predvidenih objektov oddaljena cca. 60 m, kar pomeni, da bi se na dovodih električne energije objektom pojavili preveliki padci napetosti (pod dopustno mejo 6%) in s tem dobava ne kakovostne električne energije odjemalcem.

#### *Izbira najugodnejše rešitve*

Del objektov ZN-a se bo napajalo iz obstoječe TP Guma, locirane zahodno cca. 45 m od meje zazidalnega načrta, preostali objekti pa se bodo napajali iz nove TP Gospodarska cona sever Grosuplje, interpolirane v ZN na SV strani le-tega ob vhodu v garažne prostore objekta K3-1 priključene na 20 kV kablovod med TP Guma in TP Bloki oziroma vzankane v 20 kV kablovod Motovoz in opremljene s transformatorsko enot 1000 kVA, dimenzij 3210 x 2790 x 4140.

#### *Vključitev transformatorske postaje v 20 kV omrežje*

Nova transformatorska postaja bo v 20 kV omrežje vključena preko 20 kV zemeljskega kabla. Kabel bo uvlečen delno v obstoječo in delno v projektirano kabelsko kanalizacijo. Obstoječ kablovod se od spoja projektiranega z njim do TP Guma opusti. Od spoja bo kablovod potekal do projektirane TP in naprej do TP Guma. Trase 20 kV kablovoda bodo potekale pod voznimi površinami z vmesnimi kabelskimi jaški ustreznih dimenzij tipskih izvedb.

Trase 0,4 kV kablovodov bodo potekale odvisno od lokacij priključno merilnih omaric. Le-te morajo biti locirane na stalno dostopnem mestu. Nizkonapetostni kabli potekajo v kabelski kanalizaciji v zaščitnih PVC ceveh pod voznimi in nevoznimi površinami.

## Telefonsko omrežje

Objekti bodo priključeni na obstoječe telefonsko omrežje, ki je vključeno na ATC Grosuplje. Za razvod TK omrežja je potrebno izdelati ustrezen elaborat - projekt za izvedbo. V situaciji komunalnih naprav in napeljav trase obstoječega in predvidenega TK omrežja niso zarisane, ker jih upravljalec ni posreboval.

Od obstoječega kabelskega jaška 12b, ki se nahaja pri Kadunčevi poti 3 (pred progo) je potrebno izdelati novo štiri cevno kabelsko kanalizacijo do same pozidave. Za izgradnjo kabelske kanalizacije se predvidi uporaba PVC cevi 110/103,6 mm. Trasa prečka železniško progo in nato poteka po levi strani Kadunčeve poti do Kadunčeve 6,



kjer trasa zavije levo in poteka na desni strani projektirane ceste Kadunčeva ulica vse do objekta Guma, ter do objekta K2-2. Zgraditi je potrebno kabelsko kanalizacijo med samimi objekti. Kapaciteta kabelske kanalizacije je odvisna od predvidene zasedbe cevi in znaša od 1x2 do 2x4 PVC cevi 110/103,6 mm. Dimenzije kabelskih jaškov so odvisne od kapacitet cevi, ki so zaključene v posameznem kabelskem jašku in znašajo od 1,1x1,5x1,9 m do 1,8x2,5x1,9 m. kabelski jaški so glede na predvideno obremenitev (zelenica, pločnik, cestišče) opremljeni z litoželeznimi pokrovi lahke ali težke izvedbe.

Kabelska kanalizacija predstavlja mrežo podzemnih cevi iz plastičnega materiala, ki se polagajo po skupinah 1x2, 2x2, itd. v odprt rov. Cevi se položijo v 2x sejani pesek ter zasujejo z drobnim izkopanim materialom do vrha in sicer v slojih z utrjevanjem. Najmanjša razdalja od vrha zgornje cevi do višine terena zemljišča mora znašati 0,5 m, do asfaltiranih vozniških površin pa 0,8 m.

Uporabljamo atestirane PVC (PC/PTT) cevi dim. 110/103,6 mm, do omarice pa se lahko na krajši razdalji položi PEHD cev dim. 63/55,8 mm.

