

**OBČINA ŠKOCJAN
OBČINSKI SVET**

Številka zadeve: 3505-0001/2017-11

Datum: 30. 5. 2018

**Zadeva: ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE
OPREMLJANJA »OPPN HRASTULJE II« – prva obravnava**

I. PREDLAGATELJ TOČKE:

župan Občine Škocjan.

II. PRAVNA PODLAGA:

- 4. odstavek 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07),
- 16. člen Statuta Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 71/15)

III. RAZLOGI ZA SPREJEM:

Občina Škocjan je sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Hrastulje II (v nadaljevanju: OPPN), ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 63/2016. V skladu z določili Zakona o urejanju prostora je v prostorskem aktu določena tudi komunalna oprema na območju urejanja, ki jo bo potrebno zgraditi. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II« predstavlja podlago za opremljanje stavbnih zemljišč na območju, ki se ureja z OPPN.

V gradivu priložen Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno komunalno opremo in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) komunalno opremo in obstoječo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II« bo tako predstavljal pravno in strokovno podlago za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

IV. OCENA TRENUTNEGA STANJA:

OPPN je sprejet in veljaven, Odlok o programu opremljanja še ni sprejet.

V. VSEBINA GRADIVA:

Gradivo sestoji iz:

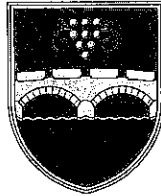
Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II«.

VI. CILJI IN NAČELA PREDLAGANEGA GRADIVA:

Cilj je seznaniti občinski svet z vsebino in namenom Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II« ter tako zagotoviti ustrezne pravne podlage za odmero komunalnega prispevka.

VII. FINANČNE POSLEDICE:

Komunalni prispevek predstavlja prihodek občinskega proračuna. Višina prilivov je odvisna od dinamike pridobivanja dovoljenj za gradnjo objektov.



**OBČINA ŠKOCJAN
OBČINSKI SVET**

VIII. PREDLOG SKLEPA OBČINSKEGA SVETA:

Sprejme se Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II« v 1. obravnavi.

IX. PRILOGE:

1. Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II«,
2. Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II«,
3. Karta območja opremljanja (3x).

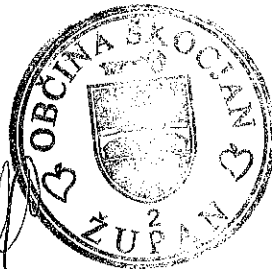
Pripravila:

mag. Janja Ravnikar, univ. dipl. inž. vod. in kom. inž.

Višja svetovalka za urbanizem in razvoj

Občinske uprave Občine Škocjan

Petra Pozdrec, univ. dipl. prav.
direktorica Občinske uprave



Jože Kapler
župan Občine Škocjan

Vročiti:

- občinskemu svetu v obravnavo,
- v zbirko dokumentarnega gradiva občine.



OBČINA ŠKOCJAN
Škocjan 67, 8275 Škocjan
Tel.: 07/38 46 300, Faks.: 07/38 46 309
Elektronska pošta: info@obcina-skocjan.si

PREDLOG

Na podlagi 4. odstavka 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 16. člena Statuta Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 71/15) je Občinski svet Občine Škocjan 19. redni seji dne 12. 6. 2018 sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen (vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz komunalne opreme pred in po izvedbi projekta,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka in
- grafični prikaz obračunskega območja.

3. člen (razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je:

- podlaga za opremljanje zemljišč s predvideno komunalno opremo in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) komunalno opremo in obstoječo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo cestno, kanalizacijsko (fekalno in meteorno) in vodovodno omrežje ter za ureditev javnih površin, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v tem območju opremljanja

uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škocjan (v nadaljevanju: Splošni odlok občine Škocjan).

(3) Splošni odlok občine Škocjan se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, podlage za odmero komunalnega prispevka, izračun komunalnega prispevka, vključno s posebnimi primeri obračuna komunalnega prispevka, odmero komunalnega prispevka in priključevanje objektov na komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitvev.

4. člen (obračunsko območje)

Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in obsega območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Hrastulje II (Uradni list RS, št. 63/16), pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen (obstoječa in predvidena komunalna oprema)

(1) Na območju opremljanja ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot so načrtovani s prostorskim aktom. Infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, se nahaja v bližini.

(2) Celostna ureditev načrtovane komunalne opreme znotraj območja opremljanja z navezavami na obstoječe omrežje je razvidna iz OPPN Hrastulje II in strokovnih podlag prostorskega akta. Podrobnosti bodo razvidne iz tehnične dokumentacije, ko bo izdelana.

