

*INŠTITUT ZA URBANO EKONOMIKO
DRUŽBA ZA UREJANJE
IN GOSPODARJENJE S PROSTOROM d.o.o.
Petkova ul. 69, 1000 Ljubljana*

**PROGRAM OPREMLJANJA ZA
OBMOČJE UREJANJA
DL S5-S2 GRAPOVČNIK**

Ljubljana, september 2006

VSEBINA

	Stran
I. SPLOŠNI DEL	3
1.0 UVOD	3
1.1 OSNOVE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA	3
2.0 OPIS INVESTICIJE	4
2.1 PODATKI O POVRŠINAH ZEMLJIŠČ IN OBJEKTIH	5
2.2 OBRAČUNSKA OBMOČJA	7
2.3 POVZETEK VSEBINE PROGRAMA OPREMLJANJA	8
II. TEHNIČNI DEL	11
1.0 NAKUP ZEMLJIŠČ	11
2.0 PRIPRAVA ZEMLJIŠČA	11
3.0 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČA	12
3.1 Opremljanje zemljišča s kolektivno komunalno infrastrukturo	12
3.2 Opremljanje zemljišča z individualno komunalno infrastrukturo	12
III. FINANČNI DEL	14
1.0 IZRAČUN SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE IN VIRI FINANCIRANJA	14
1.1 IZRAČUN SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE	15
1.2 VIRI FINANCIRANJA	24
2.0 OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO	24
2.1 OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO	24
2.2 OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE ZA NOVO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO	26
2.3 SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO	26
3.0 POSEBNA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	28
IV. TERMINSKI PLAN	30

I. SPLOŠNI DEL

1.0 UVOD

Območje urejanja DL S5 – S2 Grapovčnik obsega predel med domom za starejše občane na zahodni strani, obstoječim stanovanjskim naseljem enodružinskih stanovanjskih hiš in blokov na južni strani in cesto na Koš (Vodovodna ulica) na severni strani.

Območje urejanja se nahaja v k.o. Blekova vas v naselju Logatec. Območje meri 114.116 m², od tega je velikost območja, ki je že pozidano 4.223 m², velikost nepozidanega dela območja je 109.893 m².

Osnova za izdelavo Občinskega lokacijskega načrta DL S5 – S2 Grapovčnik (v nadaljevanju: OLN DL S5 – S2 Grapovčnik) je Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Logatec za obdobje od leta 1986 do leta 2000 dopolnjenega 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Logatec za obdobje od leta 1986 do leta 1990 dopolnjenega 2000, za območje Občine Logatec (Uradni list RS, št. 75/04), ki med drugim določa območja, ki se bodo urejala z občinskimi lokacijskimi načrti.

Območje urejanja je namenjeno gradnji šestih enot več-stanovanjskih objektov, dvojčkov in pretežno enostanovanjskih družinskih hiš ter ureditvi javnih tlakovanih in zelenih površin, ter gradnji komunalne, prometne in energetske infrastrukture.

Glede na heterogeno lastniško strukturo in glede na interes posameznikov, se naj bi gradnja komunalne infrastrukture izvajala v dveh ali več etapah:

- v prvi etapi se naj bi gradila komunalna infrastruktura za objekte, kjer je predvidena gradnja šest enot več-stanovanjskih objektov in 23 individualnih hiš in garažni boksi. Velikost območja urejanja prve etape je 31.367 m²;
- v drugi in tretji etapi se naj bi gradila komunalna infrastruktura za objekte, kjer je predvidena gradnja dvojčkov in enodružinskih hiš;
- v ostalih etapah se naj bi gradila komunalna infrastruktura za enostanovanjske hiše.

1.1 OSNOVE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Pravna podlaga za izdelavo programa opremljanja je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002, 8-1/2003 - popravek), Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/2004, 75/05).

Osnova za izdelavo programa opremljanja so naslednji sprejeti dokumenti in projektna dokumentacija:

1. Seznam dokumentov:

a) Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Logatec za obdobje od leta 1986 do leta 2000 dopolnjenega 2000, in srednjeročni družbeni plan Občine Logatec za obdobje od leta 1986 do leta 1990 dopolnjenega 2000, za območje Občine Logatec (Uradni list RS, št. 75/04), ki med drugim določa območja, ki se bodo urejala z občinskimi lokacijskimi načrti.

b) Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za ureditveno območje naselja Logatec (Uradni list RS, št. 32/97)

2. Seznam projektne dokumentacije in podatkov:

- Idejni načrti komunalnih vodov in podatki projektanta Lovrenc J. Erker d.o.o. podjetje za projektiranje in inženiring, 1370 Logatec, Tržaška cesta 42
- IDP (Idejni projekt) Načrt električnih inštalacij in električne opreme – javna razsvetljava, Elektro Ljubljana, št. načrta: ELR 207/05T-JR, Ljubljana, december 2005
- IDP (Idejni projekt) Načrt električnih inštalacij in električne opreme – elektroenergetsko omrežje, Elektro Ljubljana, št. načrta: ELR3-207/05T, Ljubljana, december 2005
- Projektna dokumentacija za Kanal A-1/A-0 Tržaška-Notranjska-RUB, Aqua data, Niko Antončič s.p., Logatec, št. proj. A-1-05, december 2005
- Urbanistični podatki, bilanca površin, tekstualni in grafični del OLN: projektant Lovrenc J. Erker d.o.o. podjetje za projektiranje in inženiring, 1370 Logatec, Tržaška cesta 42
- Podatki občine Logatec: Stroški priključevanja območja OLN Grapovčnik na obstoječo javno komunalno opremo, julij 2006, dopolnitev september 2006

2.0 OPIS INVESTICIJE

Zemljišče za gradnjo naselja, to je: šest enot več-stanovanjskih objektov, dvojčkov in pretežno enostanovanjskih družinskih hiš, ureditev javnih tlakovanih in zelenih površin ter komunalne, prometne in energetske infrastrukture, se nahaja v območju urejanja DL S5 – S2 Grapovčnik.

Na tej lokaciji je predvidena izgradnja šest enot več-stanovanjskih objektov (blokovna pozidava), etažnost K+P+4, dvojčkov in enodružinskih hiš na območju etape I, gradnja dvojčkov in enodružinskih stanovanjskih hiš na območju etape II in III ter gradnja enostanovanjskih hiš v ostalih etapah. Etažnost dvojčkov in enodružinskih hiš je lahko K+P+1 ali K+P+M.

Skupaj je na območju predvidena izgradnja 92 stanovanjskih hiš in 96 stanovanj.

Zemljišče s predvideno novogradnjo je komunalno neopremljeno. V neposredni bližini ob obstoječi stanovanjski gradnji potekajo vsi komunalni vodi, tako da je možno območje priključiti na obstoječe omrežje.

Za napajanje naselja je predvidena krožna cesta na katero se priključujejo zasebna zemljišča in javne prometne površine. Krožna cesta se preko dostopne ceste priključuje na lokalno cesto.

Glavno prometnico predstavlja cesta, ki je priključena na Tržaško cesto v rondoju pri bencinski črpalki Mol.

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.

Priklop na plinovodno in na telekomunikacijsko omrežje je stvar dodatne ponudbe. V sklopu obvezne javne infrastrukture je javna razsvetljava in zagotavljanje ekoloških otokov za odvoz smeti.

Investicija obsega izgradnjo gospodarske javne infrastrukture znotraj območja OLN in izven območja OLN in sicer: izgradnja krožišča, javnih parkirnih mest za staroselce in novo naselje, kakor tudi izgradnja električnega omrežja od mesta priključitve izven območja OLN do samega območja OLN.

2.1 PODATKI O POVRŠINAH ZEMLJIŠČ IN OBJEKTIH

Velikost območja obdelave je 114.116 m², od tega je predvidene površine za javno infrastrukturo v izmeri 14.939 m², zelenih in rekreacijskih površine je 16.517 m². Zemljišča v lasti občine je Logatec 6.527 m², v lasti ostalih lastnikov in ENERGOPLAN-a d.d. pa je 107.589 m². Velikost gradbenih parcel je 78.437 m².

