



OBČINA VIDEM

16. REDNA SEJA

K 7
točki dnevnega reda

Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Videm.



OBČINA VIDEM
Videm pri Ptuju 54
2284 Videm pri Ptuju
E pošta: info@videm.si
Spletni naslov: www.videm.si

Številka: 007-01/2021
Datum: 25. 3. 2021

**OBČINSKI SVET
OBČINE VIDEM**

ZADEVA: Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Videm

Glavni razlog za izdelavo POSZ je sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka ter vlaganja v komunalno infrastrukturo v letih od 2018 do 2020.

Prav tako se bo pri odmeri komunalnega prispevka za priključitev na kanalizacijo upoštevalo eno cono za celotno območje občine Videm.

Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo bruto tlorisne površine stanovanjskega objekta.

Občinskemu svetu Občine Videm predlagamo v obravnavo in sprejem predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Videm.



Branko Marinič
župan Občine Videm

Marinič

Predlagatelj: ŽUPAN

Faza: PREDLOG ZA SPREJEM

Na podlagi 153. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 21. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19; v nadaljnjem besedilu: Uredba) ter 16. člena Statuta Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/16-UBP2, 45/17, 10/19) je Občinski svet Občine Videm na seji dne sprejel

ODLOK

o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Videm

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Videm (v nadaljnjem besedilu: Odlok) se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Videm.

(2) Oskrbna območja so razvidna iz grafičnega dela Odloka.

2. člen

(1) Izrazi, uporabljeni v tem Odloku, pomenijo enako kot v predpisu, ki ureja urejanje prostora in v uredbi, ki določa podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmero in izračun komunalnega prispevka.

3. člen

(1) Ta Odlok vsebuje:

- vrste obstoječe komunalne opreme, ki jo Občina Videm zagotavlja na oskrbnih območjih,
- oskrbna območja,
- stroške obstoječe komunalne opreme in preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere,
- podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(2) Merila iz prejšnjega odstavka, določena s tem Odlokom so:

- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_0) in deležem površine objekta (Dt_0),
- faktor namembnosti objekta (F_n),
- računski faktor površine (F_p) in
- prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}).

(3) Sestavni del tega Odloka so tudi naslednje grafične priloge:

- Priloga 1 - Prikaz cestnega omrežja in oskrbnega območja cest,
- Priloga 2 - Prikaz kanalizacijskega omrežja in oskrbnega območja kanalizacije,
- Priloga 3 - Prikaz vodovodnega omrežja in oskrbnega območja vodovoda,
- Priloga 4 - Prikaz javnih površin in oskrbnega območja javnih površin.

(4) Ta Odlok določa tudi občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka in upoštevanje preteklih vlaganj.

II. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA IN OSKRBNNA OBMOČJA

4. člen

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Videm obravnava naslednjo obstoječo komunalno opremo na obravnavanem območju:

- cestno omrežje (oznaka oskrbnega območja C),
- kanalizacijsko omrežje (oznaka oskrbnega območja K),
- vodovodno omrežje (oznaka oskrbnega območja V) in
- javne površine (oznaka oskrbnega območja JP).

III. PODLAGE IN MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

5. člen

(1) Stroški obstoječe komunalne opreme in preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere so določeni skladno z 22. členom Uredbe.

(2) Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	11.577.012,96
Kanalizacija	OSO_K	2.627.974,22
Vodovod	OSO_V	7.839.710,15
Javne površine	OSO_JP	313.041,70

(3) Stroški obstoječe komunalne po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere, preračunani na m² površine gradbene parcele (Cp_o) in m² bruto tlorisne površine objekta (Ct_o) znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Cp _o [EUR/m ²]	Ct _o [EUR/m ²]
Ceste	OSO_C	2,78	13,19
Kanalizacija	OSO_K	2,15	9,62
Vodovod	OSO_V	2,31	11,62
Javne površine	OSO_JP	0,08	0,36

6. člen

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem bruto tlorisne površine stavbe (Dt_o) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na obravnavanem območju opremljanja je Dp_o : Dt_o = 0,5 : 0,5.