III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

6. člen (skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme po cenah maj 2018 so sledeči:

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Cestno omrežje	179.907	16.771
2. Fekalna kanalizacija	46.887	4.371
3. Meteorna kanalizacija	49.458	4.610
4. Vodovod	27.668	2.579
5. Ureditev javnih površin	51.911	4.839
Skupaj	355.832	33.170

7. člen (časovni načrt)

Predviden je naslednji časovni načrt:

- pridobitev lastninskih in drugih stvarnih pravic

do konca l. 2018

- izdelava projektne in tehnične dokumentacije
- gradnja komunalne opreme
- tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja

do konca l. 2018
v letu 2019
do konca l. 2019

8. člen
(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja zagotavlja Občina Škocjan v dogovoru z upravljalci, delno tudi na račun bodočega komunalnega prispevka, ki ga bodo plačali zavezanci na območju opremljanja.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen
(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela} =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina
D_t =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

10. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine se obvezno povzame po Splošnem odloku občine Škocjan.

(3) Faktorje dejavnosti se obvezno povzame po Splošnem odloku občine Škocjan.

(4) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost gradbene parcele, kot je določena v načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta oziroma opredeljena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja objekta in za katero mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

(5) Neto tlorisna površina objekta se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer mora biti tam izračunana po standardu SIST ISO 9836.

11. člen
(obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 6. člena tega odloka, preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so sledeči:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
1. Cestno omrežje	1,269	4,235
2. Fekalna kanalizacija	0,331	1,104
3. Meteorna kanalizacija	0,349	1,164
4. Vodovod	0,195	0,651
5. Ureditev javnih površin	0,366	1,222

12. člen
(obstoječa komunalna oprema)

Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo po Splošnem odloku, na podlagi katerega se investitorjem odmeri komunalni prispevek za:

- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje,
- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe omrežje objektov za ravnanje z odpadki.

13. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

(1) Obračunski stroški za novo komunalno opremo veljajo na datum maj 2018, obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo pa se indeksirajo glede na datum uveljavitve Splošnega odloka Občine Škocjan in se do datuma izdaje odločbe ustrezno revalorizirajo.

(2) Obračunski stroški za novo in obstoječo komunalno opremo se na dan odmere komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. člen
(dostop do podatkov)

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Škocjan.

15. člen
(veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajst dni po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.: 3505-0001/2017-12
Škocjan, dne 12. 6. 2018

Občina Škocjan
Jože Kapler, župan



OBČINA ŠKOCJAN
Škocjan 67
8275 ŠKOCJAN

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»OPPN Hrastulje II«

Škocjan, maj 2018

Župan:
Jože Kapler

Projekt: Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II«

Naročnik: Občina Škocjan
Škocjan 67
8275 Škocjan

Župan: Jože Kapler

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: Blaž Malenšek

KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</u>	<u>4</u>
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	4
1.2. Okrajšave in pojmi.....	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja.....	5
1.4. Opis območja programa opremljanja	6
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja.....	7
<u>2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA.....</u>	<u>9</u>
2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta	9
2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta	10
<u>3. NOVA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>12</u>
3.1. Obračunsko območje investicije	12
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	16
3.3. Obračunski stroški investicije (So).....	17
<u>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>18</u>
<u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u>	<u>19</u>
<u>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</u>	<u>20</u>
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	20
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	21
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	22
6.4. Faktor dejavnosti.....	22
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	22
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	23
6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	24
6.8. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju	24
<u>7. PRILOGE.....</u>	<u>25</u>

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Škocjan
Škocjan 67
8275 Škocjan

župan: Jože Kapler

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700
e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

»ZPNačrt« - Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-Skl.US:U-I-43/13-19, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2).

»ZUreP-2« - Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)

»Uredba« - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

»Pravilnik« - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te komunalne opreme.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov

Komunalna oprema je obširneje definirana v 148. členu ZUreP-2, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po

predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in tretja alineja, ki pravi: »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.«

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »OPPN Hrastulje II« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu in
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Program opremljanja se po določilih 154. člena Zakona o urejanju prostora pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (OPN) ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), ob upoštevanju podzakonskih predpisov, to sta Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik za odmero komunalnega prispevka.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka in za poračun vlaganj investitorjev v komunalno opremo na podlagi sklenjenih Pogodb o opremljanju.

Program opremljanja je torej dokument, s katerim se ovrednoti komunalno opremo, opredeljeno s prostorskim aktom in za območje opremljanja določi vse potrebne parametre za določitev stroškov na enoto mere, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na predmetnem območju po zakonsko predpisani enačbi za izračun komunalnega prispevka.

