

**PROGRAM OPREMLJANJA  
ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO V OBMOČJU UREJANJA  
VP 41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec,  
PE1 in PE3**



**Naročnik:**  
Občina Dobrova Polhov Gradec

**Izdelovalec:**  
Geas d.o.o., Ljubljana

**Št. projekta:** 38/12  
**Datum:** julij 2013

Naslov naloge: **PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO V  
OBMOČJU UREJANJA VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov  
Gradec, prostorska enota PE1 in PE3**

Investitor opremljanja: **Občina Dobrova – Polhov Gradec  
Stara cesta 13  
1356 Dobrova**

**in**

**M-Schwarzmann d.o.o.  
Pristava pri Polhovem Gradcu 12A  
1355 Polhov Gradec**

Naročnik: **Občina Dobrova – Polhov Gradec  
Stara cesta 13  
1356 Dobrova**

**Župan občine Dobrova Polhov Gradec  
Franc SETNIKAR**

Izdelovalec naloge: **GEAS d.o.o., Ljubljana  
Marjeta Trček Končar, univ.dipl.inž.arh.  
Tibor Krašovec, univ.dipl.inž.gradb.  
Šanja Šinkovec, univ.dipl.prav.  
Štefka Murn Poljanec, univ.dipl.prav.**

Direktor: **Branko Krašovec**

Datum izdelave: **julij 2013**

## VSEBINA

1. UVOD .....	4
1.1 Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	5
1.2 Pravna podlaga za izdelavo programa opremljanja.....	5
1.3 Opis investicije.....	5
1.4 Projektna dokumentacija komunalne opreme.....	7
2. OBRAČUNSKO OBMOČJE.....	7
2.1 Podatki o površinah.....	7
3. PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA .....	9
1. gradnja dostopne ceste 1 v PE1	
2. gradnja dostopne ceste 2 in 3 v PE3	
3. gradnja mostu čez vodotok Božna	
4. ureditev brežine vodotoka Božna (protipoplavni nasip)	
5. gradnja javne razsvetljave	
6. gradnja vodovodnega omrežja	
7. gradnja meteorne in fekalne kanalizacije	
8. gradnja plinovodnega omrežja	
9. gradnja telekomunikacij	
10. gradnja elektro omrežja	
4. NAKUP ZEMLJIŠČA.....	16
5. IZRAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV .....	17
5.1 Izračun obračunskih stroškov na enoto mere.....	18
6.0 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	19
6.1 Indeksiranje komunalne opreme	
7.0 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	20
7.1 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka .....	20
7.2 Pogodba o opremljanju .....	20
8.0 TERMINSKI PLAN GRADNJE .....	22
9.0 ETAPNOST GRADNJE.....	23

## 1.0 UVOD

Program opremljanja je izdelan za prostorsko enoto PE1 in PE3 v območju urejanja OPPN VP 41/1-1del in 41/1 del Polhov Gradec. Območje opremljanja ima tri obračunska območja oziroma tri prostorske enote PE1, PE2 in PE3. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji čistilne naprave v lasti Občine, zato kot infrastrukturni objekt ni obremenjen s komunalnim prispevkom. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji trgovsko poslovne stavbe, lokacijsko ločena od enote PE3 in se navezuje na gradnjo nove komunalne infrastrukture le v območju ceste, ostalo pa se priključuje na obstoječe komunalne vode. Program ima dva obračunska območja PE1 in PE3. V PE1 je potrebno zgraditi le dostopno cesto 1, ki je v programu opremljanja ovrednotena kot predvidena komunalna infrastruktura.

Prostorska enota PE3, je drugo obračunsko območje in je namenjena gradnji industrijsko-poslovnih stavb, kjer se gradnja lahko izvaja v 3 etapah. Območje je delno komunalno opremljeno. Za navezavo objektov na komunalno infrastrukturo je potrebno zgraditi ceste z javno razsvetljavo, vodovod, plinovod, kanalizacijo za odvajanje odpadnih fekalnih in meteornih vod, elektro in telefonsko omrežje. Poleg tega je za preprečitev prelivanja vodotoka Božne predviden protipoplavni nasip. Le ta je v programu opremljanja ovrednoten ter stroškovno s komunalnim prispevkom obremenjuje investitorja komunalne opreme območja. V kolikor bo izvajanje protipoplavnih ukrepov financirano s proračunskih sredstev se bodo ti stroški poračunavali z pogodbo o opremljanju. K stroškom predvidene infrastrukture se ob izračunu komunalnega prispevka prišteje vrednost obstoječe kom. infrastrukture skladno z veljavnim Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Dobrova – Polhov Gradec.

V prostorski enoti PE3 je sedem novih poslovno-industrijskih stavb in ena stavba kot prizidek k obstoječi stavbi. Umestitev stavb in zunanje ureditve ob njih sledijo obstoječi pozidavi. Stavbe so postavljene vzporedno z novo cesto 3. Zahodno od ceste so stavbe z oznakami B1, B2 in B3, vzhodno od ceste so stavbe C1, C2, C3 in D. Stavba E je zasnovana kot dozidava k obstoječi stavbi O1.

Med stavbami so utrjene manipulacijske in parkirne površine na lastnih funkcionalnih gradbenih parcelah. Glede na pomanjkanje parkirnih površin ob objektih je predvideno tudi skupno parkirišče na funkcionalni enoti PS/2 s skupno 51 parkirnih mest. Ta parkirna mesta so v programu opremljanja razdeljena na manjkajoča PM in so finančno ovrednotena oziroma pripojena glede na potrebe k površinami gradbenih parcel predvidenih objektov.

Celotno območje urejanja PE3 meri 25467 m<sup>2</sup>. Meje območja so grafično določene z obodno parcelacijo na topografskem načrtu.

Program opremljanja obsega opisni del predvidene gradnje komunalne infrastrukture ter finančno vrednotenje kot osnovo za izračun komunalnega prispevka. Vsi stroški vključujejo DDV. Poleg predvidenih skupnih stroškov investicije in obračunskih stroškov kot osnove za izračun komunalnega prispevka niso prišteti stroški obstoječe komunalne opreme. Le ti se bodo obračunali na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Dobrova – Polhov Gradec (Ur. List RS št. 86/20111 z dne 28.10.2011), oziroma na podlagi odloka, veljavnega na dan vloge za izračun komunalnega prispevka posameznega investitorja objekta v območju.

Podlaga za izdelavo programa opremljanja je Občinski podrobni prostorski načrt za VP 41/1-1 del in 41/1 del Polhov Gradec št. UP 06-011, katerega izdelovalec je biro Šabec Kalan Šabec, Hacquetova 16, Ljubljana.

