



OBČINA ŽIROVNICA

Sprejeta prostorska dokumentacija

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ Z JAVNO
KOMUNALNO INFRASTRUKTURO
ZA OBMOČJE
SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA
MOSTE - M1

Dne: April 2005

Potrjuje: Župan Občine Žirovnica
Franc Pfajfar, inž.grad.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ Z JAVNO KOMUNALNO
INFRASTRUKTURO
ZA OBMOČJE

SPREMEMB IN DOPOLNITEV
ZAZIDALNEGA NAČRTA
MOSTE - M1

Naročnik:
Občina Žirovnica, Breznica 3, 4274 Žirovnica

Izdelał:
Atelje PRIZMA, d.o.o. Jesenice, Cesta m. Tita 7, 4270 Jesenice

Številka naloge:
093/03

Avtor in odgovorni projektant:
Milan Polak, univ.dipl.inž.arh.

Sodelavci:
Damjan Jensterle, univ.dipl.inž.arh.
Domen Zalokar, štud. gradb.

Koordinacija:
Marija Lužnik, univ.dipl.inž.gradb

Jesenice, april 2005

1.0 SPLOŠNI DEL

- 1.1 Podatki o območju opremljanja zazidalnega načrta Moste
 - 1.1.1 Namenska raba prostora
 - 1.1.2 Ugotovljeno stanje komunalne opreme na območju opremljanja
 - 1.1.3 Seznam parcel, ki tvorijo območje opremljanja
 - 1.1.4 Povzetek določil iz sprememb in dopolnitev ZN Moste –M1, ki se nanašajo na komunalno in prometno ureditev za območje preurejanja
- 1.2 Strokovne podlage in gradiva, ki smo jih uporabili pri izdelavi programa opremljanja
- 1.3 Povzetek vsebine programa opremljanja
 - 1.3.1 Seznam potrebnih ukrepov pri izgradnji posamezne vrste komunalne opreme
 - 1.3.2 Terminski plan gradnje in roki za dokončanje
 - 1.3.3 Finančna ocena investicije in stroškov
 - 1.3.4 Način delitve in poračun stroškov

2.0 TEHNIČNI DEL

- 2.1 Tehnični opis vseh objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo na območju opremljanja
- 2.2 Popis del za izgradnjo oz. prenovu objektov in naprav komunalne opreme na območju opremljanja
 - 2.2.1. popis del za prometno infrastrukturo
 - 2.2.1. popis del za vodovodno omrežje
 - 2.2.1. popis del za kanalizacijsko omrežje
 - 2.2.1. popis del za električno omrežje
 - 2.2.1. popis del za javno razsvetljavo
- 2.3. Terminski plan gradnje in roki za dokončanje
- 2.4. Podrobnejši opis zaporednosti del
- 2.5. Značilne risbe objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo

3.0 FINANČNI DEL

- 3.1 Ocena stroškov izgradnje oziroma prenove objektov in naprav ter površin
- 3.2 Preračun ocene stroškov na m2 neto stavbnih parcel na območju opremljanja
- 3.3 Način delitve stroškov med občino in zavezance
- 3.4 Dinamika zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev glede na postopnost izvajanja del
 - 3.4.1 Način plačila komunalnega prispevka
- 3.5 Drugi podatki glede stroškov izdelave projektne dokumentacije in programa opremljanja stavbnih zemljišč
 - 3.5.1 Stroški izdelave projektne dokumentacije za program opremljanja stavbnih zemljišč
 - 3.5.2 Stroški odkupa zemljišč
 - 3.5.3 Stroški izgradnje novih in rekonstrukcije obstoječih vodov, objektov in naprav

4.0 GRAFIČNI DEL

List 1: Izrez iz srednjeročnega družbenega plana 1986- 1990; M 1:5000

List 2: Načrt parcel; M 1:1000

List 3: Pregledna urbanistično arhitektonska situacija; M 1:1000

List 4: Zbirna situacija komunalnih naprav; M 1:1000

List 5: Situacija prometne ureditve; M 1:1000

1.0 SPLOŠNI DEL

1.1 Podatki o območju opremljanja zazidalnega načrta Moste

1.1.1 Namenska raba prostora

Program opremljanja obravnava opremljanje stavbnih zemljišč za območje Zazidalnega načrta Moste. Zazidalni načrt Moste - M1 je Skupščina Občina Jesenice z odlokom o potrditvi dne 03.11.1977 sprejela na zboru združenega dela, krajevnih skupnosti in družbenopolitičnem zboru, objavljen pa je bil v 18. številki Uradnega vestnika Gorenjske, leta 1977. Na svoji 92. seji je Izvršni svet Skupščine občine Jesenice dne 15.04.1980 dovolil manjši odmik od Odloka o potrditvi zazidalnega načrta stanovanjskega območja v Mostah – M1, po novelaciji dokumentacije št. III/1698-1/77-A, ki jo je izdelal Biro za urbanizem in stanovanjsko poslovanje Jesenice. Spremembe in dopolnitve le-tega je izdelalo podjetje Atelje Prizma, d.o.o. Jesenice, Cesta maršala Tita 7, 4270 Jesenice, pod številko 093/03 z dne 21.01.2004. Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Moste – M1 je bil objavljen v Uradnem vestniku Gorenjske, št. 34 z dne 12.11.2004.

Obravnavano območje urejanja obsega del območja, ki je v prostorskih sestavinah planskih dokumentov označen z oznako Moste - M1 območje J6/S2/5 (ZN MOSTE).

Območje je osnovne stanovanjske namembnosti oz. prevladujoča funkcija območja je stanovanjska.