Tabela 1: Urbanistični podatki območja urejanja DL S5 – S2 Grapovčnik – skupaj vse etape

- velikost območja urejanja				114.116 m ²
- velikost gradbenih parcel				78.437 m ²
- grajeno javno dobro				14.939 m ²
.- zelene in gozdne površine				16.517 m ²
.- pozidane obstoječe površine				4.223 m ²
- BTP nad terenom				26.100 m ²
- BTP pod terenom				10.700 m ²
				Skupaj parkirna mesta
- št. parkirnih mest - javnih	nad terenom	134	pod terenom 0	134
- št. parkirnih mest - lastniških	nad terenom	328	pod terenom 184	512
- št. parkirnih mest - skupaj	nad terenom	462	pod terenom 184	646

Vir podatkov: Projektant Lovrenc J. Erker d.o.o. podjetje za projektiranje in inženiring, september 2006

Tabela 2: Podatki o velikosti objektov in izrabi zemljišča – skupaj vse etape

vrsta gradnje	etažnost	m2 gradbene parcele	m2 stavbišča	bruto m2 nad terenom	bruto m2 pod terenom
blokovna gradnja	K+P+4	10.007	1.500	7.700	1.500
st. hiše	K+P+1(M)	67.125	9.200	18.400	9.200
boksi, prehodi Pavšičeva	P	1.035	1.230	0	1.230
skupaj:	-	78.437	11.930	26.100	11.930
javno dobro:	-	14.939	-	-	-
vse skupaj:	-	92.913	-	-	-

vrsta gradnje	neto tlorisna povr. m2 nad terenom	neto tlorisna povr.m2 pod terenom	FSI = BEP/gradb. parcele
blokovna gradnja	6.930	1.350	0,92
st. hiše	16.560	8.280	0,41
boksi, prehodi Pavšičeva	0	1.107	0,94
skupaj:	23.490	10.737	0,48
javno dobro:	-	-	
vse skupaj:	-	-	

Vir podatkov: Projektant Lovrenc J. Erker d.o.o. podjetje za projektiranje in inženiring, september 2006

Glede na to, da se bo gradnja objektov izvajala v etapah, so v nadaljevanju podani urbanistični podatki in podatki o velikosti območja za prvo etapo.

Tabela 1.1: Urbanistični podatki območja urejanja DL S5 – S2 Grapovčnik – prva etapa

- velikost območja urejanja				31.367 m2
- velikost gradbenih parcel				24.012 m2
- grajeno javno dobro				6.556 m2
,- zelene in gozdne površine				0 m2
,- pozidane obstoječe površine				799 m2
- BTP nad terenom				12.300 m2
- BTP pod terenom				3.800 m2
				Skupaj parkirna mesta
- št. parkirnih mest - javnih	nad terenom	120	pod terenom 0	120
- št. parkirnih mest - lastniških	nad terenom	190	pod terenom 46	236
- št. parkirnih mest - skupaj	nad terenom	310	pod terenom 46	356

Vir podatkov: Projektant Lovrenc J. Erker d.o.o. podjetje za projektiranje in inženiring, september 2006

Tabela 2.1: Podatki o velikosti objektov in izrabi zemljišča – prva etapa

vrsta gradnje	etažnost	m2 gradbene parcele	m2 stavbišča	bruto m2 nad terenom	bruto m2 pod terenom
blokovna gradnja	K+P+4	10.007	1.500	7.700	1.500
st. hiše	K+P+1(M)	13.499	2.300	4.600	2.300
boksi, prehodi Pavšičeva	P	1.305	1.230	0	1.230
skupaj:	-	24.811	5.030	12.300	5.030
javno dobro:	-	6.556	-	-	-
vse skupaj:	-	31.367	-	-	-

vrsta gradnje	neto tlorisna povr. m2 nad terenom	neto tlorisna povr.m2 pod terenom	FSI = BEP/gradb. parcele
blokovna gradnja	6.930	1.350	0,92
st. hiše	4.140	2.070	0,51
boksi, prehodi Pavšičeva	0	1.107	0,94
skupaj:	11.070	4.527	0,70
javno dobro:	-	-	
vse skupaj:	-	-	

Vir podatkov: Projektant Lovrenc J. Erker d.o.o. podjetje za projektiranje in inženiring, september 2006

2.2 OBRAČUNSKA OBMOČJA

V skladu z 9. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: Uredba), se lahko celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije razdeli na več obračunskih območij, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja.

Na osnovi navedenih določil uredbe, je v programu opremljanja obračunsko območje investicije sestavljeno iz dveh obračunskih območij:

- Obračunsko območje 1 – to je območje blokovne gradnje vključno z garažnimi boksi
- Obračunsko območje 2 - to je območje enodružinskih hiš

Velikost obračunskih območij ter bruto in neto tlorisne površine objektov:

Obračunska območja	BTP v m2 -skupaj	neto tlorisna povr. v m2 - skupaj	velikost obračunskih obj. v m2 (gradbene parcele)
OBRAČUNSKO območje I - blokovna gradnja vključno z garažnimi boksi	10.430,00	9.387,00	11.312,00
OBRAČUNSKO območje II - individualne stanovanjske hiše	27.600,00	24.840,00	67.125,00
skupaj	38.030,00	34.227,00	78.437,00

2.3 POVZETEK VSEBINE PROGRAMA OPREMLJANJA

Na osnovi določil Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002, 8-1/2003 - popravek), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/2004, 75/05), idejnih načrtov ter podatkov projektantov, so izračunani skupni stroški investicije za vso komunalno infrastrukturo, ki se bo morala zgraditi na obravnavanem območju urejanja, vključno s stroški nakupa zemljišča in vrednostjo zemljišča, ki je v lasti občine v višini 1.115.896.797,67 SIT (brez DDV), po stalnih cenah na dan 30.09.2006.

K skupnim stroškom investicije je potrebno prišteti še stroške priključevanja območja OLN Grapovčnik na obstoječo javno komunalno infrastrukturo, ki po podatkih občine Logatec znašajo 119.279.705 SIT.

Skupni stroški investicije v obstoječo in novo gospodarsko javno infrastrukturo znašajo 1.235.176.502,67 SIT.

Skupni stroški investicije so izračunani v skladu z 10.členom Uredbe. V skupnih stroških investicije niso vključeni stroški financiranja in stroški komasacije. V skupnih stroških investicije pa so vključeni tudi stroški opremljanja zemljišča izven območja OLN.

Obračunski stroški investicije, ki znašajo **1.039.975.727,67 SIT brez DDV** zajemajo stroške investicije v obstoječo in novo gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena, ki vključuje naslednje stroške: odkup zemljišča s plačilom davka, kakor tudi vrednost zemljišča, ki je v lasti občine, stroške priprave in opremljanja zemljišča z lokalno komunalno infrastrukturo (gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena) vključno s stroški opremljanja zemljišča izven območja OLN.

Obračunski stroški investicije so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Preračunani obračunski stroški investicije na enoto mere, to je neto tlorisne površine objekta (C(ti)) in gradbene parcele (C(pi)), so po vrstah stroškov naslednji:

Vrsta stroškov	strošek/m ² gradb.parc. C(pi) v SIT	strošek/m ² NTP C(ti) v SIT
SKUPAJ PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ	1.103,58	2.529,03
SKUPAJ PRIPRAVA ZEMLJIŠČA	3.956,21	9.066,33
SKUPAJ OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ (kolekt. in ind.kom.naprave)	6.086,35	13.947,91
Kolek. kom. napr.-skupaj	4.813,99	11.032,08
cesta z odvod., prom. sig., meteorna kan.	2.550,39	5.844,65
zelene in rekreacijske povr.-zunanja ureditev	254,98	584,33
javna razsvetljava	446,22	1.022,58
meteorna kanalizacija	267,73	613,55
javna parkirišča, ekološki otoki, rondo, odvodnjavanje	1.294,67	2.966,96
Ind.. kom. napr.-skupaj	1.272,36	2.915,83
VO omr. in hidranti s priključki na parcelo	535,46	1.227,10
fekalna kanalizacija	481,92	1.104,39
plin. omr. s priključki na parc. brez pož.pipe	254,98	584,33
nepredvidena dela (5% od oprem. zemljišča)	304,32	697,40
4,5% inženiring in nadzor	287,58	659,04
Obstoječa komunalna infrastruktura	1.520,71	3.484,96
SKUPAJ OBRAČUNSKI STROŠKI NA ENOTO MERE	13.258,74	30.384,66

Iz zgornjega izračuna je razvidno, da znašajo obračunski stroški investicije na m² gradbene parcele $C(pi) = 13.258,74$ SIT, na m² neto tlorisne površine objekta $C(ti) = 30.384,66$ SIT.