### 1.1 PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU

Naročnik programa opremljanja je:

Občina Dobrova – Polhov Gradec Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Izdelovalec programa opremljanja je:

GEAS d.o.o., Kotnikova 34, 1000 Ljubljana

### 1.2 PRAVNA PODLAGA ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Pravno podlago za pripravo Programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009),
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 97/2003 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/2009),
- Zakon o varstvu okolja ZVO-1 (Uradni list RS, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS št. 80/2007),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/2004, 75/2005, 80/2007, 95/2007),
- Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/2008),
- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Dobrova – Polhov Gradec (Ur. List RS št. 86/20111 z dne 28.10.2011)

### 1.3 OPIS INVESTICIJE

Območje investicije se nahaja na južni strani naselja Polhov Gradec z navezavo na regionalno cesto Ljubljana – Ljubljana z novim mostom preko vodotoka Božna. Na severni strani območja je avtobusno postajališče. Peš dostop je po pločniku na severni strani regionalne ceste, dostop za kolesarje je po robu vozišča regionalne ceste. Po regionalni cesti in ob območju poteka obstoječe komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, na katere je treba navezati načrtovano komunalno infrastrukturo. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi in dograditi ter prestaviti nekatere komunalne vode zunaj območja OPPN.

Območje ogrožajo stoletne visoke vode vodotoka Božna. OPPN na levem bregu vodotoka predvideva izvedbo omilitvenih ukrepov znotraj območja OPPN, ki bodo omogočili gradnjo na poplavno ogroženem območju. Kot varovalni in izravnalni omilitveni ukrepi so znotraj in zunaj območja OPPN predvideni posegi v strugi Božne z izgradnjo protipoplavnega nasipa.

Investicija v izgradnjo gospodarske javne infrastrukture se nanaša na izgradnjo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena. To so objekti in omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno javno dobro lokalnega pomena. Za določitev vrednosti investicije so v okviru skupnih stroškov komunalne opreme vključeni tudi stroški gospodarske javne infrastrukture državnega in lokalnega pomena.

V skupnih stroških so zajeti vsi stroški projektne in investicijske dokumentacije, odkupa nepremičnin in stroški gradnje komunalne opreme.

Program opremljanja zajema samo stroške izgradnje komunalne opreme znotraj območja OPPN za enoto PE3 oziroma stroške za nemoteno priključevanje območja predvidenih objektov na javno komunalno infrastrukturo, kar pomeni, da posegi zunaj meje območja PE3 niso zajeti v stroških investicije.

Skupni stroški obsegajo izgradnjo:

11. gradnja dostopne ceste 1 v PE1
12. gradnja dostopne ceste 2 in 3 v PE3
13. gradnja mostu čez vodotok Božna
14. ureditev brežine vodotoka Božna (protipoplavni nasip)
15. gradnja javne razsvetljave
16. gradnja vodovodnega omrežja
17. gradnja meteorne in fekalne kanalizacije
18. gradnja plinovodnega omrežja
19. gradnja telekomunikacij
20. gradnja elektro omrežja

Obračunski stroški obsegajo izgradnjo:

1. gradnja dostopne ceste 1
2. gradnja dostopne ceste 2 in 3
3. gradnja mostu čez vodotok Božna
4. ureditev brežine vodotoka Božna (protipoplavni nasip)
5. gradnja javne razsvetljave
6. gradnja vodovodnega omrežja
7. gradnja meteorne in fekalne kanalizacije

V programu opremljanja je investicija prikazana v skladu z uredbo o vsebini programa opremljanja v obliki skupnih stroškov in v nadaljevanju obračunskih stroškov kot osnova za izračun komunalnega prispevka.

## 1.4 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA KOMUNALNE OPREME

- Prometna zasnova za potrebe - OPPN za VP41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec, števil.: 115/12, september 2012, izdelal PRO-INI d.o.o., Parmova 14, Ljubljana
- Projektna naloga za gradnjo kanalizacije v območju OPPN za VP41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec, števil.: 3162/1K, oktober 2012, izdelal JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., Ljubljana
- Idejna zasnova vodovodnega omrežja - OPPN za VP41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec, števil.:1331/08, oktober 2012, izdelal Kono B d.o.o., Ljubljana
- Idejna zasnova javne razsvetljave - OPPN za VP41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec, števil.: 03-30-2044/2114, junij 2008, izdelal JRS d.d., Ljubljana
- Idejna zasnova telekomunikacijskega kabelskega omrežja - OPPN za VP41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec, števil.: 13062020, november 2012, izdelal Dekatel d.o.o., Ljubljana
- Idejni projekt elektro kabelskega omrežja - OPPN za VP41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec, števil.: ELR3-20/12T, julij 2012, izdelal Elektro Ljubljana, Podrečje 48, Domžale

## 2.0 OBRAČUNSKO OBMOČJE

Območje pozidave - Občinski podrobni prostorski načrt za VP 41/1-1 del in 41/1 del Polhov Gradec št. UP 06-011, katerega izdelovalec je biro Šabec Kalan Šabec, Hacquetova 16, Ljubljana predstavlja obračunsko območje PE1 in PE3 po posameznih vrstah predvidene komunalne infrastrukture. Iz tega sledi, da bodo na predvideno komunalno opremo priključeni objekti znotraj območja obeh obračunskih območij.

## 2.1 PODATKI O POVRŠINAH ZEMLJIŠČ IN OBJEKTIH

*Prikaz površin parcel in objektov predvidene pozidave v obračunskem območju*

PE 3

POVRŠINE PARCEL IN OBJEKTOV

OZN. PARC.	POVRŠINA PARCELE	BRUTO TL. POVRŠINA	NETO TL. POVRŠINA
PB/1 obj.B1	2.208,00 m <sup>2</sup>	648,00 m <sup>2</sup>	550,80 m <sup>2</sup>
PB/2 obj.B2	1.647,00 m <sup>2</sup>	648,00 m <sup>2</sup>	550,80 m <sup>2</sup>
PB/3 obj.B3	2.019,00 m <sup>2</sup>	648,00 m <sup>2</sup>	550,80 m <sup>2</sup>
PC/1 obj.C1	1.903,00 m <sup>2</sup>	875,00 m <sup>2</sup>	743,75 m <sup>2</sup>
PC/2 obj.C2	1.395,00 m <sup>2</sup>	875,00 m <sup>2</sup>	743,75 m <sup>2</sup>
PC/3 obj.C3	1.578,00 m <sup>2</sup>	875,00 m <sup>2</sup>	743,75 m <sup>2</sup>
PD obj.D	953,00 m <sup>2</sup>	500,00 m <sup>2</sup>	425,00 m <sup>2</sup>
PE obj. E	4.242,00 m <sup>2</sup>	875,00 m <sup>2</sup>	743,75 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj :</b>	<b>15.945,00 m<sup>2</sup></b>	<b>5.944,00 m<sup>2</sup></b>	<b>5.052,40 m<sup>2</sup></b>

