



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 352-1/2011-41

Datum: 17.1.2013

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARTNO PRI LITIJU**

ZADEVA: Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja OPPN Šmartno sever – 3. del; predlog za prvo branje.

Predlagatelj: Župan Občine Šmartno pri Litiji na podlagi 7. in 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03, 106/03, 34/04-popr.).

Poročevalca na seji: Andreja Leskovšek, Andrej Novak

Pravna osnova: Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 106/2010-popr., 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012), Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004-uradno prečiščeno besedilo, (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), Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. list RS, št. 95/07), Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja Šmartno sever – 3. del.

Namen: Obravnava in sprejem odloka.

Predhodna obravnava: Odbor za Gl.

Občinskemu svetu Občine Šmartno pri Litiji se po opravljeni razpravi predlagata v sprejem naslednji sklep:



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

SKLEP 1: Občinski svet sprejema Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja OPPN Šmartno sever – 3. del v prvem branju.

S spoštovanjem!

Pripravila:
Andreja Leskovšek

Župan Občine Šmartno pri Litiji:
Milan Izlekar





Občina Smartno pri Litiji

Župan

Obrazložitev:

Obrazložitev odloka:

Pravno podlago za izdelavo programa opremljanja predstavlja Zakon o prostorskem načrtovanju (33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09; v nadaljevanju: »ZPNačrt«), ki je prišel 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.

V skladu s 72. členom ZPNačrt je gradnja objektov dovoljena samo na komunalno opremljenih zemljiščih. Opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na podlagi izdelanega programa opremljanja stavbnih zemljišč se investitorjem zaračunava komunalni prispevek (plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča), ki pripada občini, kjer se zemljišče nahaja oz. se na podlagi tega programa opremljanja sklene pogodba o opremljanju med investitorji in občino. Na ta način lahko investitorji sami zgradijo komunalno opremo v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in se jim ta del sorazmerno upošteva pri izračunu komunalnega prispevka.

Za izvedbo odloka niso potrebna finančna sredstva v proračunu občine.

Pripravila:

Andreja Leskovšek l.r.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03/, 106/03, 34/04 in 34/04-popr.) je Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na __. redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja OPPN Šmartno sever – 3. del

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta Šmartno sever – 3. del in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

2. člen

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

S plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu je omogočen priključek na lokalno komunalno infrastrukturo oz. da bo ta v določenem roku in obsegu zgrajena in bo nanjo lahko svoj objekt priključil.

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

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

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

Zemljišče, namenjeno za gradnjo, je zemljiška parcela oz. njen del, na kateri je zgrajen ali je možno zgraditi objekt.

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



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

II. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

3. člen

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo komunalne opreme na obračunskem območju.

Tabela 1: Skupni stroški komunalnega opremljanja za območje urejanja OPPN Šmartno sever - 3. del:

Vrsta komunalne opreme	%	delež	Cena (ocena investicije)
Cestno omrežje - znotraj OPPN z ureditvijo obračališča, priključkom na R cesto in odkupi zemljišč	52,98%	42,90%	64.655,68 €
Odpadno kanalizacijsko omrežje	6,64%	5,37%	8.100,00 €
Padavinsko kanalizacijsko omrežje	10,24%	8,29%	12.495,00 €
Ponikovalnica za meteorne vode	6,15%	4,98%	7.500,00 €
Zadrževalnik z lovilcem olj	6,97%	5,64%	8.500,00 €
Vodovodno in hidrantno omrežje	6,34%	5,14%	7.740,00 €
Vodovodno omrežje . Priključki	2,38%	1,92%	2.900,00 €
Elektroenergetsko NN omrežje	3,84%	3,11%	4.680,00 €
Telekomunikacijsko omrežje	4,47%	3,62%	5.460,00 €
Nepredvidena dela	10,00%	8,10%	12.203,07 €
Projektna dokumentacija	3,00%	2,43%	3.660,92 €
Geodetski posnetki	2,50%	2,02%	3.050,77 €
Parcelacija	2,50%	2,02%	3.050,77 €
Inženiring	3,00%	2,43%	3.660,92 €
Nadzor	2,50%	2,02%	3.050,77 €
Skupaj	123,50%	100,00%	150.707,90 €

Cene so preračunane na nivo cen 31. december 2012. Vse cene so z DDV razen pri vodovodnem in kanalizacijskem omrežju.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Podlaga za odmero komunalnega prispevka v obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (Tabela 2). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, in bremenijo določljive zavezance.

Obračunski stroški opremljanja z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so skupni stroški, zmanjšani za delež drugih virov pri financiranju načrtovanih investicij.

Za obravnavano območje OPPN ni predvidenih drugih virov financiranja, tako da celoten strošek investicije v načrtovano komunalno opremo bremenijo zavezance za plačilo komunalnega prispevka, ki morajo sorazmerni znesek obračunskih stroškov poravnati oziroma skleniti pogodbo o opremljanju pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Tabela 2: Obračunski stroški komunalnega opremljanja z načrtovano komunalno opremo za območje urejanja OPPN Šmartno sever - 3. del:

Vrsta komunalne opreme	%	delež	Cena (ocena investicije)
Cestno omrežje - znotraj OPPN	57,78%	46,79%	64.655,68 €
Odpadno kanalizacijsko omrežje	7,24%	5,86%	8.100,00 €
Padavinsko kanalizacijsko omrežje	11,17%	9,04%	12.495,00 €
Ponikovalnica za meteorne vode	6,70%	5,43%	7.500,00 €
Zadrževalnik z lovilcem olj	7,60%	6,15%	8.500,00 €
Vodovodno in hidrantno omrežje	6,92%	5,60%	7.740,00 €
Vodovodno omrežje . Priključki	2,59%	2,10%	2.900,00 €
Nepredvidena dela	10,00%	8,10%	11.189,07 €
Projektna dokumentacija	3,00%	2,43%	3.356,72 €
Geodetski posnetki	2,50%	2,02%	2.797,27 €
Parcelacija	2,50%	2,02%	2.797,27 €
Inženiring	3,00%	2,43%	3.356,72 €
Nadzor	2,50%	2,02%	2.797,27 €
Skupaj	123,50%	100,00%	138.185,00 €

Cene so preračunane na nivo cen 31. december 2012. Vse cene so z DDV razen pri vodovodnem in kanalizacijskem omrežju.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Višina obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture se določi v skladu z vsakokrat veljavnim občinskim odlokom o programu opremljanja, ki ureja tudi merila za odmero komunalnega prispevka na območju občine. V času priprave tega Odloka velja Odlok o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 27/09) in je višina obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture prikazana v spodnjih dveh tabelah; (tabela 3, tabela 4).

Tabela 3: Prikaz obračunskih stroškov kvadratnega metra parcele z obstoječo komunalno opremo:

Obračunsko območje	Promet	Odpadna kanalizacija	Vodovod	JR	Zelene površine	SKUPAJ
1. obračunsko območje	8,70 €	1,94 €	0,98 €	0,28 €	0,01 €	11,92 €

Tabela 4: Prikaz obračunskih stroškov neto tlorisne površine objekta z obstoječo komunalno opremo:

Obračunsko območje	Promet	Odpadna kanalizacija	Vodovod	JR	Zelene površine	SKUPAJ
1. obračunsko območje	23,94 €	5,34 €	2,72 €	0,78 €	0,02 €	32,79 €

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na m² zemljišča, ki se opremlja, so skupaj 9,97 EUR/m².

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov so skupaj 27,45 EUR/m².

III. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA m² ZEMLJIŠČA, NAMENJENEGA ZA GRADNJO, IN NA m² NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

4. člen

Tabela 5: Preračun obračunskih stroškov na enoto m²:

Cena / m ² dela parcele namenjena gradnji	Stroški
--	---------

Tomazinova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, Slovenija

tel.: 01 / 89 62 770; faks.: 01 / 89 62 773

e-pošta: info@smartno-litija.si; www.smartno-litija.si

Matična številka: 1779737; Davčna številka: 99744686; TRR 01394 - 0100000193



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

<i>Stroški komunalne opreme</i>	138.185,00 €
<i>(ps) prispevna stopnja zavezanca</i>	1,0
<i>Površina obračunskega območja</i>	3.043 m²
<i>Površina neto tlorisnih površin objektov</i>	1.040 m²
<i>C_{pl1} (indeksirani stroški opremljanja parcel)</i>	45,411 €/m²
<i>C_{tl1} (indeksirani stroški opremljanja objektov)</i>	132,870 €/m²
<i>C_{pl,obst} (obračunski stroški obstoječe inf. / parcelo)</i>	9,97 €/m²
<i>C_{tl,obst} (obračunski stroški obstoječe inf. / objekt)</i>	27,45 €/m²

Površina dela območja namenjenega gradnji, ki se v območju urejanja Šmartno sever - 3. del komunalno opremlja v enem obračunskem območju, meri **3.043 m²**. Pri izračunu površine obračunskega območja je upoštevana površina dela parcel namenjenega pozidavi H, G, F, C, D in E.