1.1.2. Ugotovljeno stanje komunalne opreme na območju opremljanja

Na območju zazidalnega načrta ZN že potekajo naslednje komunalne naprave:

- ◆ lokalna cesta do obstoječih objektov ter do področja kmetijskih zemljišč,
- ◆ na robu območja potekata magistralni vodovod in vodovod \varnothing 60mm,
- ◆ CaTV,
- ◆ skozi območje poteka plinovod,
- ◆ na vzhodnem delu območja poteka regionalni plinovod.

Na širšem območju (od naselja Moste do območja opremljanja) opremljanja potekajo še naslednje komunalne naprave:

- ◆ regionalna cesta Jesenice - Lesce,
- ◆ lokalna cesta Moste – Breg,
- ◆ vodovod,
- ◆ CaTV,
- ◆ plinovod,
- ◆ telefon.

1.1.3 Seznam parcel, ki tvorijo območje opremljanja

Območje tvori površina naslednjih parcelnih števil ali njihovih delov v k.o. Moste:

839/1, 839/2, 839/3, 839/4, 838, 836/1, 836/6, 1241/3, 1241/2, 837/5, 836/5, 836/4, 836/3, 837/1, 837/6, 837/7, 837/3, 837/2, 837/4, 836/2, 835/2, 834/2, 834/5, 834/4, 835/3, 835/4, 834/1, 835/1, 834/3, 834/6, 1239, 832/1, 832/4, 831/1, 831/8, 833, 831/4, 832/3, 831/3, 832/2, 1189 cesta, 830/1, 830/3, 831/5, 831/2, 830/2, 831/6, 831/7, 829/13, 829/2, 829/12, 829/11, 828/2, 828/4, 828/3, 829/1, 827/2, 829/4, 829/9, 829/7, 829/3, 829/8, 829/10, 825/1, 826/7, 826/6, 826/2, 826/1, 826/5, 829/5, 836/7, 825/2.

Parcele v območju zazidalnega načrta, ki bodo prizadete s širitvijo občinske ceste z oznako »A« in parcelno številko 1189 k.o. Žirovnica na vzhodni strani, so:

741/1, 741/4, 741/3, 741/7, 741/8, 738/8, 734/4, 738/10, 737/1, 7376, 737/7, 733/4, 734/1, 734/5, in 728/1.

1.1.4 Povzetek določil iz sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Moste – M1, ki se nanašajo na komunalno in prometno ureditev za območje urejanja zazidalnega načrta Moste

V ZN Moste so med drugim navedene naslednje zahteve glede prometne ureditve in komunalnega opremljanja za območje zazidalnega načrta Moste:

Prometna ureditev:

Rekonstrukcije in novogradnje cest so v grafični predlogi označene z "A", "B", "C" in "E".

Rekonstruira se cesta "A". Rekonstrukcija obsega razširitev ceste. Nov profil ceste bo imel dve bankini, vsaka širine 0,75 m in asfaltni pas za dvosmerni promet v skupni širini 5,5 m. Posestne ograje se postavijo na zunanji rob bankin.

Možna je gradnja pločnika v delnem poteku na zahodni strani ceste A, kar se lahko predvidi v projektu ceste.

Pri rekonstrukcijah in preplastitvah cest je potrebno višino cestišča in površin za pešce uskladiti z višinami vhodov v objekte, tako da se pri tem dostopnost ne poslabša.

Na novo se zgradijo ceste "B" (delno), "C" in "E". Profil cest je sestavljen iz dveh bankin širine po 0,75 m in asfaltnega pasu širine 3,5 m. Posestne ograje se postavijo na zunanji rob bankin.

Ograje, ki jih je dovoljeno postavljati ob bankinah, ne smejo ovirati preglednosti na zavojih in izvozih ter ne smejo segati v prostor ceste.

Južni, obstoječi del ceste "B", ki poteka v smeri od vzhoda proti zahodu v območju zazidave ZN Moste - M1, se rekonstruira.

Prometna ureditev širšega območja:

Se ne spreminja in je zaradi realizacije zaradi ZN Moste ni potrebno spreminjati.

Parkiranje:

V območju zazidalnega načrta Moste so v okviru funkcionalnih zemljišč posameznih objektov načrtovana parkirišča za njihove potrebe.

Oskrba z vodo:

Ob izgradnji nove vodovodne napeljave je potrebno zaradi požarne varnosti namestiti tudi nadzemne hidrante. Trasa novega (sekundarnega)vodovoda za oskrbovanje teče po novozgrajeni cesti v bankini ali cestišču. Objekti se priključijo na sekundarni vodovod(vodovodni priključki za posamezen objekt niso vrisani v grafičnih prilogah). Za naselje bo potrebno izdelati hidravlični izračun za vodovodno in hidrantno omrežje (požarna varnost).

Primarno vodovodno omrežje , ki poteka od rezervoarja Moste do Brega, je na odcepu od magistralne ceste do AC iz LTŽ cevi premera 80 mm, od rezervoarja do magistralne ceste pa iz LTŽ cev premera 125 mm. Obnovitev tega vodovoda z eventualno potrebno povečavo premera cevi na podlagi izdelanega hidravličnega izračuna, se izvede ob izgradnji kanalizacije oziroma izgradnji cestne povezave z upoštevanjem vseh komunalnih napeljav.

Odvajanje meteornih in odpadnih voda:

Na celotnem območju je potrebno urediti ločen sistem kanalizacije. Za meteorne vode z dvorišč, dovoznih poti in drugih utrjenih površin se uredi odvajanje preko peskolova in lovilca maščob v

meteorno kanalizacijo z iztokom v ponikovalnico. Za strešne vode, za talno in zaledno vodo je prav tako potrebno urediti ponikanje v tla, vendar brez lovilcev maščob.