JAVNE POVRŠINE

JAVNE POVRŠINE- PROSTORSKA ENOTA PE1

OZN. PARC.	NAMEMBNOST ZEMLJIŠČA V OPPN	JAVNE POVRŠINE
PP2	dostopna cesta 1	274,00 m <sup>2</sup>
PP1	širitev regionalne ceste	510,00 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj:</b>		<b>784,00 m<sup>2</sup></b>

JAVNE POVRŠINE - PROSTORSKA ENOTA PE3

OZN. PARC.	NAMEMBNOST ZEMLJIŠČA V OPPN	JAVNE POVRŠINE
PP/3	dostopna cesta 2	799,00 m <sup>2</sup>
PV/2	dostopna cesta 2 in vodotok	102,00 m <sup>2</sup>
PP/4	dostopna cesta 2	1.439,00 m <sup>2</sup>
PP/5	dostopna cesta 3	216,00 m <sup>2</sup>
PV/1	ureditev vodotoka	4.066,00 m <sup>2</sup>
PV/3	ureditev vodotoka	403,00 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj:</b>		<b>7.025,00 m<sup>1</sup></b>

PREOSTALE SKUPNE POVRŠINE

OZN. PARC.	NAMEMBNOST ZEMLJIŠČA V OPPN	JAVNE POVRŠINE
PS/1	servisna pot	810,00 m <sup>2</sup>
PS/2	skupna parkirišča	1.521,00 m <sup>2</sup>
PS/3	dostop na skupna parkirišča	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj:</b>		<b>2.497,00 m<sup>2</sup></b>

OBREMENITEV FE3 S SKUPNIMI PARKIRIŠČI V PS/2 in PS/3

OBJEKT	POVRŠINA	PM na	zagotov.PM	DELEŽ	POVRŠINA v PS/2, PS/3 m <sup>2</sup>	SKUPNA POVRŠINA v m <sup>2</sup>
	PARCELE v m <sup>2</sup>	FUN.ZEM.	PS/2, PS/3	V %		
PB/1 obj.B1	2.208	13	0	0,00%	0	2.208
PB/2 obj.B2	1.647	11	2	3,92%	66	1.713
PB/3 obj.B3	2.019	10	1	1,96%	33	2.052
PC/1 obj.C1	1.903	15	3	5,88%	99	2.002
PC/2 obj.C2	1.395	0	18	35,29%	595	1.990



PC/3 obj. C3	1.578	11	7	13,73%	232	1.810
PD obj. D	953	0	10	19,61%	331	1.284
PE obj. E	4.242	8	10	19,61%	331	4.573
<b>Skupaj :</b>	<b>15.945</b>	<b>68</b>	<b>51</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.687</b>	<b>17.632</b>

Opomba: Skupna površina je seštevek površine parcele enote + površina pripadajočega parkirišča enote PS/2 in PS/3

Za preračun obračunskih stroškov na enoto mere izhajamo:

$\Sigma T(j)$  / vsota vseh neto tlorisnih površin obrač.območja / = 5.052,40 m<sup>2</sup>

$\Sigma A(j)$  / vsota parcel brez javnih površin obrač.območja / = 17.632,00 m<sup>2</sup>

### 3.0 OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Ureditveno območje OPPN se priključuje na naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo državnega in lokalnega pomena:

- *regionalno cesto – Ljubljanica - Ljubljana*
- *vodovodno omrežje*

### 3.1 PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

#### DOSTOPNE CESTE

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se navezuje na regionalno cesto R3-641/1369 Ljubljanica–Ljubljana z novim križiščem in novo dovozno cesto C2 preko potoka Velika Božna. Javna cesta C1 je napajalna cesta za območje, hkrati bo omogočala dostop do kmetijskih površin in obstoječih objektov.

Prometna ureditev obravnava tri ceste in sicer v vzhodnem območju cesto C2, ki služi kot dostopna cesta in cesto C3, ki služi kot notranja povezovalna cesta. V zahodnem območju je predvidena dostopna cesta C1. Vzhodni del območja se prometno navezuje na sistem obstoječih cest. Regionalna cesta, ki poteka severno od vzhodnega območja in nova dovozna cesta C2 preko potoka Velika Božna na severnem robu območja zagotavljajo dobro povezanost s širšo okolico.

V nadaljevanju podajmo kratek opis prometnic, ki so predmet tega načrta.

#### Cesta C1

Cesta C1 predstavlja obstoječo cestno navezavo na regionalno cesto in predstavlja napajalno cesto za obstoječe objekte in kmetijske površine in del krožne povezave za potrebe objekta A. Preostanek krožne navezave objekta A tvori interna cesta okrog objekta A in njena navezava na regionalno cesto (ni predmet tega načrta). Cesta c1 se predvidi kot dvosmerna cesta minimalne širine 4.0 m in bankino širine 0.5 m. Višinsko se prilagodi obstoječi navezavi na regionalno cesto na severu in obstoječo cesto na jugu, vmes pa se

navezuje na zunanje ureditve objekta A. V južnem delu se na cesto navezuje tudi interna cesta objekta A (ni predmet tega načrta).

Normalni profil ceste C1:

Bankina	1*0.50 m = 0.50 m
Vozišče	1*4.00 m = 4.00 m
Skupaj	= 4.50 m

Prometno se cesta C1 predvidi kot dvosmerna z bankino širine 0.50 m, ki omogoča srečevanje dveh osebnih vozil. Na regionalno cesto se priključuje neprednostno, na jugu pa se navezuje na obstoječe ureditve. Obstoječi objekti se na cesto C1 priključujejo preko obstoječih uvozov, ki se ne spreminjajo. Interna enosmerna cesta za potrebe objekta A se naveže na cesto C1 in poteka v smeri zahod-vzhod ob južni strani objekta A.

### Cesta C2

Cesta C2 predstavlja povezavo vzhodnega dela obravnavanega območja na regionalno cesto. Novi dovoz bi predstavljal bolj funkcionalno in boljše rešitev dostopa do obravnavanih zemljišč. Cesta C2 je organizirana kot dvosmerna 2\*3.50m = 7.00 m in enostranskim hodnikom za pešce širine 1.60 m ki se zaključuje v križišču s cesto C3 in je od vozišča višinsko deniveliran z dvignjenim cestnim robnikom. Poljske poti ki križajo predvideno cesto C2 se smiselno navežejo na novo-predvideno cestno povezavo. Zaradi prostorskih omejitev se cesta C2 na severnem delu obojestransko na obstoječ teren navezuje preko podpornih zidov ki so na strani hodnika za pešce opremljeni z zaščitno ograjo za pešce, ki je postavljena na zid in na strani, kjer je neposreden stik vozišče-zid, je predvidena odbojna cestna ograja fiksirana na podporni zid. Enako ureditev se predvidi na premostitvi preko potoka Velika Božna. Višinski potek ceste C2 je pogojen s prilagajanjem navezave na regionalno cesto in dvigu neivelete pri prehodu preko potoka, kjer moramo zagotoviti spodnjo koto konstrukcije na koti 363.30 n.m.v. zaradi ugoditve koti visokih voda, kar pomeni koto nivelete na višini 364.30 n.m.v. Dodatni meter je potreben za konstrukcijo premostitve.