Cena gradbene izgradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture, cena celotnih stroškov izdelave programa opremljanja, ocene stroškov izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo komunalno, energetsko in prometno opremo in njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov, ocene stroškov izdelave geodetskih posnetkov in stroški izdelave parcelacije ter stroškov tehničnega svetovanja in gradbenega inženiringa znaša **138.185,00 €**, preračunano na nivo cen 31. december 2012.

Cena stroškov načrtovane komunalne opreme na m² zemljišča predvidenega za pozidavo znaša **45,411 €/m²**.

Cena stroškov načrtovane komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov znaša **132,870 €/m²**.

Cena stroškov obstoječe komunalne opreme na m² parcele znaša **9,97 €/m²**.

Cena stroškov obstoječe komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov znaša **27,45 €/m²**.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

IV. PRIKAZ STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA ZA POSAMEZNO ENOTO

5. člen

Za vsako stanovanjsko enoto so prikazani obračunski stroški kot osnova za izračun komunalnega prispevka. Komunalni prispevek se razlikuje med posameznimi enotami.

Tabela 6: Komunalni prispevek za posamezne stanovanjske enote:

<i>Enota</i>	<i>Površina parcele namenjene gradnji [m²]</i>	<i>Neto tlorisne površine objektov [m²]</i>	<i>Komunalni prispevek za načrtovano komunalno opremo</i>	<i>Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo</i>	<i>Komunalni prispevek</i>
Objekt na H	549,00 m ²	180,00 m ²	24.423,58 €	10.417,38 €	34.840,96 €
Objekt na G	614,00 m ²	180,00 m ²	25.899,43 €	11.065,70 €	36.965,13 €
Objekt na F	574,00 m ²	180,00 m ²	24.991,21 €	10.666,73 €	35.657,94 €
Objekt na C	576,00 m ²	180,00 m ²	25.036,62 €	10.686,68 €	35.723,30 €
Objekt na D	364,00 m ²	160,00 m ²	18.894,38 €	8.023,10 €	26.917,48 €
Objekt na E	366,00 m ²	160,00 m ²	18.939,79 €	8.043,05 €	26.982,83 €
SKUPAJ	3.043,00 m²	1.040,00 m²	138.185,00 €	58.902,64 €	197.087,64 €

Prikazan izračun komunalnega prispevka lahko odstopa od dejansko odmerjenega glede na načrtovano tlorisno površino objekta, ki se bo gradil.

V. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

Komunalni prispevek načrtovane komunalne opreme se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{\text{plj}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{\text{tj}} \times D_t)$$

Tomazinova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, Slovenija

tel.: 01 / 89 62 770; faks.: 01 / 89 62 773

e-pošta: info@smartno-litija.si; www.smartno-litija.si

Matična številka: 1779737; Davčna številka: 99744686; TRR 01394 - 0100000193



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{parcela}$	površina parcele,
C_{pij}	obračunski stroški, preračunani na m^2 zemljišča, predvidenega za gradnjo, na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
D_p	delež zemljišča, predvidenega za pozidavo, pri izračunu komunalnega prispevka,
$K_{dejavnost}$	faktor dejavnosti,
$A_{tlorisna}$	neto tlorisna površina objekta,
C_{tij}	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
i	posamezna vrsta komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje.

7. člen

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju občine se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_{i,obst} = A_{parcela} \times C_{pi,obst} + A_{tlorisna} \times C_{ti,obst}$$

$KP_{i,obst}$	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{parcela}$	površina zemljišča namenjenega za pozidavo objekta,
C_{pi}	povprečni obračunski stroški, preračunani na m^2 zemljišča, predvidenega za pozidavo za posamezno vrsto komunalne opreme,
$A_{tlorisna}$	neto tlorisna površina objekta,
C_{ti}	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
i	posamezna vrsta komunalne opreme

8. člen

Skupni komunalni prispevek se izračunava kot vsota komunalnega prispevka načrtovane komunalne opreme in komunalnega prispevka obstoječe komunalne opreme po naslednji formuli:

Tomazinova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, Slovenija

tel.: 01 / 89 62 770; faks.: 01 / 89 62 773

e-pošta: info@smartno-litija.si; www.smartno-litija.si

Matična številka: 1779737; Davčna številka: 99744686; TRR 01394 - 0100000193



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

$$KP = \sum KP_{ij} + \sum KP_{i,obst}$$

VI. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti})

S tem odlokom se določi, da je razmerje med delom zemljišča predvidenega za pozidavo in merilom neto tlorisne površine predvidenih objektov (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka $D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$.

Faktor dejavnosti ($k_{dejavnost}$)

Glede na načrtovano gradnjo, ki za obravnavani OPPN predvideva gradnjo enostanovanjskih stavb, se s tem odlokom določi faktor dejavnosti - $K_{dejavnost} = 1$.

Oprostitve in olajšave pri plačilu komunalnega prispevka

Olajšave za zavezance in oprostitve za plačilo komunalnega prispevka niso predvidene.

Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo pri plačilu komunalnega prispevka

Znižanje komunalnega prispevka zaradi minulih vlaganj investitorjev v komunalno opremo, kadar je ugotovljeno, da so investitorji v preteklosti sami financirali izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture.

V primeru OPPN Šmartno sever - 3.del tega primera ni.

Indeksiranje stroškov opremljanja

Izračunana vrednost C_{pi} in C_{ti} velja na dan 31. december 2012. Obračunski stroški opremljanja stavbnih zemljišč se pri izračunu komunalnega prispevka na dan izračuna revalorizirajo z indeksi cen za ostalo nizko gradnjo, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

10. člen

Tomazinova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, Slovenija

tel.: 01 / 89 62 770; faks.: 01 / 89 62 773

e-pošta: info@smartno-litija.si; www.smartno-litija.si

Matična številka: 1779737; Davčna številka: 99744686; TRR 01394 - 0100000193



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

- (1) Investitorji morajo pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za komunalno infrastrukturo plačati sorazmerni del komunalnega prispevka Občini Šmartno pri Litiji ali skleniti z Občino Šmartno pri Litiji pogodbo o opremljanju za izgradnjo komunalne infrastrukture.
- (2) Investitorji morajo infrastrukturo zgraditi, zanjo pridobiti uporabno dovoljenje in jo predati Občini Šmartno pri Litiji oz. upravljavcem posamezne infrastrukture.
- (3) Osnova za odmerno odločbo je Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju OPPN Šmartno jug - 3. del, ki ga je izdelalo podjetje MATRIKA, Andrej Novak s.p., Paradiž 3, Trebnje, z datumom januar 2013, št. projekta PO-001/2013-ŠMA.
- (4) Program opremljanja je na vpogled na Občini Šmartno pri Litiji.

VI. NAMENSKA PORABA SREDSTEV KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen

Zbrana sredstva komunalnega prispevka občina namensko porabi za pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami sekundarnega omrežja na območju.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

12. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Šmartno pri Litiji.