Vse nove objekte bo potrebno priključiti na javno kanalizacijo, ko bo ta zgrajena. Začasno se fekalne odplake odvajajo v nepretočno greznico na praznjenje, ki mora biti locirana tako, da bo kasneje možno priključiti objekt na kanalizacijo. Vsi novi objekti morajo imeti izpust kanalizacije na tisti strani objekta, kjer teče mimo predvidena kanalizacija. Fekalne vode v objektu se zajamejo pod stropom kleti in se vodijo v globini, kjer ni nevarnosti zmrzovanja (70- 80 cm) v greznico. Fekalne odplake iz kleti se zbirajo in odvajajo v greznico preko črpalke. V primeru nastajanja odpadne vode pri opravljanju raznih dejavnosti, ki se priključujejo na javno kanalizacijo, morajo biti v kvaliteti, ki jo za iztok določa Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaženja.

Oskrba z električno energijo:

Območje novih objektov se priključuje na obstoječo TP na JZ strani ZN Moste - M1. Večina napajanja poteka po bankini ob novi cesti "B". Prav tako je predvidena javna razsvetljava na novih delih ceste in vseh cestah v območju zazidave. Vsa napeljava se izvede s podzemnimi kabli. Za novo pozidani del območja zazidalnega načrta Moste - M1 je potrebno izdelati projekt oskrbe predvidenih objektov z električno energijo, ki bo upošteval tudi obstoječe elektro naprave na obravnavanem območju.

Telekomunikacijsko omrežje:

Na celotnem območju je potrebno načrtovati telekomunikacijsko omrežje in zaščititi obstoječi kabel, ki poteka ob magistralni cesti.

1.2 Strokovne podlage in gradiva uporabljena pri izdelavi programa opremljanja

1. Dolgoročni program investicij in načrt razvojnih programov v občini Žirovnica do leta 2015
2. Projektna dokumentacija v fazi IP za kanalizacijski zbiralnik do ČN za področje občine Žirovnica in njihovo vrednotenje (AR - s.p., Projektiranje hidrotehničnih objektov Ljubljana, št. proj. K – 180/01, februar 2002),
3. Skupinska lokacijska dokumentacija po ZN M1 Moste (objekti 8 –35) (BUSP Jesenice, št. dok.: III – 3490 – 1 - 85, junij 1985),
4. Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Podeželje v Občini Jesenice za Občino Žirovnica (Uradni list RS, št. 55/01),
5. Popis del in predračun za spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Moste M1 (Atelje PRIZMA d.o.o., št. proj.: 093/03),
6. Projektna dokumentacija v fazi PGD - PZI za omrežje zemeljskega plina v Občini Žirovnica – I. faza (PLINSTAL d.d., št. proj. PL 133-2002, september 2002),
7. Odlok o spremembi in dopolnitvi ZN Moste – M1 (Uradni vestnik Gorenjske, št. 34, dne 12.11.2005),
8. Načrt parcel v M 1:1000.

Dokumenti in gradiva pod točkami 1,2,3,4 in 6 so bili izdelani že pred pričetkom izdelave, dokumenti pod točko 5 pa med izdelavo spremembe in dopolnitve ZN.

Med obvezne strokovne podlage, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi programa opremljanja, sodi tudi Razvojni program Občine Žirovnica do 2005, ki opredeljuje kot prednostne naslednje naloge:

Ukrep 2 – Ureditev vasi in naselij s funkcionalno infrastrukturno opremljenostjo

Namen tega ukrepa je predvsem v dograjevanju pomanjkljive infrastrukturne opremljenosti in v postopnem reševanju ekoloških problemov iz preteklosti ter s tem doseganju okolju prijaznega razvoja, ki bo okolje upošteval kot sestavni del celovitega razvoja občine.

Prednostne naloge in aktivnosti:

- *izboljšanje kakovosti in oskrbe s pitno vodo*
- *izdelava programa ravnanja z odpadnimi vodami*
- *izboljšava lokalnih cestnih povezav, ki so bistvenega pomena za razvoj dejavnosti*
- *ureditev lokalne ceste (pločniki, kolesarska steza, avtobusna postajališča)*

2.0. TEHNIČNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

Tehnični del programa opremljanja določa posamezne vrste objektov, naprav in njihovih omrežij, ki sestavljajo komunalno opremo, njihovo priključevanje na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov in priključevanja stavb oziroma stavbnih zemljišč na komunalno opremo po posameznih območjih opremljanja.

Tehnični del obsega:

- 1) tehnični opis vseh objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo na območju opremljanja,
- 2) popis del za izgradnjo oziroma prenovu objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo na območju opremljanja, s popisom del za njihovo zgraditev oziroma prenovu in priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov,
- 3) opis postopnosti izvajanja, ki predstavljajo zaključeno funkcionalno oziroma tehnično – tehnološko celoto,
- 4) podrobnejši opis pogojev izvedbe posameznih etap izvajanja,
- 5) značilne risbe objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo (tipski projekti komunalne opreme), lahko pa tudi ustrezno funkcionalno opremo, ki je v zvezi s prometnimi in zelenimi površinami in javno razsvetljavo in
- 6) druge podatke, pomembne za zagotovitev opremljenosti in za ugotavljanje izpolnjevanja pogojev, da je določeno stavbno zemljišče opremljeno

Komunalno opremljanje je smiselno razdeljeno v dva sklopa:

- ♦ izgradnja komunalne opreme na območju ZN Moste
- ♦ izgradnja komunalne opreme od naselja Moste do območja opremljanja (v nadaljnjem besedilu »širše območje« opremljanja).