Normalni profil ceste C2-izven območja opornega zidu:

Bankina	1*0.50 m = 0.50 m
Hodnik za pešce	1*1.60 m = 1.60 m
Vozišče	2*3.50 m = 7.00 m
Bankina	1*0.50 m = 0.50 m
Skupaj	= 9.60 m

Normalni profil ceste C2-v območju opornega zidu:

Oporni zid	1*0.25 m = 0.25 m
Bankina	1*0.50 m = 0.50 m
Hodnik za pešce	1*1.60 m = 1.60 m
Vozišče	2*3.50 m = 7.00 m
Bankina	1*0.50 m = 0.50 m
Oporni zid	1*0.25 m = 0.25 m

---

Skupaj	= 10.10 m
--------	-----------

Normalni profil ceste C2-v območju premostitve:

Kolenčni zid	1*0.25 m = 0.30 m
Hodnik za pešce	1*1.60 m = 1.60 m
Vozišče	2*3.50 m = 7.00 m
Kolenčni zid	1*0.25 m = 0.30 m

---

Skupaj	= 9.20 m
--------	----------

Prometno se cesta C2 na regionalno cesto navezuje neprednostno z novim priključkom nasproti že obstoječega izvoza iz regionalne ceste. Na ta način se tvori štirikrako nesemaforizirano križišče z enim preходом za pešce preko ceste C2 in preходом za pešce preko regionalne ceste. Vsi prehodi za pešce so opremljeni s pogreznjenimi robniki za prehod oseb na invalidskih vozičkih. Prav tako so pogreznjeni robniki predvideni povsod, kjer z hodnikom za pešce prečkamo vozne poti. Na svojem južnem koncu se cesta C2 navezuje po prečkanju potoka na cesto C3 in na servisno pot ob objektih (servisna pot ni predmet tega načrta), ki poteka enosmerno po južni strani obravnavanega –vzhodnega-območja. V križišču s cesto C3 se hodnik zaključi s preходом preko vozišča ceste C3 na predvidene ureditve okrog objektov. Na cesto C3 se cesta C2 priključuje neprednostno. Križišče je organizirano tako, da omogoča prevoznost vlačilcu in hkrati srečanje z osebnim avtomobilom.

### Cesta C3

Cesta C3 predstavlja interno napajalno cesto, ki poteka skozi območje med objekti B1, B2, B3, C1, C2, C3 in D. Vsi opisani objekti imajo predvidene zunanje ureditve s prkirišči, ki se preko uvoznih radijev neprednostno navezujejo na cesto C3. Cesta C3 se predvidi kot dvosmerna in se s svojimi robovi navezuje na predvidene zunanje ureditve objektov. Višinsko se v križišču cesto C2 prilagaja poteku nivelete ceste C2 preko mostu, nadaljevanju pa se v največji možni meri prilagaja poteku obstoječega terena in predvidenim ničelnim kotam objektov z zunanjimi ureditvami, ki so pogojene s poplavnimi kotami visoke vode obravnavanega območja.

Normalni profil ceste C3.

Bankina (v območju izven pozidave zahodni rob)	1*0.50 m = 0.50 m
Vozišče	2*3.00 m = 6.00 m

---

Skupaj	= 6.00 - 6.50 m
--------	-----------------

Prometno se cesta C3 organizira kot dvosmerna z dvema nasprotnima voznima pasovoma širine 3.00 skupne širine vozišča 6.00 m. Na severu se preko križišča s cesto C2 in ceste C2 navezuje na obstoječo prometno infrastrukturo, na jugu pa se slepo zaključi ob predvideni meji območja.

V ureditvenem območju niso predvidene javne parkirne površine. Investitor mora na lastni gradbeni parceli zagotoviti površine za obračanje in ustavljanje tovornih in drugih motornih vozil ter zadostno število parkirnih mest za osebna vozila.

Vse povozne površine se predvidijo v asfaltni utrditvi, ki so s primernimi prečnimi in vzdolžnimi padci odvodnjavane do točkovnih in linijskih naparav za zajem meteorne vode. V trasah cest ali ob njih se predvidi komunalna in energetska infrastruktura. Območje bo opremljeno s kanalizacijo za odpadne vode. Predvidena je tudi interna kanalizacija za padavinske vode, ki se bo stekala v vodotok Velika Božna.

DOSTOPNA cesta 1	ENOTA MERE	CENA / ENOTO	SKUPAJ
stroški gradnje in opreme	274,00 m <sup>2</sup>	56,00 EUR	15.344,00 EUR
stroški projektne dokumentacije 7%			1.074,08 EUR
nadzor po ZPNačrtu v višini 0,9%			138,10 EUR
inženiring, nadzor, ost.stroški 4,5%			690,48 EUR
22% DDV			3.794,26 EUR
Skupaj:			21.040,92 EUR

DOSTOPNA ceste 2 in 3	ENOTA MERE	CENA / ENOTO	SKUPAJ
stroški gradnje in opreme	2454,00 m <sup>2</sup>	56,00 EUR	137.424,00 EUR
stroški projektne dokumentacije 7%			9.619,68 EUR
nadzor po ZPNačrtu v višini 0,9%			1.236,82 EUR
inženiring, nadzor, ost.stroški 4,5%			6.184,08 EUR
22% DDV			33.982,21 EUR
Skupaj:			188.446,78 EUR

MOST čez Božna	ENOTA MERE	CENA / ENOTO	SKUPAJ
stroški gradnje in opreme	102,00 m <sup>2</sup>	1.600,00 EUR	163.200,00 EUR
stroški projektne dokumentacije 7%			11.424,00 EUR
nadzor po ZPNačrtu v višini 0,9%			1.468,80 EUR
inženiring, nadzor, ost.stroški 4,5%			7.344,00 EUR
22% DDV			40.356,10 EUR
Skupaj:			223.792,90 EUR

#### POPLAVNA VARNOST

Območje ogrožajo stoletne visoke vode vodotoka Božna. OPPN na levem bregu vodotoka predvideva izvedbo omilitvenih ukrepov znotraj območja OPPN, ki bodo omogočili gradnjo na poplavno ogroženem območju. Načrtovani posegi v območju OPPN ne bodo vplivali na poplavno ogroženost sosednjih zemljišč. Izven območja je kot omilitveni ukrep predviden dvig ceste na zemljišču s parcelno številko 518/2. Kot varovalni in izravnalni omilitveni ukrepi so znotraj in zunaj območja OPPN predvideni posegi v strugi Božne.