Številka: 352-1/2011-41

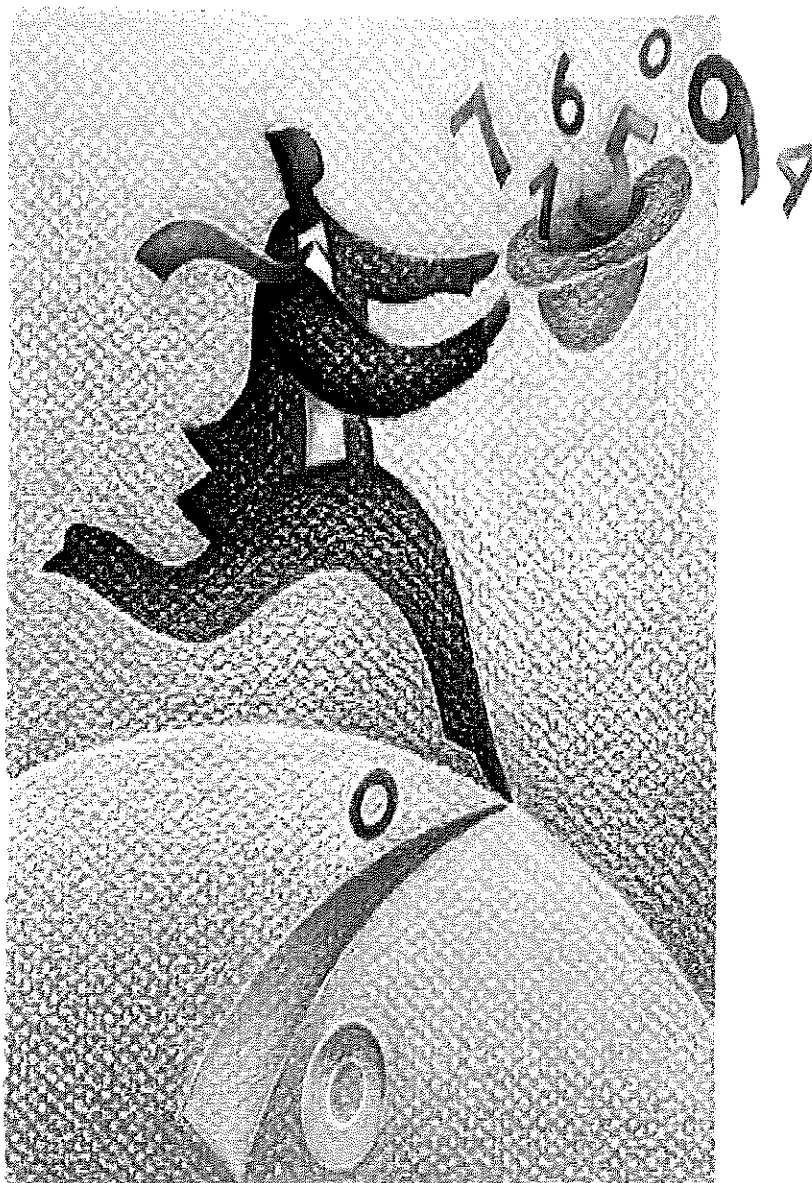
Šmartno pri Litiji, dne

Župan
Občine Šmartno pri Litiji
Milan Izlakar l.r.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

TREBNJE, JANUAR 2013

OBMOČJE UREJANJA – OPPN ŠMARTNO SEVER 3. DEL



Št. projekta: PO-001/2013-ŠMA

0	UVOD	4
1	SPLOŠNI DEL.....	5
1.1	OSNOVA ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	5
1.2	PRAVNI PREDPISI IN STROKOVNE OSNOVE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	6
1.3	PROJEKTNE PODLOGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	8
1.4	OCENA STROŠKOV OPREMLJANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	8
1.5	PRIPRAVLJALCI PROGRAMA OPREMLJANJA	9
1.6	PODATKI O NAROČNIKU IN INVESTITORJIH	10
1.6.1	Naročnik programa opremljanja	10
1.6.2	Investitorji programa opremljanja	10
1.7	RAZLOGI ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	10
1.8	OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	10
1.8.1	Območja urejanja	10
1.8.2	Velikost parcel in zemljišč predvidenih za pozidavo	11
1.8.3	Velikost ureditvenega območja	11
1.8.4	Neto tlorisne površine predvidenih objektov....Napaka! Zaznamek ni definiran.	
1.8.5	Prostorski pogoji in določila.....	11
1.8.6	Komunalno energetska infrastruktura	12
	TEHNIČNI DEL.....	13
1.9	KOMUNALNO OPREMLJANJE	13
1.9.1	Zasnova prometne infrastrukture	13
1.9.2	Zasnova komunalne infrastrukture	14
1.10	KOLIČINSKI PODATKI.....	20
1.11	TERMINSKI PLAN IZVAJANJA DEL.....	21
1.11.1	Faznost izgradnje.....	21
	FINANČNI DEL	22
1.12	IZRAČUN STROŠKOV IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME.....	23
1.12.1	Ocene nepoznanih stroškov komunalnega opremljanja	23
1.12.2	Prikaz skupnih stroškov načrtovane komunalne opreme	24
1.12.3	Prikaz obračunskih stroškov načrtovane komunalne opreme	25
1.12.5	Prikaz obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture ...	26
1.13	PRERAČUN STROŠKOV KOMUNALNE OPREME NA M ²	27
1.13.1	Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m ² površine parcele objektov in neto tlorisne površine objektov	27
1.14	ZARAČUNAVANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA	28
1.14.1	Izračun komunalnega prispevka načrtovane komunalne opreme ...	29
1.14.2	Komunalni prispevek obstoječe komunalne opreme	30

1.14.4 Skupni komunalni prispevek obstoječe in predvidene komunalne opreme	30
1.14.5 Prikaz stroškov komunalnega opremljanja za posamezno enoto....	31
1.15 RAZDELITEV CELOTNE INVESTICIJE	32
1.15.1 Grafični prikaz razdelitve obračunskih stroškov	33
<u>3 PRILOGE.....</u>	<u>35</u>

0 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 podlage za odmero komunalnega prispevka, opredeli se roke in način opremljanja stavbnih zemljišč.

Program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN Šmartno sever - 3. del 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, komunalno in energetska infrastrukturo, njihova priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov in priključevanje stavb na komunalno opremo. Prikazani so tudi količinski podatki infrastrukture ter terminski plan izvajanja del.

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 zemljišča predvidenega za pozidavo in na neto florisno površinsko enoto objekta.

Program opremljanja stavbnih zemljišč obsega območje urejanja OPPN Šmartno sever - 3. del. Območje je usklajeno s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana občine.

1 SPLOŠNI DEL

1.1 Osnova za izdelavo programa opremljanja

Pravno podlago za izdelavo programa opremljanja predstavlja 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; v nadaljevanju: »ZPNačrt«), ki je prišel veljati 28.04.2007.

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

Komunalno opremo pri tem predstavljajo:

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

Vsebina in metodologija priprave **programa opremljanja** sta opredeljeni:

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

Osnovo za izdelavo programa opremljanja predstavljajo:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za območje Litije in Šmartnega (Uradni list SRS, št. 22/1988 in Uradni list RS, št. 29/1991, 89/2002, 7/2004, 44/2004, 44/2005, 89/2009, 100/2010; v nadaljevanju besedila: Spremembe in

dopolnitve PUP) ter Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Litija za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Litija za obdobje 1986-1990-2000 za območje Občine Litija (Uradni list RS, št. 86/2001, 5/2004, 51/2004, 126/2004),

- Občinski podrobni prostorski načrt za območje urejanja Šmartno sever - 3. del.

1.2 Pravni predpisi in strokovne osnove za izdelavo programa opremljanja

- Zakon o graditvi objektov /ZGO-1/ (Uradni list RS, št. 102/2004-UPB-1, 14/2005-popr., 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 126/07, 108/09, 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popr.));
- Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (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);
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 4/1999, 117/2004);
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07);
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07);
- Zakon o urejanju prostora /ZUreP-1/ (Uradni list RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.), 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.));
- Zakon o kmetijskih zemljiščih /ZKZ/ (Ur. list RS, št., 59/1996, 31/1998 Odl.US: U-I-340/96, 1/1999-ZNIDC, 54/2000-ZKme, 68/2000 Odl.US: U-I-26/97-8, 27/2002 Odl.US: U-I-266/98-72, 58/2002-ZMR-1, 67/2002, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1, 36/2003, 55/2003-UPB1, 43/2011, 71/2011-UPB2, 58/2012);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za območje Litije in Šmartnega (Uradni list SRS, št. 22/1988 in Uradni list RS, št. 29/1991, 89/2002, 7/2004, 44/2004, 44/2005, 89/2009, 100/2010; v nadaljevanju besedila: Spremembe in dopolnitve PUP) ter Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Litija za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Litija za

obdobje 1986-1990-2000 za območje Občine Litija (Uradni list RS, št. 86/2001, 5/2004, 51/2004, 126/2004);

- ostala zakonska določila, ki urejajo posege v prostor.

1.3 Projektne podloge za izdelavo programa opremljanja

- Občinski podrobni prostorski načrt za območje urejanja Šmartno sever - 3. del.

1.4 Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča

Stroški opremljanja stavbnega zemljišča so izdelani na podlagi ocene stroškov izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo in njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov, ocene stroškov izdelave geodetskega posnetka in parcelacije ter ocene stroškov tehničnega svetovanja, gradbenega inženiringa in nadzora.

Stroški izgradnje objektov, naprav in njihovih omrežij kolektivne in individualne rabe sekundarnega značaja ter izgradnje priklopov na primarno komunalno omrežje ter ureditve površin, ki sestavljajo komunalno opremo temeljijo na podlagi projektantske ocene količin, glede na potek in vrsto infrastrukture določeno v Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja Šmartno sever - 3. del, vrednosti na enoto so določene izkustveno.

V programu opremljanja prikazani stroški za opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo so brez stroškov komunalnih priključkov od sekundarnega omrežja do objekta.

Stroški opremljanja stavbnih zemljišč z elektroenergetskim in telekomunikacijskim omrežjem niso del obračunskih stroškov in s tem niso predmet tega programa opremljanja. Ti stroški sicer so ovrednoteni in prikazani v skupnih stroških, vendar niso upoštevani v izračunu komunalnega prispevka.

Vsi stroški opremljanja stavbnega zemljišča so izračunani na nivo cen 31. december 2012. Morebitni že nastali stroški se do tega datuma revalorizirajo z indeksi podražitev po vrstah gradbenih del (ostala nizka gradnja), katere izdaja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Vsi stroški opremljanja stavbnega zemljišča prikazani v tem programu opremljanja so z DDV, razen pri vodovodnem in kanalizacijskem omrežju.

