



6

ŽUPAN

Številka: 354-074/2009-34
Datum: 29.10.2009

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRŽIČ

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA IN MERILIH ZA
ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE UREJANJA 1
C2 ZN – BISTRICA – NAKUPOVALNI CENTER**

V skladu z 10. in 18. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01 in 79/01) in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007), vam v obravnavo in sprejem pošiljam točko:

**SPREJEM ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA IN MERILIH ZA ODMERO
KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE UREJANJA 1 C2 ZN – BISTRICA –
NAKUPOVALNI CENTER**

V skladu z 21. členom Statuta Občine Tržič in 53. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Tržič bo kot poročevalka na seji Sveta in delovnih teles sodelovala:

1. predstavnica podjetja Protim Ržišnik Perc, d.o.o., ga. Evgenija Petak - zunanja izvajalka

PREDLOG SKLEPA:

1. Sprejme se osnutek Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center.
2. Sprejme se predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center.



mag. Borut Sajovic
ŽUPAN



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV:

Pravno podlago za izdelavo programa opremljanja predstavlja Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007; v nadaljevanju: »ZPNačrt«), ki je pričel veljati 28.04.2007.

V območju urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center se predvideva ureditev cestnega omrežja z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo, ureditev utrjenih prometnih površin, vodovodno omrežje za sanitarno vodo in vodo za gašenje, fekalna in meteorna kanalizacija, energetska omrežja (plin, elektrika) in omrežja zvez (telekomunikacije). Vsa navedena komunalna infrastruktura predstavlja izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč v območju 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center.

Ker se po ZPNačrtu gradnja komunalne opreme financira tudi iz komunalnega prispevka, se lastniku objekta, ki se na novo priključi na komunalno opremo z odločbo odmeri komunalni prispevek oziroma zaračuna sorazmerni del stroškov opremljanja. Komunalni prispevek pa se določi na podlagi programa opremljanja, ki je osnova za izračun njegove višine. Iz navedenega razloga se je Občina Tržič odločila za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center, ki ga je pripravilo podjetje EUTRIP d.o.o., Kidričeva ulica 24, 3000 Celje.

Komunalni prispevek se izračuna v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in v skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Program opremljanja za območje 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center zajema ureditev cestnega omrežja z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo, ureditev utrjenih prometnih površin vodovodno omrežje za sanitarno vodo in vodo za gašenje, fekalna in meteorna kanalizacija, energetska omrežja (plin, elektrika) in omrežja zvez (telekomunikacije) znotraj ureditvenega območja 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center. Izven območja OPPN pa program zajema ureditev cestnega priključka. Obračunani so skupni stroški investicije, izračunani po metodi nadomestitvenih stroškov, za vso novozgrajeno in rekonstruirano komunalno opremo.

Območje 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center predstavlja območje, ki je v spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Tržič opredeljeno kot območje za centralne dejavnosti.

Obstoječa komunalna infrastruktura:

Ureditev cestnega priključka:

Zemljišči parc. št. 222/1 in 222/7 k.o. Bistrica s severa in vzhoda omejujeta glavna cesta G2-101/0232 Ljubelj-Bistrica (Tržič) in »priključek glavne ceste G2-101/0422 Bistrica pri Tržiču«, z zahoda sta omejeni z nizom stanovanjskih blokov Kovorska 13 - Kovorska 23, z juga pa s kmetijskimi površinami, kjer so vrtovi.

Tik pred obravnavanim območjem je obstoječe štiri krako križišče, kjer krak desno (gledano v smeri Kranja) iz »priključka glavne ceste Bistrica G2-101/0422« vodi v smeri obstoječega parkirišča pred trgovskim objektom Mercator, krak levo pa na območje, ki je v lasti Petrola, kjer se nahajajo bencinski servis, avtopralnica, gostinski lokal in obstoječe parkirišče.



OBČINSKA UPRAVA

Do tega križišča je »priključek glavne ceste Bistrica G2-101/0422«, iz smeri Tržiča urejen za dvosmerni promet, pri čemer sta vozna pasova ločena s 7.0 m široko zelenico. Prometni pas v smeri Kranja poteka po zemljišču parcele št. 1205 k.o. Bistrica in je v lasti države, medtem ko krak v smeri Tržiča poteka po parceli št. 1203/1 in je v lasti Petrola. Prometni pas v smeri Kranja je širok 4.0 m, tik pred križiščem K1 pa se razširi na širino 8.0 m. Zaradi te širine, se na voznem pasu velikokrat zadržujejo parkirana vozila, tudi tovorna. Prometni pas v smeri Tržiča, poteka ob gostinskem lokalu. Najprej je širine 6.0 m, potem se razširi na 9.5 m (na tem delu so urejena parkirišča za osebje gostinskega lokala), tik pred priključkom na izvozno rampo iz glavne ceste G2-101/0232, pa se zoža na 4.0 m.

Od križišča naprej, do priključka na glavno cesto G2-101/0232 v smeri Kranja, je cesta enosmerna (čeprav to ni izrecno označeno s prometno signalizacijo).

Glede na to, da je na obeh straneh križišča dokaj veliko različnih dejavnosti javnega značaja (trgovine, lokali, bencinski servis, avtopralnica, parkirišče,...) in da iz smeri stanovanjskih blokov na Kovorski cesti vodi več pešpoti, je na »priključku glavne ceste Bistrica G2-101/0422« veliko število pešcev, ki prehajajo preko vozišča, peš prehod pa ni urejen.

Predlagane projektne rešitve so prikazane v gradbeni situaciji in situaciji prometne ureditve iz OPPN in so sledeče:

Križišče regionalne ceste R2-410 s priključkom glavne ceste G2-101 gradbeno zaenkrat ostane nespremenjeno, le priključek glavne ceste se začasno s talno signalizacijo zoži na enotno širino vozišča - 3.5 m. Predlagana ureditev se naveže na obstoječe stanje v križišču na taki oddaljenosti, da bo kasneje možna tudi gradbena in prometna ureditev križišča ceste R2-410 s priključkom G2-101.

Na celotnem obravnavanem območju se širine voznih pasov poenotijo na enotno širino 3.5 m (razen pasu za leve zavijalce, ki je širine 3.0 m in enosmernega pasu od priključka P1 naprej, ki se uredi v enaki širini kot je obstoječa - 4.5 m).

Križišče se preuredi tako, da se štiri krako križišče preuredi v tri krako križišče - krak v smeri trgovskega objekta Mercator se ukine (fizično zapre z robniki in uredi zelenica).

V križišču se uvede pas za leve zavijalce iz smeri Bistrica, minimalne dolžine 20.0 m in širine 3.0 m.

V območju križišča se uredi prehod za pešce (na kraku proti glavni cesti), do katerega se speljejo urejene pešpoti (hodniki za pešce). Pešec prečka le en vozni pas in je dodatno varovan s prometnim otokom. Hodnik za pešce se uredi tudi vzdolž celotnega parkirišča novega trgovskega centra, ki vodi pešce do vhoda v objekt. Da se prepreči prehod pešcev preko vozne površine, se v zelenici izvede fizična ovira-ograja s kovinsko verigo.