BREŽINA vodotoka Božna	ENOTA MERE	CENA / ENOTO	SKUPAJ
stroški gradnje in opreme	1147,50 m <sup>2</sup>	15,00 EUR	17.212,50 EUR
stroški projektne dokumentacije 7%			1.204,88 EUR
nadzor po ZPNačrtu v višini 0,9%			154,91 EUR
inženiring, nadzor, ost.stroški 4,5%			774,56 EUR
22% DDV			4.256,31 EUR
Skupaj:			23.603,16 EUR

## KANALIZACIJA

Kanalizacijo za potrebe novih objektov se zgradi v ločenem sistemu. Komunalno odpadno vodo se priključi na predvideno kanalizacijo, ki se naveže na začasno čistilno napravo, in po izgradnji čistilne naprave preko potoka Božna. V PE2 je predvidena rekonstrukcija obstoječe čistilne naprave. Predvidena je čistilna naprava v velikosti 1990 PE. Odpadna komunalna voda bo dotekala po mešanem kanalskem sistemu na razbremenilnik. Zadnji obstoječi razbremenilni objekt na kanalizacijskem sistemu je treba spremeniti tako, da bo odvod celotnih količin vode izveden v obstoječi kanal B DN 700, vzporedni dovod na ČN (B DN 250) pa bo opuščen. Obstoječi razbremenilnik bo spremenjen v revizijski jašek. Na obstoječem odseku kanala in v območju ČN je treba zgraditi nov razbremenilni objekt. Odtok razbremenjenih vod v vodotok Božna bo izveden preko novega kanala DN 700 do obstoječe iztočne glave. Prečiščena voda iz čistilne naprave se bo izlivala v vodotok Božna preko obstoječega izpusta. Padavinsko vodo s cest in streh se preko predvidene javne kanalizacije odvede v potok. Predlagani material za kanale je armirani poliester z oznako GRP po standardu SIST EN 14364.

KANALIZACIJA	ENOTA MERE	CENA / ENOTO	SKUPAJ
Kanal O; 250mm	170,00 m1	370,00 EUR	62.900,00 EUR
Kanal M; 300 mm	145,00 m2	80,00 EUR	11.600,00 EUR
Kanal M; 400 mm	85,00 m1	100,00 EUR	8.500,00 EUR
stroški projektne dokumentacije 7%			5.810,00 EUR
nadzor po ZPNačrtu v višini 0,9%			747,00 EUR
inženiring, nadzor, ost.stroški 4,5%			3.735,00 EUR
22% DDV			20.524,24 EUR
Skupaj:			113.816,24 EUR

## VODOVOD

Za zagotovitev zadostne količine sanitarne, pitne in požarne vode za območje urejanja je treba zgraditi javno vodovodno omrežje z navezavo na obstoječe javno vodovodno omrežje. Obstoječi objekt O1 na parceli št. 518/3 je vezan na visokotlačno vodovodno cono. To navezavo je treba ukiniti in izvesti novo prevezavo na nizkotlačno cono. Obstoječa hidranta ob stavbi O1 je treba prestaviti.

Novo vodovodno omrežje na območju je zasnovano z novo navezavo na nizkotlačno cono, ki bo navezana na obstoječi vodovod do objekta O1. Na novo omrežje bodo priključene stavbe v PE3.

Projektirani hidranti bodo razporejeni tako, da je požarno zajeto celotno območje zazidave. Popsod, kjer je to mogoče, je predvidena montaža nadzemnih hidrantov.

Stavba A v PE1 in čistilna naprava v PE2 bosta priključeni na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka severozahodno od območja OPPN.

VODOVOD	ENOTA MERE	CENA / ENOTO	SKUPAJ
vodovod V1 NL DN100	286,40 m1	120,00 EUR	34.368,00 EUR
vodovod V2 NL DN100	69,00 m2	120,00 EUR	8.280,00 EUR

izgradnja priključ.mest	8,00 m1	1.000,00 EUR	8.000,00 EUR
izgradnja priključ.mest	1,00 m2	4.000,00 EUR	4.000,00 EUR
stroški projektne dokumentacije 7%			3.545,36 EUR
nadzor po ZPNačrtu v višini 0,9%			455,83 EUR
inženiring, nadzor, ost.stroški 4,5%			2.279,16 EUR
22% DDV			13.404,24 EUR
Skupaj:			74.332,59 EUR

## JAVNA RAZSVETLJAVA

Javna razsvetljava je predvidena vzdolž javnih cest 2 in 3.

Napajanje bo izvedeno iz obstoječega omrežja javne razsvetljave skladno s pogoji elektroenergetskega soglasja in pogoji lastnika razsvetljave, občine Dobrova - Polhov Gradec.

Javna razsvetljava mora delovati sinhronizirano z ostalo javno razsvetljavo. Predvidena morata biti njeno vodenje in nadzor iz centra vodenja razsvetljave. Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Za osvetljevanje so predvidene tipske svetilke. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

JAVNA RAZSVETLJAVA	ENOTA MERE	CENA / ENOTO	SKUPAJ
stroški gradnje in opreme	336,00 m1	133,50 EUR	44.856,00 EUR
stroški projektne dokumentacije 7%			3.139,92 EUR
nadzor po ZPNačrtu v višini 0,9%			403,70 EUR
inženiring, nadzor, ost.stroški 4,5%			2.018,52 EUR
22% DDV			11.091,99 EUR
Skupaj:			61.510,14 EUR

## PLINOVOD

Za energetske oskrbo objektov v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je predviden interni razvod plina od obstoječe kontejnerske plinske postaje na zemljišču obstoječega objekta 01. Dovoljena je postavitve dodatnih plinskih postaj, če obstoječa postaja ne bo zadostovala za potrebe vseh stavb v območju OPPN.

Vse stavbe v območju OPPN je treba priključiti na sistem oskrbe z utekočinjenim naftnim plinom, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije (sončna energija, biomasa, bioplin, geotermalna energija).

Uporaba električne energije je dovoljena za dodatno ogrevanje prostorov in pripravo tople sanitarne vode le, če ni drugih tehničnih možnosti. Uporaba električne energije je dovoljena tudi za pogon toplotnih črpalk.

Dopustna je gradnja energetskih objektov (kotlovnica, sončna elektrarna) v sklopu predvidenih stavb.