2.1. Tehnični opis vseh objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo na območju opremljanja

Prometna ureditev:

I. faza. se v celoti navezuje na obstoječo prometno infrastrukturo.

Ceste »B« (delno), »C« in »E« v območju urejanja se zgradijo na novo.

Obstoječo cesto »A« in delno cesto »B« je potrebno rekonstruirati.

Individualna parkirišča se uredijo v okviru funkcionalnih zemljišč posameznih objektov.

Vodovodno omrežje:

Trasa novega cevovoda za oskrbovanje s pitno vodo poteka po novozgrajeni cesti v bankini ali v cestišču. Vodovod se zgradi tako, da je možno postaviti nadzemne hidrante.

Vodovod po območju je zasnovan v mreži, ki tvori enovito celoto, lahko pa tudi dve krožni zanki. Nadtalni hidranti so predvideni v razdaljah manj kot 80 m in locirani tako, da je gašenje vsakega objekta možno najmanj z dvema hidrantoma istočasno.

Kanalizacijsko omrežje:

V območju opremljanja je predviden ločen sistem odvodnjavanja odpadnih in meteornih voda. Vse nove objekte bo potrebno priključiti na javno kanalizacijo, ko bo ta zgrajena. Začasno se fekalne odplake odvajajo v nepretočno nepropustno greznico na praznjenje, ki mora biti locirana tako, da bo možno priključiti objekt na kanalizacijo. Vsi novi objekti morajo imeti izpust kanalizacije na tisti strani, kjer teče predvidena kanalizacija. Fekalne vode v objektu se zajamejo pod stropom kleti in se vodijo v globini, kjer ni nevarnosti zmrzovanja (70- 80 cm) v greznico. Fekalne odplake iz kleti se zbirajo in odvajajo v greznico preko črpalke.

Elektro omrežje:

Območje novih objektov se priključuje na obstoječo TP na JZ strani ZN Moste - M1. Večina napajanja poteka po bankini ob novi cesti "B". Za novi del območij zazidalnega načrta Moste - M1 je za vse objekte potrebno izdelati nizkonapetostne kableske priključke.

Javna razsvetljava

Predvidena je javna razsvetljava na novih delih ceste in vseh obstoječih cestah v območju zazidave. Vsa napeljava se izvede v tleh s kablji.

- Nova javna razsvetljava se izdelava ob rekonstruirani cesti.
- Prižigališče bo v samostojni prostostoječi omarici ob novi transformatorski postaji.
- Kandelabri bodo višine 4.50 m.
- Predvidoma se uporabi se kabel PPOO 4×10 mm²
- Vsi kabli se položijo v cev premera 70 mm.
- Ob kandelabrih je potrebno izdelati jaške premera 30 cm.

Telekomunikacijsko omrežje (telefon, kableska televizija) in plinovodno omrežje

niso predmet (tega) programa opremljanja. Vse upravljavce teh omrežij je potrebno pred pričetkom komunalnega opremljanja tangiranega območja pravočasno obvestiti, da se mora eventualno dodatno opremljanje z njihovo infrastrukturo izvajati sočasno z izgradnjo komunalne infrastrukture iz tega programa.

2.2. Popis del za izgradnjo oz. prenavo objektov in naprav komunalne opreme na področju opremljanja

Ureditev sekundarnega komunalnega omrežja, objektov in naprav na območju opremljanja obsega ureditev naslednje komunalne infrastrukture:

- ♦ prometno ureditev nove soseske,
- ♦ izgradnjo vodovodnega omrežja,
- ♦ izgradnjo fekalnega kanalizacijskega omrežja,
- ♦ izgradnjo meteornega kanalizacijskega omrežja,
- ♦ izgradnjo električnega omrežja in
- ♦ izgradnjo sistema javne razsvetljave.

2.2.1. Popis del za prometno infrastrukturo

Prometna infrastruktura je podrobneje obdelana v zazidalni in komunalni situaciji ZN z upoštevanjem smernic občine.

Celotno območje se bo v prvi fazi priklapljalo na cesto »A«. Obstoječo cesto »A« se v ta namen rekonstruira vzdolž celega vzhodnega roba območja v naslednjih elementih:

vozišče: 2 × 2.75 m
 pločnik: /
 bankine: 2 × 0.75 m

Od ceste »A« se na zahodu pod kotom 90° proti zahodu odcepi obodna cesta »B«, ki se kot krožna cesta (omogoča krožni promet) preko ceste »E« priključi na cesto »A«. Drugi krak ceste »B« in krak »C« pa napajata južni in zahodni del območja. Vse so namenjene za lažji dostop območja.

Osnovni prečni prerez cest je naslednji:

Ceste B, C in E:

vozišče:	2 × 3.50m	7.00 m
pločnik:	/	/
bankine:	2 × 0.75 m	1.50 m
SKUPAJ:		8.50 m

Cesti »B« in »E« se v križiščih razširita za širino pasu za desne in leve zavijalce.

Zgornji ustroj je na vseh cestah enak in znaša:

- ♦ asfaltbeton v debelini 4.0 cm
- ♦ bitudrobir v debelini 7.0 cm
- ♦ tamponski drobljenec v debelini 40.0 cm

Vozišče je obrobjeno z armiranobetonskimi robniki.

Ob cestah je potrebno postaviti vso potrebno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo.

Pred izgradnjo cest je potrebno določiti trase vseh vrst vodov komunalne opreme, tudi tiste, katere izgradnja ali ureditev je predvidena v prihodnosti. Na mestih, kjer se te trase križajo s prometnicama, je potrebno vgraditi v cestišče ustrezne zaščitne cevi, da ob kasnejšem komunalnem opremljanju ne bo potrebno razkopavanje cestišča.