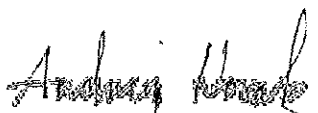

1.5 PRIPRAVLJALCI PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja Šmartno sever - 3. del je bil izdelan v okviru priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja Šmartno sever - 3. del.

OSNOVNI PODATKI O PROJEKTU IN PROJEKTANTIH

<i>Lokacija</i>	<i>Območje urejanja OPPN Šmartno sever - 3.del</i>
<i>Vrsta projektne dokumentacije</i>	<i>Program opremljanja stavbnih zemljišč</i>
<i>Projektivno podjetje</i>	<i>MATRIKA Andrej Novak s.p., Paradiž 3, 8210 Trebnje</i>
<i>Odgovorni predstavnik projektivnega podjetja</i>	<i>Andrej Novak, inž. metal., abs. ekon.</i>
<i>Sodelavci</i>	<i>Gorazd Bale, univ.dipl.inž.geod.</i>
<i>Datum izdelave projekta</i>	<i>januar 2013</i>

Andrej Novak



svečani podpis in oglaševanje
andrej novak, s.p.
paradiž 3 8210 trebnje

1.6 PODATKI O NAROČNIKU IN INVESTITORJIH

1.6.1 Naročnik programa opremljanja

Občina Šmartno pri Litiji, Tomazinova 7, Šmartno pri Litiji.

1.6.2 Investitorji programa opremljanja

Zasebni investitorji.

1.7 RAZLOGI ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

V skladu s 72. členom Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ je gradnja objektov dovoljena samo na komunalno opremljenih zemljiščih. Opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na podlagi izdelanega programa opremljanja stavbnih zemljišč se investitorjem zaračunava komunalni prispevek (plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča), ki pripada občini, kjer se zemljišče nahaja oz. se na podlagi tega programa opremljanja sklene pogodba o opremljanju med investitorji in občino.

1.8 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

1.8.1 Območja urejanja

Območje OPPN se nahaja v občini Šmartno pri Litiji, na robu naselja Šmartno. Na severu je omejeno z novogradnjami kot tudi z obstoječo pozidavo naselja Šmartno, severno in zahodno pa prehaja v površine kmetijskih zemljišč. Proti jugu območje omejuje regionalna cesta R2 416. Območje OPPN v celoti obsega površino 5.655 m² ter zajema zemljišče s parc. št. 469, k.o. Šmartno. Notranja dovozna pot poteka po jugovzhodnem robu območja urejanja v smeri sever - jug in se na novo priključuje na regionalno cesto R2 416 Litija-Šmartno-Radohova vas-Grm-Bič. Okolica objektov se uredi s travnatimi površinami in grmovnicami ali posameznimi drevesi. Vhodi, dostopi do objektov, parkirne in manipulacijske površine se primerno utrdijo oz. tlakujejo.

Z OPPN-jem se znotraj ureditvenega območja predvidi razširitev naselja ter prometna in infrastrukturna ureditev z navezavo na obstoječo infrastrukturo. Načrtujejo se naslednje ureditve:

gradnja šestih enostanovanjskih hiš s komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo (zemeljska dela z ureditvijo ustreznih dostopov in ureditev dvorišč oz. parkirišč, gradnja stanovanjskih objektov, ureditev priključkov na javno infrastrukturo in prostora za odvoz odpadkov).

Urbanistično oblikovanje zemljišč, namenjenih za gradnjo, in območij za razvoj objekta je skladno s prikazi ureditve območja prikazano v grafični prilogi (Priloga 1). Upoštevati je potrebno razporeditev območij za razvoj objektov, dostope do objektov ter elemente za zakoličbo novih parcel. Območje OPPN se prometno navezuje na obstoječo regionalno cesto R2 416 Litija-Šmartno-Radohova vas-Grm-Bič.

1.8.2 Velikost objektov in zemljišč predvidenih za pozidavo

Seznam parcel v obravnavanem območju predvidenih za pozidavo:

<i>Enota urejanja</i>	<i>Površina parcele namenjene gradnji [m²]</i>	<i>Neto tlorisna površina predvidenih objektov [m²]</i>
<i>H</i>	549,00 m ²	180,00 m ²
<i>G</i>	614,00 m ²	180,00 m ²
<i>F</i>	574,00 m ²	180,00 m ²
<i>C</i>	576,00 m ²	180,00 m ²
<i>D</i>	364,00 m ²	160,00 m ²
<i>E</i>	366,00 m ²	160,00 m ²
SKUPAJ	3.043,00 m²	1.040,00 m²

1.8.3 Velikost ureditvenega območja

Ureditveno območje OPPN zajema zemljišče s parcelno številko 469 k.o. 1847 - Šmartno. Površina ureditvenega območja občinskega podrobnega prostorskega načrta znaša 5.655 m².

Območje OPPN predstavlja eno obračunsko območje.

1.8.3 Prostorski pogoji in določila

Program opremljanja predvideva izgradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture tako, da je znotraj ureditvenega območja zagotovljena enaka gostota naslednjih komunalnih vodov in objektov:

- cestno omrežje,
- kanalizacija za komunalno odpadno vodo,

- kanalizacija za padavinsko odpadno vodo,
- zadrževalnik z lovilcem olj,
- ponikovalnica,
- vodovodno in hidrantno omrežje,
- elektroenergetsko NN omrežje,
- telekomunikacijsko (TK) omrežje.

1.8.4 Komunalno energetska infrastruktura

Objekti v območju urejanja morajo biti priključeni na omrežja in objekte gospodarske infrastrukture za oskrbo z vodo, odvajanje odpadnih in odpadnih padavinskih vod, za oskrbo z električno energijo in na telekomunikacijsko omrežje.

Primarno ali sekundarno komunalno in energetska omrežje mora potekati po javnih površinah v cestnem telesu ali ob njem. Gradnja komunalnih naprav in ceste mora potekati usklajeno. Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Trase komunalnih vodov so razvidne iz priloge 02: Komunalna, energetska in prometna infrastruktura znotraj območja opremljanja OPPN Šmartno sever - 3. del.

TEHNIČNI DEL

1.9 KOMUNALNO OPREMLJANJE

1.9.1 Zasnova prometne infrastrukture

Uvoz na območje OPPN je urejen s priključkom na obstoječo regionalno cesto drugega reda R2 416 Litija – Šmartno – Radohova vas – Grm – Bič.

Notranja cesta se navezuje na obstoječo regionalno cesto in se zaključi kot slepa ulica. Predviden zaključek notranje povezovalne ceste je urejen v obliki obračališča (oblika črke »T«), katerega oblika in izvedba se prilagaja terenu in tehničnim zahtevam. Priključek, ureditev in dostopna cesta se urejajo v skladu s predpisi, ki določajo merila o cestnih priključkih na javne ceste in sicer Zakon o cestah (Ur.l. RS, št. 109/2010, spremembe Ur.l. RS, št. 48/2012).

Priključek dostopne ceste na regionalno cesto R2 416, odsek 1346 (Litija – Šmartno – Radohova vas – Grm –Bič), v km 2.015 – desno, za potrebe šestih stanovanjskih objektov je dimenzioniran glede na predvideno količino in vrsto prometa preko priključka. Priključek je prilagojen niveletni vozišča državne ceste. Zagotovljena je potrebna preglednost, urejeno je ustrezno odvodnjavanje in predvidena ustrezna utrditev.

(3) Dostopna cesta ima širino 6,50 m (vozišče 2 x 2,50 m in bankina 2 x 0,75 m) ter okvirno dolžino 81,60 m. Tehnični elementi dostopne ceste omogočajo uvoz komunalnega / intervencijskega vozila.

Dostop do objektov je urejen z dovozi direktno na dvorišče objektov. Dovozi do parcel so urejeni preko minimalne širine 3,50 m.

Dovozna cesta in tudi individualni priključki nanjo so urejeni tako, da bo preprečeno odtekanje meteorne vode na obstoječo regionalno cesto in obratno. Odvodnjavanje bo potekalo preko dveh cestnih rešetak in asfaltnih muld. Odvodnjavanje bo v celoti potekalo po investitorjevi parceli 469 k.o. Šmartno.

Dovozna cesta bo asfaltirana. Na obeh straneh dovozne ceste bosta urejeni ob robu asfaltni muldi, širine 75 cm.

V bližini priključka na regionalno cesto ni dovoljeno saditi dreves, grmovja ali visokih poljskih kultur, ali storiti karkoli drugega, kar bi oviralo preglednost priključka (pregledni trikotnik).