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka s plačilom komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

1.4. Opis območja programa opremljanja

Obračunsko območje zajema območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Hrastulje II, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Velikost območja je cca 1,8 ha.

Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta so to parcele iz k.o. 1464-Stara vas: 138/1, 144, 148, 149, 152, 153, 154, 156, 158/1, 158/2, 158/3, 160, 162, 254/2, 3051 in 3058.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije predvidenih parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride in je v določeni meri tudi že prišlo do spremembe parcelnih števil.

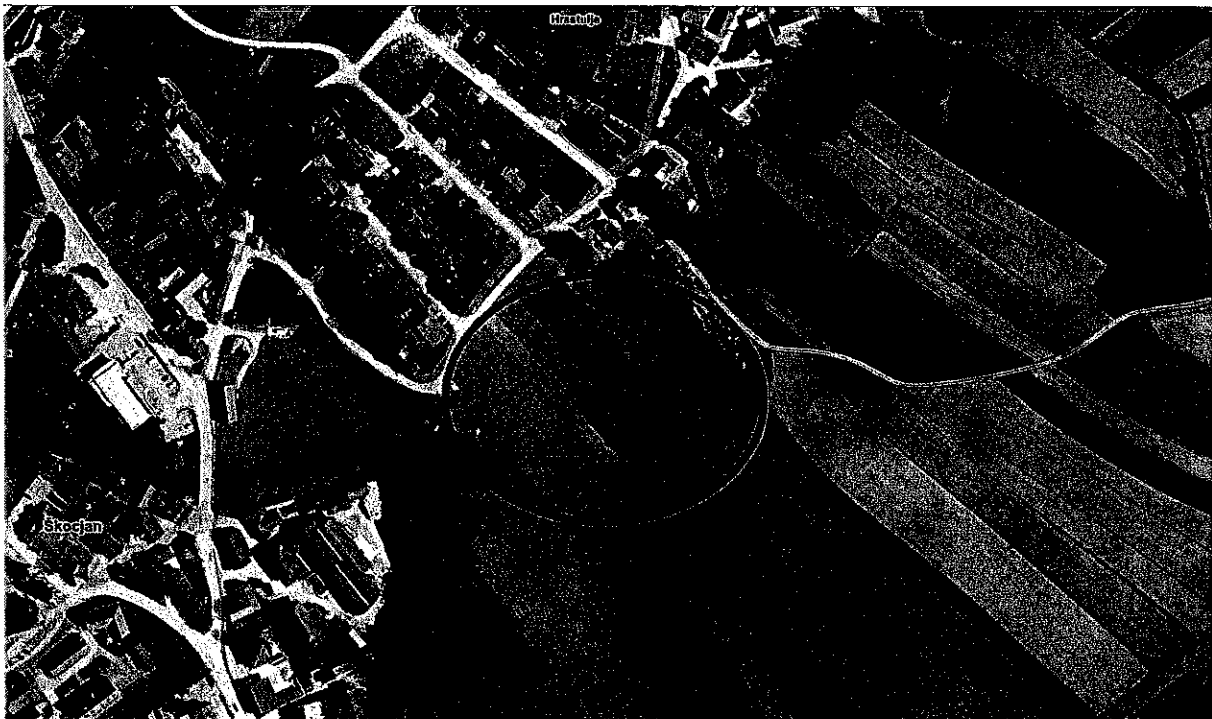
Gre za območje na jugu Hrastulj oziroma na vzhodu Škocjan. Nahaja se tik ob lokalni cesti LC399071 proti Bučki, nasproti že obstoječe pozidave individualnih stanovanjskih hiš območja Hrastulje I.

Območje še ni pozidano in predstavlja nepozidana stavbna zemljišča. V naravi gre za kmetijske površine in travnike.

Prostorski akt predvideva izgradnjo osemnajstih prostostoječih enostanovanjskih stavb. Pozidava bo sledila gradbeni liniji, kot je opredeljena v prostorskem aktu.

Ob vseh objektih bodo urejene parkirne in druge utrjene površine ter dvorišča, dovoljena pa je tudi postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov. Sestavni del prostorske ureditve območja je tudi ureditev javnih zelenih površin z igrali in urbano opremo za preživljanje prostega časa prebivalcev tega območja.

Slika: Ortofoto posnetek območja



Vir: Prostorski informacijski sistem PISO

Uredba o vsebini programa opremljanja pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja.