Priključek do območja novega trgovskega objekta se uredi iz »priključka glavne ceste Bistrica G2-101/0422« in se pomakne v smeri glavne ceste tako, da je krak priključka polno zaključen.

Državna cesta in priključek se uredita tako, da je prehod iz dvosmerne ceste na enosmerno jasno prepoznaven. Da se zagotovi ustrežnejše izvažanje tovornih vozil iz priključka novega trgovskega objekta v smeri Bistrica, se celoten priključek pomakne nekoliko v območje bodočega trgovskega centra, na obstoječe stanje pa se priključi na mestu, kjer je izvoz iz bencinskega servisa.

Širina vozišča »priključka glavne ceste Bistrica G2-101/0422«, se na območju priključka razširi, tako, da omogoča levi izvoz (v smeri Bistrice) vsem vozilom, tudi manjšim tovornjakom in smetarskim vozilom.

Ker je priključek novega trgovskega objekta v neposredni bližini prometnih poti, ki potekajo na območju bencinskega servisa (parkirišče, izvoz iz avto pralnice, izvoz iz bencinskega



OBČINSKA UPRAVA

servisa za smer Tržič in Avstrija,...), se med območje bencinskega servisa in območje priključka, namesti polna varovalna ograja, ki preprečuje medsebojno zaslepljevanje vozil. Preglednost na priključku je zagotovljena, saj je vsled enosmerne ceste od priključka P1 do glavne ceste, potrebno zagotoviti preglednost le v smeri Bistrice.

Na »priključku glavne ceste Bistrica G2-101/0422« se uredi dvosmerni promet na celotni dolžini od odcepa od R2-410 do priključka novega trgovskega objekta. Vozna pasova sta fizično ločena z ločilnim otokom. Vozna pasova potekata naravnost, pas za smer Bistrica se v celoti zgradi na območju sedanje zelenice, s čemer se odstranijo tudi vsa večja drevesa v območju ureditve.

Ker se v obstoječem križišču zapre krak v smeri trgovskega centra Mercator, se iz obstoječega parkirišča pred Mercatorjem, uredi povezava z območjem novega trgovskega objekta.

Obstoječe parkirišče za osebje gostinskega lokala in za dostavo, se uredi za vzdolžno parkiranje ob voznem pasu za smer Bistrica (na lokaciji sedanjega parkirišča).

S predvidenimi posegi ureditve cestnega priključka se poleg boljše prometne ureditve precej izboljša tudi prometna varnost na območju ureditve (prometni tokovi se kanalizirajo, ukine se neprimeren priključek za obstoječi trgovski center na severnem robu območja, uredijo se peš površine in prehod za pešce ter javna razsvetljava).

Vodovodno omrežje

Na območju obravnave vodovodno omrežje še ni zgrajeno. Za zagotovitev ustrezne oskrbe z vodo in zagotavljanje požarne varnosti se bo objekt priključil na javni vodovod, ki poteka severno od obravnavanega območja.

Bodoči objekt se priključi na javni vodovod DN 80, ki poteka ob obstoječem trgovskem centru na severni strani območja. Na mestu priključitve se zgradi priključni jašek, kamor se vgradijo vsi potrebni fazoni in armature ter kombiniran vodomer.

Za zagotavljanje požarne varnosti so na območju komunalnega opremljanja predvideni 3 nadzemni hidranti, ki so povezani v obročast sistem cevovodov in bodo omogočali skupen odzem do 10 l/s vode pri min. tlaku 2,5 bar.

Fekalna kanalizacija

Preko JZ dela območja obravnave poteka obstoječi vod fekalne kanalizacije, v katero se bodo vodile komunalne odpadne vode iz objekta.

Elektroenergetsko omrežje

Na območju obravnave elektroenergetska infrastruktura še ni zgrajena.

Za oskrbo z električnim napajanjem poslovno trgovskega centra se predvidi izgradnja nizkonapetostnega kablovoda od priključno merilne omarice na objektu do obstoječe transformatorske postaje T0448 TP Bistrica 4, ki se nahaja cca 100 m severozahodno od novo predvidenega trgovskega centra. Nizkonapetostni kabel je predviden v cevni kabelski kanalizaciji preko prehodnih kabelskih jaškov.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektu bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave. Pri izvedbi interne razsvetljave na območju OPPN je obvezno upoštevanje Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Telekomunikacijsko omrežje

Na obravnavanem območju poteka obstoječa telekomunikacijska kabelska kanalizacija s pripadajočimi kabli. Del obstoječe kanalizacije (cca 60 m) se opusti oz. prestavi na novo traso, preko dveh novih, prehodnih kabelskih jaškov.



OBČINSKA UPRAVA

Plinovodno omrežje

Na območju obravnave plinovodno omrežje še ni zgrajeno.

Za oskrbo poslovno trgovskega centra se predvidi izgradnja plinovoda dimenzije PE d32 x 3,0.

Za celotno območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center so v programu opremljanja prikazani skupni stroški izgradnje cestnega priključka, utrjenih prometnih površin, prestativte vodov ter komunalne opreme. Vsi stroški so preračunani na nivo cen 31.07.2009 in so brez DDV.

Izgradnja predvidene komunalne, prometne in energetske informacijske infrastrukture znaša 462.629,98 EUR.

Vrednost komunalnega prispevka na m² zemljišča predvidenega za pozidavo je 78,24 €/m², medtem, ko je vrednost komunalnega prispevka na neto tlorisno površino objekta 332,15 €/m².

Pripravila:

Mojca Švajger
Svetovalec I



Drago Zadnikar
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Priloga:

- Odlok in program opremljanja

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 – ZPNačrt), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 18. člena Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01 in 79/01) je Občinski svet Občine Tržič na ____ redni seji dne ____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Na območju opremljanja 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center gre za izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč s komunalno opremo in posodobitev obstoječe komunalne infrastrukturo (cestno omrežje državnega pomena).

2. člen

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

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

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

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

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

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

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

II. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

3. člen

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo komunalne opreme na obračunskem območju. Vrsta komunalne opreme je opisana v tabeli 1.

Tabela 1: Skupni stroški komunalnega opremljanja za območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center:

Vrsta komunalne opreme:	% na GOI dela	delež na celoto	Ocena investicije na dan 31.07.2009
Ureditev cestnega priključka (utrjene prometne površine)	54,64%	47,10%	217.908,30
Izvedba meteorne kanalizacije	6,47%	5,58%	25.820,32
Javna razsvetljava	8,49%	7,32%	33.853,78
Prestavitev NN voda	4,04%	3,49%	16.130,40

Skupaj GOI stroški cestnega priključka		63,49%	293.712,80
Opremljanje gradbene parcele			
Fekalna kanalizacija	3,89%	3,35%	15.500,00
Meteorna kanalizacija	3,61%	3,11%	14.406,15
Elektrika – NN vod	2,76%	2,38%	11.000,00
Telekomunikacije	3,11%	2,68%	12.400,00
Vodovod	11,48%	9,90%	45.800,00
Plinovod	1,50%	1,30%	6.000,00
Skupaj GOI infrastruktura objekt		22,72%	105.106,15
Skupaj stroški gradnje	100,00%	86,21%	398.818,95
Nepredvidena dela	5,00%	4,31%	19.940,95
Projektna dokumentacija	3,00%	2,59%	11.964,57
Geodetski posnetek	2,50%	2,16%	9.970,47
Inženiring	3,00%	2,59%	11.964,57
Nadzor	2,50%	2,16%	9.970,47
		13,79%	63.811,03
SKUPAJ	116,00%	100,00%	462.629,98

Stroški morebitnega odkupa zemljišč in služnostih pravic se v izračunu skupnih stroškov ne upoštevajo. Pri izračunu se upoštevajo cene na dan 31. julij 2009. Vse vrednosti se upoštevajo brez DDV.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka v obračunskem območju je višina predvidenih obračunskih stroškov komunalne opreme (Tabela 1). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

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

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

Zavezancu, ki se mu izboljša opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo, na katero dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba, se odmeri komunalni prispevek samo za izboljšavo opremljenosti stavbnega zemljišča.