7. člen

(1) Faktor namembnosti objekta (Fn) za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, znaša:

Klas. št.	Vrsta objekta	Faktor namembnosti objekta (Fn)
1110	Enostanovanjske stavbe	0,7
1121	Dvostanovanjske stavbe	0,9
1122	Tri in večstanovanjske stavb	1,0
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,7
1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe	1,1

1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,1
1220	Poslovne in upravne stavbe	1,1
1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,1
1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,2
1242	Garažne stavbe	1,2
1251	Industrijske stavbe	1,2
1252	Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	1,2
1261	Stavbe za kulturo in razvedrilo	0,7
1262	Muzeji, arhivi in knjižnice	0,7
1263	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,7
1264	Stavbe za zdravstveno oskrbo	0,7
1265	Stavbe za šport	0,8
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
1272	Obredne stavbe	0,7
1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,7
2411	Športna igrišča	0,7
2412	Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7
2420	Drugi gradbeni inženirski objekti	0,5
3	Drugi gradbeni posegi	0,7

(2) Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji tabeli, se faktor namembnosti objekta določi glede na skupino iz zgornje tabele, v katero se na podlagi enotne klasifikacije vrst objektov (CC-SI), objekt razvrsti. V primeru, da namembnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor namembnosti objekta za stavbe po tem odloku 1,0, za gradbeno inženirske objekte in za druge gradbene posege pa 0,5.

8. člen

Računski faktor površine (F_p) za posamezne vrste stavb, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, znaša:

Klas. št.	Vrsta objekta	Faktor površine (F_p)
1110	Enostanovanjske stavbe	4,0
1121	Dvostanovanjske stavbe	4,0
1122	Tri in večstanovanjske stavb	4,0
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	2,5
1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe	2,5
1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	2,5
1220	Poslovne in upravne stavbe	2,5
1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	2,5
1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	2,5
1242	Garažne stavbe	2,5
1251	Industrijske stavbe	2,5
1252	Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	2,5
1261	Stavbe za kulturo in razvedrilo	2,5
1262	Muzeji, arhivi in knjižnice	2,5
1263	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	2,5
1264	Stavbe za zdravstveno oskrbo	2,5
1265	Stavbe za šport	2,5
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	2,5
1272	Obredne stavbe	2,5
1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	2,5
2411	Športna igrišča	2,5
2412	Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	2,5

9. člen

Prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}) je enaka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na območju cele občine in znaša:

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}) [%]
Ceste	OSO_C	100
Kanalizacija	OSO_K	50
Vodovod	OSO_V	100
Javne površine	OSO_JP	100

IV. IZRAČUN IN ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. člen

Formulo za izračun višine komunalnega prispevka in postopek odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določa Uredba.

11. člen

Komunalni prispevek zavezanci plačajo v enkratnem znesku. Zavezanec lahko poda vlogo za plačilo na obroke, občinska uprava pa v postopku odloči ali sprejme ali zavrne plačilo na obroke. V primeru, da se zavezanec z Občino Videm dogovori o plačilu komunalnega prispevka po obrokih, je dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja poravnati prvi obrok.

12. člen

(1) V primeru rušenja zakonito zgrajenega objekta in izgradnje novega objekta na isti gradbeni parceli, se za nov objekt, ki se gradi, investitorju prizna, da so za objekt, ki se ga ruši, poravnane obveznosti iz naslova odmere komunalnega prispevka za tiste vrste komunalne opreme, na katero je objekt v času rušitve zakonito priključen.

(2) Komunalni prispevek za nov objekt iz prejšnjega odstavka, se investitorju odmeri na način, da se izračuna razlika med komunalnim prispevkom za nov objekt in komunalnim prispevkom za objekt, ki se ga ruši. Če je razlika pozitivna, se komunalni prispevek obračuna. V primeru negativne razlike se komunalni prispevek ne obračuna in ne vrača.