Javno službo (vzdrževanje javnih cest in izvajanje zimska služba) izvaja občina v skladu s predpisi, ki urejajo izvajanje gospodarskih javnih služb. Ureditev in razširitev dostopnih poti se pri zatečenem stanju ureja dogovorno glede na možnosti. V primeru, da je dostopna pot privatna lastnina, si mora investitor za uporabo te poti pridobiti ustrezna soglasja lastnikov, urediti služnost (pri notarju overjena služnostna pogodba in služnostna pravica vpisana v zemljiško knjigo) ali zagotoviti (delni) odkup zemljišča. Tudi vzdrževanje zasebne ceste in izvajanje zimske službe je v primeru privatne lastnine v domeni investitorja oz. lastnika zemljišča.

Mirujoči promet se zagotovi z ustreznim številom parkirnih mest. V skladu z normativi je potrebno projektirati in urediti parkirna mesta ter prostor za manipulacijo vozil. Vsi dostopi se navezujejo na notranjo cesto.

1.9.2 Zasnova komunalne infrastrukture

Novo območje urejanja se priključi na obstoječo komunalno infrastrukturo. Opremljanje naselij se zagotavlja na podlagi predpisov, programa opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo in meril za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Šmartno pri Litiji.

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- vsi objekti znotraj območja morajo imeti dostop do javne ceste in morajo biti priključeni na vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje (po njegovi izgradnji), elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje (opcijsko);
- gradnja komunalnih naprav mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda.

➤ Varovalni pas gospodarske javne infrastrukture

V varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture je potrebno pri načrtovanju upoštevati predpisane minimalne odmike od obstoječih sistemov komunalnih in elektroenergetskih vodov ter prometne infrastrukture v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Križanja komunalnih vodov in naprav morajo biti izvedena tako, da se zagotovi nemoteno vzdrževanje in obnova vodovodnih in ostalih komunalnih objektov in naprav in higienska neoporečnost pitne vode v skladu z veljavnimi sanitarno – tehničnimi predpisi oziroma pogoji.

➤ Oskrba s pitno vodo

Oskrba območij opremljanja s pitno vodo se ureja v skladu s predpisi, ki določajo način oskrbe s pitno vodo na območju občine Šmartno pri Litiji.

Ureditveno območje je območje, kjer se zagotavlja oskrba s pitno vodo s storitvami javne službe in ni dovoljena lastna oskrba s pitno vodo. Za vse objekte je obvezna priključitev in uporaba javnega vodovoda v skladu s soglasjem upravljavca.

Načrtovan vodovod se priključuje na obstoječe vodovodno omrežje jugovzhodno od območja urejanja in poteka znotraj načrtovanega cestnega sveta. Priključitev več odjemnih mest na javni vodovod je potrebno izvesti tako, da se priključek stavbe na obratujoč sekundarni vodovod izvede s skupnim cevovodom. Cevovod, ki povezuje obratujoči sekundarni vodovod do razcepov za priključitev individualnih odjemnih mest, se šteje kot javni vodovod ter ga bo po izgradnji potrebno predati v upravljanje občini oziroma upravljavcu javnega vodovoda.

V območju OPPN je potrebno predvideti vodovodno omrežje, ki bo zagotavljalo zadostne količine sanitarne in požarne vode ter izvesti hidrantno omrežje.

Priključek objekta na javno vodovodno omrežje mora pri objektih z večjo požarno obremenitvijo zagotoviti možnost gašenja požara. Kolikor to ni možno, si mora investitor zagotoviti drug vir vode in način gašenja.

Podroben načrt oskrbe s pitno vodo (vodovodni priključki) se izdelava v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za komunalno infrastrukturo.

➤ Kanalizacijsko omrežje

Občina Šmartno pri Litiji skrbi za odvajanje in čiščenje odpadne vode v skladu s predpisi, ki določajo odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine.

Osnova za urejanje odpadnih voda so predpisi, ki določajo pogoje za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda in padavinskih voda.

Ureditveno območje Šmartno sever – 3. del leži deloma na območju poselitve Litija – Šmartno, ID 20007, kjer se po operativnem programu odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode predvideva odvajanje odpadnih vod v javno kanalizacijo. Javno kanalizacijsko omrežje na območju urejanja še ni dograjeno. Po dograditvi javne kanalizacije bo za vse objekte obvezna priključitev in uporaba javne kanalizacije v skladu s soglasjem upravljavca. Malo čistilno napravo pa je potrebno po izločitvi iz uporabe očistiti.

➤ Kanalizacija za komunalno odpadno vodo

Do izgradnje kanalizacijskega sistema je potrebno predvideti individualne male čistilne naprave z zmogljivostjo manjšo od 50PE. Prečiščeno vodo iz malih čistilnih naprav je potrebno speljati v individualne ponikovalnice.

Na območju, kjer ni javne kanalizacije, je potrebno zagotoviti, da se komunalna odpadna voda, ki nastaja v stavbi, pred odvajanjem očisti na mali čistilni napravi z ustrezno zmogljivostjo čiščenja.

➤ Kanalizacija za padavinsko odpadno vodo

Padavinske odpadne vode z utrjenih, tlakovanih ali z drugimi materialni prekritih površin, s katerih odteka padavinska odpadna voda, ki je tako onesnažena, da se v skladu s predpisom, ki ureja odvodnjavanje padavinskih voda s cest, ne sme odvajati v vode, mora upravljavec objektov na območju, kjer ni javne kanalizacije, to vodo zajeti v zadrževalniku padavinske odpadne vode ali obdelati v lovilcu olj ali očistiti v čistilni napravi za padavinske odpadne vode.

Upravljalca objektov mora z utrjenih, tlakovanih ali z drugimi materiali prekritih površin za padavinsko odpadno vodo, ki odteka z njegovih površin in je onesnažena z usedljivimi ali plavajočimi snovmi, zagotoviti mehansko čiščenje v

usedalniku, če se padavinsko odpadno vodo odvaja v javno kanalizacijo (po izgradnji le-te).

Padavinska voda, ki odteka s strehe stavbe, naj se odvaja neposredno v vode ali posredno v podzemne vode, kadar je to izvedljivo (v individualne ponikovalnice).

Potrebno je predvideti ustrezno odvodnjavanje utrjenih površin. Odvodnjavanje vozišča se izvede kontrolirano z asfaltno muldo ali ob robniku. Projekta rešitev odvajanja padavinskih voda mora biti usklajena s predpisi, ki urejajo področje emisij snovi in toplote ter predpisi o odvajanju in čiščenju odpadnih voda.

➤ Oskrba z elektriko

Na območju OPPN Šmartno sever -3. del se ne nahajajo elektroenergetski objekti in naprave v upravljanju podjetja Elektro Ljubljana d.d..Pred pričetkom posega v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu Litija naročiti zakoličbo, umike in ustrezno mehansko zaščito elektroenergetskih vodov in naprav, kjer je to potrebno in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav s strani upravljavca distribucijskega omrežja, kar mora biti zajeto v varnostnem načrtu.

Napajanje predvidenih stanovanjskih objektov se zagotovi preko novega nizkonapetostnega priključka zemeljskega voda ustreznega preseka iz bližnje transformatorske postaje TP Šmartno Ustje. Načrtovana trasa elektroenergetskega omrežja je prikazana na grafični prilogi »Zasnova komunalne in energetske infrastrukture – obstoječe, list številka 9«.

Napajanje predvidenih stanovanjskih objektov se tako zagotovi z vzankanjem v načrtovan nizkonapetostni (NN) zemeljski vod tipiziranega prereza NAY2Y-J 4x240+1,5mm², ki bo potekal ob južnem robu ureditvene parcele in se skladno z vsebino projektne dokumentacije »Občinski lokacijski načrt za območje Šmartno sever – SŠ -2«, pripravljavca TENDENCA d.o.o., Savska cesta 5, 1270 Litija, št. Projekta 70/2008, december 2008, nadaljeval ob regionalni cesti R2-416-1346 vse do predvidene stanovanjske pozidave na ureditvenem območju Šmartno sever – SŠ2, severno od obravnavanega območja. Omenjen nov NN vod bo oskrbovan z električno energijo iz obstoječe transformacijske postaje TP 20/0,4 kV Šmartno Ustje, ki je locirana na parceli številka 538/6 k.o. Šmartno.

Na ureditvenem območju je potrebno predvideti za priklop predvidenih stanovanjskih objektov prostostoječe kabelske omarice na stalno dostopnih mestih. Vsi zemeljski vodi na območju naj bodo uvlečeni v njim namenjeno kabelsko kanalizacijo s kabelskimi jaški ustreznih dimenzij. V fazi pred projektiranjem je potrebno dimenzijo in predviden potek NN priključnega voda ter število zaščitnih PVC cevi uskladiti s podjetjem Elektro Ljubljana d.d v nadzorništvu Litija.

➤ Telekomunikacijsko omrežje

Predvidena je opsijska priključitev na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki poteka jugovzhodno od območja OPPN.