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

4. člen

Tabela 2: Preračun obračunskih stroškov na enoto m²:

Cena / m² zemljišča namenjenega za gradnjo	Stroški
Obračunski stroški komunalne opreme za obračunsko območje (območje za centralne dejavnosti)	462.629,98 €
Prispevna stopnja zavezanca (ps)	1,00
Površina obračunskega območja	5.913,00 m ²
Površina neto tlorisnih površin objekta	1.392,83 m ²
Indeksirani stroški opremljanja parcel (Cpi1)	78,24 €/m ²
Indeksirani stroški opremljanja objektov (Cpi2)	332,15 €/m ²

Površina celotnega območja, ki se v območju urejanja Zvirče komunalno opremlja v enem obračunskem območju meri 7.792,95 m². Del tega območja zajema površine javne prometne infrastrukture.

Površina obračunskega območja znaša 5.913 m².

Vrednost gradbene izgradnje komunalne infrastrukture in stroški nadzora, tehničnega svetovanja in gradbenega inženiringa znaša **462.629,98€**, preračunano na nivo cen 31. julij 2009.

Znesek stroškov načrtovane komunalne opreme na m² zemljišča, predvidenega za pozidavo znaša **78,24€/m²**.

Znesek stroškov načrtovane komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov znaša **332,15 €/m²**.

IV. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5. člen

Komunalni prispevek načrtovane komunalne opreme se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \times C_{\text{pi1}} \times D_{\text{pi}}) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{\text{ti1}} \times D_{\text{ti}})$$

KP _i	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A _{parcela}	površina parcele,
C _{pi}	obračunski stroški, preračunani na m ² zemljišča predvidenega za gradnjo na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
D _p	delež zemljišča predvidenega za pozidavo pri izračunu komunalnega prispevka,
K _{dejavnost}	faktor dejavnosti,
A _{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta,
C _{ti}	obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
D _{ti}	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
i	posamezna vrsta komunalne opreme.

6. člen

Zavezancu, ki se mu izboljša opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo, na katero dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba, se odmeri komunalni prispevek samo za izboljšavo opremljenosti stavbnega zemljišča. V primeru izboljšanja komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo se zavezancem komunalni prispevek odmerja v skladu s 7. odstavkom 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št.: 33/2007). Pristojni organ občinske uprave izda odločbo po uradni dolžnosti.

V. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7. člen

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

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

Faktor dejavnosti (k_{dejavnost})

Glede na načrtovano gradnjo kanalizacijskega omrežja se s tem odlokom določi faktor dejavnosti - K_{dejavnost} = 1.

Oprostitev in olajšave pri plačilu komunalnega prispevka

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

Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo pri plačilu komunalnega prispevka

Znižanje komunalnega prispevka zaradi minulih vlaganj investitorja v komunalno opremo je možno, kadar je ugotovljeno, da je investitor v preteklosti sam financiral izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture. Prav tako se plačilo komunalnega prispevka zniža za predvidena vlaganja za katera zavezanec z občino sklene ustrezno pogodbo.

Indeksiranje stroškov opremljanja

Izračunana vrednost C_{pi} in C_{ti} velja na dan 31. julij 2009. Obračunski stroški opremljanja stavbnih zemljišč se pri izračunu komunalnega prispevka na dan izračuna revalorizirajo z indeksi cen za ostalo nizko gradnjo, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

8. člen

- (1) Investitor mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za komunalno infrastrukturo plačati sorazmerni del komunalnega prispevka Občini Tržič ali skleniti z Občino Tržič pogodbo o opremljanju za izgradnjo komunalne infrastrukture.
- (2) Investitor mora infrastrukturo zgraditi, zanjo pridobiti uporabno dovoljenje in jo predati Občini Tržič oz. upravljavcem posamezne infrastrukture.

VI. NAMENSKA PORABA SREDSTEV KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. člen

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

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

11. člen

Osnova za odmerno odločbo je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center, ki ga je izdelalo podjetje EUTRIP d.o.o., Kidričeva ulica 24, Celje, z datumom julij 2009, št. projekta 091001.

12. člen

Program opremljanja je na vpogled na Občini Tržič, Uradu za urejanje prostora..

13. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka: 354-074/2009-34

Tržič, dne

Župan
Občine Tržič
Mag. Borut Sajovic

Naročnik:

TOMING-CONSULTING d.o.o.

Šaleška 21

3320 Velenje

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE
»1 C2 ZN – BISTRICA – NAKUPOVALNI CENTER« V TRŽIČU**

PROJEKT ŠT. 091001

Izvajalec:

EUTRIP d.o.o.

Kidričeva ulica 24

3000 Celje

Celje, oktober 2009

SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU IN PROJEKTANTIH:

Projekt:	Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »1 C2 ZN – BISTRICA – NAKUPOVALNI CENTER« v Tržiču
Vsebina projekta:	Program opremljanja
Naročnik programa opremljanja:	TOMING-CONSULTING d.o.o. Šaleška 21, 3320 Velenje
Investitor programa opremljanja:	TOMING-CONSULTING d.o.o. Šaleška 21, 3320 Velenje
Številka projekta:	091001
Izdelovalec:	EUTRIP d.o.o. Kidričeva ulica 24, 3000 Celje
Vodja projekta:	Primož Praper, univ.dipl.gosp.inž.gr.
Direktor:	Jože Praper

KAZALO VSEBINE

1.	UVOD	6
2.	SPLOŠNI DEL	7
2.1.	Osnova za izdelavo programa opremljanja	7
2.2.	Osnovne podlage za izdelavo programa opremljanja	7
2.3.	Pravni predpisi in strokovne osnove za izdelavo programa opremljanja	7
2.4.	Projektne in druge podloge za izdelavo programa opremljanja.....	8
2.5.	Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča	8
2.6.	Razlogi za izdelavo programa opremljanja.....	9
2.7.	Opis območja opremljanja	9
2.7.1.	Območja urejanja	9
2.7.2.	Površina ureditvenega območja	10
2.7.3.	Neto tlorisna površina obstoječih in predvidenih stavb	11
2.7.4.	Prostorski pogoji in določila	11
3.	TEHNIČNI DEL.....	12
3.1.	Količinski podatki	12
3.2.	Podatki o obstoječi in predvideni komunalni infrastrukturi	13
4.	FINANČNI DEL	16
4.1.	Izračun stroškov izgradnje komunalne opreme	17
4.1.1.	Ocene nepoznanih stroškov komunalnega opremljanja	17
4.1.2.	Prikaz skupnih stroškov komunalnega opremljanja	17
4.1.3.	Prikaz obračunskih stroškov komunalnega opremljanja	18
4.2.	Preračun obračunskih stroškov na m ²	19
4.3.	Zaračunavanje komunalnega prispevka.....	20
4.3.1.	Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)	20
4.3.2.	Faktor dejavnosti (kdejavnost).....	20
4.3.3.	Oprostitve in olajšave pri plačilu komunalnega prispevka	20
4.3.4.	Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo pri plačilu komunalnega prispevka	20
5.	Zaključek	22
	Priloga	23