Na mestih odcepov telefonskih kablov ali na mestih kabelskih spojk je potrebno zgraditi betonske kabelske jaške, ki služijo za spajanje kablov, uvlačenje kablov v cevi ter eventualno namestitev kabelskega pribora ter opreme. Dimenzija jaška je odvisna od števila cevi ter znaša 1,2x1,5x1,9 za kapaciteto cevi 2 do 4, za pomožne jaške kapacitete 1 do 2 cevi je možna izvedba cevi jaška dimenzij fi 100 ali dimenzije 1,2x1,2x1,2.

### Krajevno kabelski sistem

KKS na področju ZN Brezje bo zasnovan po drevesni topologiji in HFC tehnologiji z distribucijskim zunanjim razvodom v obliki zvezde s frekvenčnim pasom: 80 - 860 MHz v napredujoči smeri in frekvenčnim pasom 5 - 65MHz v povratni smeri.

Projektirano omrežje je v celoti uvlečeno v kabelsko kanalizacijo, oziroma je položeno na kabelske police v kletnih prostorih bodočih objektov.

V projektiranem TK prostoru se predvidi izgradnja optičnega vozišča, ki je preko optičnega kabla povezan na operaterja KKS. Predvidi se uporaba optičnega kabla z 12 vlakni, tip TOSM 03. Optični kabel se uvleče v PE cev, ki je predhodno uvlečena v projektirano kabelsko kanalizacijo, od točke priklopa do predvidenega optičnega vozišča.

Glede na faznost izgradnje bodočega naselja, se predvidi lokacija optičnega vozišča (TK prostor) v bodočem objektu K-2-2, ki je predviden za izgradnjo v L fazi.

Iz projektiranega optičnega vozišča je razvejano sekundarno KKS omrežje, ki se zaključuje v omarah distribucijskih ojačevalnikov. Iz omar distribucijskih ojačevalnikov se izvedejo povezave do mest zaključitve hišne inštalacije. Za ojačevalna mesta v kletnih prostorih se predvidijo pod ometne omarice, za ojačevalna mesta na prostem pa omarice na betonskih podstavkih.

## 2.4.2 KOMUNALNO OPREMLJANJE - PRIMAR

Za izgradnjo sekundarnih komunalnih naprav v območju ZN CONA SEVER je potrebno zgraditi posamezne komunalne naprave primarnega značaja. V programu upoštevamo delež stroškov izgradnje primarnih komunalnih naprav (sofinanciranje), ki odpade na območje ZN CONA SEVER.

Odstotni delež stroškov izgradnje primarnih komunalnih naprav je določen glede na velikost območja zazidave ( območje ZN CONA SEVER)

Pri izračunu površin širšega območja smo upoštevali površine zemljišč od zadrževalnika Bičje na severu do čistilne naprave na jugu območja. Celotna površina območja je prikazana v prilogi z oznako P-I in znaša 1.009.340 m<sup>2</sup>. Območje ZN CONA SEVER zavzema 59.550 m<sup>2</sup>, kar znaša 6,2% celotne površine širšega območja.

(6% delež je upoštevan prt stroških izgradnje zadrževalnika Bičje).

Za določitev deleža sanacije kanala SI je upoštevana površina območja, ki znaša 694.000 m<sup>2</sup>. Območje ZN CONA SEVER zavzema 9% površine.

Za določitev deleža stroškov izgradnje primarnih komunalnih naprav, ki odpadejo na območje ZN CONA SEVER smo upoštevali, da bodo navedene primarne komunalne naprave služile tudi sosednjim območjem pozidave ( 4 območja urejanja).

### **Primarne komunalne naprave, ki so v programu upoštevane:**

- cestno krožišče v centru mesta,
- nadvoz čez železniško progo,
- cesta od nadvoza do območja ZN CONA SEVER,
- sanacija kanala SI od čistilne naprave do območja ZN CONA SEVER, v dolžini 1.620 m,
- toplarna-lokacija izven območja ZN,
- toplotna postaja v območju ZN CONA SEVER,
- vročevod od Toplarne do toplotne postaje v dolžini 600m,
- vodni zadrževalnik Bičje.