V. OPROSTITVE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen

(1) Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se v celoti oprosti za gradnjo naslednjih vrst objektov:

- za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma, ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo,
- za gradnjo enostavnih objektov,
- za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta,
- v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji,

- za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(2) Ob oprostitvi iz zadnje alineje prejšnjega člena mora Občina Videm oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

VI. PRETEKLA VLAGANJA

14. člen

(1) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se na podlagi vloge zavezanca za plačilo komunalnega prispevka upoštevajo pretekla vlaganja v obstoječo komunalno opremo v primeru vlaganj zavezanca v izgradnjo posamezne vrste obstoječe komunalne opreme bodisi v obliki finančnih ali drugih sredstev.

(2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je v primeru uveljavljana preteklih vlaganj iz prejšnjega odstavka pristojnemu občinskemu organu dolžan predložiti vsa zahtevana dokazila. Pri uveljavljanju preteklih vlaganj zaradi odstranitve objekta je zavezanec dolžan predložiti podatke o odstranjenem objektu.

(3) O upoštevanju predloženih dokazil iz prejšnjega odstavka odloči pristojni občinski organ.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je na vpogled na sedežu Občine Videm in na spletni strani Občine Videm – www.videm.si.

16. člen

Postopki odmere komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega Odloka, se končajo v skladu s predpisi, ki so veljali pred njegovo uveljavitvijo.

17. člen

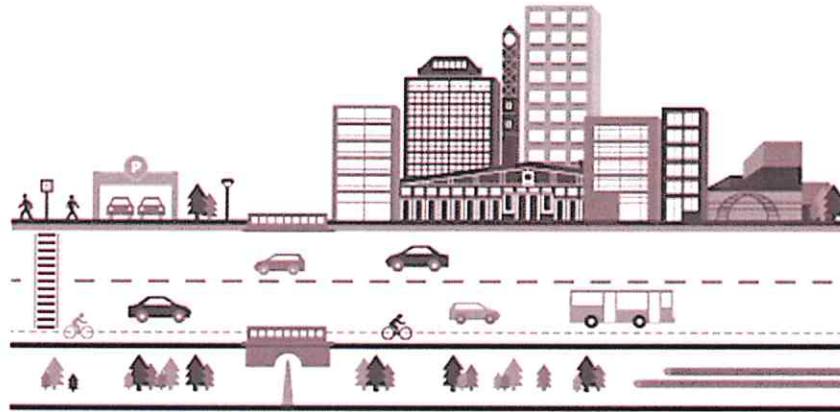
Z dnem uveljavit tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/09, 24/11, 66/15, 9/16, 65/16, 29/18).

18. člen

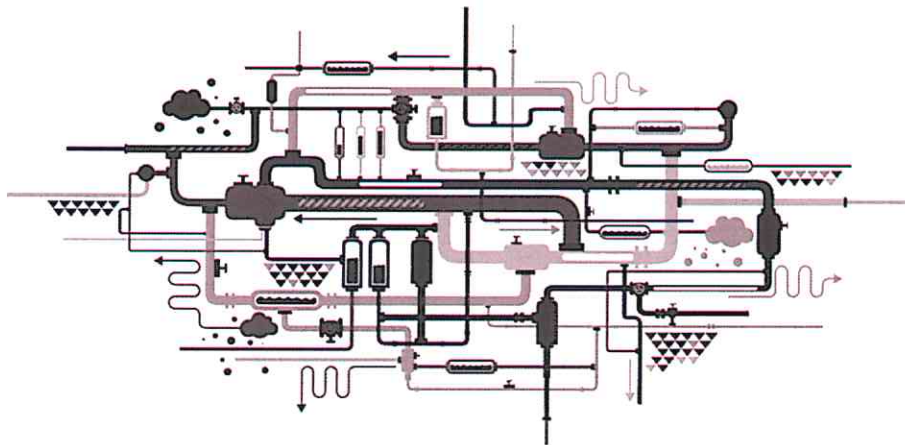
Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: _____
Videm, dne _____

Občina Videm
župan
Branko Marinič



OBRAZLOŽITEV ODLOKA O PODLAGAH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO ZA OBMOČJE OBČINE VIDEM



JANUAR 2021

Občina Videm je v letu 2009 pripravila Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju Občine Videm in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/09)*. Občina je omenjeni program dopolnila v letih 2011, 2015, 2016 ter 2018 in na njihovi osnovi sprejela:

- *Spremembe in dopolnitve Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/11),*
- *Spremembe in dopolnitve Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/15),*
- *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 66/2015),*
- *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/16),*
- *Odlok o dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 65/16),*
- *Odlok o dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 66/16) in*
- *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/18).*

Program in pripadajoči Odlok sta bila pripravljena v skladu z veljavno zakonodajo in metodologijo odmere komunalnega prispevka in sta temeljila na takrat veljavnih prostorskih aktih.