Upoštevajoč posebna merila za odmero komunalnega prispevka in sicer:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,5:0,5;
- faktor dejavnosti je 1, saj gre samo za izgradnjo stanovanjskih objektov

in preračunane obračunske stroške investicije, znaša komunalni prispevek za več stanovanjske objekte in za enostanovanjske hiše, izračunan v skladu s prvim odstavkom 8. člena Pravilnika o odmeri komunalnega prispevka (v nadaljevanju: Pravilnika): 6.629,37 SIT na m² parcele in 15.192,33 SIT na m² neto tlorisne površine objekta.

Izhodišča za izračun komunalnega prispevka:

Celotni komunalni prispevek	STROŠKI/gradb.parc. C(pi)	STROŠKI/NTP C(ti)
Obračunski stroški na m ² v SIT	13.258,74	30.384,66
Obračunski stroški na m ² v EUR	55,33	126,79
	individualne hiše	blokovna gradnja
Velikost gradbene parcele (v m ²) A(parcela)	67.125,00	11.312,00
Neto tlorisna površina (m ²)-skupaj A(tlorisna)	24.840,00	9.387,00
Delež parcele Dpi 50%: deležu neto tlorisne površine obj. Dti 50%		

Izračun celotnega komunalnega prispevka (KP)

Osnova za delitev stroškov	Obračunski stroški v SIT	KP na enoto (SIT/m2)	KP na enoto (EUR/m2)
50 % površine parcel	519.987.863,83	6.629,37	27,66
50 % neto tlorisne površine objektov	519.987.863,83	15.192,33	63,40
SKUPAJ	1.039.975.727,67		

CELOTNI KOMUNALNI PRISPEVEK (KP)	stroški na gradb parc	stroški za NTP	SKUPAJ (KP)
ENERGOPLAN (KP)	74.991.428,99	142.610.397,57	217.601.826,56
OSTALI (KP)	444.996.434,84	377.377.466,26	822.373.901,10
SKUPAJ (KP)	519.987.863,83	519.987.863,83	1.039.975.727,67

Izračun celotnega komunalnega prispevka (KP) po obračunskih območjih oz. po vrstah gradnje, preračunan na m2 bruto tlorisne površine objektov BTP, gradbene parcele in neto tlorisne površine objektov (NTP)

	Blokovna gradnja in garažni boksi Obračunsko območje I	Območje enodružinskih hiš Obračunsko območje II	Skupaj (brez DDV)
gradbene parcele A(parcela)	74.991.428,99	444.996.434,84	519.987.863,83
neto tlorisna površina A(tlorisna)	142.610.397,57	377.377.466,26	519.987.863,83
KP/m2 g.p. v SIT (50% g.p.)	6.629,37	6.629,37	
KP/m2 NTP v SIT (50% NTP)	15.192,33	15.192,33	
skupaj celotni komunalni prispevek v SIT (brez DDV)	217.601.826,56	822.373.901,10	1.039.975.727,67
skupaj celotni komunalni prispevek v EUR	908.036,33	3.431.705,48	4.339.741,81
strošek na m2 BTP v SIT	20.863,07	29.796,16	
strošek na m2 BTP v EUR	87,06	124,34	
strošek na m2 g.p. v SIT	19.236,37	12.251,38	
strošek na m2 g.p. v EUR	80,27	51,12	
strošek na m2 neto tlorisne površine obj. v SIT	23.181,19	33.106,84	
strošek na m2 neto tlorisne površine obj. v EUR	96,59	138,15	

Za blokovno gradnjo - obračunsko območje I znašajo obračunski stroški investicije – komunalni prispevek, preračunani na m2 neto tlorisne površine objekta 23.181,19 SIT, na m2 gradbene parcele pa 19.236,37 SIT.

Za gradnjo enodružinskih hiš in garaž - obračunsko območje II znašajo obračunski stroški investicije – komunalni prispevek, preračunani na m2 neto tlorisne površine objekta 33.106,84 SIT, na m2 gradbene parcele pa 12.251,38 SIT.

Vse cene so na dan 30.09.2006, pri transformaciji SIT v EUR je upoštevano, da je 1 EUR = 239,64 SIT.

Glede na to, da bo gradnja potekala v etapah, je v programu opremljanja izdelan izračun stroškov nakupa, priprave in opremljanja zemljišča za potrebe izgradnje objektov prve etape. Prva etapa vključuje izgradnjo 96 stanovanj, 23 hiš in garažne bokse.

Iz tabele 3.0.1.0. je razvidno, da znašajo stroški izgradnja lokalne komunalne infrastrukture, stroški nakupa in priprave zemljišča ter stroški inženiringa in nadzora za prvo etapo **594.010.566,11 SIT**.

II. TEHNIČNI DEL

1.0 NAKUP ZEMLJIŠČ

Glede na to, da je občina manjšinski lastnik zemljišč za gradnjo komunalne infrastrukture in sicer v izmeri 2.496 m², bo potrebno za realizacijo OLN odkupiti zemljišče za izgradnjo cest, poti in javnih parkirišč, skupno 12.443 m² zemljišč. V programu opremljanja je predvidena cena 20 EUR/m² oz. 4.800 SIT/m², kar znaša 59.726.400,00 SIT. Celotna vrednost zemljišča, ki je v lasti občine, kakor tudi zemljišča, ki ga je potrebno še odkupiti, z davkom, ki se nanaša samo na zemljišče, ki še ni v lasti občine, to je za vrednost 12.443m² zemljišča, upravnimi in sodnimi postopki ter stroški vezani na pridobivanje zemljišča, ki so v višini 3,3% od vrednosti zemljišča, znaša pa **86.561.158,92 SIT** (tabela 3.1. - finančni del programa opremljanja).

Za prvo etapo bo potrebno, od skupnih 6.556 m² predvidenih javnih površin, odkupiti 4.119 m² zemljišča. Za izvedbo prve etape ima občina v lasti 2.437 m² zemljišča. Vso zemljišče je enako vrednoteno in sicer po ceni 4.800 SIT/m². Celotna vrednost zemljišča, ki je v lasti občine, kakor tudi zemljišča, ki ga je potrebno še odkupiti za izvedbo prve etape, vključno z davkom, upravnimi in sodnimi postopki ter stroški vezani na pridobivanje zemljišča, ki so v višini 3,3% od vrednosti zemljišča, znaša skupaj **36.657.014,86 SIT** (tabela 3.1.1 - finančni del programa opremljanja).

2.0 PRIPRAVA ZEMLJIŠČA

V okviru stroškov priprave zemljišča za izgradnjo sekundarne komunalne infrastrukture (tabela: 3.0 in 3.2 – finančni del programa opremljanja), so zajeti vsi tisti stroški, ki so oz. bodo nastali pri pripravi zemljišča.

To so naslednji stroški:

- raziskave in študije: prometna študija, geološke-geomehanske raziskave, hidrološke raziskave;
- geodetska dokumentacija: parcelacije, zakoličbe, posnetek komunalnih vodov;
- dokumentacija, kamor spada: izdelava projektno – tehnične dokumentacije: IDP, PGD, PZI, PZR, PID, POV in PVE načrti komunalnih vodov s programom opremljanja;
- predstavitev komunalnih vodov (elektro daljnovoda in dela vodovoda ter prevezav);
- sanacija zemljišča, to so pripravljalna in zemeljska dela, sanacija terena skupaj z drenažo podzemnih vod;
- stroški inženiringa, v višini 3,3% od stroškov priprave zemljišča.

Skupaj znašajo stroški priprave zemljišča **310.313.200,00 SIT (brez DDV)**.

V teh stroških niso vključeni stroški financiranja in stroški komasacije.

3.0 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČA

V nadaljevanju bo podan kratek opis opremljanja zemljišč z vso potrebno komunalno infrastrukturo - gospodarsko javno infrastrukturo državnega in lokalnega pomena.