1. UVOD

Za območje urejanja »1 C2 ZN – BISTRICA – NAKUPOVALNI CENTER« je izdelan program komunalnega opremljanja. Program komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja obsega:

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

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

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

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

Program opremljanja stavbnih zemljišč je pripravljen za območje »1 C2 ZN – BISTRICA – NAKUPOVALNI CENTER«. Območje je usklajeno z »OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE UREJANJA Z OZNAKO 1 C2 ZN – BISTRICA – NAKUPOVALNI CENTER – 1. faza«

Nosilec projekta programa opremljanja za območje »1 C2 ZN – BISTRICA – NAKUPOVALNI CENTER« je Občina Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič.

2. SPLOŠNI DEL

2.1. Osnova za izdelavo programa opremljanja

Pravno podlago za izdelavo programa opremljanja predstavlja Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007; v nadaljevanju: »ZPNačrt«), ki je pričel veljati 28.04.2007. ZPNačrt opredeljuje, da je opremljanje stavbnih zemljišč projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z občinskimi prostorskim akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalno opremo pri tem predstavljajo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti državne prometne infrastrukture.

Vsebina in metodologija priprave programa opremljanja sta opredeljena:

- v Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07; v nadaljevanju: uredba),
- v Pravilniku merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07; v nadaljevanju: pravilnik).

2.2. Osnovne podlage za izdelavo programa opremljanja:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja z oznako 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center – 1. faza;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Tržič (Ur. l. RS, št. 109/99, 93/01).

2.3. Pravni predpisi in strokovne osnove za izdelavo programa opremljanja

- Zakon o graditvi objektov /ZGO-1-UPB-1/ (Ur. list RS, št. 102/04, 14/05);
- Zakonu o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov /ZGO-1B/ (Ur. list RS, št. 126/07);
- Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Ur. l. RS, št. 33/07);
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 4/99, 117/04);
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč (Ur. list RS, št. 80/07);

- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. list RS, št. 95/07);
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. list RS, št. 95/07);
- Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor /ZUN-D/ (Ur. list RS, št. 18/93, 54/99);
- ostala zakonska določila, ki urejajo posege v prostor.

2.4. Projektne in druge podlage za izdelavo programa opremljanja

- Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti – prometna ureditev in kanalizacijsko omrežje, IDZ projekt, št. P114040 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., julij 2009)
- Načrt električnih inštalacij in električne opreme, IDZ projekt, št. P114040 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., julij 2009)
- Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme – vodovod in plinovod, IDZ projekt, št. P114040 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., julij 2009)
- Ureditev cestnega priključka območja novega trgovskega centra na parc.št. 222/1 in 222/7, k.o. Bistrica, na priključek glavne ceste G2-101/0422 v Bistrici pri Tržiču, IDZ projekt, št. P-2438 (izdelal: Planing biro Kranj d.o.o., junij 2009)
- Strokovna ocena vplivov načrtovane prostorske ureditve na okolje, št. 61/1-2009 (izdelal MARBO, d.o.o. Bled, maj 2009)
- Strokovno mnenje požarne varnosti, št. 0099-07-09 PSPV (izdelal EKOsistem d.o.o., julij 2009)
- Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja z oznako 1 C2 ZN – BISTRICA – NAKUPOVALNI CENTER – 1. faza

2.5. Ocena stroškov opremljanja stavbnega zemljišča

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

Stroški izgradnje objektov, naprav in njihovih omrežij kolektivne in individualne rabe sekundarnega značaja ter izgradnje priklopov na primarno komunalno omrežje ter ureditev površin, ki sestavljajo komunalno opremo, temeljijo na podlagi projektantskega popisa del in materiala za izgradnjo načrtovane komunalne opreme .

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

Predmetni program opremljanja obravnava izgradnjo naslednje komunalne infrastrukture:

- Kanalizacija
- Vodovod
- Plinovod
- Prestavitev telekomunikacijskih vodov
- Niskonapetostni priključek
- Cestni priključek
 - Odvodnjavanje
 - Javna razsvetljava

Vsi stroški opremljanja stavbnega zemljišča so izračunani na nivo cen na dan 31. julij 2009. Morebitni že nastali stroški se do tega datuma revalorizirajo z indeksi podražitev po vrstah gradbenih del (ostala nizka gradnja), katere izdaja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Vsi stroški opremljanja stavbnega zemljišča prikazani v tem programu opremljanja so brez DDV.

2.6. Razlogi za izdelavo programa opremljanja

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

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

Komunalni prispevek se izračuna v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in v skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

2.7. Opis območja opremljanja

2.7.1. Območja urejanja

Program opremljanja opredeljuje eno obračunsko območje.

Območje OPPN 1 C2 ZN - Bistrica - nakupovalni center - 1. faza se nahaja na južnem delu naselja Bistrica pri Trziču. Na vzhodni strani je omejeno z državno cesto G2-101/0232 Ljubelj-Bistrica (Trzič), na severni strani z zemljiščem bencinskega servisa, na zahodni strani z obstoječo stanovanjsko pozidavo, na južni strani pa se nahajajo nepozidane travnate površine.

Severna meja območja poteka po robu cestnega priključka G2-101/0422 (po južni parcelni meji zemljišča 1205, k.o. Bistrica) ter po robu obstoječega parkirišča (po južni parcelni meji zemljišča parc. št. 222/4, k.o. Bistrica). Zahodna meja območja poteka po robu državne ceste G2-101/0323 (po zahodni parcelni meji zemljišča parc. št. 1199/2, k.o. Bistrica). Vzhodna meja območja poteka po meji obstoječe stanovanjske zazidave (po vzhodnih parcelnih mejah zemljišč parc. št. 222/5, 222/6, 223/1 in 227/4, k.o. Bistrica). Južna meja območja poteka po S meji zemljišč parc. št. 217/1 in 217/6, k.o. Bistrica (v naravi nepozidana travnata površina, vrtovi).

Na obravnavanem območju so v naravi travniki in vrtovi, vzhodni rob območja je poraščen z grmovnicami in drevesno vegetacijo. Zemljišče je nepozidano in razmeroma ravno.