Glavni razlog za izdelavo POSZ je sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka in vlaganja v komunalno infrastrukturo v letih od 2018 do 2020. S sprejetjem *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)* je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programe opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)*, uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

Analiza obstoječe komunalne opreme je bila izvedena na podlagi dostopnih podatkov in informacij o dolžinah in karakteristikah posameznih vodov (digitalizirani podatki o vodih, podatki posredovani s strani Občine, upravljavcev komunalne opreme ipd.). V programu niso upoštevani stroški gradnje individualnih priključkov. Stroške gradnje individualnih priključkov nosijo investitorji sami in ne predstavljajo skupne vrednosti komunalne opreme.

Vrednost obstoječega cestnega omrežja zgrajenega do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila delno ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov in delno na podlagi dejanskih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018). Za ceste zgrajene po letu 2018 pa ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij v cestno omrežje.

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi dejanskih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018). Za kanalizacijsko

omrežje zgrajeno po letu 2018 ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij.

Vrednost obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov in delno na podlagi dejanskih stroškov investicij, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018). Za vodovodno omrežje zgrajeno po letu 2018 ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij

Vrednost obstoječih javnih površin zgrajenih do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov, delno pa na podlagi dejanskih stroškov investicij, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018) in so prikazana v preglednici 14. Za javne površine zgrajene po letu 2018 ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij.

Uredba določa, da se za določitev podlag za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Pri pripravi EPO je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje in javne površine, ki so uporabljeni v EPO, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za te tri vrste komunalne opreme določeno eno oskrbno območje v skladu z 21. členom Uredbe (v nadaljevanju OSO_C in OSO_JP).

Na območju občine Videm se kanalizacijsko omrežje z urejenim čiščenja komunalnih odpadnih voda nahaja v naseljih Videm pri Ptujju, Šturmovci, Lancova vas, Dravinjski Vrh, Zgornji Leskovec, Pobrežje, Jurovci, Majski Vrh in Tržec. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Videm določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO_K).

Občina Videm je upravljavec vodooskrbnih sistemov v vseh naseljih v občini Videm. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Videm določeno eno oskrbno območje (v nadaljevanju OSO_V).

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Videm. Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, pokopališča in druge urejene zelene površine. Naknadno so bile računsko izločene še površine javnih cest po evidenci GJI, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BC, BT, CU, E, IK, SK in ZS), površine veljavnega OPPN z EUP oznako LV05 (*Odllok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18-M1 območje poslovno – logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14)*) in površine predvidenih OPPN za katere se bo izdelalo EPO za predvideno komunalno opremo. To so območja z EUP oznako: PB05, LZ02, VI03 in PB13.

Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem aktu občine. Skupna površina gradbenih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, pokopališča in druge urejene zelene površine.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Videm. V primeru kanalizacijskega in vodovodnega omrežja pa oskrbna območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje mogoč.

Kot vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju se štejejo bruto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne bruto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15)*. Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Videm so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS. Bruto tlorisne površine objektov sestavlja podatek o neto tlorisnih površinah, pomnožen s faktorjem 1,2. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Videm (kataster stavb) (GURS, september 2020).

Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja. Glede na kataster stavb se je na območju občine Videm v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 5.298 objektov, od tega 4.977 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 321 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Videm je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 877.612,45 m². Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Videm trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in pregleda podatkov na podlagi posnetkov DOF (merilo 1:5.000) je bilo ocenjeno, da je v občini Videm prostora še za 643 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 94.984,82 m².