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. ostala dokumentacija in viri

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

V nadaljevanju programa opremljanja so ob navajanju predpisov mestoma uporabljene tudi okrajšave »ZPNačrt«, »ZUreP-2«, »uredba« in »pravilnik«, ki se nanašajo na zgoraj navedene pravne akte.

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, ki pomeni pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ampak samo povzemamo osnovne informacije o predvidenih delih, za podrobnosti pa bralca napotujemo na tehnično dokumentacijo.

Prostorski akt

Območje obravnava »Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Hrastulje II« (Uradni list RS, št. 63/16), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja. V osnovi gre za celostno ureditev območja bodočega stanovanjskega območja, ki je tako tudi opredeljena v prostorskih aktih.

Namenska raba zemljišča na področju je seveda opredeljena kot stavbno zemljišče.

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov (NRP) občinskih proračunov.

Ostala dokumentacija in viri

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem:

1. Ocena stroška izgradnje cestne in komunalne infrastrukture v Hrastulje II, iMap d.o.o., marec 2018,
2. Površine parcel iz načrta parcelacije kot priloge prostorskega akta,
3. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 24/12 in 15/14) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med parcelo in neto tlorisno površino, faktorji dejavnosti, parametri za obračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo),

2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA

V programu opremljanja je skladno s prostorskim aktom predvidena izgradnja oz. ureditev naslednje komunalne opreme:

- internega cestna omrežja, vključno s pločnikom in cestno razsvetljavo,
- fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja,
- vodovodnega omrežja,
- telekomunikacijskega omrežja,
- elektroenergetskega omrežja in
- urejenih površin za odvoz odpadkov.

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za lokalno gospodarsko javno službo in se zanjo ne odmerja komunalni prispevek. Breme izgradnje bremeni izključno investitorja, če se sam ne dogovori z upravljavci.

V nadaljevanju v finančnem delu obravnavamo samo javni del te infrastrukture in se ne ukvarjamo s komunalnimi vodi, ki nimajo javnega statusa, medtem ko tehnični opis navajamo za vso infrastrukturo.

Prostorski akt sicer obravnava tudi posege izven obračunskega območja (npr. rekonstrukcijo dela pločnika ob lokalni cesti ipd), ki pa niso del programa opremljanja in jih ne obravnavamo.

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta

Na območju pred izvedbo projekta ne obstaja komunalna oprema, ki bi omogočala funkcioniranje objektov, kot so predvideni s prostorskim aktom.

V neposredni bližini v lokalni cesti in pri sosednji obstoječi pozidavi sicer poteka vsa infrastruktura, na katero se bo novozgrajena komunalna oprema navezovala, ni pa zgrajena infrastruktura znotraj območja.

Prometno se bo območje navezovalo na lokalno cesto LC 399071, medtem ko znotraj območja opremljanja cestno omrežje še ni urejeno.

Energetsko se bo območje napajalo preko obstoječe transformatorske postaje TP Škocjan 1 (20, 0,4 kV) .

Obstoječe vodovodno omrežje in točka priklopa se nahaja na nasprotni strani lokalne ceste, pri stanovanjskih objektih s hišno številko Hrastulje 40 oz. Hrastulje 49.

Obstoječa fekalna kanalizacija, na katero se bo območje priključilo, je v smeri jugozahod. Potrebna pa bo še ureditev celostne obdelave v javnem sistemu odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, kar pa ni predmet tega projekta.

Izvajanje javne službe odvoza in obdelave odpadkov za območje celotne občine Škocjan je že urejeno.

2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta¹

Glede na opredelitve v prostorskem aktu je predvidena naslednja komunalna oprema:

Cestno omrežje in cestna razsvetljava

Na območju je predvidena ureditev internega cestnega omrežja v obliki internih dostopnih cest C1 in C2, ki se bosta pravokotno priključili na obstoječo lokalno cest, ob njima pa se uredi pločnik.

Dostopi do vseh objektov se uredijo z internih dostopnih cest. Širina prečnega profila dostopnih cest omogoča izvedbo dostopnih cest po principu *shared space* ali pa izgradnjo dvopasovnega vozišča z obojestranskimi pločniki. Tipiski prečni profil dostopnih cest znaša 8,00 m, od tega vozišče 4,50 m (2 x 2,25 m), pločniki 2,50 m (2 x 1,25 m) in bankine 1,00 m (2 x 0,50 m). Dolžina predvidenih dostopnih cest znaša približno 140 m pri C1 in 145 m pri C2. Na koncu dostopnih cest se izvedeta obračališči.