3.1 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČA S KOLEKTIVNO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

Opremljanje zemljišč s kolektivno komunalno infrastrukturo zajema izgradnjo: cestnega omrežja s prometno signalizacijo, javno razsvetljava, odvodnjavanje, izgradnjo hidrantne mreže, izgradnjo parkirišč, peš povezav in ekoloških otokov.

Cestno omrežje

Na obravnavanem območju urejanja bo potrebno zgraditi cca 2.300 m cest. Za napajanje naselja je predvidena krožna cesta na katero se priključujejo zasebna zemljišča in javne prometne površine. Dovozi do gradbenih parcel so urejeni preko uvozov minimalne širine 5.0 m, ki se izvedejo preko pogreznjenih robnikov. Krožna cesta se preko dostopne ceste priključuje na lokalno cesto.

Glavno prometnico predstavlja cesta, ki se priključuje na Tržaško cesto v rondoju pri bencinski črpalki Mol. Ta poteka mimo doma ostarelih do novo zgrajenega krožišča, kjer se zagotovi nova prometna ureditev, upoštevajoč sedanje prometne zahteve. Vse ostale ulice se navezujejo v krožnem prometu na glavno napajalno ulico, tako da promet gravitira na rondo pri Molu. Ulice z manjšo obremenitvijo, so lahko enosmerne širine 4 m. Slepih ulic ni.

V okviru stroškov opremljanja zemljišča je v postavki ceste vključena tudi prometna signalizacija in meteorna kanalizacija, izdelava zadrževalnikov padavinske vode. V posebni postavki pa so izračunani tudi stroški izgradnje javnih parkirišč, peš povezav in ureditev ekoloških otokov. Stroški izgradnje hidrantne mreža so zajeti v stroških izgradnje vodovodnega omrežja.

Javna razsvetljava

Za novo naselje se v cestnem telesu izvedejo krožne zanke. Razvod ulične javne razsvetljave poteka v prostih ceveh elektrokabelske kanalizacije. Javna razsvetljava se napaja iz odjemnega mesta v trafo postaji javne razsvetljave. Ob izgradnji javne infrastrukture – javna razsvetljava – bo graditelj infrastrukture ob ulici zgradil tipske svetilke in nosilce svetilk skladno s tipizacijo opreme in naprav javne razsvetljave.

Skupaj znašajo stroški opremljanja zemljišča s kolektivno komunalno infrastrukturo, brez stroškov inženiringa in nadzora, ki znašata skupaj 4,5% (od tega 3,3% za inženiring in 1,2% za nadzor), dan 30.09.2006, 377.595.000,00 SIT (Tabela 3.3 - finančni del programa opremljanja).

3.2 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČA Z INDIVIDUALNO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

Stroški opremljanja zemljišča z individualno komunalno infrastrukturo zajemajo stroške izgradnje: vodovodnega omrežja, kanalizacije, plinovodnega in električnega omrežja,

izgradnja dveh transformatorskih postaj in izgradnjo telekomunikacijskega omrežja (telefon in kablenska televizija).

Vodovodno omrežje

Vodovodno omrežje se bo gradilo v cestnem telesu, kjer se bodo izvedle krožne zanke.

Omrežje bo dimenzionirano za potrebe sanitarne vode ter požarne zaščite. Hidrantno omrežje se izvede z nadzemnimi hidranti v razdalji največ 80 metrov.

Kanalizacija

Na obravnavanem območju je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Predvidena je izgradnja cca 1.500 m fekalne kanalizacije. Vse komunalne odpadne vode se bodo preko novo načrtovane gravitacijske javne kanalizacije priklopile v obstoječo kanalizacijo za komunalne odpadne vode na Pavšičevi ulici.

Ob izgradnji javne infrastrukture – sanitarna kanalizacija – bo graditelj infrastrukture ob vsaki gradbeni parceli zagotovil odcep s povratno loputo na robu parcele predvidene za gradnjo javne infrastrukture.

Za odvajanje odpadne padavinske vode se v cestnih odsekih izvede kanalizacija za padavinske odpadne vode in se zbere v za to predvidenem ponikovalnem polju z ustreznim zadrževalnikom naletnih vod.

Za čiščenje lovilcev olj, peskolovov, usedalnikov in zadrževalnikov vode, bo po izgradnji skrbel upravljavec javne kanalizacije, JP Komunalno podjetje Logatec.

Za odvajanje padavinske vode s streh in tlakovanih površin posameznih zasebnih objektov, si mora vsak investitor zagotoviti ustrezno ponikovalno polje na funkcionalnem zemljišču ob objektu.

Plinovodno omrežje

Plinovodno omrežje poteka po cestnem telesu. Za novo naselje se v cestnem telesu izvedejo krožne zanke. Omrežje je treba dimenzionirati za potrebe cca 200 gospodinjstev.

Ob izgradnji javne infrastrukture – plinovodno omrežje – bo graditelj infrastrukture ob vsaki gradbeni parceli zagotovil odcep z zasunom na robu parcele predvidene za gradnjo javne infrastrukture.

Električno omrežje in trafo postaja

Električno omrežje poteka po cestnem telesu. Za novo naselje se v cestnem telesu izvedejo krožne zanke. Omrežje je potrebno dimenzionirati za potrebe cca 94 enodružinskih hiš in cca 106 stanovanj. Potrebno je del nadzemnih elektro energetskih vodov izvesti z zemeljskim kablom. Za potrebe novega naselja je potrebno zgraditi dve transformatorski postaji in NN razvod. Poleg tega je potrebno tudi pokablitev 20KV daljnovoda in zamenjava drogov.

Telekomunikacijsko omrežje (telefon in kablenska televizija)

Telekomunikacijsko omrežje poteka po cestnem telesu. Za novo naselje se v cestnem telesu izvedejo krožne zanke. Omrežje je treba dimenzionirati za potrebe cca 200 gospodinjstev. Izvede se 4-cevna kablenska kanalizacija s kablenskimi jaški. Dve cevi sta predvideni za telekom omrežje, ena za CATV, ena cev pa je rezervna. Telekom omrežje se dimenzionira na dva priključna para na stanovanjsko enoto.

Ob izgradnji javne infrastrukture – telefon / kablenska televizija – bo graditelj infrastrukture ob vsaki gradbeni parceli zagotovil odcep s tipsko omarico na robu parcele predvidene za gradnjo javne infrastrukture.

Skupaj znašajo stroški opremljanja zemljišča z inženiringom in nadzorom, ki znašata skupaj 4,5% (od tega 3,3% za inženiring in 1,2% za nadzor), za vso komunalno infrastrukturo – gospodarsko javno infrastrukturo državnega in lokalnega pomena **719.022.438,75 SIT** (Tabeli 3.0 in 3.3 - finančni del programa opremljanja), samo za komunalno infrastrukturo oz. za gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena pa **523.821.663,75 SIT** (Tabeli 3.0.1 in 3.3.1 - finančni del programa opremljanja). Cene ne vključujejo DDV in stroškov financiranja.

III. FINANČNI DEL

Finančni del programa opremljanja vsebuje izračun skupnih stroškov investicije, to je vseh investicijskih stroškov v izgradnjo gospodarske javne infrastrukture državnega in lokalnega pomena. To sta tabeli: 3.0 in 3.3. V tabelah 3.0.1 in 3.3.1 pa je izdelan izračun skupnih stroškov investicije brez elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja, ker ju financirajo državne gospodarske javne službe (Elektro Ljubljana in Telekom Slovenije). Zato sta v programu opremljanja le prikazana, stroški izgradnje pa niso upoštevani pri obračunskih stroških investicije.

Navedena izločitev stroškov izgradnje elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja pri izračunu obračunskih stroških investicije izhaja iz določil prve točke 143. člena ZUreP-1, ki se glasi: »Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.« Komunalna infrastruktura so objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu. Komunalna infrastruktura zajema:

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

V obračunskih stroških investicije so razen stroškov za izgradnjo nove komunalne infrastrukture, to je del skupnih stroškov investicije, vključeni tudi stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo, ki jih je na podlagi strokovnih podlag določila občina Logatec.

V finančnem delu programa opremljanja so tudi posebej prikazani stroški nakupa priprave in opremljanja zemljišča za realizacijo prve etape gradnje.