V primeru priključitve načrtovanih objektov na javno TK omrežje je potrebno izdelati projektno dokumentacijo. Predvidi naj se TK kabelska kanalizacija z ustreznimi cevmi in TK jaški s tipskimi pokrovi Telekom. Točka priključitve na telekomunikacijsko omrežje se nahaja jugovzhodno od območja OPPN.

➤ Ravnanje z odpadki

Prostori za odlaganje odpadkov morajo biti locirani v skladu z Odlokom o načinu izvajanja gospodarske javne službe zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 27/09).

Prevzemno mesto za odpadke mora biti dostopno vozilom za neoviran prevzem odpadkov. Urejeno na prostem in je lahko istočasno tudi mesto praznjenja zabojnikov v vozilo oziroma sme biti oddaljeno od mesta praznjenja zabojnikov največ 7 m. Med prevzemnim mestom in mestom praznjenja zabojnikov ne sme biti stopnic, robnikov ali drugih ovir.

Najmanjša širina dovozne poti za specialno vozilo do prevzemnega mesta odpadkov in za prevoz mora biti 3m, svetla višina pa 4 m.

Najmanjši notranji radij dovozne poti do prevzemnega mesta za odpadke v križišču ali krivini mora biti 6,5 m razen pri dvosmernih lokalnih cestah, kjer je lahko manjši radij 3 m in je zagotovljena preglednost križišča.

Slepa ulica, ob robu katere so prevzemna mesta za odpadke mora imeti zaključek z obračališčem, ki mora biti izvedeno v obliki črke »T«, z najmanjšim zunanjim radijem 12 m ter najmanjšim notranjim radijem 6,5 m. Obračališče je lahko urejeno tudi na drug način, če vozila na njem obračajo enako učinkovito, kot to zagotavlja navedeno obračališče.

➤ Ogrevanje

Znotraj območja OPPN je predviden individualni način ogrevanja. Dovoljeni so tudi drugi načini ogrevanja v skladu z energetske usmeritvijo občine.

1.10 KOLIČINSKI PODATKI

Količinski podatki posamezne prometne, komunalne in energetske infrastrukture so pridobljeni iz poteka infrastrukture glede na predvideno ureditev naselja v občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Podane so količine za sledečo prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo, ki se upošteva v skupni ceni:

- cestno omrežje,
- kanalizacija za komunalno odpadno vodo,
- kanalizacija za padavinsko odpadno vodo,
- ponikovalnica,
- zadrževalnik z lovilcem olj,
- vodovodno in hidrantno omrežje,
- elektroenergetsko NN omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

<i>Cestno omrežje - ureditev dostopa</i>	<i>85,00 m²</i>
<i>Cestno omrežje - znotraj OPPN z ureditvijo obračališča in priključkom a R cesto</i>	<i>530,40 m²</i>
<i>Odkup zemljišč za cesto</i>	<i>530,40 m²</i>
<i>Opadno kanalizacijsko omrežje</i>	<i>60,00 m</i>
<i>Padavinsko kanalizacijsko omrežje</i>	<i>85,00 m</i>
<i>Ponikovalnica za meteorne vode</i>	<i>1,00 kpl</i>
<i>Zadrževalnik z lovilcem olj</i>	<i>1,00 kos</i>
<i>Vodovodno in hidrantno omrežje</i>	<i>90,00 m</i>
<i>Vodovodno omrežje . Priključki</i>	<i>5,00 kos</i>
<i>Elektroenergetsko NN omrežje</i>	<i>65,00 m</i>

1.11 TERMINSKI PLAN IZVAJANJA DEL

Terminski plan določi okvirne roke pričetka del opremljanja obravnavanega območja s posamezno prometno, komunalno in energetske infrastrukturo. V primeru pomanjkljivih podatkov se lahko določi le prioritete in vrstni red gradnje ali rekonstrukcije posamezne opreme na določenem delu območja opremljanja.

Možna je etapna gradnja odvisno od potreb in finančnih možnosti investorjev. Posamezne faze se morajo izvesti kot celota z vso pripadajočo prometno, komunalno in energetske infrastrukturo, pri čemer se ne sme poslabšati ekološkega stanja ureditvenega območja.

Del območja, ki se ga začne opremljati, mora imeti zagotovljeno vso kolektivno komunalno opremo.

Izgradnja infrastrukture se predvideva v več fazah in etapah, ki se lahko gradijo medsebojno neodvisno.

1.11.1 Faznost izgradnje

Izvajanje OPPN je razdeljeno na posamezne enote (A, B, C, D, E, F, G, H, I), pri čemer ima vsaka enota urejanja opredeljene tri faze.

Predvidena je gradnja enot v zaporedju B, A, C, D, E, F, G, H, I ali drugače, vendar je potrebno pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje za enoto B pred vložitvijo vloge za gradbeno dovoljenje za ostale enote. Gradnja oziroma izvajanje posameznih enot se lahko tudi združuje. Enota A je neodvisna od izvajanja ostalih enot in se lahko časovno prilagodi gradnji glavne ceste in ne pogojuje izvajanja drugih enot.

Vsaka enota vključuje v prvi fazi izvedbo komunalne in energetske infrastrukture ter prometne infrastrukture. Druga faza vključuje gradnjo objektov.

Tretja faza vključuje hortikulturno ureditev območja OPPN in končno obdelavo finalnega sloja asfalta na dovozni cesti.

Enota A predstavlja ureditev mulde in dela pločnika ob državni cesti. Enota B predstavlja ureditev dovozne ceste s priključkom in komunalnimi ter energetskimi vodi. Enote C, D, E, F, G, H predstavljajo gradnjo objektov in enota I predstavlja ureditev zelenih površin.

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 Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja Šmartno sever - 3.del, in vrednosti na enoto, katere so določene izkustveno,
- preračun obračunskih stroškov na m² zemljišč, predvidenih za pozidavo, na območju opremljanja,
- preračun obračunskih stroškov na m² neto tlorisnih površin predvidenih objektov na območju opremljanja,
- druge podatke, pomembne za oceno stroškov in za zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev.

1.12 IZRAČUN STROŠKOV IZGRADNJE KOMUNALNE OPREME

Osnovo za izračun stroškov, ki se predvidevajo za komunalno opremljeno območje urejanja Šmartno sever - 3. del, predstavljajo projektantske ocene količin glede na potek in vrsto infrastrukture, določeno v Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja Šmartno sever - 3. del, in izkustvene stroškovne ocene, podane s strani projektantov za posamezna področja. Vsi stroški so izračunani za nivo cen 31. december 2012.

Vsi stroški opremljanja stavbnega zemljišča, prikazani v tem programu opremljanja, so z DDV, razen pri vodovodnem in kanalizacijskem omrežju.

1.12.1 Ocene nepoznanih stroškov komunalnega opremljanja

Nepoznani stroški se izračunajo v deležih od vrednosti investicijskih stroškov izgradnje komunalne opreme:

• nepredvidena dela	10,0%
• stroški izdelave projektne dokumentacije	3,0%
• stroški izdelave geodetskih posnetkov	2,5%
• stroški izdelave parcelacije	2,5%
• stroški inženiringa	3,0%
• stroški nadzora	2,5%

1.12.2 Prikaz skupnih stroškov načrtovane komunalne opreme

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo komunalne opreme na obračunskem območju.

Skupni stroški komunalnega opremljanja za območje urejanja OPPN Šmartno sever - 3. del:

<i>Vrsta komunalne opreme</i>	<i>%</i>	<i>delež</i>	<i>Cena (ocena investicije)</i>
<i>Cestno omrežje - znotraj OPPN z ureditvijo obračališča, priključkom na R cesto in odkupi zemljišč</i>	52,98%	42,90%	64.655,68 €
<i>Odpadno kanalizacijsko omrežje</i>	6,64%	5,37%	8.100,00 €
<i>Padavinsko kanalizacijsko omrežje</i>	10,24%	8,29%	12.495,00 €
<i>Ponikovalnica za meteorne vode</i>	6,15%	4,98%	7.500,00 €
<i>Zadrževalnik z lovilec olj</i>	6,97%	5,64%	8.500,00 €
<i>Vodovodno in hidrantno omrežje</i>	6,34%	5,14%	7.740,00 €
<i>Vodovodno omrežje . Priključki</i>	2,38%	1,92%	2.900,00 €
<i>Elektroenergetsko NN omrežje</i>	3,84%	3,11%	4.680,00 €
<i>Telekomunikacijsko omrežje</i>	4,47%	3,62%	5.460,00 €
<i>Nepredvidena dela</i>	10,00%	8,10%	12.203,07 €
<i>Projektna dokumentacija</i>	3,00%	2,43%	3.660,92 €
<i>Geodetski posnetki</i>	2,50%	2,02%	3.050,77 €
<i>Parcelacija</i>	2,50%	2,02%	3.050,77 €
<i>Inženiring</i>	3,00%	2,43%	3.660,92 €
<i>Nadzor</i>	2,50%	2,02%	3.050,77 €
Skupaj	123,50%	100,00%	150.707,90 €

Cene so preračunane na nivo cen 31. december 2012. Vse cene so z DDV, razen pri vodovodnem in kanalizacijskem omrežju.