PLINOVOD	ENOTA MERE	CENA / ENOTO	SKUPAJ
stroški gradnje in opreme	198,00	108,00 EUR	21.384,00 EUR
stroški projektne dokumentacije 2,5%			534,60 EUR
inženiring, nadzor in drugi stroški 4,5%			962,28 EUR
22% DDV			5.033,79 EUR
Skupaj:			27.914,67 EUR

## TELEKOMUNIKACIJE

Celotno območje obdelave gravitira na telekom telefonsko centralo Polhov Gradec in bo na javno omrežje vezano preko kableske povezave.

Ob območju urejanja potekata vzdolž ceste Polhov Gradec obstoječ TK telekom kabel in TK kableska kanalizacija, na katero je predvidena povezava za potrebe območja obdelave. TK telekom zemeljski kabel je v točki cestnega odcepa z gradnjo ogrožen in ga bo treba ustrezno zaščititi in prestaviti v novo kabelsko kanalizacijo.

V območju OPPN je treba zgraditi novo skupno telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo za potrebe dveh operaterjev. Vrsto in obseg kableskega omrežja je treba določiti v projektni fazi glede na izbranega operaterja in njegove tehnične zahteve.

Pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje je v vseh stavbah treba predvideti optične notranje inštalacije.

TELEKOMUNIKACIJE	ENOTA MERE	CENA / ENOTO	SKUPAJ
stroški gradnje in opreme	235,00	117,45 EUR	27.600,00 EUR
stroški projektne dokumentacije 2,5%			690,00 EUR
inženiring, nadzor in drugi stroški 4,5%			1.242,00 EUR
22% DDV			6.497,04 EUR
Skupaj:			36.029,04 EUR

## ELEKTRO OMREŽJE

Zaradi povečane porabe električne energije je treba zgraditi novo transformatorsko postajo. Nova transformatorska postaja (v nadaljevanju: TP) je locirana na parceli št. 518/3, k.o. Polhov Gradec. Transformatorska postaja je tipske izvedbe v pločevinastem ohišju, 20/0,4 kV, moči do 630 kVA.

Priključek 20 kV za TP bo izveden podzemno z zemeljskim kablom od obstoječe TP Polhov Gradec do nove TP. Kableska povezava med projektirano TP in TP Polhov Gradec - Hoja bo izvedena z obstoječim 20 kV kablom, vkopanim prosto v zemljo. Do parcelne meje investitorja je treba pripraviti vse potrebno za morebitno zamenjavo obstoječega 20 kV KB in morebitno vzankanje TP Polhov Gradec - Hoja.

Čez obravnavano območje potekata DV 20 kV TP Polhov Gradec in 20 kV odcep za TP Škofije, ki ju je zaradi predvidenih objektov treba prestaviti. Predvidena je pokablitev dela

obeh daljnovodov. Kabla za pokablitev obeh DV 20 kV se priključita na novo TP. Celotno predvideno pokablitev obstoječih vodov je treba izvesti naenkrat.

Umik DV 20 kV TP Polhov Gradec bo izveden od TP Polhov Gradec do nove TP in naprej do obstoječe stojne točke 182 oziroma 183, kjer bo postavljen končni zatezni drog. Katera od obeh možnosti bo izvedena, je treba določiti v načrtih višje stopnje (PGD, PZI) glede na investitorjev dogovor z lastniki zemljišč.

V predvideno TP bo vpeljan tudi obstoječi 20 kV KB, prek katerega se napaja TP Polhov Gradec - Hoja. Od predvidene TP do parcelne meje investitorja pa je predvidena kabelska kanalizacija za morebitno zamenjavo obstoječega 20 kV KB in vzankanje TP Polhov Gradec - Hoja v 20 kV mrežo.

Umik 20 kV odcepa za TP Škofije bo izveden s pokablitvijo od nove TP do predvidenega končnega droga na južnem robu OPPN.

Čistilna naprava v PE2 bo preko nove kabelske kanalizacije priključena na novo TP. Kabelski jaški kanalizacije za priklop čistilne naprave morajo biti postavljeni zunaj zaščitne ograje.

Prostozračni NN-izvod iz obstoječe TP Polhov Gradec prek obravnavanega območja bo pokablen od TP Polhov Gradec do predvidenega droga.

Od predvidene TP do kabelskih priključnih omaric stavb v PE1 in PE3 je predvidena gradnja nove elektrokabelske kanalizacije, ki bo potekala po povoznih površinah.

Pred izdelavo posameznih projektnih dokumentacij za pridobitev gradbenega dovoljenja in pred izdajo gradbenega dovoljenja za nove objekte mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa objektov na elektroenergetsko infrastrukturo.

ELEKTRO	ENOTA MERE	CENA / ENOTO	SKUPAJ
stroški gradnje in opreme	172,00	122,00 EUR	20.984,00 EUR
stroški projektne dokumentacije 2,5%			524,60 EUR
inženiring, nadzor in drugi stroški 4,5%			944,28 EUR
22% DDV			4.939,63 EUR
Skupaj:			27.392,51 EUR

#### 4.0 NAKUP ZEMLJIŠČA

V stroških nakupa zemljišč so vključeni stroški pridobivanja zemljišča za potrebe gradnje cestnega omrežja in objektov infrastrukture. Na osnovi razpoložljivih podatkov izhaja, da je povprečna nakupna cena zemljišča 55,00 EUR/m<sup>2</sup> za stavbno zemljo in 7,00 EUR/m<sup>2</sup> za kmetijsko zemljo. Po isti ceni je v programu opremljanja tudi ovrednoteno zemljišče, ki bo ostalo v lasti Občine in sicer:

##### Odkup zemljišča v PE 1

JAVNE POVRŠINE	POVRŠINA V m <sup>2</sup>	CENA /m <sup>2</sup>	VREDNOST v EUR
dostopna cesta 1 PP/1	274,00	55,00 €	15.070,00 €
širitev reg.ceste PP/2	510,00	55,00 €	28.050,00 €
Skupaj javne pov. v PE1	784,00		43.120,00 €



Odkup zemljišča v PE 3

dostopna cesta 2 PP/3	799,00	55,00 €	43.945,00 €
premostitev PV/2	102,00	- €	- €
ureditev vodotoka PV3	403,00	- €	- €
dostopna cesta 2 PP/5	216,00	55,00 €	11.880,00 €
dostopna cesta 3 PP/4	1.439,00	55,00 €	79.145,00 €
ureditev vodotoka PV/1	4.066,00	- €	- €
Skupaj jav.pov v PE3	7.025,00		134.970,00 €

Po izgradnji komunalne opreme bo lahko občina v skladu z ZGO-1 zemljišče z zgrajeno komunalno opremo razglasila kot grajeno javno dobro.