## 2.5 OBRAČUNSKA OBMOČJA

### 2.5.1 DOLOČANJE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ

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

Obračunsko območje smo določili po naslednjih kriterijih:

- območje na katerem je zagotovljeno priključevanje na posamezno komunalno opremo - določitev t.i. oskrbnih območij<sup>1</sup>,
- je v prostorskih aktih določeno kot poselitveno območje,
- območje je geografsko in funkcionalno zaključeno in
- območja, določena na podlagi prejšnjih dveh kriterijev, se lahko še dodatno deli, v kolikor se stroški komunalne opreme preračunani na primerljivo enoto mere bistveno razlikujejo (gostota komunalnih vodov, dražja gradnja zaradi lastnosti terena).

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

### 2.5.2 OBRAČUNSKA OBMOČJA V GC SEVER

Za namen izdelave novelacije programa opremljanja povzemamo razdelitev območja GC SEVER na dve obračunski območji, in sicer:

Oznaka v programu:

**območje 1**= poslovno stanovanjski objekti, oznaka v ZN -kare 6

**območje 2**= več stanovanjski objekti, oznaka v ZN -kare 1, kare 2, kare 3 in kare 4

**območje 3**= stanovanjski objekt, oznaka v ZN -kare 5

**območje 4**= športna dvorana, oznaka v ZN -kare 5

Obračunsko območje 1: je območje v katerem je investitor opremljanja Občina Grosuplje-so območja z oznako v programu **območje 1, območje 3 in območje 4**.

Obračunsko območje 2: -območje v katerem je bil v predhodnih programih opremljanja predvideni investitor opremljanja Gradbeno podjetje,d.d. Grosuplje-je območje z oznako v programu **območje 2**

Skozi program opremljanja sledi ločen prikaz razdelitve stroškov, v skladu z razdelitvijo v PO, ki se novelira.

Na koncu v izračunu stroškov Cp in Ct sta območji združeni v eno območje.

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



### 3 FINANČNI DEL

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

Finančni del obsega:

- izračun stroškov izgradnje komunalne opreme na podlagi projektantske ocene količin, glede na potek in vrsto infrastrukture, določeno v Zazidalnem načrtu ter projektnih podlogah,
- izračun vrednosti na enoto, katere so določene na podlagi projektantskih ocen, na podlagi stroškov nastalih pri gradnji podobne komunalne opreme na območju občine Grosuplje ter izkustveno,
- preračun obračunskih stroškov na m<sup>2</sup> zemljišč, predvidenih za pozidavo, na območju opremljanja,
- preračun obračunskih stroškov na m<sup>2</sup> neto tlorisnih površin predvidenih objektov na območju opremljanja,
- druge podatke, pomembne za oceno stroškov in za zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev.

#### 3.1. OCENA STROŠKOV IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

V prvem obračunskem območju se upošteva stroške izgradnje komunalnih naprav, ki potekajo po Kadunčevi cesti, po cesti Ob Gumi ter izven območja zazidalnega načrta GOSPODARSKA CONA SEVER.

V drugem obračunskem območju se upošteva stroške izgradnje komunalnih naprav, ki potekajo po cesti C1 in po cesti C2 ter v območju karejev K-1, K-2, K-3 in K-4 v območju zazidalnega načrta GOSPODARSKA CONA SEVER.

V območju Kadunčeve ceste, ceste ob Gumi in izven ZN je potrebno zgraditi naslednje komunalne naprave:

- ceste in pločnike, parkirišča,
- javno razsvetljavo
- kanalizacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- vročevodno omrežje
- električno omrežje VN in NN
- TK omrežje
- KKS omrežje

Poleg izgradnje komunalnih naprav v območju ZN pa je potrebno sofinancirati še izgradnjo naslednjih primarnih komunalnih naprav:

- cestno krožišče v centru mesta,
- nadvoz čez železniško progo,
- cesta od nadvoza do območja ZN CONA SEVER,
- sanacija kanala SI od čistilne naprave do območja ZN CONA SEVER,
- toplarna-lokacija izven območja ZN,
- toplotna postaja v območju ZN CONA SEVER,
- vročevod od Toplarne do toplotne postaje,
- vodni zadrževalnik Bičje.

Pregled količinskih podatkov sekundarne komunalne opreme za območje ZN GC SEVER.