Mirujoči promet (individualna parkirišča) se uredi v okviru funkcionalnih zemljišč posameznih objektov.

Tabela2: Potrebni posegi za prometno ureditev območja opremljanja.

Dejavnost, objekt	Opis objekta	Vrsta posega	Količina dolžina, površina, moč, zmogljivost
prometna ureditev območja opremljanja	ceste	rekonstrukcija novogradnja	334 m
			610 m

Vir podatkov: Popis del in predračun za spremembe in dopolnitve ZN Moste – M1

Ureditev prometnih površin v območju opremljanja je prikazana v grafični prilogi: Zbirna situacija komunalnih naprav, merilo 1:1000.

2.2.2 Popis del za vodovodno omrežje

Za primarni vodovod je vrisana idejna rešitev, ki predvideva zamenjavo z večjim profilom cevi v dolžini cca. 300 m, za novi sekundarni vodovod po naselju znaša dolžina 265 m. Situativni potek vodovoda je prikazan v grafični prilogi ZN Moste in je v prilogi programu opremljanja.

Tabela 3: Potrebni gradbeni posegi, za izgradnjo in rekonstrukcije napajalnega vodovoda do območja opremljanja

Dejavnost, objekt	Opis objekta	Vrsta posega	Količina dolžina, površina, moč, zmogljivost
povečava primarnega vodovoda	vodovod s hidranti	rekonstrukcija	300 m (območju pripada 45 % stroška glede na površine)
izgradnja vodovoda po naselju	vodovod s hidranti	novogradnja	265 m

Vir podatkov: Dokumentacija o Spremembi in dopolnitvi ZN Moste – M1 (Uradni vestnik Gorenjske, št. 34, dne 12.11.200)

2.2.3. Popis del za kanalizacijsko omrežje

Rešitve odvajanja odpadnih in meteornih vod, kot tudi njihovo vrednotenje, so podane v projektni dokumentaciji v fazi IP za kanalizacijski zbiralnik do ČN za področje občine Žirovnica (AR - s.p., Projektiranje hidrotehničnih objektov Ljubljana, št. proj. K – 180/01, februar 2002).

Ker je predviden ločen sistem kanalizacije, se v fekalnem kanalu zbirajo le fekalne odplake iz objektov, vsa meteorna kanalizacija s streh, utrjenih površin in cest pa se vodi posebej.

Fekalna kanalizacija je razdeljena na dva kanala.

Kanal 1 poteka po vozišču ceste »A« in pobira sanitarno vodo iz obstoječih objektov.

Kanal 2 poteka po voziščih cest »B« in »E« ter pobira sanitarno vodo iz obstoječih in novih objektov.

Cevi - polaganje in izvedba:

Kanal mora biti zgrajen v vodotesni izvedbi. Uporabljene morajo biti cevi iz plastičnih mas, obodna togost min. SN4, DN200 ter DN 160 za priključke objektov.

Cevi so položene na podlago iz peska v debelini min. 10 cm. Ležišče mora biti izoblikovano polkrožno, da se prilega zunanji steni cevi in s primernim kotom naleganja. Cev mora ležati enakomerno v ležišču po vsej svoji dolžini, da ne pride do točkovnih podpor.

Pri izvedbi kanalizacije je potrebno upoštevati še naslednje splošne zahteve:

- ♦ izkop naj čim bolj sledi obliki izkopa po detajlih projekta, predvsem do polovice višine cevi. Razrahljani material iz izkopa se mora odstraniti;
- ♦ zasip do višine 30 cm nad temenom je iz peska 0-20 mm, zasip nad 30 cm nad temenom je iz ustreznega materiala izdelan v slojih po 30 cm z utrjevanjem z lahкими stroji.

Odvodnjavanje meteorne vode je urejeno s sistemom kanalov, ki pobirajo vodo iz utrjenih javnih površin ter se preko peskolovov in lovilcev olj izlivajo se v ponikovalnice.

Tabela 4: Potrebni posegi za ureditev odvajavanja odpadnih in meteornih voda z območja opremljanja

Dejavnost, objekt	Opis objekta	Vrsta posega	Količina dolžina, površina, moč, zmogljivost
Odvodnjavanje komunalne odpadne vode na območju opremljanja	kanala 1in 2	novogradnja	880 m
	revizijski jaški PVC Ø 80	novogradnja	14 -18

Vir podatkov: Projektna dokumentacija v fazi, v fazi IP za kanalizacijski zbiralnik do ČN za področje občine Žirovnica in njihovo vrednotenje (AR - s.p., Projektiranje hidrotehničnih objektov Ljubljana, št. proj. K – 180/01, februar 2002),

2.2.4. Popis del za električno omrežje

Območje ZN Moste – M1 se napaja iz obstoječe TP. Za napajanje novega dela naselja je potrebno dograditi obstoječe električno distribucijsko omrežje v dolžini 375 m s kablenskimi priključki za posamezne objekte. Vse omrežje je zgrajeno v podzemni kablenski izvedbi.

Tabela 5: Potrebni posegi električno distribucijsko omrežje v območju opremljanja

Dejavnost, objekt	Opis objekta	Vrsta posega	Količina dolžina, površina, moč, zmogljivost
Električno distribucijsko omrežje	NN kabli	novogradnja	375 m

2.2.5. Popis del za javno razsvetljavo

Javna razsvetljava se izdelava za celotno območje ZN. Prižigališče bo v samostojni prostostoječi omarici ob transformatorski postaji. Drogovi bodo višine 4.50 m. Uporabi se kabel PPOO 4 ×10 mm². Vsi kabli se pologajo v zaščitno cev. Ob drogovih se po potrebi izdelajo ustrezni jaški.