5.0 IZRAČUN SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

5.1 IZRAČUN SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME

Obračunsko območje PE1

VRSTA PREDVIDENE OPREME (gradnja brez stroškov zemljišča)	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI
DOSTOPNA cesta 1	39.163,76 EUR	39.163,76 EUR
širitev regionalne ceste	- EUR	- EUR
Skupaj:	39.163,76 EUR	39.163,76 EUR

VRSTA PREDVIDENE OPREME (vključno z zemljiščem)	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI
DOSTOPNA cesta 1	39.163,76 EUR	39.163,76 EUR
odkup za dostop.cesto 1	15.070,00 EUR	15.070,00 EUR
širitev regionalne ceste - odkup	28.050,00 EUR	28.050,00 EUR
Skupaj:	82.283,76 EUR	82.283,76 EUR

Obračunsko območje PE3

VRSTA PREDVIDENE OPREME (gradnja brez stroškov zemljišča)	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI
DOSTOPNA ceste 2 in 3	77.943,56 EUR	77.943,56 EUR
MOST čez Božno	223.792,90 EUR	223.792,90 EUR
BREŽINA vodotoka Božna	23.603,16 EUR	23.603,16 EUR
KANALIZACIJA	113.816,24 EUR	113.816,24 EUR
VODOVOD	74.332,59 EUR	74.332,59 EUR
JAVNA RAZSVETLJAVA	61.510,14 EUR	61.510,14 EUR
PLINOVOD	27.914,67 EUR	- EUR
TELEKOMUNIKACIJE	36.029,04 EUR	- EUR
ELEKTRO	27.392,51 EUR	- EUR
Skupaj:	666.334,80 EUR	574.998,57 EUR

VRSTA PREDVIDENE OPREME (vključno z zemljiščem)	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI
DOSTOPNA ceste 2 in 3	212.913,56 EUR	212.913,56 EUR
MOST čez Božno	223.792,90 EUR	223.792,90 EUR
BREŽINA vodotoka Božna	23.603,16 EUR	23.603,16 EUR
KANALIZACIJA	113.816,24 EUR	113.816,24 EUR
VODOVOD	74.332,59 EUR	74.332,59 EUR
JAVNA RAZSVETLJAVA	61.510,14 EUR	61.510,14 EUR
PLINOVOD	27.914,67 EUR	- EUR
TELEKOMUNIKACIJE	36.029,04 EUR	- EUR
ELEKTRO	27.392,51 EUR	- EUR
Skupaj:	801.304,80 EUR	709.968,57 EUR

### 5.1.1 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE ZA ENOTO PE1

Za preračun obračunskih stroškov na parcelo Cp (ij) oziroma na neto tlorisno površino objekta Ct (ij) na obračunskem območju predvidene komunalne opreme so določene naslednje vrednosti:

**OS (ij) = 82.283,76 EUR** - obračunski stroški izgradnje predvidene komunalne opreme  
**ΣA (j) = 3529 m<sup>2</sup>** - vsota površin vseh parcel na obračunskem območju,  
**ΣT (j) = 1657 m<sup>2</sup>** - vsota neto tlorisnih površin objektov na obrač. območju.

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele (Cpi) in kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta (Cti) po posamezni vrsti predvidne komunalne opreme na obračunskem območju znašajo:

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Ct(ij) strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

OS(ij) obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

ΣA(j) vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra,

ΣT(j) vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

VRSTA PREDVIDENE OPREME <b>Obračunsko območje PE1</b>	obračunski stroški	Cp (ij) EUR/m <sup>2</sup>	Ct (ij) EUR/m <sup>2</sup>
cesta 1 in odkup zem.region. ceste	82.283,76 EUR	23,32 EUR	49,64 EUR

### 5.1.1 PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE ZA ENOTO PE3

Za preračun obračunskih stroškov na parcelo Cp (ij) oziroma na neto tlorisno površino objekta Ct (ij) na obračunskem območju predvidene komunalne opreme so določene naslednje vrednosti:

**OS (ij) = 709.968,57 EUR** - obračunski stroški izgradnje predvidene komunalne opreme  
**ΣA (j) = 17632 m<sup>2</sup>** - vsota površin vseh parcel na obračunskem območju,  
**ΣT (j) = 5052 m<sup>2</sup>** - vsota neto tlorisnih površin objektov na obrač. območju.

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele (Cpi) in kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta (Cti) po posamezni vrsti predvidne komunalne opreme na obračunskem območju znašajo:

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Ct(ij) strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

OS(ij) obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

ΣA(j) vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra,

ΣT(j) vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

VRSTA PREDVIDENE OPREME <b>Obračunsko območje PE3</b>	obračunski stroški	Cp (ij) EUR/m <sup>2</sup>	Ct (ij) EUR/m <sup>2</sup>
DOSTOPNA ceste 2 in 3	212.913,56 EUR	12,08 EUR	42,14 EUR
MOST čez Božno	223.792,90 EUR	12,69 EUR	44,29 EUR
BREŽINA vodotoka Božna	23.603,16 EUR	1,34 EUR	4,67 EUR
KANALIZACIJA	113.816,24 EUR	6,46 EUR	22,53 EUR
VODOVOD	74.332,59 EUR	4,22 EUR	14,71 EUR
JAVNA RAZSVETLJAVA	61.510,14 EUR	3,49 EUR	12,17 EUR

### 6.0 PODLAGE IN MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

Obračunsko območje: VP41/1-1 del in VP 41/1 del Polhov Gradec, PE1 in PE3

- Obračunski stroški v novo in za obstoječo komunalno opremo
- Parcela in neto tlorisna površina objekta
- Preračun obračunskih stroškov na enote mere (na m<sup>2</sup> parcele in na m<sup>2</sup> NTP) in

- Posebna merila za odmero komunalnega prispevka, ki so:
  - Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,3:0,7
  - Faktor dejavnosti je 1.0 za predvideno komunalno infrastrukturo
  - Faktor dejavnosti za obstoječo komunalno infrastrukturo je 0,7, oziroma skladno z veljavnim Odlokom Občine
- Olajšave za zavezance niso predvidene.

## 6.1 INDEKSIRANJE STROŠKOV OPREMLJANJA

Za indeksiranje stroškov opremljanja kvadratnega metra parcele Cp(ij) in stroškov opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo Ct(ij) se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja.

## 7.0 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 7.1 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost. Plačilo komunalnega prispevka za predmetno območje opremljanja predstavlja plačilo obstoječe komunalne opreme ter obveznost izgradnje predvidene komunalne opreme, ki je vezana s pogodbo o opremljanju med Občino in pooblaščenim investitorjem.

### 7.2 POGODBA O OPREMLJANJU

Opremljanje območja bo izvedel pooblaščen investitor Občine Dobrova – Polhov Gradec. Pooblaščen investitor ( v nadaljevanju investitor) so lastniki zemljišč, ki bodo s pogodbo o opremljanju prevzeli gradnjo na podlagi sprejetega programa opremljanja skladno s terminskim planom iz programa opremljanja.