Vrsta sekundarne komunalne naprave v območja ZN	Obračunsko območje 1: Količine	Obračunsko območje 2: Količine
Ceste (m2)	4.020	2.653
Javna razsvetljava (m1)	220	360
Kanalizacija-sanitarna (m1)	390	450
Kanalizacija;-meteorna (m1)	290	480
Vodovodno omrežje (m1)	1.000	400
Vročevodno omrežje (m1)	240	420
Električno omrežje VN (m1)	680	280
Električno omrežje TP (kos)	0	1
Električno omrežje NN (m1)	530	1170
TK omrežje (m1)	770	830
KKS omrežje (m1)	770	830

Tabela 1: Količine sekundarne komunalne opreme v GC SEVER

Ob izgradnji sekundarnih komunalnih naprav je potrebno zgraditi posamezne komunalne naprave primarnega značaja.

PRIMARNE Komunalne naprave	Količina
Cestno krožišče - v centru mesta (kom)	1
Nadvoz čez železniško progo (kom)	1
Cesta od nadvoza do območja ZN (ml)	500
Sanacija kanalizacije- SI, od čistilne naprave do območja ZN(ml)	1.620
Vročevod od toplarne do toplotne postaje v območju ZN (ml)	600
Toplarna - izven območja ZN (kom)	1
Toplotna postaja v območju ZN (kom)	1
Zadrževalnik Bičje (kom)	1

Tabela 2: Specifikacija količin za izgradnjo primarnih komunalnih naprav, ki so upoštevane v programu opremljanja

V programu so primarne komunalne naprave upoštevane v odstotnem deležu, ki je izračunan na podlagi načrtovanih območji urejanja.

Stroškovno se primarne komunalne naprave upoštevajo le v prvem obračunskem območju.



## 3.2. OCENA STROŠKOV SEKUNDARNIH KOMUNALNIH NAPRAV

Vrsta komunalne infrastrukture	Opis stroška	Prvo obračunsko območje			Drugo obračunsko območje				
		Vrednost v SIT (nivo dec. 2002)	Skupaj v SIT (nivo dec. 2002)	Skupaj v EUR (nivo dec. 2014)	Delež	Vrednost v SIT (nivo dec. 2002)	Skupaj v SIT (nivo dec. 2002)	Skupaj v EUR (nivo dec. 2014)	Delež
Ocena stroškov za izgradnjo cestnega omrežja	cestno omrežje	46.632.000					30.774.800		
	projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%) in nadzor (2,5%) (nadzor le v obr. obm.1)	3.963.720	61.726.778	410.385	29%	1.846.488	39.797.971	264.593	18%
	DDV 22%	11.131.058				7.176.683			
	javna razsvetljava	4.004.000				6.552.000			
Ocena stroškov izgradnje javne razsvetljave	projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%) in nadzor (2,5%) (nadzor le v obr. obm.1)	340.340	5.300.095	35.237	3%	393.120	8.473.046	56.332	4%
	DDV 22%	955.755				1.527.926			
	sanitarna kanalizacija	23.673.000				27.315.000			
Ocena stroškov izgradnje sanitarnega kanalizacijskega omrežja	projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%) in nadzor (2,5%) (nadzor le v obr. obm.1)	2.012.205	31.335.950	208.334	15%	1.638.900	35.323.758	234.847	16%
	DDV 22%	5.650.745				6.369.858			
	meteorna kanalizacija	17.603.000				29.136.000			
Ocena stroškov izgradnje meteornega kanalizacijskega omrežja	projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%) in nadzor (2,5%) (nadzor le v obr. obm.1)	1.496.255	23.301.091	154.915	11%	1.748.160	37.678.675	250.503	17%
	DDV 22%	4.201.836				6.794.515			
	vodovodno omrežje	20.970.000	27.757.989	184.547	13%	8.388.000	10.847.362	72.118	5%