Dejanski stroški so bili določeni v sodelovanju z občinsko upravo Občine Videm. Od skupnih stroškov so bila odšteta vlaganja, ki ne izhajajo iz občinskega proračuna (gre za sredstva pridobljena iz drugih virov).

Pri izdelavi elaborata programa opremljanja (v nadaljevanju EPO) so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena *Zakon o urejanju prostora*.

Podlaga za pripravo odloka je elaborat programa opremljanja (v nadaljevanju EPO). Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Elaborat program opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr. in 65/20)*.

Primer izračuna komunalnega prispevka za nov enostanovanjski objekt

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju naselja Videm. Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 240,00 m². Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 700,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja oskrbna območja: OSO_C, OSO_K, OSO_V in OSO_JP.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
<i>površina gradbene parcele (m²)</i>	700,00	m ²
<i>bruto tlorisna površina (m²)</i>	250,00	m ²
<i>faktor dejavnosti</i>	0,7	(enostanovanjske stavbe)
<i>Dp_o</i>	0,5	
<i>Dt_o</i>	0,5	
<i>Cp_o</i>	7,32	EUR/m ²
<i>Ct_o</i>	34,79	EUR/m ²
<i>Prispevna stopnja zavezanca (psz)</i>		
<i>Cestno omrežje</i>	100	%
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	50	%
<i>Vodovodno omrežje</i>	100	%
<i>Javne površine</i>	100	%
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno	4.704,07	EUR

Komunalni prispevek za objekt bruto tlorisne površine 240,00 m² na gradbeni parceli velikosti 700,00 m² znaša 4.704,07 EUR.

PRAKTIČNI PRIMERI IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Oznaka primera	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4	Primer 5
Opis situacije	Primer izračuna za objekt (novogradnja), ki se priključuje na vse vrste komunalne opreme in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_1 (naselji Videm in Pobrežje)	Primer izračuna za objekt (novogradnja), ki se priključuje na vse vrste komunalne opreme in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_2 (naselje Leskovec)	Primer izračuna za objekt (novogradnja), ki se priključuje na vse vrste komunalne opreme in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_3 ((Pobrežje-priklop na ČN Ptuj)	Primer izračuna za objekt, ki se ne priključuje na kanalizacijo	Primer izračuna za obstoječi objekt, ki se priključuje le na kanalizacijsko omrežje in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_1, OBO_K_2 ali OBO_K_3
Vrsta komunalne opreme na katero se objekt priključuje po veljavnem POSZ	Cestno omrežje (OBO_C_1)	Cestno omrežje (OBO_C_1)	Cestno omrežje (OBO_C_1)	Cestno omrežje (OBO_C_1)	/
	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_1)	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_2)	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_3)	/	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_1, OBO_K_2, OBO_K_3)
	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	/
	Javne površine (OBO_JP_1)	Javne površine (OBO_JP_1)	Javne površine (OBO_JP_1)	Javne površine (OBO_JP_1)	/
Klasifikacija dejavnosti objekta	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe
Faktor dejavnosti	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Razmerje Dpi : Dti (POSZ 2018)	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7
Razmerje Dpi : Dti (EPO 2021)	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5
Površina parcele (m ²)	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Višina KP po predlaganem odloku (EPO 2021)	4.704,07	4.704,07	4.704,07	3.923,78	780,29
*Višina KP po obstoječem odloku (2018)	*4.863,95	*4.834,59	*4.866,86	*4.217,79	OBO_K_1 = *646,16 OBO_K_2 = *616,80 OBO_K_3 = *649,07

* Vrednost je brez upoštevanega indeksa rasti cen.