S pogodbo o opremljanju bosta občina in investitor dogovorila, da bo investitor sam zgradil celotno predvideno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi in plačal komunalni prispevek obstoječe komunalne infrastrukture.

S prevzemom investitorstva gradnje predvidene opreme bo s strani Občine na podlagi 9.točke 78.člena ZPNačrt (Ur.l.RS št. 33/07) sklenjena pogodba za izvajanje nadzora del. Nadzor predstavlja finančno in terminsko spremljanje gradnje in je ocenjen v višini 2% od višine obračunskih stroškov predvidene komunalne infrastrukture kar znaša 18.144,20 EUR z vključenim 22% DDV.

Komunalno infrastrukturo je možno graditi v fazah oziroma etapah, ki se opredelijo s pogodbo o opremljanju. Pogoj za gradnjo delov komunalne opreme je nemoteno zagotavljanje funkcioniranja posameznih komunalnih vodov, naprav in komunalnih objektov.

Stroške izgradnje, kvalitativnega nadzora, prenosa opreme na občino, v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo bo sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka za obremenitev že zgrajene komunalne opreme, na katero bo investitor priključil predvideno komunalno opremo.

### 7.3 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi stroškov na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine. Preračun na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine in na podlagi meril za odmero komunalnega prispevka :

Za izračun komunalnega prispevka se uporabi naslednjo formulo:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcels}} \cdot C_{p_{ij}} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t_{ij}} \cdot D_t)$$

Posamezne oznake pomenijo:

- $KP_{ij}$ : znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A_{\text{parcels}}$ : površina parcele,
- $C_{p_{ij}}$ : obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- $D_p$ : delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (0,3+0,7;  $D_p + D_t = 1$ ),
- $C_{t_{ij}}$ : obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- $A_{\text{tlorisna}}$ : neto tlorisna površina objekta,
- $D_t$ : delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (0,3+0,7;  $D_p + D_t = 1$ ),
- $K_{\text{dejavnost}}$ : Faktor dejavnosti je 1.0 za predvideno komunalno infrastrukturo  
Faktor dejavnosti za obstoječo komunalno infrastrukturo je 0,7, oziroma skladno z veljavnim Odlokom Občine Dobrova – Polhov Gradec
- i: posamezna vrsta komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

#### 7.4 POVEČANJE ALI ZMANJŠANJE SKUPNIH OBRAČUNSKIH STROŠKOV ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO ZARADI POVEČANJA ALI ZMANJŠANJA POVRŠINE PARCELE IN/ALI NETO TLORISNIH POVRŠIN OBJEKTOV

V kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisne površine objektov večje od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo za dodatne stroške, ki se jih izračuna tako, da se za razliko teh površin izračuna izhodiščne stroške za obstoječo komunalno opremo. Izhodiščne stroške za obstoječo komunalno opremo se izračuna po formuli za izračun komunalnega prispevka.

V kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisne površine objektov manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo zmanjšajo tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo. Obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo se izračuna po formuli za izračun komunalnega prispevka.

Cp(ij), Ct(ij) je potrebno povzeti iz poglavja Obračunski stroški na enoto parcele in neto tlorisne površine za obstoječo komunalno opremo. Obračunske stroške se lahko zmanjša največ za vrednost obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo izračunanih v tem programu opremljanja.

#### 8.0 TERMINSKI PLAN GRADNJE KOMUNALNE OPREME

Komunalna oprema obračunskega območja se lahko izvaja samo v eni fazi, ker predstavlja predvidena komunalna infrastruktura zaključeno celoto. Opremljanje območja se lahko prenese s pogodbo o opremljanju na pooblaščenega investitorja Občine Dobrova – Polhov Gradec. Glede na možnost podpisa pogodbe o opremljanju je terminski plan izvedbe opreme z začetkom v letu 2013 ter dokončanjem v letu 2015.

AKTIVNOST	2013	2014	2015
- pridobitev zemljišč oz. drugih stvarnih pravic na zemljiščih			
- izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije			
- gradnja komunalne opreme			
- tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja kom. opreme			

## 9.0 ETAPNOST GRADNJE PE3

Gradnja komunalne infrastrukture v obračunskem območju ME3 bo potekala v treh etapah. Posamezne etape bodo z zgrajeno infrastrukturo lahko nemoteno napajale naslednje objekte:

Etapa E1 zajema objekte E in O1

Etapa E2 zajema objekte C1 in C2

Etapa E3 zajema objekte C3, D, B1, B2 in B3

Razdelitev stroškov investicije na dan izdelave programa opremljanja je izdelana v spodnjih tabelah za posamezne etape in znaša:

### Za etapo E1 ; objekte E in O1

VRSTA PREDVIDENE OPREME (vključno z zemljiščem)	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI
DOSTOPNA cesta	- EUR	- EUR
MOST čez Božno	- EUR	- EUR
BREŽINA vodotoka Božna	- EUR	- EUR
KANALIZACIJA	- EUR	- EUR
VODOVOD	37.166,29 EUR	37.166,29 EUR
JAVNA RAZSVETLJAVA	15.377,53 EUR	15.377,53 EUR
Skupaj:	52.543,83 EUR	52.543,83 EUR

### Za etapo E2 ; objekte C1 in C2

VRSTA PREDVIDENE OPREME (vključno z zemljiščem)	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI
DOSTOPNA ceste 2 (PP3, PP5)	109.053,39 EUR	109.053,39 EUR
MOST čez Božno	223.792,90 EUR	223.792,90 EUR
BREŽINA vodotoka Božna	- EUR	- EUR
KANALIZACIJA	23.541,30 EUR	23.541,30 EUR
VODOVOD	22.760,00 EUR	22.760,00 EUR
JAVNA RAZSVETLJAVA	12.917,13 EUR	12.917,13 EUR
Skupaj:	392.064,71 EUR	392.064,71 EUR

### Za etapo E3 ; objekte C3, D, B1, B2 in B3

VRSTA PREDVIDENE OPREME (vključno z zemljiščem)	SKUPNI STROŠKI	OBRAČUNSKI STROŠKI
DOSTOPNA cesta 3	103.860,17 EUR	103.860,17 EUR
MOST čez Božno	- EUR	- EUR
BREŽINA vodotoka Božna	23.603,16 EUR	23.603,16 EUR
KANALIZACIJA	90.274,94 EUR	90.274,94 EUR
VODOVOD	14.406,29 EUR	14.406,29 EUR
JAVNA RAZSVETLJAVA	33.215,47 EUR	33.215,47 EUR
Skupaj:	265.360,04 EUR	265.360,04 EUR

Ljubljana, julij 2013