Grafična ponazoritev lege obračunskega območja:



2.7.2. Površina ureditvenega območja

	<i>Skupna površina, območja iz prostorsko izvedbenega akta (stavbna zemljišča in površine javne infrastrukture, ki so v območju OPPNki se opremljajo [m²])</i>	<i>Površina obračunskega območja (predvidene zazidana zemljišča) [m²]</i>
Obračunsko območje Bistrica	7.792,95	5.913

Površina celotnega območja iz OPPN je 7.792,95, pri čemer del tega območja zajemajo javne prometne površine. Površina ureditvenega območja, ki bo kot gradbena parcela komunalno urejen je 5.913 m².

2.7.3. Neto tlorisna površina obstoječih in predvidenih stavb

<i>Obračunsko območje</i>	<i>Neto tlorisna površina obstoječih stavb [m²]</i>	<i>Neto tlorisna površina predvidenega objekta [m²]</i>	<i>SKUPAJ</i>
1 C2 ZN – Bistrica – Nakupovalni center	/	1.392,83	1.392,83

2.7.4. Prostorski pogoji in določila

Ureditveno območje, območje 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center, predstavlja eno zaključeno obračunsko območje, znotraj katerega je zagotovljena enakomerna komunalna opremljenost oziroma možnost priključitve na komunalno infrastrukturo.

Program opremljanja zajema novo ureditev komunalne infrastrukture v naslednjem obsegu: cestno omrežje z odvodnjavanjem in javno razsvetlavo, vodovodno omrežje za sanitarno vodo in vodo za gašenje, fekalna in meteorna kanalizacija, energetska omrežje (plin, elektrika) in omrežje zvez (telekomunikacije). Izračunani so skupni stroški, izračunani po metodi nadomestitvenih stroškov, za vso infrastrukturo.

Nadomestitveni stroški obstoječe komunalne opreme so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivosti in namenu primerljiva z obstoječo.

Obstoječa komunalna oprema je tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo pomeni gradnjo tiste vrste komunalne opreme, na katero dotlej lastnik ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba.

Predvidena komunalna oprema so objekti in omrežja, ki so načrtovani v prostorskem aktu občine.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini.

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

Obračunski stroški opremljanja z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so skupni stroški, izračunani po metodi nadomestitvenih stroškov, zmanjšani za delež drugih virov pri financiranju načrtovanih investicij iz načrtov razvojnih programov občinskega proračuna.

Parcela je zemljiška parcela oz. njen del, na kateri je zgrajen ali je možno zgraditi objekt oz. gradbena parcela, ki je z veljavnim prostorskim aktom namenjena za graditev objektov.

Veljavni prostorski akti po tem odloku so prostorski planski akti občine, prostorski ureditveni pogoji (PUP), zazidalni načrti (ZN) ter ureditveni načrti (UN), sprejeti na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, občinski lokacijski načrti (OLN), sprejeti na podlagi ZUreP-1 ter občinski podrobni prostorski načrti (OPPN), sprejeti na podlagi ZPNačrt.

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

3. TEHNIČNI DEL

Tehnični del programa opremljanja določa posamezne vrste objektov, naprav in njihovih omrežij, ki sestavljajo komunalno in prometno opremo, njihovega priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov in priključevanje stav na komunalno opremo.

3.1. Količinski podatki

Količinski podatki komunalne in prometne infrastrukture so pridobljeni iz projektantskega popisa del, materialov in opreme projekta za izvedbo načrtovane komunalne opreme.

Podane so količine za sledečo prometno in komunalno infrastrukturo za eno obračunsko območje:

- Dostop do obravnavanega območja je predviden s severne strani preko rekonstruiranega priključka glavne ceste (G2-101/0422), ki se navezuje na državno cesto G2-101/0323 Ljubelj – Bistrica (Tržič) in na katerem je predvidena gradnja novega cestnega priključka za potrebe dostopa do nakupovalnega centra Bistrica.
- Na območju obravnave vodovodno omrežje še ni zgrajeno. Za zagotovitev ustrezne oskrbe z vodo in zagotavljanje požarne varnosti se bo objekt priključil na javni vodovod, ki poteka severno od obravnavanega območja.
- Preko JZ dela območja obravnave poteka obstoječi vod fekalne kanalizacije, v katero se bodo vodile komunalne odpadne vode iz objekta.
- Na območju se uredi meteorna kanalizacija tako, da ne bo prišlo do erodiranja, zamakanja ali poplavljanja okoliških površin, objektov in cest.
- Na obravnavanem območju elektroenergetska infrastruktura še ni zgrajena. Za oskrbo predvidenega objekta z električno energijo je predvidena izgradnja NN

kablovoda od priključno merilne omarice na objektu do obstoječe transformatorske postaje T0448 TP Bistrica 4, ki se nahaja na severnem robu območja.

- Del obstoječe TK kanalizacije, ki poteka po delu zemljišča, na katerem je predviden objekt, je potrebno opustiti oziroma prestaviti na novo traso preko novih prehodnih kabelskih jaškov.
- Plinovod

Obračunski stroški komunalnega opremljanja v območju urejanja, ponazarjajo izgradnjo naslednjih količin komunalne opreme:

<i>Vrsta komunalne opreme:</i>	<i>Količina komunalne infrastrukture:</i>
<i>Ureditev cestnega priključka</i>	
- utrjene prometne površine	1.930 m ²
- Izvedba meteorne kanalizacije	168,88 m
- Javna razsvetljava	311,22 m
- Prestavitev NN voda	32,12 m
<hr/>	
<i>Opremljanje gradbene parcele</i>	
- Fekalna kanalizacija	73,47 m
- Meteorna kanalizacija	261,93 m
- Električna – NN vod	161,06 m
- Telekomunikacije	78,70 m
- Vodovod	333,18 m
- Plinovod	107,82 m
<hr/>	
<i>Skupaj površina, ki je predmet programa opremljanja:</i>	7.792,95 m²

Celotno območje komunalnega opremljanja je možno smiselno opredeliti kot:

- območje opremljanja znotraj OPPN in
- območje opremljanja izven OPPN.

3.2. Podatki o obstoječi in predvideni komunalni infrastrukturi

Ureditev cestnega priključka

Zemljišči parc. št. 222/1 in 222/7 k.o. Bistrica s severa in vzhoda omejujeta glavna cesta G2-101/0232 Ljubelj-Bistrica (Tržič) in »priključek glavne ceste G2-101/0422 Bistrica pri Tržiču«, z zahoda sta omejeni z nizom stanovanjskih blokov Kovorska 13 - Kovorska 23, z juga pa s kmetijskimi površinami, kjer so vrtovi.

Tik pred obravnavanim območjem je obstoječe štiri krako križišče (K1), kjer krak desno (gledano v smeri Kranja) iz »priključka glavne ceste Bistrica G2-101/0422« vodi v smeri

obstoječega parkirišča pred trgovskim objektom Mercator, krak levo pa na območje, ki je v lasti Petrola, kjer se nahaja bencinski servis, avtopralnica, gostinski lokal in obstoječe parkirišče.