Stanovanjski objekti imajo zagotovljena parkirišča na lastni parceli.

Obstoječa cestna razsvetljava z zračnimi vodniki, ki poteka ob severozahodnem robu območja urejanja, bo odstranjena. Nova cestna razsvetljava bo urejena v bankinah dostopnih cest ter v bankini ob lokalni cesti znotraj območja urejanja. Svetilke bodo tipizirane in enostavnih oblik.

Oskrba z vodo

Cevovodi, preko katerih bo zagotovljena oskrba s požarno vodo, se izvedejo v minimalnem premeru DN100. Oskrba s požarno vodo bo zagotovljena z izgradnjo dveh nadzemnih hidrantov, ki bosta umeščena ob dostopnih cestah.

Vsak stanovanjski objekt ima načrtovan samostojen vodovodni priključek.

Odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda

¹ Vse navedbe v tem poglavju so v skrajšani obliki povzete po navedbah iz prostorskega akta (OPPN Hrastulje II), ki ga je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o. in ki je na voljo na vpogled na sedežu občine. Podrobneje bodo tehnične rešitve obravnavane v projektu

Kanalizacija bo izvedena v ločenem sistemu.

Komunalna kanalizacija bo speljana v smeri jugozahod ter izven območja urejanja priključena na obstoječo kanalizacijo. Do izgradnje celovitega sistema odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode bo čiščenje odpadne komunalne vode začasno omogočeno tudi z individualno rešitvijo čiščenja.

Padavinske vode s streh objektov in manipulativnih površin se bo preko interne padavinske kanalizacije odvajalo v ponikovalnico na parceli objekta.

Padavinska voda s predvidenih cestišč bo preko cestnih požiralnikov s peskolovi odvedena do izpusta v potok Radulja, pri čemer bo pred izpustom v potok izveden cevni zadrževalnik. Izpust bo oblikovan v naklonu brežine z vgrajeno povratno zaklopko. Struga potoka bo na območju izpusta protierozijsko zaščiten.

Elektroenergetski vodi

Oskrba z električno energijo bo zagotovljena z izgradnjo novega NN zemeljskega voda iz obstoječe transformatorske postaje TP Škocjan 1 (20/0,4 kV).

Urejena bo elektro kabelska kanalizacija, ki bo umeščena v predvidene pločnike ob dostopnih cestah.

Telekomunikacije

Na območju urejanja bo urejena TK kabelska kanalizacija, ki bo umeščena v predvidene pločnike.

Ravnanje z odpadki

Predviden je sistem individualnega prevzema komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest,

3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja gradnja posamezne vrste komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti (v nadaljnjem besedilu: investicija), tj. v tem primeru izgradnja cestnega omrežja, vključno s pločniki in cestno razsvetljava, fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja, vodovodnega omrežja in ureditve javnih površin. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te komunalne opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.),
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5),
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3) in
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka (poglavje 6).