<b>vodovodnega omrežja</b>	projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%) in nadzor (2,5%) (nadzor le v obr. obr. 1)	1.782.450			503.280	
	DDV 22%	5.005.539			1.956.082	
<b>Ocena stroškov izgradnje vročevodnega omrežja</b>	vročevodno omrežje	16.426.800			28.746.900	
	projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%) in nadzor (2,5%) (nadzor le v obr. obr. 1)	21.744.155	144.564	10%	37.175.491	17%
	DDV 22%	3.921.077			1.724.814	
<b>Ocena stroškov izgradnje elektro VN omrežja</b>	elektro VN omrežje	9.316.000			3.836.000	
	projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%) in nadzor (2,5%) (nadzor le v obr. obr. 1)	791.860	81.986	6%	230.160	2%
	DDV 22%	2.223.729			894.555	
<b>Ocena stroškov izgradnje elektro TP</b>	elektro omrežje - TP	0			7.000.000	
	projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%)	0	0	0%	420.000	4%
	DDV 22%	0			1.632.400	
<b>Ocena stroškov izgradnje elektro NN omrežja</b>	elektro NN omrežje	4.929.000			10.881.000	
	projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%) in nadzor (2,5%) (nadzor le v obr. obr. 1)	418.965	43.378	3%	652.860	6%
	DDV 22%	1.176.552			2.537.449	
<b>Ocena stroškov izgradnje telefonskega omrežja</b>	TK omrežje	15.687.210			16.909.590	
	projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%) in nadzor (2,5%) (nadzor le v obr. obr. 1)	1.333.413	138.055	10%	1.014.575	10%
	DDV 22%	3.744.537			3.943.316	



KKS omrežje	8.710.240			9.388.960	
Ocena stroškov izgradnje KKS omrežja					
projektna dokumentacija (3%), gradbeni inženiring (3%) in nadzor (2,5%) (nadzor le v obr. obrn.1)	740.370	11.529.744	76.655	563.338	12.141.804
DDV 22%	2.079.134			2.189.506	
<b>Skupaj izgradnja objektov in naprav:</b>		<b>210.787.325</b>	<b>1.478.056</b>	<b>219.248.209</b>	<b>1.538.377</b>
					<b>100%</b>
					<b>100%</b>

### 3.1 SKUPNI STROŠKI

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

Skupina stroška	Vrsta komunalne infrastrukture	Prvo obračunsko območje		Drugo obračunsko območje	
		Skupaj v EUR (nivo dec. 2014)	Delež	Skupaj v EUR (nivo dec. 2014)	Delež
Strošek izgradnje komunalne opreme	Izgradnja cestnega omrežja	410.385	28%	264.593	17%
	Izgradnje javne razsvetljave	35.237	2%	56.332	4%
	Kanalizacijsko omrežje – sanitarno	208.334	14%	234.847	15%
	Kanalizacijsko omrežje – meteorno	154.915	10%	250.503	16%
	Izgradnje vodovodnega omrežja	184.547	12%	72.118	5%
	Izgradnja vročevodnega omrežja	144.564	10%	247.158	16%
	Elektro omrežje – VN	81.986	6%	32.981	2%
	Elektro omrežje – TP	0	0%	60.184	4%
	Elektro omrežje – NN	43.378	3%	93.552	6%
	Izgradnja telefonskega omrežja	138.055	9%	145.384	9%
	Izgradnja KKS omrežja	76.655	5%	80.724	5%
<b>Skupaj strošek izgradnje komunalne opreme:</b>		<b>1.478.056</b>	<b>100%</b>	<b>1.538.377</b>	<b>100%</b>

Tabela 3: Skupni stroški izgradnje objektov in naprav

Vrsta stroška	Opis	Vrednost v SIT (nivo feb. 2000)	Skupaj v EUR (nivo dec. 2014)
Strošek priprave zemljišča	Stroški izdelave zazidalnega načrta	6.350.760	42.222
	Stroški izdelave geodetskega posnetka, programa opremljanja in parcelacije	8.702.600	57.858
	Stroški geomehanskih raziskav	1.500.000	9.973
	Skupaj postavke 1-3	16.553.360	110.054
	Ddv 22 %	3.641.739	24.212
	Skupaj priprava	20.195.099	134.265
	Stroški odkupa zemljišča	9.170.376	60.968
	Inženiring priprave zemljišča 5%	1.468.274	9.762
	SKUPAJ STROŠKI PRIPRAVE	21.663.373	144.027
	Prvo obračunsko območje 23%:		33.126
	Drugo obračunsko območje 77%:		110.901