1.12.3 Prikaz obračunskih stroškov načrtovane komunalne opreme

Obračunski stroški investicije v izgradnjo komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov investicije, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, ali drugače obračunski stroški opremljanja z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so skupni stroški, zmanjšani za delež drugih virov pri financiranju načrtovanih investicij.

Za obravnavano območje OPPN ni predvidenih drugih virov financiranja, tako da celoten strošek investicije v načrtovano komunalno opremo bremenijo zavezanci za plačilo komunalnega prispevka, ki morajo sorazmerni znesek obračunskih stroškov poravnati pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja oziroma skleniti pogodbo o opremljanju.

Obračunski stroški komunalnega opremljanja za območje urejanja OPPN Šmartno sever - 3. del:

<i>Vrsta komunalne opreme</i>	<i>%</i>	<i>delež</i>	<i>Cena (ocena investicije)</i>
Cestno omrežje - znotraj OPPN	57,78%	46,79%	64.655,68 €
Odpadno kanalizacijsko omrežje	7,24%	5,86%	8.100,00 €
Padavinsko kanalizacijsko omrežje	11,17%	9,04%	12.495,00 €
Ponikovalnica za meteorne vode	6,70%	5,43%	7.500,00 €
Zadrževalnik z lovilcem olj	7,60%	6,15%	8.500,00 €
Vodovodno in hidrantno omrežje	6,92%	5,60%	7.740,00 €
Vodovodno omrežje . Priključki	2,59%	2,10%	2.900,00 €
Nepredvidena dela	10,00%	8,10%	11.189,07 €
Projektna dokumentacija	3,00%	2,43%	3.356,72 €
Geodetski posnetki	2,50%	2,02%	2.797,27 €
Parcelacija	2,50%	2,02%	2.797,27 €
Inženiring	3,00%	2,43%	3.356,72 €
Nadzor	2,50%	2,02%	2.797,27 €
Skupaj	123,50%	100,00%	138.185,00 €

Cene so preračunane na nivo cen 31. december 2012. Vse cene so z DDV, razen pri vodovodnem in kanalizacijskem omrežju.

1.12.5 Prikaz obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se preračuna na podlagi Odloka o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 27/09).

Obračunski stroški kvadratnega metra parcele za posamezno komunalno opremo, za območja, ki se urejajo s PPIA:

<i>Obračunsko območje</i>	<i>Promet</i>	<i>Odpadna kanalizacija</i>	<i>Vodovod</i>	<i>JR</i>	<i>Zelene površine</i>	<i>SKUPAJ</i>
<i>1. obračunsko območje</i>	8,70 €	1,94 €	0,98 €	0,28 €	0,01 €	11,92 €
<i>2. obračunsko območje</i>	7,44 €	0,00 €	0,84 €	0,24 €	0,01 €	8,53 €
<i>3. obračunsko območje</i>	7,50 €	0,00 €	0,85 €	0,24 €	0,01 €	8,60 €

Obračunski stroški kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za posamezno komunalno opremo, za območja, ki se urejajo s PPIA:

<i>Obračunsko območje</i>	<i>Promet</i>	<i>Odpadna kanalizacija</i>	<i>Vodovod</i>	<i>JR</i>	<i>Zelene površine</i>	<i>SKUPAJ</i>
<i>1. obračunsko območje</i>	23,94 €	5,34 €	2,72 €	0,78 €	0,02 €	32,79 €
<i>2. obračunsko območje</i>	45,06 €	0,00 €	5,10 €	1,46 €	0,04 €	51,66 €
<i>3. obračunsko območje</i>	42,59 €	0,00 €	4,83 €	1,38 €	0,04 €	48,85 €

Vsi obračunski stroški v preglednicah prikaza preračuna obračunskih stroškov

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na m² zemljišča, ki se opremlja, so skupaj **9,97 EUR/m²**.

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov so skupaj **27,45 EUR/m²**

1.13 PRERAČUN STROŠKOV KOMUNALNE OPREME NA m^2

1.13.1 Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m^2 površine parcele objektov in neto tlorisne površine objektov

<i>Cena / m^2 gradbene parcele</i>	<i>Stroški</i>
<i>Obračunski stroški predvidene komunalne opreme</i>	138.185,00 €
<i>(ps) prispevna stopnja zavezanca</i>	1,0
<i>Površina obračunskega območja</i>	3.043 m^2
<i>Površina neto tlorisnih površin objektov</i>	1.040 m^2
<i>C_{pl} (indeksirani stroški opremljanja parcel)</i>	45,411 €/m²
<i>C_{tl} (indeksirani stroški opremljanja objektov)</i>	132,870 €/m²
<i>$C_{pl,obst}$ (obračunski stroški obstoječe inf. / parcelo)</i>	9,97 €/m²
<i>$C_{tl,obst}$ (obračunski stroški obstoječe inf. / objekt)</i>	27,45 €/m²

Površina dela območja namenjenega gradnji, ki se v območju urejanja Šmartno sever - 3. del komunalno opremlja v enem obračunskem območju, meri **3.043 m^2** . Pri izračunu površine obračunskega območja je upoštevana površina dela parcel namenjenega pozidavi H, G, F, C, D in E.

Cena gradbene izgradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture, cena celotnih stroškov izdelave programa opremljanja, ocene stroškov izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo komunalno, energetsko in prometno opremo in njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov, ocene stroškov izdelave geodetskih posnetkov in stroški izdelave parcelacije ter stroškov tehničnega svetovanja in gradbenega inženiringa znaša **138.185,00 €**, preračunano na nivo cen 31. december 2012.

Cena stroškov načrtovane komunalne opreme na m^2 zemljišča predvidenega za pozidavo znaša **45,411 €/m²**.

Cena stroškov načrtovane komunalne opreme na m^2 neto tlorisne površine objektov znaša **132,870 €/m²**.

Cena stroškov obstoječe komunalne opreme na m^2 parcele znaša **9,97 €/m²**.

Cena stroškov obstoječe komunalne opreme na m^2 neto tlorisne površine objektov znaša **27,45 €/m²**.

1.14 ZARAČUNAVANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti})

S tem programom opremljanja se določi, da je razmerje med delom zemljišča, predvidenega za pozidavo, in merilom neto tlorisne površine predvidenih objektov (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka $D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$.

Faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$)

V skladu s 7. členom Pravilnika lahko program opremljanja določi faktor dejavnosti. Faktor dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno dejavnost. Pri določitvi glede na dejavnost je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in predpise o določitvi objektov državnega pomena. Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu in sicer v razponu od 0,70 do 1,30.

Glede na načrtovano gradnjo, ki za obravnavani OPPN predvideva gradnjo enostanovanjskih stavb, se s tem programom opremljanja določi faktor dejavnosti - $K_{dejavnost} = 1$.

Oprostitve in olajšave pri plačilu komunalnega prispevka

Občina lahko določi olajšave za določene zavezance in lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

V tem primeru mora občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

V primeru OPPN Šmartno sever - 3. del olajšave za zavezance in oprostitve za plačilo komunalnega prispevka niso predvidene.

Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo pri plačilu komunalnega prispevka

Možno je znižanje komunalnega prispevka zaradi minulih vlaganj investitorjev v komunalno opremo, kadar je ugotovljeno, da so investitorji v preteklosti sami financirali izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture.

V primeru OPPN Šmartno sever - 3. del tega primera ni.