Tabela 6: Potrebni posegi za javne razsvetljave v območju opremljanja

Dejavnost, objekt	Opis objekta	Vrsta posega	Količina dolžina, površina, moč, zmogljivost
javna razsvetljava	svetilnik javne razsvetljave kabli	novogradnja	25 kom
		novogradnja	365 m

2.3. Terminski plan gradnje in roki za dokončanje

Aktivnosti v zvezi z realizacijo programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju ZN Moste – M1 bodo potekale po naslednjem zaporedju:

1. Izdelava PGD in PZI za rekonstrukcijo ceste in ostalo komunalno opremo za območje spremembe in dopolnitve ZN Moste – M1 v letu 2006
2. Izdelava PGD in PZI za elektr. distr. omrežje in javno razsvetljavo v letu 2006
3. Izgradnja komunalnih omrežij, objektov in naprav postopoma glede na izkazano dinamiko pozidave

2.5. Podrobnejši opis zaporednosti del

V zadnjih dvajsetih letih novogradenj praktično ni bilo, razlog je po vsej verjetnosti nepripravljenost lastnikov zemljišč za prodajo le-teh. Zato bo zaporednost del pri opremljanju stavbnih zemljišč z javno infrastrukturo sledila dinamiki izgradnje novih stanovanjskih objektov. Vsekakor bo potrebno zgraditi najprej novo infrastrukturo, šele nato bo sledila rekonstrukcija obstoječe. Izjema bo rekonstrukcija primarnega vodovoda, če bi se izkazalo, da obstoječi ne zagotavlja potrebne količine vode za območje zazidalnega načrta. Od nove infrastrukture bo najprej na vrsti izgradnja cest v makadamski izvedbi, vodovodne in električne napeljave, v zadnji fazi sledi javna razsvetljava in asfaltiranje cest.

2.6. Značilne risbe objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo

Značilne risbe objektov in naprav oz. detajli niso predmet tega programa opremljanja, ampak bodo sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. za izvedbo.

3.0. FINANČNI DEL

Finančni del obsega:

1. oceno stroškov izgradnje oz. rekonstrukcije objektov in naprav ter površin, ki sestavljajo komunalno opremo,
2. preračun ocene stroškov na m2 neto stavbnih parcel na območju opremljanja
3. način razdelitve stroškov med občino in zavezance
4. dinamiko zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev glede na postopnost izvajanja del
5. druge podatke pomembne za oceno stroškov in zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev

3.1. Ocena stroškov izgradnje oz. rekonstrukcije objektov in naprav ter površin, ki sestavljajo komunalno opremo

Pri izračunu stroškov opremljanja se upošteva vrednost že zgrajene obstoječe komunalne infrastrukture. Vrednost je ocenjena na osnovi podatkov soglasjedajalcev oz. upravljavcev posamezne javne infrastrukture.

V stroške izgradnje oziroma prenove objektov in naprav ter površin, ki sestavljajo komunalno opremo zemljišča, so zajeti naslednji stroški:

1. stroški izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo komunalno opremo in za njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov,
2. stroški odkupa nepremičnin in odškodnin za nepremičnine, ki jih je potrebno pridobiti zaradi gradnje oziroma prenove komunalne opreme in njene priključitve na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov ter
3. stroški same izgradnje objektov, naprav in njihovih omrežij in ureditve površin, ki sestavljajo komunalno opremo (gradbeni stroški, stroški materiala in stroški montaže).

Ad 1. Stroški izdelave projektne dokumentacije so ocenjeni na osnovi metodologije za izračun cen, ki je bila izdelana za protipotresno obnovi Posočja.

Ad 2. Stroške nakupa zemljišč nismo vključili v program opremljanja, ker bo morala za odkup občina z lastniki doseči dogovor in odkup.

Ad 3. Stroške izgradnje so navedeni na osnovi predračuna, ki je bil izdelan na osnovi zazidalne in komunalne situacije in ostalih potrebnih podatkov o komunalni ureditvi.

Ocena stroškov že zgrajene komunalne opreme na območju ZN Moste – M1 ima naslednjo strukturo:

Vrsta stroškov	Znesek v SIT	
1. parcelacija	/	/
2. izdelava projektne dokumentacije in programa opremljanja (ožjega in širšega območja), vodenje projekta opremljanja (delno) ter nadzor	/	/
3. izgradnja sekundarnih omrežij, objektov in naprav		
skupaj	68.920.000	

od tega:

★ prometna infrastruktura	32.800.000
★ primarni vodovod(45 % za obr. obm.).....	4.320.000
★ sekundarno vodovodno omrežje s hidranti kanalizacijsko omrežje	16.600.000 5.400.000

električno distribucijsko omrežje in.....	9.800.000
javna razsvetljava	/

Stroški 1 – 3 SKUPAJ ocenjeno	68.920.000
Davek 20%	13.784.000
SKUPAJ	82.704.000

Ocene stroškov za vrste nove komunalne opreme so navedene v popisu (ceste) in povzete iz programa investicij v Občini Žirovnica do leta 2015 (ostali podatki).