Do tega križišča je »priključek glavne ceste Bistrica G2-101/0422«, iz smeri Tržiča urejen za dvosmerni promet, pri čemer sta vozna pasova ločena s 7.0 m široko zelenico. Prometni pas v smeri Kranja poteka po zemljišču parc. št. 1205 k.o. Bistrica in je v lasti države, medtem ko krak v smeri Tržiča poteka po parc. št. 1203/1 in je v lasti Petrola. Prometni pas v smeri Kranja je širok 4.0 m, tik pred križiščem K1 pa se razširi na širino 8.0 m. Zaradi te širine, se na voznem pasu velikokrat zadržujejo parkirana vozila, tudi tovorna. Prometni pas v smeri Tržiča poteka ob gostinskem lokalu. Najprej je širine 6.0 m, potem se razširi na 9.5 m (na tem delu so urejena parkirišča za osebje gostinskega lokala), tik pred priključkom na izvozno rampo iz glavne ceste G2-101/0232 pa se zoža na 4.0 m.

Od križišča K1 naprej do priključka na glavno cesto G2-101/0232 v smeri Kranja je cesta enosmerna (čeprav to ni izrecno označeno s prometno signalizacijo).

Glede na to, da je na obeh straneh križišča K1 dokaj veliko različnih dejavnosti (trgovine, lokali, bencinski servis, avtopralnica, parkirišče, ...) in da iz smeri stanovanjskih blokov na Kovorski cesti vodi več pešpoti, je na »priključku glavne ceste Bistrica G2-101/0422« veliko število pešcev, ki prehajajo preko vozišča, peš prehod pa ni urejen.

Predlagane projektne rešitve so prikazane v gradbeni situaciji in situaciji prometne ureditve iz OPPN in so sledeče :

- Križišče regionalne ceste R2-410 s priključkom glavne ceste G2-101 gradbeno zaenkrat ostane nespremenjeno, le priključek glavne ceste se začasno s talno signalizacijo zoži na enotno širino vozišča - 3.5 m. Predlagana ureditev se naveže na obstoječe stanje v križišču na taki oddaljenosti, da bo kasneje možna tudi gradbena in prometna ureditev križišča ceste R2-410 s priključkom G2-101.
- Na celotnem obravnavanem območju se širine voznih pasov poenotijo na enotno širino 3.5 m (razen pasu za leve zavijalce, ki je širine 3.0 m in enosmernega pasu od priključka P1 naprej, ki se uredi v enaki širini kot je obstoječa – 4.5 m).
- Križišče K1 se preuredi tako, da se štiri krako križišče preuredi v tri krako križišče - krak v smeri trgovskega objekta Mercator se ukine (fizično zapre z robniki in uredi zelenica).
- V križišču K1 se uvede pas za leve zavijalce iz smeri Bistrica, minimalne dolžine 20.0 m in širine 3.0 m.
- V območju križišča K1 se uredi prehod za pešce (na kraku proti glavni cesti), do katerega se speljejo urejene pešpoti (hodniki za pešce). Pešec prehaja le en vozni pas in je dodatno varovan s prometnim otokom. Hodnik za pešce se uredi tudi vzdolž celotnega parkirišča novega trgovskega centra, ki vodi pešce do vhoda v objekt.
- Da se prepreči prehod pešcev preko vozne površine (na območju križišča K1 – krak Bistrica), se v zelenici izvede fizična ovira-ograja s kovinsko verigo.
- Priključek do območja novega trgovskega objekta (P1) se uredi iz »priključka glavne ceste Bistrica G2-101/0422« in se pomakne v smeri glavne ceste tako, da je krak priključka polno zaključen.

- Državna cesta in priključek P1 se uredita tako, da je prehod iz dvo smerne ceste na enosmerno jasno prepoznaven. Da se zagotovi ustreznejše izvažanje tovornih vozil iz priključka P1 v smeri Bistrice, se celoten priključek pomakne nekoliko v območje bodočega trgovskega centra, na obstoječe stanje pa se priključi na mestu, kjer je izvoz iz bencinskega servisa.
- Širina vozišča »priključka glavne ceste Bistrice G2-101/0422«, se na območju priključka P1 razširi tako, da omogoča levi izvoz (v smeri Bistrice) vsem vozilom, tudi manjšim tovornjakom in smetarskim vozilom.
- Ker je priključek P1 v neposredni bližini prometnih poti, ki potekajo na območju bencinskega servisa (parkirišče, izvoz iz avto pralnice, izvoz iz bencinskega servisa za smer Tržič in Avstrija,...), se med območje bencinskega servisa in območje priključka, namesti polna varovalna ograja, ki preprečuje medsebojno zaslepljevanje vozil.
- Preglednost na priključku P1 je zagotovljena, saj je vsled enosmerne ceste od priključka P1 do glavne ceste potrebno zagotoviti preglednost le v smeri Bistrice.
- Na »priključku glavne ceste Bistrice G2-101/0422« se uredi dvosmerni promet na celotni dolžini od odcepa od R2-410 do priključka P1. Vozna pasova sta fizično ločena z ločilnim otokom. Vozna pasova potekata naravnost, pas za smer Bistrice se v celoti zgradi na območju sedanje zelenice, s čemer se odstranijo tudi vsa večja drevesa v območju ureditve.
- Ker se v križišču K1 zapre krak v smeri trgovskega centra Mercator, se iz obstoječega parkirišča pred Mercatorjem, uredi povezava z območjem novega trgovskega objekta.
- Obstoječe parkirišče za osebje gostinskega lokala in za dostavo se uredi za vzdolžno parkiranje ob voznem pasu za smer Bistrice (na lokaciji sedanjega parkirišča).

S predvidenimi posegi ureditve cestnega priključka se poleg boljše prometne ureditve precej izboljša tudi prometna varnost na območju ureditve - prometni tokovi se kanalizirajo, ukine se neprimeren priključek za obstoječi trgovski center na severnem robu območja, uredijo se peš površine, prehod za pešce in javna razsvetljava.

Vodovodno omrežje

Na območju obravnave vodovodno omrežje še ni zgrajeno. Za zagotovitev ustrezne oskrbe z vodo in zagotavljanje požarne varnosti se bo objekt priključil na javni vodovod, ki poteka severno od obravnavanega območja.

Bodoči objekt se priključi na javni vodovod DN 80, ki poteka ob obstoječem trgovskem centru na severni strani območja. Na mestu priključitve se zgradi priključni jašek, kamor se vgradijo vsi potrebni fazoni in armature ter kombiniran vodomer.

Za zagotavljanje požarne varnosti so na območju komunalnega opremljanja predvideni 3 nadzemni hidranti, ki so povezani v obročast sistem cevovodov in bodo omogočali skupen odvzem do 10 l/s vode pri min. tlaku 2,5 bar.

Fekalna kanalizacija

Preko JZ dela območja obravnave poteka obstoječi vod fekalne kanalizacije, v katero se bodo vodile komunalne odpadne vode iz objekta.

Elektroenergetsko omrežje

Na območju obravnave elektroenergetska infrastruktura še ni zgrajena.