1.0 IZRAČUN SKUPNIH STROŠKOV INVESTIVIJE IN VIRI FINANCIRANJA

Skupni stroški investicije so izračunani v skladu z 10.členom Uredbe. Skupni stroški investicije zajemajo: stroške odkupa zemljišča s plačilom davka, kakor tudi vrednost zemljišča, ki je v lasti občine, stroške priprave in opremljanja zemljišča z gospodarsko

javno infrastrukturo državnega in lokalnega pomena, vključno s stroški opremljanja zemljišča izven območja OLN.

V skupnih stroških investicije niso vključeni stroški financiranja in stroški komasacije.

1.1 IZRAČUN SKUPNIH STROŠKOV INVESTIVIJE

Tabela 3.0: Rekapitulacija stroškov nakupa, priprave in opremljanja zemljišča na dan 30.09. 2006 - **skupni stroški investicije – vse etape**

Skupine stroškov	Vrsta aktivnosti	SKUPAJ strošek v SIT
	1	2
100	Pridobivanje zem. skupaj	83.795.894,40
	3,3% strošek za pridob.	2.765.264,52
	SKUPAJ PRIDOBIVANJE	86.561.158,92
200	Priprava zem. skupaj	300.400.000,00
	3,3% strošek za pripravo	9.913.200,00
	SKUPAJ PRIPRAVA	310.313.200,00
300	Opremljanje zem. skupaj	688.059.750,00
	4,5% inženiring in nadzor	30.962.688,75
	SKUPAJ OPREMLJANJE	719.022.438,75
	Skupaj priprava in oprem. zem. (200 + 300)	1.029.335.638,75
	Skupaj pridobivanje, priprava in opr. zem.(100+200+300)	1.115.896.797,67

Tabela 3.0.1: Rekapitulacija stroškov nakupa, priprave in opremljanja zemljišča na dan 30.09. 2006 - skupni stroški investicije - **izgradnja lokalne komunalne infrastrukture – vse etape**

Skupine stroškov	Vrsta aktivnosti	SKUPAJ strošek v SIT
	1	2
100	Pridobivanje zem. skupaj	83.795.894,40
	3,3% strošek za pridob.	2.765.264,52
	SKUPAJ PRIDOBIVANJE	86.561.158,92
200	Priprava zem. skupaj	300.400.000,00
	3,3% strošek za pripravo	9.913.200,00
	SKUPAJ PRIPRAVA	310.313.200,00
300	Opremljanje zem. skupaj	501.264.750,00
	4,5% inženiring in nadzor	22.556.913,75
	SKUPAJ OPREMLJANJE	523.821.663,75
	Skupaj priprava in oprem. zem. (200 + 300)	834.134.863,75
	Skupaj pridobivanje, priprava in opr. zem.(100+200+300)	920.696.022,67

Tabela 3.0.0: Rekapitulacija stroškov nakupa, priprave in opremljanja zemljišča na dan 30.09. 2006 - **skupni stroški investicije – prva etapa**

Skupine stroškov	Vrsta aktivnosti	SKUPAJ strošek v SIT
	1	2
100	Pridobivanje zem. skupaj	35.485.977,60
	3,3% strošek za pridob.	1.171.037,26
	SKUPAJ PRIDOBIVANJE	36.657.014,86
200	Priprava zem. skupaj	300.400.000,00
	3,3% strošek za pripravo	9.913.200,00
	SKUPAJ PRIPRAVA	310.313.200,00
300	Opremljanje zem. skupaj	311.120.250,00
	4,5% inženiring in nadzor	14.000.411,25
	SKUPAJ OPREMLJANJE	325.120.661,25
	Skupaj priprava in oprem. zem. (200 + 300)	635.433.861,25
	Skupaj pridobivanje, priprava in opr. zem.(100+200+300)	672.090.876,11

Tabela 3.0.1.0: Rekapitulacija stroškov nakupa, priprave in opremljanja zemljišča na dan 30.09. 2006 - skupni stroški investicije - **izgradnja lokalne komunalne infrastrukture – prva etapa**

Skupine stroškov	Vrsta aktivnosti	SKUPAJ strošek v SIT
	1	2
100	Pridobivanje zem. skupaj	35.485.977,60
	3,3% strošek za pridob.	1.171.037,26
	SKUPAJ PRIDOBIVANJE	36.657.014,86
200	Priprava zem. skupaj	300.400.000,00
	3,3% strošek za pripravo	9.913.200,00
	SKUPAJ PRIPRAVA	310.313.200,00
300	Opremljanje zem. skupaj	236.402.250,00
	4,5% inženiring in nadzor	10.638.101,25
	SKUPAJ OPREMLJANJE	247.040.351,25
	Skupaj priprava in oprem. zem. (200 + 300)	557.353.551,25
	Skupaj pridobivanje, priprava in opr. zem.(100+200+300)	594.010.566,11

Tabela 3.1: Ocena vrednosti zemljišča potrebnega za izgradnjo komunalne infrastrukture na dan 30.09. 2006- vse etape

	Vrsta aktivnosti	odstotek od stroška	površina (m2)	Cena/enoto (SIT/m2)	SKUPAJ strošek
	1	2	3	4	5=3x4
100	Pridobivanje zem. skupaj				83.795.894,40
110	Nezazidano zemlj.				83.795.894,40
111	odškodnina za zem.		14.939,00	4.800,00	71.707.200,00
113	odškod. za posevke				
114	stroški ceditve				
115	upravni, sodni postopki	0,2% od oškodnine za zem.			143.414,40
116	Davki 20% od vrednosti zemljišča, ki ga potrebno odkupiti in znaša 59.726.400 SIT	12443 m2 potreben odkup			11.945.280,00
120	Zazidano zemlj.				-
121	odškodnina za zem.				
123	odškod. za posevke				
124	stroški ceditve				
125	upravni, sodni postopki				
126	davek				
	3,3% strošek za pridobivanje zemljišča				2.765.264,52
	SKUPAJ PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ				86.561.158,92

Tabela 3.1.1: Ocena vrednosti zemljišča potrebnega za izgradnjo komunalne infrastrukture na dan 30.09. 2006 – prva etapa

	Vrsta aktivnosti	odstotek od stroška	površina (m ²)	Cena/enoto (SIT/m ²)	SKUPAJ strošek
	1	2	3	4	5=3x4
100	Pridobivanje zem. skupaj				35.485.977,60
110	Nezazidano zemlj.				35.485.977,60
111	odškodnina za zem.		6.556,00	4.800,00	31.468.800,00
113	odškod. za posevke				
114	stroški cenitve				
115	upravni, sodni postopki	0,2% od oškodnine za zem.			62.937,60
116	davki 20% od vrednosti zemljišča, ki ga potrebno odkupiti , to je 19.771.200 SIT	4119 m ² je potrebno odkupiti			3.954.240,00
120	Zazidano zemlj.				-
121	odškodnina za zem.				
123	odškod. za posevke				
124	stroški cenitve				
125	upravni, sodni postopki				
126	davek				
	3,3% strošek za pridobivanje zemljišča				1.171.037,26
	SKUPAJ PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ				36.657.014,86

Tabela 3.2: Stroški priprave zemljišča na dan 30.09. 2006

	Vrsta aktivnosti	SKUPAJ strošek v SIT
	1	2
200	Priprava zem. skupaj	300.400.000,00
210	Raziskave in študije	11.200.000,00
211	Geološke	4.600.000,00
212	prometna študija	4.000.000,00
214	hidrološke	2.600.000,00
220	Geodetska dokumentacija	4.000.000,00
221	geodetski načrt	
222	ZK izpiski	
223	parcelacije, zakoličbe, posnetek kom. vodov	4.000.000,00
230	Dokumentacija	30.000.000,00
231	zazidalni preskus	
232	PIN (lokac. načrt)	
233	idejni načrti kom. vodov	
234	IDP,PGD,PZI,PZR, PID,POV,PVE načrti kom. vodov	
235	program opremljanja	
240	Sanacija zemljišča	255.200.000,00
241	pripravljalna in zemeljska dela: izravnava terena in drenaže	200.000.000,00
245	prestavitvev elektro daljnovoda, dela vodovoda in prevezave	55.200.000,00
	3,3% strošek za pripravo zemljišča	9.913.200,00
	SKUPAJ PRIPRAVA ZEMLJIŠČA	310.313.200,00

Stroške priprave zemljišče mora pokriti že prva etapa gradnje.