Stroški dodatnega komunalnega urejanja imajo naslednjo strukturo:

Vrsta stroškov	Znesek v SIT
1. parcelacija - ocenjeno	2.500.000
2. izdelava projektne dokumentacije in programa opremljanja (ožjega in širšega območja), vodenje projekta opremljanja (delno) ter nadzor	17.640.000
3. izgradnja sekundarnih omrežij, objektov in naprav	
skupaj.....	103.969.984
od tega:	
★ prometna infrastruktura(nove ceste +45% rekonstrukcije ceste »A«).....	42.653.090
★ vodovodno omrežje po naselju.....	7.420.000
★ obnova prim. vodov. omr. (45 % za obr. obm.) kanalizacijsko omrežje	3.960.000
(odpadna in	24.840.000
meteorna voda)	15.640.000
električno distribucijsko omrežje in.....	5.806.894
javna razsvetljava	3.650.000

Stroški 1 – 3 skupaj	124.109.984
Davek 20%	24.821.996,80
SKUPAJ	148.931.980,80

+

4. odkupi zemljišč (3.110 m ² po 60 €)	45.157.200	22,21
2% davek	903.144	
SKUPAJ	194.992.324,80	100

Stroški obstoječe in nove opreme:

Komunalna oprema obstoj. dela območja	82.704.000	SIT
Komunalna oprema novega dela območja	194.992.324,80	SIT
SKUPAJ	277.696.325	SIT

3.2. Preračun ocene stroškov na m2 neto stavbnih parcel na območju opremljanja

Tabela 7: preračun vseh stroškov/m2 neto stavbnih parcel

VRSTA OPREME oz. potrebnih del	STROŠEK OBSTOJEČE INFRASTR. V SIT	STROŠEK NOVE OZ. REKONSTR. INFRASTR. V SIT	SKUPAJ SIT	DELEŽ, KI ODPADE NA OBMOČJE UREJANJA v %	ZNESEK V SIT	ZNESEK /M2 V SIT	ZNESEK /M2 V SIT Z DDV	ZNES EK/ M2 V %
ceste	32.800.000	18.881.400 (rekonstr A) 34.156.460 (nove)	18.881.400 66.956.460	45 100	8.496.630 66.956.460	2.634,72	3161,66	32,61
primarni vodovod	9.600.000	8.800.000	18.400.000	45	8.280.000	289,13	346,96	3,57
sekundarni vodovod s hidranti	16.600.000	7.420.000	24.020.000	100	24.020.000	838,75	1006,50	10,38
kanalizac. odpadna	5.400.000	24.840.000	30.240.000	100	30.240.000	1055,94	1267,13	13,07
kanalizacij a meteorna		15.640.000	15.640.000	100	15.640.000	546,13	655,36	6,76
javna razsvetljava		3.650.000	3.650.000	100	3.650.000	127,45	152,94	1,58
elektrika	9.800.000	5.806.894	15.606.894	100	15.606.894	544,98	653,98	6,74
parcelacija		2.500.000	2.500.000	100	2.500.000	87,30	104,76	1,08
projektna dokument.		17 640.000	17 640.000	100	17 640.000	615,96	739,15	7,62
SKUPAJ	74.200.000	139.334.754	213.534.754		193.029.984	6740,36	8088,44	

odkupi zemljišč		45.157.200	45.157.200	100	45.157.200	1.576,83	1.608,36	16,59
-----------------	--	------------	------------	-----	------------	----------	----------	-------

	STROŠEK OBSTOJEČE INFRASTR. V SIT	STROŠEK NOVE OZ. REKONSTR. INFRASTR. V SIT	SKUPAJ SIT	DELEŽ, KI ODPADE NA OBMOČJE UREJANJA v %	ZNESEK V SIT	ZNESEK/ M2 SIT	ZNESEK/M2 V %
vrsta opreme oz. potrebnih del z DDV 20%	89.040.000	167.201.705	256.241.705	100	231.029.984	8088,44	83,41
Odkupi zemljišč z davkom 2%		46.060.344	46.060.344	100	46.060.344	1.608,36	16,59
SKUPAJ		213.262.049	302.302.049	100	277.696.325	9696,80	100

Vsota površin stavbnih parcel v smislu 6. člena Navodila za izračun komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 4/1999) znaša na območju opremljanja 37.088 m². od tega je z novogradnjami zajeta površina 14.463 m². obstoječa zazidava obsega 22.625 m².

V vsoto površin stavbnih parcel iz prejšnje točke niso vštete površine, ki so namenjene prometni infrastrukturi. Tako je za gradnjo novih cest zajeto 3.009 m² in z razširitvijo obstoječe ceste 1.729 m² (zajeto celotno cestišče), skupaj 4.738 m².

Preračun stroškov na m² neto gradbene parcele na območju opremljanja ZN je izdelan v skladu s 6. in 7. členom Navodila za izračun komunalnega prispevka. Od površine celotnega zazidalnega načrta se odšteje 8450 m² nezazidanega severnega dela območja, ki ne bo komunalno opremljeno, kar pomeni, da znaša **velikost območja za obračun komunalnega prispevka 28.638 m²**.

Stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto stavbnega zemljišča oz. z novogradnjami zajetih površin, znašajo na območju ZN Moste – M1 torej (277.696.325 SIT : 28.638 m²)

9.696,80 SIT/m²

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka v celoti so investitorji novogradenj stanovanjski objektov v območju sprememb in dopolnitev ZN Moste –M1, zavezanci za plačilo delnega komunalnega prispevka pa so lastniki obstoječih stanovanjskih objektov na območju zazidalnega načrta.

Investitorju novogradnje se za plačilo komunalnega prispevka na območju opremljanja ZN Moste v smislu 3. točke 5. člena Navodila za izračun komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 4/1999) odmeri akontacija za plačilo celotnega zneska v višini 9.696,80 SIT na m² neto gradbene parcele, za katero se izda gradbeno dovoljenje (z besedo: devet tisoč osemsto triinštirideset tolarjev 89/100). Lastniku obstoječega objekta pa se odmeri akontacija komunalnega prispevka z upoštevanjem korekcijskega faktorja za dopolnitev posamezne manjkajoče javne infrastrukture.