3.1. Obračunsko območje investicije

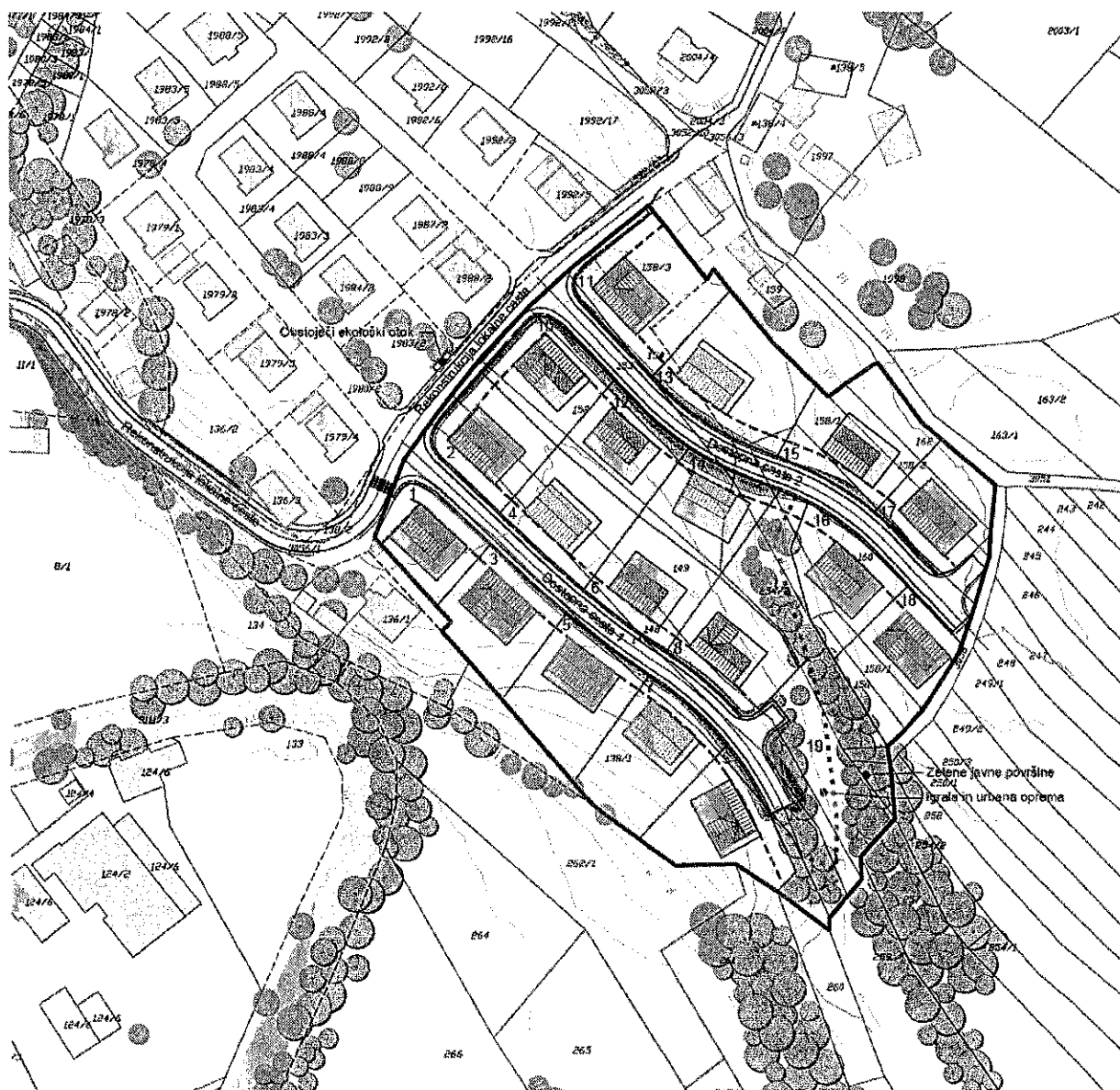
Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je treba skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) v območju opremljanja ni potrebno ločiti posamezne vrste objektov glede na pretežno uporabo stavb, saj je za vse stavbe predvidena stanovanjska raba, pri čemer noben objekt z vidika obremenjevanja infrastrukture s svojo dejavnostjo posebej ne izstopa. Posledično izpeljemo sklep, da podrobnejša razdelitev stroškov na še več obračunskih območij za vsako vrsto komunalne opreme posebej ni potrebna.

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega celotno območje OPPN Hrastulje II.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² parcele za gradnjo in na m² neto tlorisne površine objekta enaka.

Slika: Predvidena pozidava območja opremljanja



Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m^2 parcele za gradnjo in na m^2 neto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na obravnavanem območju je predvidena izgradnja osemnajstih enostanovanjskih hiš, na katerih temelji preračun obračunskih stroškov v strošek na enoto, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh predvidenih objektov.

Neto tlorisne površine še nezgrajenih objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta. Ta dopušča precej svobode pri izvedbi, saj dopušča objekte do višine 8 m, s tlorisnim gabaritom pritličja od 90 m² do 150 m², z možnostjo izgradnje prizidkov in pomožnih objektov, z dodatnim območjem za razvoj stavbe in s kletjo ali brez nje. Za potrebe tega programa opremljanja je uporabljena predpostavka, da bodo objekti v povprečju veliki 220 m².

V fazi izvedbe so možna tudi večja odstopanja od tu navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta.

Pri izdaji odločbe se bo upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi.

Zmnožek vseh neto tlorisnih površin objektov v območju opremljanja je tako $18 \times 220 \text{ m}^2 = 3.960 \text{ m}^2$ kar predstavlja osnovo za preračun stroškov na enoto.

Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Celotno obračunsko območje je veliko cca 1,8 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi prometne površine in predvidene javne zelene površine. Parcele objektov v posameznih prostorskih enotah so jasno določene v načrtu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta in jih iz tega tudi povzemamo.

Parcele objektov v posameznih prostorskih enotah so določene v predlogu parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta in jih iz tega tudi povzemamo.

Glede na navedeno je površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka 13.217,31 m². To je seštevek površine parcel, na katerih je dovoljena gradnja objektov.