Za oskrbo z električnim napajanjem poslovno trgovskega centra se predvidi izgradnja nizkonapetostnega kablovoda od priključno merilne omarice na objektu do obstoječe transformatorske postaje T0448 TP Bistrica 4, ki se nahaja cca 100 m severozahodno od novo predvidenega trgovskega centra. Nizkonapetostni kabel je predviden v cevni kabelski kanalizaciji preko prehodnih kabelskih jaškov.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektu bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave. Pri izvedbi interne razsvetljave na območju OPPN je obvezno upoštevanje Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Telekomunikacijsko omrežje

Na obravnavanem območju poteka obstoječa telekomunikacijska kabelska kanalizacija s pripadajočimi kablji. Del obstoječe kanalizacije (cca 60 m) se opusti oz. prestavi na novo traso preko dveh novih prehodnih kabelskih jaškov.

Plinovodno omrežje

Na območju obravnave plinovodno omrežje še ni zgrajeno.

Za oskrbo poslovno trgovskega centra se predvidi izgradnja plinovoda dimenzije PE d32 x 3,0.

4. FINANČNI DEL

Finančni del programa opremljanja določa način delitve stroškov komunalnega prispevka med zavezance in Občino Tržič.

Finančni del obsega:

- **prikaz skupnih stroškov**, izračunanih iz predračunov in stroškovne ocene izgradnje oziroma rekonstrukcije objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo,
- **prikaz obračunskih stroškov** in njihovo razdelitev po območjih, to je tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance,
- **preračun obračunskih stroškov na enoto mere**; kvadratni meter parcele z določeno komunalno opremo in na kvadratni meter neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

- **druge podatke**, pomembne za oceno stroškov in za zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev.

4.1. Izračun stroškov izgradnje komunalne opreme

Osnovo za izračun stroškov, ki se predvidevajo za komunalno opremljeno območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center, predstavlja sledeča dokumentacija:

- Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti – prometna ureditev in kanalizacijsko omrežje, IDZ projekt, št. P114040 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., julij 2009)
- Načrt električnih inštalacij in električne opreme, IDZ projekt, št. P114040 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., julij 2009)
- Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme – vodovod in plinovod, IDZ projekt, št. P114040 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., julij 2009)
- Ureditev cestnega priključka območja novega trgovskega centra na parc.št. 222/1 in 222/7, k.o. Bistrica, na priključek glavne ceste G2-101/0422 v Bistrici pri Tržiču, IDZ projekt, št. P-2438 (izdelal: Planing biro Kranj d.o.o., junij 2009)

4.1.1. Ocene nepoznanih stroškov komunalnega opremljanja

V izračunu skupnih nadomestitvenih stroškov so upoštevani tudi stroški spremljajočih storitev, potrebnih za uspešno izvedbo izgradnje ter strošek nepredvidenih del. Višina stroškov spremljajočih storitev in nepredvidenih del je izračunana v odstotkih od vrednosti stroškov izgradnje. Višina deleža posameznega stroška izhaja iz priporočil, določenih v Tarifnih pogojih projektantskih storitev Inženirske zbornice Slovenije.

▪ Nepredvidena dela	5,0 %
▪ Stroški izdelave projektne dokumentacije	3,0 %
▪ Stroški izdelave geodetskih posnetkov	2,5 %
▪ Stroški inženiringa	3,0 %
▪ Stroški nadzora	2,5 %

4.1.2. Prikaz skupnih stroškov komunalnega opremljanja

Območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center obsega eno obračunsko območje. Za obračunsko območje so v nadaljevanju prikazani skupni stroški izgradnje cestnega priključka, utrjenih prometnih površin, prestavitve vodov ter komunalne opreme. Vsi stroški so izračunani za nivo cen na dan 31.07.2009.

V preglednici skupnih stroškov predstavlja stolpec »%« odstotek od vrednosti izgradnje. Skupna vsota vseh skupnih stroškov predstavlja 116,00 % stroškov izgradnje. Stolpec »Delež« predstavlja delež posameznega stroška od vseh skupnih stroškov.

Skupni stroški komunalnega opremljanja območja 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center:

<i>Vrsta komunalne opreme:</i>	<i>% na GOI dela</i>	<i>delež na celoto</i>	<i>Ocena investicije na dan 31.07.2009</i>
<i>Ureditev cestnega priključka (utrjene prometne površine)</i>	54,64%	47,10%	217.908,30
<i>Izvedba meteorne kanalizacije</i>	6,47%	5,58%	25.820,32
<i>Javna razsvetljava</i>	8,49%	7,32%	33.853,78
<i>Prestavitev NN voda</i>	4,04%	3,49%	16.130,40
Skupaj GOI stroški cestnega priključka		63,49%	293.712,80
<i>Opremljanje gradbene parcele</i>			
<i>Fekalna kanalizacija</i>	3,89%	3,35%	15.500,00
<i>Meteorna kanalizacija</i>	3,61%	3,11%	14.406,15
<i>Elektrika – NN vod</i>	2,76%	2,38%	11.000,00
<i>Telekomunikacije</i>	3,11%	2,68%	12.400,00
<i>Vodovod</i>	11,48%	9,90%	45.800,00
<i>Plinovod</i>	1,50%	1,30%	6.000,00
Skupaj GOI infrastruktura objekt		22,72%	105.106,15
Skupaj stroški gradnje	100,00%	86,21%	398.818,95
<i>Nepredvidena dela</i>	5,00%	4,31%	19.940,95
<i>Projektna dokumentacija</i>	3,00%	2,59%	11.964,57
<i>Geodetski posnetek</i>	2,50%	2,16%	9.970,47
<i>Inženiring</i>	3,00%	2,59%	11.964,57
<i>Nadzor</i>	2,50%	2,16%	9.970,47
		13,79%	63.811,03
SKUPAJ	116,00%	100,00%	462.629,98

4.1.3. Prikaz obračunskih stroškov komunalnega opremljanja

Za celotno območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center so prikazani obračunski stroški, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka. Vsi stroški so preračunani na nivo cen na dan 31.07.2009 in ne vključujejo DDV.

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

Obračunski stroški komunalnega opremljanja območja 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center:

<i>Vrsta komunalne opreme:</i>	<i>% na GOI dela</i>	<i>delež na celoto</i>	<i>Ocena investicije na dan 31.07.2009</i>
<i>Ureditev cestnega priključka (utrjene prometne površine)</i>	54,64%	47,10%	217.908,30
<i>Izvedba meteorne kanalizacije</i>	6,47%	5,58%	25.820,32
<i>Javna razsvetljava</i>	8,49%	7,32%	33.853,78
<i>Prestavitev NN voda</i>	4,04%	3,49%	16.130,40

Skupaj GOI stroški cestnega priključka		63,49%	293.712,80
<i>Opremljanje gradbene parcele</i>			
<i>Fekalna kanalizacija</i>	3,89%	3,35%	15.500,00
<i>Meteorna kanalizacija</i>	3,61%	3,11%	14.406,15
<i>Elektrika – NN vod</i>	2,76%	2,38%	11.000,00
<i>Telekomunikacije</i>	3,11%	2,68%	12.400,00
<i>Vodovod</i>	11,48%	9,90%	45.800,00
<i>Plinovod</i>	1,50%	1,30%	6.000,00
Skupaj GOI infrastruktura objekt		22,72%	105.106,15
Skupaj stroški gradnje	100,00%	86,21%	398.818,95
<i>Nepredvidena dela</i>	5,00%	4,31%	19.940,95
<i>Projektna dokumentacija</i>	3,00%	2,59%	11.964,57
<i>Geodetski posnetek</i>	2,50%	2,16%	9.970,47
<i>Inženiring</i>	3,00%	2,59%	11.964,57
<i>Nadzor</i>	2,50%	2,16%	9.970,47
		13,79%	63.811,03
SKUPAJ	116,00%	100,00%	462.629,98

V obračunskih stroških ni upoštevan strošek odkupa zemljišč.