Komunalni prispevek se določi z odločbo, ki jo vsem zavezancem izda občinska uprava.

Po izgradnji vse komunalne opreme se izdelata končni poračun komunalnega prispevka, v katerem se upoštevajo dejansko izplačani zneski stroškov izgradnje in se zavezancem za plačilo komunalnega prispevka odmeri končni komunalni prispevek. Že plačana akontacija komunalnega prispevka se v končnem poračunu komunalnega prispevka revalorizira s povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo.

3.3. Način razdelitve stroškov med občino in zavezance

Vsi stroški komunalnega opremljanja se v celoti razdelijo na zavezance, pri čemer se upošteva, da se del ureditev nanaša na širše območje, zato se zavezancem odmerja komunalni prispevek le za del, ki se nanaša na območje urejanja.

Zavezanci, ki imajo v tem območju že zgrajene objekte, ne plačajo komunalnega prispevka za infrastrukturo, na katero so že priključeni. Za infrastrukturo, ki se bo šele zgradila, plačajo ti zavezanci komunalni prispevek z upoštevanjem ustreznega korekcijskega faktorja. Razliko stroškov komunalnega opremljanja za te zavezance, ki nastanejo med dejanskimi in obračunanimi stroški zaradi uporabe korekcijskega faktorja, zagotavlja občina.

3.4. Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev glede na postopnost izvajanja del

Predvidoma se bodo po izgradnji vsi stanovanjski objekti priključili na vodovod, električno in cestno omrežje (vsaj v makadamski izvedbi), na kanalizacijsko omrežje pa najkasneje do leta 2015.

Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev se bo usklajala sproti glede na dinamiko zazidave in glede na faznost izgradnje komunalne infrastrukture kot jo bo predvidela projektna dokumentacija.

Finančni viri za zagotavljanje sredstev za izvajanje programa opremljanja stavbnih zemljišč so:

- zavezanci za plačilo komunalnega prispevka
- nepovratna sredstva – javni razpis MOP,
- proračun občine.

V primeru nepovratnih sredstev za izgradnjo javne komunalne infrastrukture se komunalni prispevek zavezanca na neto stavbno površino sorazmerno zmanjša.

3.4.1. Način plačila komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se določi z odločbo, ki jo izda občinska uprava. Komunalni prispevek se plača v enkratnem znesku v roku 15 dni po dokončnosti odločbe. V primeru, da je izgradnja javne komunalne infrastrukture predvidena kasneje kot izgradnja stanovanjskega objekta, se lahko zavezancu z odločbo določi kasnejši rok plačila komunalnega prispevka, vendar v tem primeru skleneta zavezanec in občina še posebno pogodbo, v kateri se določi tudi način valorizacije komunalnega prispevka. Skrajni rok za plačilo komunalnega prispevka je datum predvidene priključitve objekta.

V nadaljevanju so podrobneje opredeljene posamezne vrste stroškov:

3.5. Drugi podatki glede stroškov izdelave projektne dokumentacije in programa opremljanja stavbnih zemljišč:

3.5.1. Stroški izdelave projektne dokumentacije za program opremljanja stavbnih zemljišč

Tabela 7: Stroški izdelave projektne dokumentacije

Vrsta stroškov	Znesek v SIT
<ul style="list-style-type: none">◆ načrt cestnega omrežja◆ načrt fekalne kanalizacije◆ načrt vodovodnega in hidrantnega omrežja◆ načrt elektrifikacije◆ načrt javne razsvetljave	
SKUPAJ:	17,640.000,00

3.5.2 Stroški odkupa zemljišč

Neto površina gradbenih parcel znaša 6.013 m² (brez 8450 m² zazidljivega nezazidanega zemljišča). Povprečna tržna cena za 1 m² zemljišča znaša 60 € oz. 92.120.688 SIT za odkup vseh potrebnih zemljišč.

3.5.3. Stroški izgradnje novih in rekonstrukcije obstoječih vodov, objektov in naprav

Ocene stroškov za posamezne vrste komunalne opreme za območje opremljanja ZN Moste – M1 so pridobljene iz različnih virov. Natančen vir je zapisan pri vsaki vrsti komunalne opreme posebej.

Struktura stroškov komunalne opreme je razvidna iz Tabele 7.

Tabela 8: Stroški komunalne opreme na območju ZN Moste – M1 z virom podatkov

Vrsta opreme	Vrednost (v SIT brez DDV)	Vir podatkov, opomba
Prometna infrastruktura ♦ Rekonstrukcija + ♦ novogradnja	42.653.090,00	Popis del in predračun (2004)
Kanalizacijsko omrežje (fekalna in meteorna kanalizacija) na območju ZN	40.480.000,00	Projektna dokumentacija v fazi IP za kanalizacijski zbirnik do ČN za področje občine Žirovnica in njihovo vrednotenje (AR - s.p., Projektiranje hidrotehničnih objektov Ljubljana, št. proj. K – 180/01, februar 2002), in predlog programa investicij v občini Žirovnica do leta 2015
Vodovodno in hidrantno omrežje	11.380.000,00	Predlog programa investicij v občini Žirovnica do leta 2015
Elektrifikacija (vključno z JR)	9.456.894,00	predlog programa investicij v občini Žirovnica
Parcelacija	2.500.000,00	Ocenjeno Atelje Prizma d.o.o.
SKUPAJ	103.969.984	

pripravil:
Damjan Jensterle u.d.i.a