Tabela 3.3: Strošek opremljanja zemljišča na dan 30.09. 2006, **vklučno s stroški izgradnje elektro in telefonskega omrežja – vse etape**

	Vrsta aktivnosti	površina (m1, m2, kos)	Cena/enoto (SIT/m2)	SKUPAJ strošek
	1	2	3	4=2x3
300	Opremljanje zem. skupaj			688.059.750,00
310	Kolek. kom. napr.-skupaj			377.595.000,00
311	cesta z odvod., prom. sig., meteorna kan.			
	- cesta 7m:	1.070	58.000	62.060.000,00
	- cesta 6m:	360	50.000	18.000.000,00
	- cesta 7m izven obm:	545	58.000	31.610.000,00
	- peš povezava 2m:	225	15.000	3.375.000,00
	- križišče T:	3	15.000.000	45.000.000,00
	- krožišče:	2	20.000.000	40.000.000,00
312	zunanja ureditev	1	20.000.000	20.000.000,00
313	javna razsvetljava	1.400	25.000	35.000.000,00
314	meteorna kanalizacija	1.400	15.000	21.000.000,00
	zadrževalniki	2	18.000.000	36.000.000,00
315	hidrantna mreža (vključena v postavko 321)			
	- dostop Pavšičeva 6m in preureditve parkiranja:	240,00	55.000,00	13.200.000,00
	- odvajanje meteorne vode:			20.000.000,00
	- krožišče izven obm:			20.000.000,00
316	javna parkirišča, ekološki otoki	1.900,00	6.500,00	12.350.000,00
320	Ind.. kom. napr.-skupaj			277.700.000,00
321	VO omr. in hidranti s priključki na parcelo	1.400	30.000	42.000.000,00
322	fekalna kanalizacija	1.400	27.000	37.800.000,00
323	plin. omr. s priključki na parc. brez pož.pipe	1	20.000.000	20.000.000,00
325	električno omrežje, od tega:			-
	kabelska kanalizacija s kabelskimi jaški	1.400	5.000	7.000.000,00
	- el. kanal. z jaški in izkopi	1	104.200.000	104.200.000,00
	NN razvod	1	43.400.000	43.400.000,00
	trafo postaja (2x630 kVA)	1	16.300.000	16.300.000,00
326	telekomunikacijska kanal. (telefon in CATV)	1.400	5.000	7.000.000,00
399	nepredvidena dela (5% od oprem. zemljišča)			32.764.750,00
	4,5% inženiring in nadzor			30.962.688,75
	SKUPAJ OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ			719.022.438,75

Tabela 3.3.1: Strošek opremljanja zemljišča na 30.09. 2006, **brez stroškov izgradnje elektro in telefonskega omrežja – vse etape**

	Vrsta aktivnosti	površina (m1, m2, kos)	Cena/enoto (SIT/m2)	SKUPAJ strošek
	1	2	3	4=2x3
300	Opremljanje zem. skupaj			501.264.750,00
310	Kolek. kom. napr.-skupaj			377.595.000,00
311	cesta z odvod., prom. sig., meteorna kan.			
	- cesta 7m:	1.070	58.000	62.060.000,00
	- cesta 6m:	360	50.000	18.000.000,00
	- cesta 7m izven obm:	545	58.000	31.610.000,00
	- peš povezava 2m:	225	15.000	3.375.000,00
	- križišče T:	3	15.000.000	45.000.000,00
	- krožišče:	2	20.000.000	40.000.000,00
312	zunanja ureditev	1	20.000.000	20.000.000,00
313	javna razsvetljava	1.400	25.000	35.000.000,00
314	meteorna kanalizacija	1.400	15.000	21.000.000,00
	zadrževalniki	2	18.000.000	36.000.000,00
315	hidrantna mreža (vključena v postavko 321)			
	- dostop Pavšičeva 6m in preureditve parkiranja:	240,00	55.000,00	13.200.000,00
	- odvajanje meteorne vode:			20.000.000,00
	- krožišče izven obm:	1		20.000.000,00
316	javna parkirišča, ekološki otoki	1.900,00	6.500,00	12.350.000,00
320	Ind.. kom. napr.-skupaj			99.800.000,00
321	VO omr. in hidranti s priključki na parcelo	1.400	30.000	42.000.000,00
322	fekalna kanalizacija	1.400	27.000	37.800.000,00
323	plin. omr. s priključki na parc. brez pož.pipe	1	20.000.000	20.000.000,00
325	električno omrežje, od tega:			-
	kabelska kanalizacija s kabelskimi jaški			
	- el. kanal. z jaški in izkopi			
	NN razvod			
	trafo postaja (2x630 kVA)			
326	telekomunikacijska kanal. (telefon in CATV)			
399	nepredvidena dela (5% od oprem. zemljišča)			23.869.750,00
	4,5% inženiring in nadzor			22.556.913,75
	SKUPAJ OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ			523.821.663,75

Tabela 3.3.0: Strošek opremljanja zemljišča na dan 30.09. 2006, **vkjučno s stroški izgradnje elektro in telefonskega omrežja – prva etapa**

	Vrsta aktivnosti	površina (m1, m2, kos)	Cena/enoto (SIT/m2)	SKUPAJ strošek
	1	2	3	4=2x3
300	Opremljanje zem. skupaj			311.120.250,00
310	Kolek. kom. napr.-skupaj			185.225.000,00
311	cesta z odvod., prom. sig., meteorna kan.			
	- cesta 7m:	657	58.000	38.106.000,00
	- cesta 6m:	185,0	50.000	9.250.000,00
	- cesta 7m izven obm:	218,0	58.000	12.644.000,00
	- peš povezava 2m:	185,0	15.000	2.775.000,00
	- križišče T:	1,0	15.000.000	15.000.000,00
	- krožišče:	0,0	20.000.000	-
312	zunanja ureditev	0,4	20.000.000	8.000.000,00
313	javna razsvetljava	560,0	25.000	14.000.000,00
314	meteorna kanalizacija	560,0	15.000	8.400.000,00
	zadrževalniki	1,0	18.000.000	18.000.000,00
315	hidrantna mreža (vkjučena v postavko 321)			
	- dostop Pavšičeva 6m in preureditve parkiranja:	240,00	55.000,00	13.200.000,00
	- odvajanje meteorne vode:			20.000.000,00
	- krožišče izven obm:			20.000.000,00
316	javna parkirišča, peš povezave, ekološki otoki	900,00	6.500,00	5.850.000,00
320	Ind. kom. napr.-skupaj			111.080.000,00
321	VO omr. in hidranti s priključki na parcelo	560,0	30.000	16.800.000,00
322	fekalna kanalizacija	560,0	27.000	15.120.000,00
323	plin. omr. s priključki na parc. brez pož.pipe	0,4	20.000.000	8.000.000,00
325	električno omrežje, od tega:			-
	kabelska kanalizacija s kabelskimi jaški	560,0	5.000	2.800.000,00
	- el. kanal. z jaški in izkopi	0,4	104.200.000	41.680.000,00
	NN razvod	0,4	43.400.000	17.360.000,00
	trafo postaja (2x630 kVA)	0,4	16.300.000	6.520.000,00
326	telekomunikacijska kanal. (telefon in CATV)	560,0	5.000	2.800.000,00
399	nepredvidena dela (5% od oprem. zemljišča)			14.815.250,00
	4,5% inženiring in nadzor			14.000.411,25
	SKUPAJ OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ			325.120.661,25

Tabela 3.3.1: Strošek opremljanja zemljišča na 30.09. 2006, **brez stroškov izgradnje elektro in telefonskega omrežja – prva etapa**

