

URBIGRAM

Urbigram je pripomoček za oblikovanje cen prostorskih aktov. Urbigram ne določa niti fiksnih niti priporočenih cen. Na osnovi poizvedb o doseženih in potrebnih cenah prikazuje odnos med cenami in površino obravnavanega prostora ter zahtevnostjo obdelave, oziroma območje v katerem se te cene gibljejo glede na specifiko projektov in izvajalcev.

Vrste prostorskih aktov:

- Državni strateški prostorski načrt
- Državni prostorski načrt.
- Občinski prostorski načrt
- Občinski podrobni prostorski načrt
- Strateški del občinskega prostorskega načrta
- Regionalni prostorski načrt.

Metoda oblikovanja cene obravnava občinski prostorski načrt in občinski podrobni prostorski načrt. Ostalih prostorski akti so za tak način ocene po vsebini preveč različni.

1. OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT (OPN)

V tabeli so prikazane cene glede na in zahtevnost OPN in glede na kalkulativne enote KE. Glede na zahtevnost razvrstimo obravnavani OPN v razrede od 1-5 po šestih kriterijih zahtevnosti: Če je pri določenem načrtu potrebno upoštevati kriterije iz več razredov se uporabi točkovanje pri katerem se vsak od šestih kriterijev zahtevnosti oceni z 0-5 točk in se predmetni načrt uvrsti v ustrezeni razred glede na seštevek točk :

1. razred (FSI do 0,5) (do 9 točk):

Načrti z zelo nizko zahtevnostjo načrtovanja:

- zelo majhne zahteve glede na topografske in geološke danosti,
- zelo majhne zahteve glede na gradbeno in krajinsko okolje ter ohranjanja spomenikov,
- zelo majhne zahteve izrabe in zelo majhna gostota,
- zelo majhne zahteve oblikovanja,
- zelo majhne zahteve komunalne ureditve,
- zelo majhne zahteve glede varovanja okolja, kot tudi ekoloških pogojev.

2. razred (FSI do 1) (10-14 točk):

Načrti z nizko zahtevnostjo načrtovanja:

- majhne zahteve glede na topografske in geološke danosti,
- majhne zahteve glede na gradbeno in krajinsko okolje ter ohranjanja spomenikov,
- majhne zahteve izrabe in majhna gostota,
- majhne zahteve oblikovanja,
- majhne zahteve komunalne ureditve,
- majhne zahteve glede varovanja okolja kot tudi ekoloških pogojev.

3. razred (FSI do 2) (15-19 točk):

Načrti s povprečno zahtevnostjo načrtovanja:

- povprečne zahteve glede na topografske in geološke danosti,
- povprečne zahteve glede na gradbeno in krajinsko okolje ter ohranjanja spomenikov,
- povprečne zahteve izrabe in poprečna gostota,
- povprečne zahteve oblikovanja,
- povprečne zahteve komunalne ureditve,
- povprečne zahteve glede varovanja okolja kot tudi ekoloških pogojev.

4. razred (FSI do 3) (20-24 točk):

Načrti z nadpovprečno zahtevnostjo načrtovanja:

- nadpovprečne zahteve glede na topografske in geološke danosti,
- nadpovprečne zahteve glede na gradbeno in krajinsko okolje ter ohranjanja spomenikov,
- nadpovprečne zahteve izrabe in nadpovprečna gostota,
- nadpovprečne zahteve oblikovanja,
- nadpovprečne zahteve komunalne ureditve, ? nadpovprečne zahteve glede varovanja okolja kot tudi ekoloških pogojev.

5. razred (FSI več kot 3) (25-30 točk):

Načrti z zelo visoko zahtevnostjo načrtovanja:

- zelo visoke zahteve glede na topografske in geološke danosti,
- zelo visoke zahteve glede na gradbeno in krajinsko okolje ter ohranjanja spomenikov,
- zelo visoke zahteve izrabe in zelo visoke gostota,
- zelo visoke zahteve oblikovanja,

- zelo visoke zahteve komunalne ureditve,
- zelo visoke zahteve glede varovanja okolja kot tudi ekoloških pogojev.

Kalkulativne enote KE določimo na osnovi spodnjih kriterijev:

1. Število prebivalcev v planskih izhodiščih 10 KE za vsakega prebivalca
2. Zazidalne površine 1800 KE za vsak hektar površine
3. Ostale urbanizirane površine 1400 KE za vsak hektar površine
4. Ostale površine (kmetijske, gozdne,... 35 KE za vsak hektar površine

Število KE za prve tri kriterije se sešteje in na osnovi tega določi prvi del cene, število KE po četrtem kriteriju pa se izračuna ločeno na osnovi uvrstitve v svoj honorarni razred.

	RAZRED 1	RAZRED 2	RAZRED 3	RAZRED 4	RAZRED 5
KE	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
5.000	5.000	6.000	8.000	11.000	14.000
10.000	7.000	8.000	10.000	14.000	18.000
20.000	10.000	12.000	15.000	18.000	21.000
40.000	12.000	15.000	18.000	21.000	24.000
60.000	14.000	17.000	21.000	24.000	27.000
80.000	18.000	21.000	24.000	27.000	29.000
100.000	22.000	24.000	27.000	29.000	32.000
150.000	25.000	27.000	30.000	33.000	35.000
200.000	30.000	32.000	35.000	37.000	40.000
250.000	36.000	39.000	42.000	46.000	49.000
300.000	42.000	45.000	48.000	52.000	56.000
350.000	47.000	50.000	54.000	58.000	62.000
400.000	52.000	55.000	59.000	63.000	67.000
450.000	56.000	60.000	63.000	67.000	71.000
500.000	59.000	63.000	67.000	70.000	74.000
600.000	64.000	67.000	70.000	73.000	77.000
700.000	68.000	71.000	74.000	77.000	81.000
800.000	73.000	76.000	79.000	82.000	85.000
900.000	79.000	82.896	85.000	88.000	92.000
1.000.000	83.000	86.000	89.000	92.000	96.000
1.500.000	89.000	92.000	95.000	98.000	102.000
2.000.000	95.000	98.000	101.000	104.000	107.000
3.000.000	99.000	104.580	108.000	111.000	117.000

2. OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN)

V tabeli so prikazane cene glede na površino OPPN in njegovo zahtevnost. Glede na zahtevnost razvrstimo obravnavani OPPN v razrede od 1-5 po šestih kriterijih zahtevnosti:

Če je pri določenem načrtu potrebno upoštevati kriterije iz več razredov se uporabi točkovanje pri katerem se vsak od šestih kriterijev zahtevnosti oceni z 0-5 točk in se predmetni načrt uvrsti v ustrezni razred glede na seštevek točk :

1. razred (FSI do 0,5) (do 9 točk):

Načrti z zelo nizko zahtevnostjo načrtovanja:

- zelo majhne zahteve glede na topografske in geološke danosti,
- zelo majhne zahteve glede na gradbeno in krajinsko okolje ter ohranjanja spomenikov,
- zelo majhne zahteve izrabe in zelo majhna gostota,
- zelo majhne zahteve oblikovanja,
- zelo majhne zahteve komunalne ureditve,
- zelo majhne zahteve glede varovanja okolja, kot tudi ekoloških pogojev.

2. razred (FSI do 1) (10-14 točk):

Načrti z nizko zahtevnostjo načrtovanja:

- majhne zahteve glede na topografske in geološke danosti,
- majhne zahteve glede na gradbeno in krajinsko okolje ter ohranjanja spomenikov,
- majhne zahteve izrabe in majhna gostota,
- majhne zahteve oblikovanja,
- majhne zahteve komunalne ureditve,
- majhne zahteve glede varovanja okolja kot tudi ekoloških pogojev.

3. razred (FSI do 2) (15-19 točk):

Načrti s povprečno zahtevnostjo načrtovanja:

- povprečne zahteve glede na topografske in geološke danosti,
- povprečne zahteve glede na gradbeno in krajinsko okolje ter ohranjanja spomenikov,
- povprečne zahteve izrabe in povprečna gostota,
- povprečne zahteve oblikovanja,
- povprečne zahteve komunalne ureditve,
- povprečne zahteve glede varovanja okolja kot tudi ekoloških pogojev.

4. razred (FSI do 3) (20-24 točk):

Načrti z nadpovprečno zahtevnostjo načrtovanja:

- nadpovprečne zahteve glede na topografske in geološke danosti,
- nadpovprečne zahteve glede na gradbeno in krajinsko okolje ter ohranjanja spomenikov,
- nadpovprečne zahteve izrabe in nadpovprečna gostota,
- nadpovprečne zahteve oblikovanja,
- nadpovprečne zahteve komunalne ureditve, ? nadpovprečne zahteve glede varovanja okolja kot tudi ekoloških pogojev.

5. razred (FSI več kot 3) (25-30 točk):

Načrti z zelo visoko zahtevnostjo načrtovanja:

- zelo visoke zahteve glede na topografske in geološke danosti,
- zelo visoke zahteve glede na gradbeno in krajinsko okolje ter ohranjanja spomenikov,
- zelo visoke zahteve izrabe in zelo visoke gostota,
- zelo visoke zahteve oblikovanja,

- zelo visoke zahteve komunalne ureditve,
- zelo visoke zahteve glede varovanja okolja kot tudi ekoloških pogojev.

POVRŠINA	RAZRED 1	RAZRED 2	RAZRED 3	RAZRED 4	RAZRED 5	RAZRED
ha	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,5	20.747	31.120	41.494	51.867	62.241	72.614
1,0	26.971	40.456	53.942	67.427	80.913	94.398
2,0	33.195	49.793	66.390	82.988	99.585	116.183
3,0	39.419	59.129	78.838	98.548	118.257	137.967
4,0	45.643	68.465	91.286	114.108	136.929	159.751
5,0	51.867	77.801	103.734	129.668	155.602	
6,0	57.054	85.581	114.108	142.635		
7,0	62.241	93.361	124.481	155.602		
8,0	67.427	101.141	134.855			
9,0	72.614	108.921				
10,0	77.801					

V ceno je vključeno:

- reambuliran geodetski načrt,
- katastrski načrt,
- urbanistične analize prostora,
- separatan študije: hrup, osončenje, požar, geomehansko poročilo (brez vrtin)

V ceni so **tri variantne rešitve** izdelane do podrobnosti merila 1:500, ki jih izdela prevzemnik.

Variantne rešitve več avtorjev ali natečaj se ovrednotijo posebej.

Končna varianta **arhitekturnih rešitev**, ki je osnova za izdelavo OPPN, se izdela na osnovi bolj podrobne rešitve v M 1:200, ki je del idejnega projekta arhitekture in **se ovrednoti posebej** ali pa jo zagotovi naročnik.

Idejni projekti komunalnih vodov ter prometne študije, ki presegajo območje urejanja, **niso del cene**.

Poročilo o vplivih na okolje (POV) ni del cene.

CENA JE DELJENA NA FAZE V RAZMERJU:

Strokovne podlage	do 35%
Strokovne rešitve – variante	do 15%
Osnutek za javno razgrnitev in obravnava	do 30%
Pridobivanje mnenj nosilcev	do 5%
Postopek sprejemanja: osnutek in predlog	do 15%