Tabela 4: Skupni stroški priprave zemljišča

Skupina stroška	Komunalna naprava	Vrednost z upoštevanjem 22% DDV V SIT (dec.2002)	Vrednost z upoštevanje m 22% DDV V EUR (dec. 2014)	Delež, ki odpade na območje ZN	Skupaj primar
Strošek izgradnje primarne komunalne opreme	Cestno krožišče	48.000.000	324.443	20%	64.889
	Nadvoz čez železniško progo (kom)	84.000.000	567.775	20%	113.555
	Cesta od nadvoza do območja ZN (m1)	60.000.000	405.553	20%	81.111
	Sanacija kanalizacije- SI, od čistilne naprave do območja ZN (m1)	162.000.000	1.094.994	9%	98.549
	Vročevod od toplarne do toplotne postaje v območju ZN (m)	54.000.000	364.998	30%	109.499
	Toplarna izven območja ZN (kom)	88.800.000	600.219	22%	132.048
	Zadrževalnik Bičje (kom)	200.000.000	1.351.844	6%	81.111
	Toplotna postaja v območju ZN	2.400.000	16.222	100%	16.222
	Skupaj	699.200.000	4.726.048		696.984

Tabela 5: Primarni stroški, ki v deležu odpadejo na območje ZN GC Sever



### 3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI

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

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

Skupina stroška	Vrsta komunalne infrastrukture	Prvo območje		Drugo območje	
		Skupaj v EUR (nivo dec. 2015)	Delež	Skupaj v EUR (nivo dec. 2015)	Delež
<b>Strošek izgradnje komunalne opreme</b>	Izgradnja cestnega omrežja	414.571	19%	267.292	17%
	Izgradnje javne razsvetljave	35.597	2%	56.907	4%
	Kanalizacijsko omrežje - sanitarno	210.459	10%	237.242	15%
	Kanalizacijsko omrežje - meteorno	156.495	7%	253.059	16%
	Izgradnje vodovodnega omrežja	186.429	9%	72.853	5%
	Izgradnja vročevodnega omrežja	146.039	7%	249.679	16%
<b>Ostali stroški</b>	Strošek priprave zemljišča	33.464	2%	112.032	7%
	Primarna komunalna oprema	704.093	33%	0	0%
	Stroški nadzora za ostale komunalne naprave v območju ZN (območje karejev 1-4)	39.475	2%	0	0%
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za ceste) obr.obm.1: Kadunčeva cesta, cesta Ob Gumi obr.obm.2: ceste	205.300	10%	303.265	20%
<b>Skupaj obračunski stroški:</b>		<b>2.131.923</b>	<b>100%</b>	<b>1.552.330</b>	<b>100%</b>

Tabela 6: Obračunski stroški

### 3.3 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE

#### 3.3.1 PODLAGE ZA RAZDELITEV NA ENOTO MERE

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_p(ij)$  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.

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

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

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

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

## Določanje vsote površin parcel in neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Območje urejanja GC SEVER je določeno z obodno parcelacijo, oziroma z načrtom gradbenih parcel. Območje urejanja obsega skupno 48.436 m<sup>2</sup> gradbenih parcel.

Območje in uporaba zemljišča	Površine gradbenih parcel Obračunsko območje 1 (m <sup>2</sup> )	Površine gradbenih parcel Obračunsko območje 2 (m <sup>2</sup> )
1 - Poslovno stanovanjski objekti	4.677	0
2 - Več stanovanjski objekti	0	38.242
3 - Stanovanjski objekt	920	0
4 - Športna dvorana	2.010	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>7.607</b>	<b>38.242</b>

Tabela 7: pregled površin parcel po območjih

Območje	Kare	SID stavbe	Neto tlorisna (m <sup>2</sup> )	Skupaj neto tlorisna (m <sup>2</sup> )
2	K1	30591041	3.447,10	52.993,20
	K1	30591104	6.895,50	
	K1	30591227	4.131,10	
	K2	30591340	3.540,80	
	K2	30591409	5.019,60	
	K3	30937110	4.018,50	
	K3	30935669	7.000,60	
	K4	30938237	6.632,70	
	K4	30938481	4.452,60	
	K4	30956404	7.854,70	
1	K5	stanovanjski (ocena)	560,00	3.339
	K5	športna dvorana (ocena)	2.000,00	
	K6	poslovno-stanovanjski (ocena)	0 * ni več del obračunskega območja	
	K6	31638434	779,00	
			<b>56.332,20</b>	

Tabela 8: Neto tlorisne površine obstoječih in predvidenih objektov



## 3.3.2 OBRAČUNSKI STROŠKI PRERAČUNANI NA ENOTO MERE

Obračunski stroški so preračunani na enoto mere (neto tlorisno površino objektov in površino vseh parcel oziroma delov parcel na obračunskem območju). Posebej so podani za strošek izgradnje komunalno opremo in ostale stroške. Takšna razdelitev je narejena predvsem zaradi lažje ponazoritve delitve stroškov pri izdelavi odmernih odločb za odmero komunalnega prispevka.