	Vrsta aktivnosti	površina (m1, m2, kos)	Cena/enoto (SIT/m2)	SKUPAJ strošek
	1	2	3	4=2x3
300	Opremljanje zem. skupaj			236.402.250,00
310	Kolek. kom. napr.-skupaj			185.225.000,00
311	cesta z odvod., prom. sig., meteorna kan.			
	- cesta 7m:	657	58.000	38.106.000,00
	- cesta 6m:	185,0	50.000	9.250.000,00
	- cesta 7m izven obm:	218,0	58.000	12.644.000,00
	- peš povezava 2m:	185,0	15.000	2.775.000,00
	- križišče T:	1,0	15.000.000	15.000.000,00
	- krožišče:	0,0	20.000.000	-
312	zunanja ureditev	0,4	20.000.000	8.000.000,00
313	javna razsvetljava	560,0	25.000	14.000.000,00
314	meteorna kanalizacija	560,0	15.000	8.400.000,00
	zadrževalniki	1,0	18.000.000	18.000.000,00
315	hidrantna mreža (vključena v postavko 321)			
	- dostop Pavšičeva 6m in preureditve parkiranja:	240,00	55.000,00	13.200.000,00
	- odvajanje meteorne vode:			20.000.000,00
	- krožišče izven obm:			20.000.000,00
316	javna parkirišča, ekološki otoki	900,00	6.500,00	5.850.000,00
320	Ind.. kom. napr.-skupaj			39.920.000,00
321	VO omr. in hidranti s priključki na parcelo	560,0	30.000	16.800.000,00
322	fekalna kanalizacija	560,0	27.000	15.120.000,00
323	plin. omr. s priključki na parc. brez pož.pipe	0,4	20.000.000	8.000.000,00
325	električno omrežje, od tega:			-
	kabelska kanalizacija s kabelskimi jaški	560,0		
	- el. kanal. z jaški in izkopi	0,4		
	NN razvod	0,4		
	trafo postaja (2x630 kVA)	0,4		
326	telekomunikacijska kanal. (telefon in CATV)	560,0		
399	nepredvidena dela (5% od oprem. zemljišča)			11.257.250,00
	4,5% inženiring in nadzor			10.638.101,25
	SKUPAJ OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ			247.040.351,25

1.2 VIRI FINANCIRANJA

V skladu s 138. členom Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-1), zagotavlja občina gradnjo komunalne infrastrukture. Prvi odstavek 139.člena ZUreP-1 pa navaja, da se zemljišča s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja.

142. člen ZUreP-1, ki se nanaša na financiranje komunalne infrastrukture pa navaja, da se komunalna infrastruktura financira iz proračuna občine, iz sredstev fizičnih in pravnih oseb, ki sklenejo pogodbo o opremljanju in iz drugih virov.

V prvem odstavku 143. člena ZUreP-1 pa je navedeno, da je komunalni prispevek plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

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

V primeru izgradnje stanovanjske soseke Grapovčnik, se bo izgradnja komunalne infrastrukture financirana samo iz prispevkov investitorjev.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški investicije, ki vključujejo stroške izgradnje nove komunalne infrastrukture in nadomestitvene stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo.

2.0 OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE ZA OBSTOJEČO IN NOVO KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

2.1 Obračunski stroški investicije za obstoječo komunalno infrastrukturo

Stroški priključevanja območja OLN Grapovčnik na obstoječo javno komunalno infrastrukturo znašajo po podatkih občine Logatec **119.279.705 SIT**. V naslednji razpredelnici so podani nadomestitveni stroški obstoječe komunalne infrastrukture in deleži, ki odpadejo na OLN Grapovčnik s pojasnili oz. navedbo virov, na osnovi katerih je občina določila navedene stroške.

Tabela 3.4: Stroški priključevanja območja OLN Grapovčnik na obstoječo javno komunalno infrastrukturo

Vrsta komunalne infrastrukture	Vrsta stroška	Strošek v SIT
ČISTILNA NAPRAVA	gradbena dela	960.000.000
	projektna dokumentacija	20.000.000
	nadzor nad gradnjo	15.000.000
	skupaj ČN – 15.000 PE	995.000.000
	delež Grapovčnika-650 PE	43.116.667
FEKALNA KANALIZACIJA	retenzijski kanal DN 800, 750m1	50.028.757
	retenzijski kanal DN 140, 400m1	317.241.199
	skupaj kanalizacija:	367.269.965
	delež Grapovčnika-650 PE	15.915.013
VODOVOD	zagotavljanje novih virov	6.000.000
	gradnja omrežja	34.000.000
	skupaj vodovodni sistem	40.000.000
CESTE	krožišče	38.947.141
	cesta skozi Dolenji Logatec	133.532.927
	skupaj ceste:	367.269.965
	delež Grapovčnika - 10%	17.248.007
METEORNA KANALIZACIJA	delež Grapovčnika	3.000.000
Komunalni prispevek območja Grapovčnik za priklp na obstoječa omrežja		119.279.705

Čistilna naprava

Znesek za ČN v višini 995.000.000 sit izhaja iz izdelane projektne dokumentacije: Prenova čistilne naprave Logatec, PGD, Genera d.o.o., Podmilščakova 18, Ljubljana, št. proj. 75605-26, december 2005. Čistilna naprava je dimenzionirana za 15.000 PE.

Delež Grapovčnika je 650 PE oziroma 43.116.667 SIT.

Fekalna kanalizacija

Ureditev retenzijskega kanala Tržaška cesta – pokopališče predstavlja investicijo, ki jo je potrebno izvesti v letih 2007 do 2008. Po projektantskih predračunih je za kanal DN 800 dolžine 750 m in kanal DN 400 dolžine 400 m po projektu »Kanal A-1/A-0 Tržaška-Notranjska-RUB, Aqua data, Niko Antončič s.p., Logatec, št. proj. A-1-05, december 2005«

ocenjena vrednost investicije 367.269.956 SIT. Kot čistilna naprava je dimenzionirana za 15.000 PE.

Delež Grapovčnika je 650 PE oziroma 15.915.031 SIT.

Vodovod

Višino zneska za vodovod smo privzeli iz podobne investicije izvedene v letu 2004-IOC Zapolje. Kot za Grapovčnik je tudi tam investicija predstavljala zagotovitev novega vodnega vira z zmogljivostjo 3 l/s.

Delež Grapovčnika za vodovod je po navedenih izhodiščih določen na 40.000.000 SIT.

Ceste

Znesek za ceste izhaja iz vrednosti plačanih gradbenih del občine za Ureditev ceste Kalce-Logatec (krožišče). Ureditev ceste skozi Dolenji Logatec pa se že izvaja in se bo predvidoma zaključila leta 2007. Projektantski predračun predvideva višino investicije v znesku 133.532.927 SIT.

Delež Grapovčnika je določen sorazmerno številu prebivalcev Logatca in znaša 10% predračunske investicije oziroma 17.248.007 SIT.

Metorna kanalizacija

Delež Grapovčnika za meteorno kanalizacijo je podan na osnovi naše ocene predvidenih obremenitev in znaša 3.000.000 SIT.

2.2 Obračunski stroški investicije za novo komunalno infrastrukturo

Obračunski stroški investicije za novo komunalno infrastrukturo, ki znašajo **920.696.022,67 SIT brez DDV** zajemajo stroške odkupa zemljišča s plačilom davka, kakor tudi vrednost zemljišča, ki je v lasti občine, stroške priprave in opremljanja zemljišča z lokalno komunalno infrastrukturo (gospodarska javna infrastruktura lokalnega pomena) vključno s stroški opremljanja zemljišča izven območja OLN.

2.3 Skupni obračunski stroški investicije za obstoječo in novo komunalno infrastrukturo

Skupni obračunski stroški investicije za obstoječo in novo komunalno infrastrukturo **1.039.975.727,67 SIT**.

V skladu z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka.