4.2. Preračun obračunskih stroškov na m²

Preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta:

Cena / m² zemljišča namenjenega za gradnjo	Stroški	
<i>Obračunski stroški komunalne opreme za obračunsko območje (območje za centralne dejavnosti)</i>	462.629,98	€
<i>Prispevna stopnja zavezanca (ps)</i>	1,00	
<i>Površina obračunskega območja</i>	5.913,00	m ²
<i>Površina neto tlorisnih površin objekta</i>	1.392,83	m ²
<i>Indeksirani stroški opremljanja parcel (Cpi1)</i>	78,24	€/m ²
<i>Indeksirani stroški opremljanja objektov (Cpi2)</i>	332,15	€/m ²

Površina območja, ki se v območju 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center komunalno opremlja, meri 5.913 m².

Vrednost gradbene izgradnje komunalne infrastrukture in stroški nadzora, tehničnega svetovanja in gradbenega inženiringa znaša 462.629,98 €, preračunano na nivo cen 31. julij 2009.

Znesek stroškov načrtovane komunalne opreme na m² zemljišča predvidenega za pozidavo znaša 78,24 €/m².

Znesek stroškov načrtovane komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov znaša 332,15 €/m².

Vsi obračunski stroški v preglednicah prikaza preračuna obračunskih stroškov na kvadratni meter parcele in neto tlorisne površine objekta so indeksirani na nivo cen na dan 31.07.2009.

4.3. Zaračunavanje komunalnega prispevka

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

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

4.3.2. Faktor dejavnosti (K_{dejavnost})

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

Glede na načrtovano gradnjo se s tem programom opremljanja določi faktor dejavnosti - $K_{dejavnost} = 1$.

4.3.3. Oprostitev in olajšave pri plačilu komunalnega prispevka

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

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

V primeru območja 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center olajšave za zavezance in oprostitev za plačilo komunalnega prispevka niso predvidene.

4.3.4. Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo pri plačilu komunalnega prispevka

Možno je znižanje komunalnega prispevka zaradi minulih vlaganj investitorja v komunalno opremo, kadar je ugotovljeno, da je investitor v preteklosti sam financiral izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture.

Prav tako se plačilo komunalnega prispevka zniža za predvidena vlaganja za katera zavezanec z občino sklene ustrezno pogodbo.

4.3.5. Izračun komunalnega prispevka načrtovane komunalne opreme

Komunalni prispevek se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \times C_{pi1} \times D_{pi}) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{ti1} \times D_{ti})$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP(i)$ - znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [€],

$A(\text{parcela})$ - površina parcele [m^2]

$C_p(i)$ - obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme [€/m²],

D_p^1 - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0.3, maks. 0.7) [/],

$K(\text{dejavnosti})$ - faktor dejavnosti [/],

$C_t(i)$ - obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme [€/m²],

$A(\text{tlorisna})$ - neto tlorisna površina objekta [m^2],

D_t - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0.3, maks. 0.7) [/],

I - posamezna vrsta komunalne opreme.

Komunalni prispevek za celotno načrtovano komunalno opremo za območje urejanja 1 C2 ZN – Bistrica – nakupovalni center znaša 462.629,98 €.

Indeksiranje stroškov opremljanja

Izračunana vrednost C_{pi} in C_{ti} velja na dan 31. julij 2009. Obračunski stroški opremljanja stavbnih zemljišč se pri izračunu komunalnega prispevka na dan izračuna revalorizirajo z

indeksi cen za ostalo nizko gradnjo, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

V kolikor del komunalnega opremljanja izvede investitor neposredno, se pri plačilu stroški izvedenih del pri obračunu komunalnega prispevka odštejejo od izračunanega vrednosti komunalnega prispevka.

Nepredvidena dela razdelijo v enakih vrednostih med zavezanca in občino.

5. Zaključek

Program opremljanja obravnava stavbne parcele površine 5.913 m², celotna površina je združena v eno obračunsko območje. Vrednost komunalnega prispevka na m² zemljišča predvidenega za pozidavo je 78,24 €/m², medtem, ko je vrednost komunalnega prispevka na neto tlorisno površino objekta 332,15 €/m².

V izračunu je razmerje med delom zemljišča predvidenega za pozidavo in merilom neto tlorisne površine predvidenih objektov (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka $D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$. Na osnovi strokovnih podlag, postopka priprave prostorsko izvedbenega akta in projektne dokumentacije je bilo ugotovljeno, da je potrebna izgradnja komunalne, prometne in energetske informacijske infrastrukture v skupni vrednosti 462.629,98 EUR. Možno je, da večji del komunalnega opremljanja izvede investitor nameravan gradnje, pri čemer se vlaganja odštejejo od vrednosti za plačilo.

Del posegov je predvidenih tudi izven območja gradbene parcele. Stroški nakupa zemljišč in plačila služnosti v programu opremljanja niso upoštevani.

Priloga:

Testni izračun:

<i>Gradnja objekta neto površine</i>	1.392,83
<i>Površina obračunskega območja</i>	5.913,00

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \times C_{\text{pi1}} \times D_{\text{pi}}) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{\text{ti1}} \times D_{\text{ti}})$$

$$KP = (5913 \times 78,24 \times 0,5) + (1.392,83 \times 332,15 \times 0,5)$$

$$KP = 462.629,98$$

Upoštevanje vlaganj investitorja:

<i>Ureditev cestnega priključka (utrjene prometne površine)</i>	217.908,30	EUR
<i>Izvedba meteorne kanalizacije</i>	25.820,32	EUR
<i>Prestavitev NN voda</i>	16.130,40	EUR
<i>Skupaj GOI stroški cestnega priključka</i>	259.859,02	EUR
<i>Fekalna kanalizacija</i>	15.500,00	EUR
<i>Meteorna kanalizacija</i>	14.406,15	EUR
<i>Elektrika – NN vod</i>	11.000,00	EUR
<i>Telekomunikacije</i>	12.400,00	EUR
<i>Vodovod</i>	45.800,00	EUR
<i>Plinovod</i>	6.000,00	EUR
<i>Skupaj</i>	105.106,15	EUR
<i>Nepredvidena dela</i>	9.970,47	EUR
<i>Projektna dokumentacija</i>	11.964,57	EUR
<i>Geodetski posnetek</i>	9.970,47	EUR
<i>Inženiring</i>	11.964,57	EUR
<i>Nadzor</i>	9.970,47	EUR
<i>Skupaj</i>	53.840,56	EUR
<i>Skupaj vlaganja investitorja</i>	418.805,73	EUR

Osnova za plačilo komunalnega prispevka:

$$462.629,98 - 418.805,73 = 43.824,25 \text{ EUR}$$