Skupina stroška	Vrsta komunalne infrastrukture	Prvo območje		Drugo območje		Združeno v eno območje	
		Cp	Ct	Cp	Ct	Cp	Ct
Strošek izgradnje komunalne opreme	Izgradnja cestnega omrežja	54,50	124,16	6,99	5,04	14,87	12,10
	Izgradnje javne razsvetljave	4,68	10,66	1,49	1,07	2,02	1,64
	Kanalizacijsko omrežje - sanitarno	27,67	63,03	6,20	4,48	9,76	7,95
	Kanalizacijsko omrežje - meteorno	20,57	46,87	6,62	4,78	8,93	7,27
	Izgradnje vodovodnega omrežja	24,51	55,83	1,91	1,37	5,66	4,60
	Izgradnja vročevodnega omrežja	19,20	43,74	6,53	4,71	8,63	7,02
Ostali stroški	Strošek priprave zemljišča	4,40	10,02	2,93	2,11	3,17	2,58
	Primarna komunalna oprema	92,56	210,87	-	-	15,36	12,50
	Stroški nadzora za ostale komunalne naprave v območju ZN (območje karejev 1-4)	5,19	11,82	-	-	0,86	0,70
	Stroški odkupa nepremičnin (odkup zemljišč za cesto)						
	obr.obm.1: Kadunčeva cesta, cesta Ob Gumi obr.obm.2: ceste	26,99	61,49	7,93	5,72	11,09	9,03
		<b>280,26</b>	<b>638,49</b>	<b>40,59</b>	<b>29,29</b>	<b>80,36</b>	<b>65,40</b>

Tabela 9: Obračunski stroški na enoto mere - Cp in Ct

### 3.4 ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

#### 3.4.1 MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

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

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

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

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

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

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Za posamezno vrsto komunalne opreme se obračunski stroški preračunajo na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta in m<sup>2</sup> parcele. Obračunski stroški se določijo v programu opremljanja v skladu z uredbo.

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



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

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

### 3.5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

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

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

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

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

- $KP(ij)$ : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A(\text{parcela})$ : površina parcele,
- $Cp(ij)$ : obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,  $A(\text{tlorisna})$ : neto tlorisna površina objekta,
- $Dt$ : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7;  $Dp + Dt = 1$ ),
- $K(\text{dejavnost})$ : faktor dejavnosti (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je  $K(\text{dejavnost})$  enak 1,0),
- $i$ : posamezna vrsta komunalne opreme,
- $j$ : posamezno obračunsko območje.



Delež, ki odpade na parcelo, se izračuna tako, da se površino parcele pomnoži z obračunskimi stroški, preračunanimi na m<sup>2</sup> parcele na obračunskem območju, in deležem parcele.

Delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, se izračuna tako, da se neto tlorisno površino objekta pomnoži z obračunskimi stroški, preračunanimi na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine v obračunskem območju, in deležem neto tlorisne površine objekta.

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

### 3.5.1 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

Stroški opremljanja na enoto mere (Cpi in Cti) 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.

### 3.5.2 PODROBNEJŠA MERILA

Program opremljanja lahko določi predvsem naslednja podrobnejša merila:

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

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

Program opremljanja za območje »GC SEVER« ima naslednja podrobnejša merila:

**Faktor dejavnosti** je 1 in velja za vse vrste objektov.

**Razmerje med upoštevanjem merila stavbnega zemljišča in merila neto tlorisne površine** pri izračunu komunalnega prispevka je **Dp : Dt = 0,5 : 0,5**.

**Olajšave** niso predvidene.

## 6 ZAKLJUČKI Z NAVODILI ZA NADALJNJE DELO

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

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



## 7 VIRI

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



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