Pri preračunu obračunskih stroškov investicije na enoto mere so bili uporabljeni naslednji podatki:

Obračunska območja	velikost obračunskih obm. v m ² (gradbene parcele)	bruto tlorisna povr. (BTP) v m ² -skupaj	neto tlorisna povr. (NTP) v m ² - skupaj
OBRAČUNSKO območje I - blokovna gradnja vključno z garažnimi boksi	11.312,00	10.430,00	9.387,00
OBRAČUNSKO območje II - individualne stanovanjske hiše	67.125,00	27.600,00	24.840,00
skupaj	78.437,00	38.030,00	34.227,00

Preračun se opravi na naslednji način:

$$C(pi) = S(o) / \sum A(J) \text{ in } C(ti) = S(o) / \sum T(J)^1$$

Tabela 3.5: Preračunani obračunski stroški investicije na enoto mere, to je gradbene parcele (C(pi)) in neto tlorisne površine objekta (C(ti)) so po vrstah stroškov naslednji:

Vrsta stroškov	strošek/m2 gradb.parc. C(pi) v SIT	strošek/m2 NTP C(ti) v SIT
SKUPAJ PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ	1.103,58	2.529,03
SKUPAJ PRIPRAVA ZEMLJIŠČA	3.956,21	9.066,33
SKUPAJ OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ (kolekt. in ind.kom.naprave)	6.086,35	13.947,91
Kolek. kom. napr.-skupaj	4.813,99	11.032,08
cesta z odvod., prom. sig., meteorna kan.	2.550,39	5.844,65
zelene in rekreacijske povr.-zunanja ureditev	254,98	584,33
javna razsvetljava	446,22	1.022,58
meteorna kanalizacija	267,73	613,55
javna parkirišča, ekološki otoki, rondo, odvodnjavanje	1.294,67	2.966,96
Ind. kom. napr.-skupaj	1.272,36	2.915,83
VO omr. in hidranti s priključki na parcelo	535,46	1.227,10
fekalna kanalizacija	481,92	1.104,39
plin. omr. s priključki na parc. brez pož.pipe	254,98	584,33
nepredvidena dela (5% od oprem. zemljišča)	304,32	697,40
4,5% inženiring in nadzor	287,58	659,04
Obstoječa komunalna infrastruktura	1.520,71	3.484,96
SKUPAJ OBRAČUNSKI STROŠKI NA ENOTO MERE	13.258,74	30.384,66

Iz zgornjega izračuna je razvidno, da znašajo obračunski stroški investicije na m2 gradbene parcele $C(pi) = 13.258,74$ SIT, na m2 neto tlorisne površine objekta $C(ti) = 30.384,66$ SIT.

¹ Zgornje oznake pomenijo:

C(pi) strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

C(ti) strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

S(o) obračunski stroški investicije za določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

$\sum A(J)$ vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju,

$\sum T(J)$ vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

3.0 POSEBNA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Posebna merila za odmero komunalnega prispevka so:

- Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,5:0,5.
- Faktor dejavnosti je 1, saj gre samo za izgradnjo stanovanjskih objektov.

Upoštevajoč posebna merila za odmero komunalnega prispevka in preračunane obračunske stroške investicije, je komunalni prispevek za več stanovanjske objekte in za enostanovanjske hiše, izračunan v skladu s prvim odstavkom 8. člena Pravilnika, naslednji².

Tabela 4.0: Izhodišča za izračun komunalnega prispevka

Celotni komunalni prispevek	STROŠKI/gradb.parc. C(pi)	STROŠKI/NTP C(ti)
Obračunski stroški na m ² v SIT	13.258,74	30.384,66
Obračunski stroški na m ² v EUR	55,33	126,79
	individualne hiše	blokovna gradnja
Velikost gradbene parcele (v m ²) A(parcela)	67.125,00	11.312,00
Neto tlorisna površina (m ²)-skupaj A(tlorisna)	24.840,00	9.387,00
Delež parcele Dpi 50%: deležu neto tlorisne površine obj. Dti 50%		

Opomba: Pri transformaciji SIT v EUR je upoštevano, da je 1 EUR = 239,64 SIT.

² V prvem odstavku 8. člena Pravilnika je navedena formula za izračun komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture, v našem izračunu pa je izdelan izračun celotnega komunalnega prispevka. Izračun celotnega komunalnega prispevka (10. člen Pravilnika), ki je vsota izračunih komunalnih prispevkov za določeno vrsto komunalne infrastrukture, utemeljujemo z dejstvom, da se bodo vsi objekti priključevali na isto komunalno infrastrukturo in bodo morali participirati, glede na določena merila in izračunane obračunske stroške investicije, enak znesek.

V skladu s prvim odstavkom 8. člena Pravilnika se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture izračuna na naslednji način:

$$KP(i) = (A(\text{parcela}) \cdot C(\pi 1) \cdot D(\pi)) + (K(\text{dejavnost}) \cdot A(\text{tlorisna}) \cdot C(\pi 1) \cdot D(\pi))$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP(i) komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture,

A(parcela) površina parcele objekta,

C(pi) indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

D(pi) delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; D(pi) + D(ti) = 1),

K(dejavnosti) faktor dejavnosti,

C(ti) indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

A(tlorisna) neto tlorisna površina predvidenega objekta,

D(ti) delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; D(pi) + D(ti) = 1)

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način (10. člen Pravilnika):

$$KP = \sum KP(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celotni izračunani komunalni prispevek,

KP(i) izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture.

Tabela 4.1: Izračun celotnega komunalnega prispevka

Osnova za delitev stroškov	Obračunski stroški v SIT	KP na enoto (SIT/m ²)	KP na enoto (EUR/m ²)
50 % površine parcel	519.987.863,83	6.629,37	27,66
50 % neto tlorisne površine objektov	519.987.863,83	15.192,33	63,40
SKUPAJ	1.039.975.727,67		

Opomba: Pri transformaciji SIT v EUR je upoštevano, da je 1 EUR = 239,64 SIT

CELOTNI KOMUNALNI PRISPEVEK (KP)	stroški na gradb parc	stroški za NTP	SKUPAJ (KP)
ENERGOPLAN (KP)	74.991.428,99	142.610.397,57	217.601.826,56
OSTALI (KP)	444.996.434,84	377.377.466,26	822.373.901,10
SKUPAJ (KP)	519.987.863,83	519.987.863,83	1.039.975.727,67

Tabela 4.2: Izračun celotnega komunalnega prispevka po obračunskih območjih oz. po vrstah gradnje

	Blokovna gradnja in garažni boksi Obračunsko območje I	Območje enodružinskih hiš Obračunsko območje II	Skupaj (brez DDV)
gradbene parcele A(parcela)	74.991.428,99	444.996.434,84	519.987.863,83
neto tlorisna površina A(tlorisna)	142.610.397,57	377.377.466,26	519.987.863,83
KP/m ² g.p. v SIT (50% g.p.)	6.629,37	6.629,37	
KP/m ² NTP v SIT (50% NTP)	15.192,33	15.192,33	
skupaj celotni komunalni prispevek v SIT (brez DDV)	217.601.826,56	822.373.901,10	1.039.975.727,67
skupaj celotni komunalni prispevek v EUR	908.036,33	3.431.705,48	4.339.741,81
strošek na m² BTP v SIT	20.863,07	29.796,16	
strošek na m ² BTP v EUR	87,06	124,34	
strošek na m² g.p. v SIT	19.236,37	12.251,38	
strošek na m ² g.p. v EUR	80,27	51,12	
strošek na m² neto tlorisne površine obj. v SIT	23.181,19	33.106,84	
strošek na m ² neto tlorisne površine obj. v EUR	96,59	138,15	

Opomba: Pri transformaciji SIT v EUR je upoštevano, da je 1 EUR = 239,64 SIT.

Za blokovno gradnjo - obračunsko območje I znašajo obračunski stroški investicije – skupni komunalni prispevek, preračunan na m² neto tlorisne površine objekta 23.181,19 SIT, na m² gradbene parcele pa 19.236,37 SIT.

Za gradnjo enodružinskih hiš in garaž - obračunsko območje II znašajo obračunski stroški investicije – skupni komunalni prispevek, preračunan na m² neto tlorisne površine objekta 33.106,84 SIT, na m² gradbene parcele pa 12.251,38 SIT.

Vse cene so na dan 30.09.2006.

IV. TERMINSKI PLAN

Pričetek del je predviden po pridobitvi gradbenega dovoljenja za komunalno infrastrukturo, zaključek gradnje komunalne infrastrukture pa je odvisen od izgradnje stanovanjskih objektov.

Komunalna infrastruktura za več stanovanjske objekte se naj bi izvajala sočasno z gradnjo objektov in naj bi trajala od 18 do 24 mesecev.

Individualna stanovanjska gradnja in z njo povezana komunalna infrastruktura se bo izvajala v odvisnosti od interesa lastnikov zemljišč in glede na predvideno etapnost gradnje.