Tabela: Površine parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka

Oznaka parcele v prostorskem aktu	Parcela (v m ²)
Parcela 1	523,92
Parcela 2	639,46
Parcela 3	714,13
Parcela 4	689,42
Parcela 5	862,84
Parcela 6	656,87
Parcela 7	890,41
Parcela 8	678,70
Parcela 9	777,72
Parcela 10	637,75

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški investicije upoštevajo:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme, ki zajemajo stroške materiala, stroške dela, stroške gradbene opreme ter stroške režije.

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne opreme in za obračunsko območje investicije.

Podatki o stroških načrtovanih izvedbenih del za gradnjo komunalne opreme so podani na podlagi ocene stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture v Hrastulje II, ki jo je izdelalo podjetje iMap d.o.o. v marcu 2018. Pri tem je na postavke dodan še DDV, kjer je to potrebno.

Stroški izdelave tehnične dokumentacije, poročila o vplivih na okolje, geodetskih storitev, investicijske dokumentacije in ostali splošni stroški so ocenjeni na 4 % vrednosti izvedbenih del.

Strokovni nadzor gradnje je ocenjen na 1 % vrednosti izvedbenih del.

Strošek odkupa nepremičnin za potrebe javne infrastrukture je ocenjen na podlagi poznanih površin, ki jih je treba odkupiti (2.641,52 m² za dostopni cesti, 2.163,23 m² za zelene in ostale javne površine) in predvidene odkupne ceste 10 EUR/m².

Vsi stroški komunalnega opremljanja območja so tako sledeči:

Postavka	v EUR	Delež
1. Odkup zemljišč		
- za dostopni cesti	26.415	7,42%
- za zelene in ostale javne površine	21.632	6,08%
2. Projektna in ostala dokumentacija (4 %)	9.004	2,53%
3. Izvedbena dela		
- cesta	79.255	22,27%
- pločnik	30.480	8,57%
- fekalna kanalizacija	44.400	12,48%
- meteorna kanalizacija	38.760	10,89%
- vodovod	26.200	7,36%
- javna razsvetljava	6.000	1,69%
- igrala in urbana oprema	20.000	5,62%
4. Strokovni nadzor (1 %)	2.251	0,63%
5. DDV	51.435	14,45%
Skupaj	355.832	100,00%

Zgornja tabela je sicer formalno že zadostna podlaga za izračun komunalnega prispevka, vendar je zaradi preglednosti običajno, da se postavke združuje po posameznih vrstah komunalne opreme. To pomeni, da so splošne postavke (dokumentacija, nadzor, DDV, odkup zemljišč...) ustrezno razporejene na posamezno vrsto komunalne opreme, v odvisnosti od tega, na katero vrsto komunalne opreme in v kakšni višini se nanašajo. Stroški cestne razsvetljave sodijo vsebinsko pod postavko »ceste«. Tako razporejeni skupni stroški so sledeči:

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Tabela: Skupni stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme (v EUR)

Komunalna oprema	v EUR	Delež
1. Cestno omrežje	179.907	50,56%
2. Fekalna kanalizacija	46.887	13,18%
3. Meteorna kanalizacija	49.458	13,90%
4. Vodovod	27.668	7,78%
5. Ureditev javnih površin	51.911	14,59%
Skupaj	355.832	100,00 %

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke.

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov.

Ti viri so:

- sofinanciranje izgradnje komunalne opreme iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne komunalne opreme,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

Občina Škocjan ima v skladu z 11. členom Uredbe možnost, da določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Ta delež predstavlja obračunske stroške. V skladu s tem določilom Občina Škocjan določa ta delež na 9,32 %. Obračunski stroški so tako sledeči:

Tabela: Obračunski stroški investicije po posamezni vrsti komunalne opreme (v EUR)

Komunalna oprema	v EUR	Delež
1. Cestno omrežje	16.771	50,56%
2. Fekalna kanalizacija	4.371	13,18%
3. Meteorna kanalizacija	4.610	13,90%
4. Vodovod	2.579	7,78%
5. Ureditev javnih površin	4.839	14,59%
Skupaj	33.170	100,00 %

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Nova komunalna oprema v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo primarno infrastrukturo, kar pomeni, da obstaja osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za te postavke. Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Za vse objekte se bo tudi izvajala obvezna gospodarska javna služba ravnanja z odpadki.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po občinskem Splošnem odloku, ki ureja področje komunalnega prispevka. V trenutku priprave tega dokumenta je to Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 24/12 in 15/14).