Indeksiranje stroškov opremljanja

Izračunana vrednost C_{pi} in C_{ti} velja na dan 31. december 2012. Obračunski stroški opremljanja stavbnih zemljišč se pri izračunu komunalnega prispevka na dan izračuna revalorizirajo z indeksi cen za ostalo nizko gradnjo, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

1.14.1 Izračun komunalnega prispevka načrtovane komunalne opreme

Komunalni prispevek se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{pij} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{tij} \times D_t)$$

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{parcela}	površina parcele,
C_{pij}	obračunski stroški, preračunani na m^2 zemljišča, predvidenega za pozidavo na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
D_p	delež zemljišča, predvidenega za pozidavo, pri izračunu komunalnega prispevka,
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti,
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta,
C_{tij}	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
i	posamezna vrsta komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje,
C_{pij}	45,411 €/m²
D_p	0,5

$K_{\text{dejavnost}}$ 1,0
 C_{tij} 132,870 €/m²
 D_t 0,5

A_{parcela} površina posameznega zemljišča predvidenega za
 zidavo objekta
 A_{tlorisna} neto tlorisna površina posameznega objekta

1.14.2 Komunalni prispevek obstoječe komunalne opreme

Komunalni prispevek za vso obstoječo komunalno opremo na
 območju celotne občine

$$KP_{i,\text{obst}} = A_{\text{parcela}} \times C_{\text{pi,obst}} + A_{\text{tlorisna}} \times C_{\text{ti,obst}}$$

$KP_{i,\text{obst}}$ znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada
 posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem
 obračunskem območju,

A_{parcela} površina parcele objekta,
 C_{pi} povprečni obračunski stroški, preračunani na m²
 zemljišča, predvidenega za pozidavo za posamezno
 vrsto komunalne opreme,

A_{tlorisna} neto tlorisna površina objekta,
 C_{ti} obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne
 površine objekta na obračunskem območju za
 posamezno vrsto komunalne opreme,

i posamezna vrsta komunalne opreme,

C_{pij} 9,97 €/m²
 C_{tij} 27,45 €/m²

A_{parcela} površina posameznega zemljišča predvidenega za
 zidavo objekta

A_{tlorisna} neto tlorisna površina posameznega objekta

1.14.3 Skupni komunalni prispevek obstoječe in predvidene komunalne opreme

Skupni komunalni prispevek se izračunava po naslednji formuli:

$$KP = \sum KP_{ij} + \sum KP_{i,\text{obst}}$$

1.14.4 Prikaz stroškov komunalnega opremljanja za posamezno enoto

Za vsako stanovanjsko enoto so prikazani obračunski stroški kot osnova za izračun komunalnega prispevka. Komunalni prispevek se razlikuje med posameznimi enotami.

Komunalni prispevek za posamezne stanovanjske enote:

Enota	Površina parcele namenjene gradnji [m ²]	Neto tlorisne površine objektov [m ²]	Komunalni prispevek za načrtovano komunalno opremo	Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo	Komunalni prispevek
Objekt na H	549,00 m ²	180,00 m ²	24.423,58 €	10.417,38 €	34.840,96 €
Objekt na G	614,00 m ²	180,00 m ²	25.899,43 €	11.065,70 €	36.965,13 €
Objekt na F	574,00 m ²	180,00 m ²	24.991,21 €	10.666,73 €	35.657,94 €
Objekt na C	576,00 m ²	180,00 m ²	25.036,62 €	10.686,68 €	35.723,30 €
Objekt na D	364,00 m ²	160,00 m ²	18.894,38 €	8.023,10 €	26.917,48 €
Objekt na E	366,00 m ²	160,00 m ²	18.939,79 €	8.043,05 €	26.982,83 €
SKUPAJ	3.043,00 m²	1.040,00 m²	138.185,00 €	58.902,64 €	197.087,64 €

1.15 RAZDELITEV CELOTNE INVESTICIJE

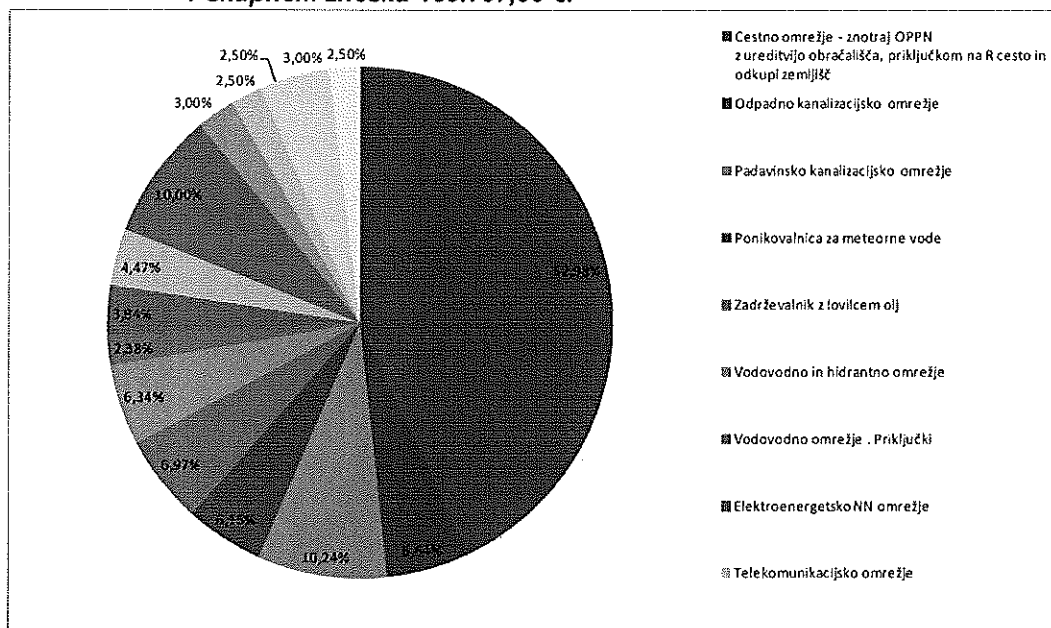
Spodaj so prikazani in razčlenjeni deleži obračunskih stroškov po vrstah komunalne opreme komunalnega opremljanja.

- cestno omrežje,
- kanalizacija za komunalno odpadno vodo,
- kanalizacija za padavinsko odpadno vodo,
- ponikovalnica,
- zadrževalnik z lovilcem olj,
- vodovodno in hidrantno omrežje.

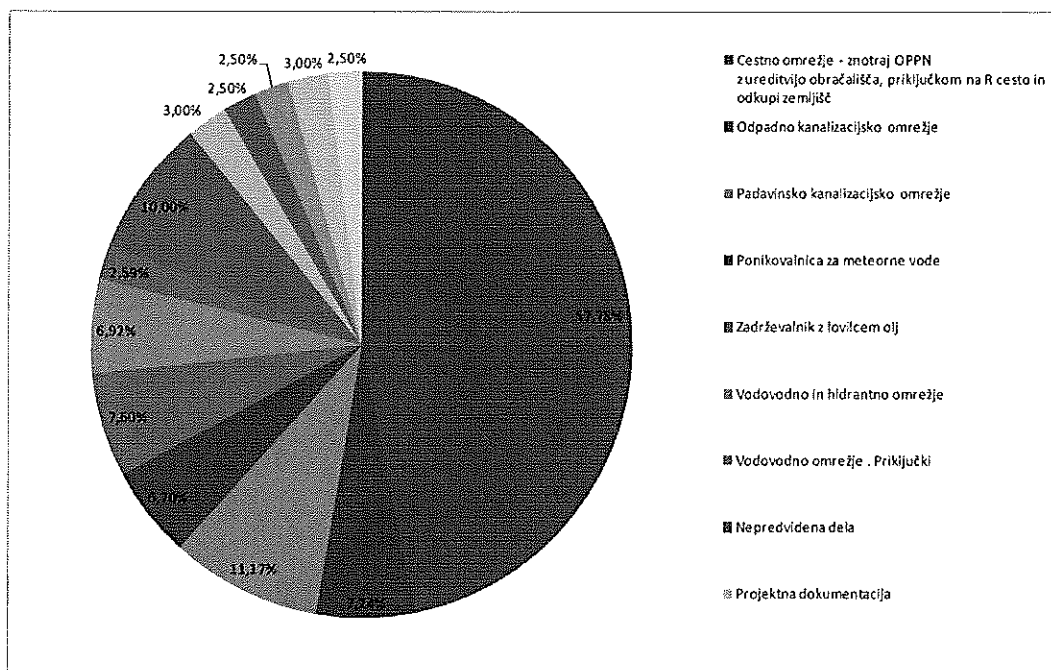
Na grafu 01 je prikazana razdelitev stroškov izgradnje komunalne opreme, na grafu 02 pa celotna investicija komunalnega opremljanja na območju opremljanja OPPN Šmartno sever - 3. del (skupaj z nepredvidenimi deli, projektno dokumentacijo, nadzorom, parcelacijo, inženiringom, ...). Stroški izgradnje obstoječe komunalne opreme, ki se razdeli na celotno občino (občinskega pomena) na grafih niso prikazani.

1.15.1 Grafični prikaz razdelitve obračunskih stroškov

Graf 01: Razdelitev skupnih stroškov izgradnje načrtovane komunalne opreme v skupnem znesku 150.707,90 €:



Graf 02: Razdelitev obračunskih stroškov načrtovane komunalne opreme (skupaj z nepredvidenimi deli, proj. dokumentacijo,...) v skupnem znesku 138.185,00 €:



3 PRILOGE

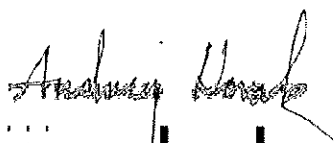

priloga 01: Prikaz ureditvenega območja.

M 1:1000

priloga 02: Komunalna, energetska in prometna infrastruktura
znotraj območja urejanja OPPN Šmartno sever - 3. del.

M 1:2000

Andrej Novak



svetovanje in oglaševanje
andrej novak, s.p.
paradiž 3 8210 trebnje

V Trebnjem, januar 2013