Pri tem se odmeri komunalni prispevek za tisto obstoječo komunalno opremo, ki se glede na določila Splošnega odloka nahaja v obračunskem območju posamezne vrste komunalne opreme. V tem konkretnem primeru gre za prvo obračunsko območje (za vsako vrsto komunalne opreme posebej), kar je razvidno iz grafičnih prilog Splošnega odloka.

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

Aktivnost	Čas
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	do konca l. 2018
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov	do konca l. 2018
gradnja komunalne opreme	v letu 2019
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja	do konca l. 2019

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 24/12 in 15/14).

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 8. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

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

Zgornje oznake pomenijo:

$Cp(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$Ct(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$OS(ij)$	obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$\Sigma A(j)$	vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra,
$\Sigma T(j)$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Na podlagi programa opremljanja bo Občina Škocjan lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priklopili objekti zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m² parcele oziroma m² neto tlorisne površine objekta.

Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_j = 13.217,31 \text{ m}^2,$$

$$\sum T_j = 3.960 \text{ m}^2,$$

OS(ij) = kot je navedeno v poglavju 3.3. na strani 18.

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	C _p i (EUR/m ²)	C _t i (EUR/m ²)
1. Cestno omrežje	1,269	4,235
2. Fekalna kanalizacija	0,331	1,104
3. Meteorna kanalizacija	0,349	1,164
4. Vodovod	0,195	0,651
5. Ureditev javnih površin	0,366	1,222
Skupaj	2,510	8,376

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 24/12 in 15/14 – Splošni odlok), pri čemer v tem programu določamo, da se iz njega povzame vse parametre obračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

V primeru, da pride do spremembe Splošnega odloka, se vedno upošteva zadnjo veljavno verzijo.

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala revalorizirana vrednost obstoječe komunalne opreme, kot je navedena v Splošnem odloku za izračun komunalnega prispevka v Občini Škocjan.

6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je enolično določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Razmerje je določeno v splošnem programu opremljanja za območje celotne Občine Škocjan in ga na tem mestu samo povzemamo.

6.4. Faktor dejavnosti

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po splošnem odloku Občine Škocjan. Usklajenost faktorjev dejavnosti med posameznimi programi opremljanja (med posameznimi obračunskimi območji) določa tudi Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 7. členu.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja se indeksirajo. Način indeksiranja stroškov, določenih s tem programom opremljanja se določi na podlagi 16. člena uredbe:

»Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo (Cp) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (Ct), se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Bazni indeks (tj. 100) je v mesecu, ko Odlok o programu opremljanja stopi v uradno veljavo.

6.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo,
- obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela} =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina
D_t =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	celoten izračunan komunalni prispevek
KP_i	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov v obračunskem območju je seštevek postavk za novo in obstoječo komunalno opremo. Stroški na enoto mere (C_p , C_t) se ob izdaji odločbe še ustrezno revalorizirajo glede na časovni razkorak med datum sprejetja odloka in datumom vloge.

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej. Morebitna drugačna velikost objekta ali parcele pomeni tudi drugačno višino komunalnega prispevka.

6.7. Oprostitev plačila komunalnega prispevka in način plačila

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da se oprostitev in način plačila komunalnega prispevka povzame po splošnem odloku Občine Škocjan.

6.8. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju

V skladu s 78. členom ZPNačrt se s pogodbo o opremljanju lahko (ni pa nujno) občina in investitor dogovorita, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zgradi komunalno opremo, ki bi jo sicer morala občina in tako zagotovi opremljenost zemljišča. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

V tem primeru gre za teoretično možnost, saj zaenkrat ni predvideno, da bi občina podpisovala Pogodbo o opremljanju z zunanjim investitorjem, ampak bo v vlogi investitorke verjetno nastopila sama.

Če pa bi se našel investitor, ki bi videl v projektu komercialni interes in bi bil pripravljen sam zgraditi infrastrukturo in na ta način v naravi poravnati komunalni prispevek z izvedenimi deli, pa se bodo medsebojne relacije med Občino in investitorjem urejale z omenjeno Pogodbo o opremljanju.

7. PRILOGE

a.) Predlog odloka

b.) Karta obračunskega območja

(obračunsko območje je enako za vse vrste komunalne opreme in je enako območju prostorskega akta OPPN Hrastulje II)

- Priloga b1 – Obračunsko območje in hkrati ureditvena situacija
- Priloga b2 – Obračunsko območje in hkrati zasnova gospodarske javne infrastrukture
- Priloga b3 – Obračunsko območje in hkrati parcelacija iz prostorskega akta