Oznaka primera	Primer 6	Primer 7	Primer 8	Primer 9	Primer 10
Opis situacije	Primer izračuna za objekt (novogradnja), ki se priključuje na vse vrste komunalne opreme in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_1 (naselji Videm in Pobrežje)	Primer izračuna za objekt (novogradnja), ki se priključuje na vse vrste komunalne opreme in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_2 (naselje Leskovec)	Primer izračuna za objekt (novogradnja), ki se priključuje na vse vrste komunalne opreme in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_3 (Pobrežje-priklop na ČN Ptuj)	Primer izračuna za objekt, ki se ne priključuje na kanalizacijo	Primer izračuna za obstoječi objekt, ki se priključuje le na kanalizacijsko omrežje in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_1, OBO_K_2 ali OBO_K_3
Vrsta komunalne opreme na katero se objekt priključuje po veljavnem POSZ	Cestno omrežje (OBO_C_1)	Cestno omrežje (OBO_C_1)	Cestno omrežje (OBO_C_1)	Cestno omrežje (OBO_C_1)	/
	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_1)	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_2)	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_3)	/	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_1, OBO_K_2, OBO_K_3)
	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	/
	Javne površine (OBO_JP_1)	Javne površine (OBO_JP_1)	Javne površine (OBO_JP_1)	Javne površine (OBO_JP_1)	/
Klasifikacija dejavnosti objekta	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe
Faktor dejavnosti	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Razmerje Dpi : Dti (POSZ 2018)	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7
Razmerje Dpi : Dti (EPO 2021)	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5
Površina parcele (m ²)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Višina KP po predlaganem odloku (EPO 2021)	5.640,82	5.640,82	5.640,82	4.699,28	941,54
*Višina KP po obstoječem odloku (2018)	*5.409,62	*5.379,27	*5.421,80	*4.687,59	OBO_K_1 = *722,03 OBO_K_2 = *691,68 OBO_K_3 = *734,21

* Vrednost je brez upoštevanega indeksa rasti cen.

Oznaka primera	Primer 11	Primer 12	Primer 13	Primer 14	Primer 15
Opis situacije	Primer izračuna za objekt (novogradnja), ki se priključuje na vse vrste komunalne opreme in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_1 (naselji Videm in Pobrežje)	Primer izračuna za objekt (novogradnja), ki se priključuje na vse vrste komunalne opreme in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_2 (naselje Leskovec)	Primer izračuna za objekt (novogradnja), ki se priključuje na vse vrste komunalne opreme in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_3 ((Pobrežje-priklop na ČN Ptuj)	Primer izračuna za objekt, ki se ne priključuje na kanalizacijo	Primer izračuna za obstoječi objekt, ki se priključuje le na kanalizacijsko omrežje in se po veljavnem POSZ nahaja v OBO_K_1, OBO_K_2 ali OBO_K_3
Vrsta komunalne opreme na katero se objekt priključuje po veljavnem POSZ	Cestno omrežje (OBO_C_1)	Cestno omrežje (OBO_C_1)	Cestno omrežje (OBO_C_1)	Cestno omrežje (OBO_C_1)	/
	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_1)	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_2)	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_3)	/	Kanalizacijsko omrežje (OBO_K_1, OBO_K_2, OBO_K_3)
	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	Vodovodno omrežje (OBO_V_1)	/
	Javne površine (OBO_JP_1)	Javne površine (OBO_JP_1)	Javne površine (OBO_JP_1)	Javne površine (OBO_JP_1)	/
Klasifikacija dejavnosti objekta	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe
Faktor dejavnosti	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Razmerje Dpi : Dti (POSZ 2018)	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7	0,3 : 0,7
Razmerje Dpi : Dti (EPO 2021)	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5	0,5 : 0:5
Površina parcele (m ²)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Višina KP po predlaganem odloku (EPO 2021)	7.202,07	7.202,07	7.202,07	5.991,78	1.210,29
*Višina KP po obstoječem odloku (2018)	*6.319,07	*6.287,07	*6.346,70	*5.470,59	OBO_K_1 = *848,48 OBO_K_2 = *816,48 OBO_K_3 = *876,11

* Vrednost je brez upoštevanega indeksa rasti cen.

Na tem mestu opozarjamo, da zgoraj navedeni primeri predstavljajo izključno in samo teoretične primere. Komunalni prispevek se skladno z veljavno zakonodajo odmeri za vsak objekt posebej glede na površino parcele in površino neto tlorisne površine ter njegovo dejavnost. Navedeni primeri nikakor ne pomenijo, da bodo vsi zavezanci za plačilo komunalnega prispevka plačali zneske navedene v zgornjih primerih.

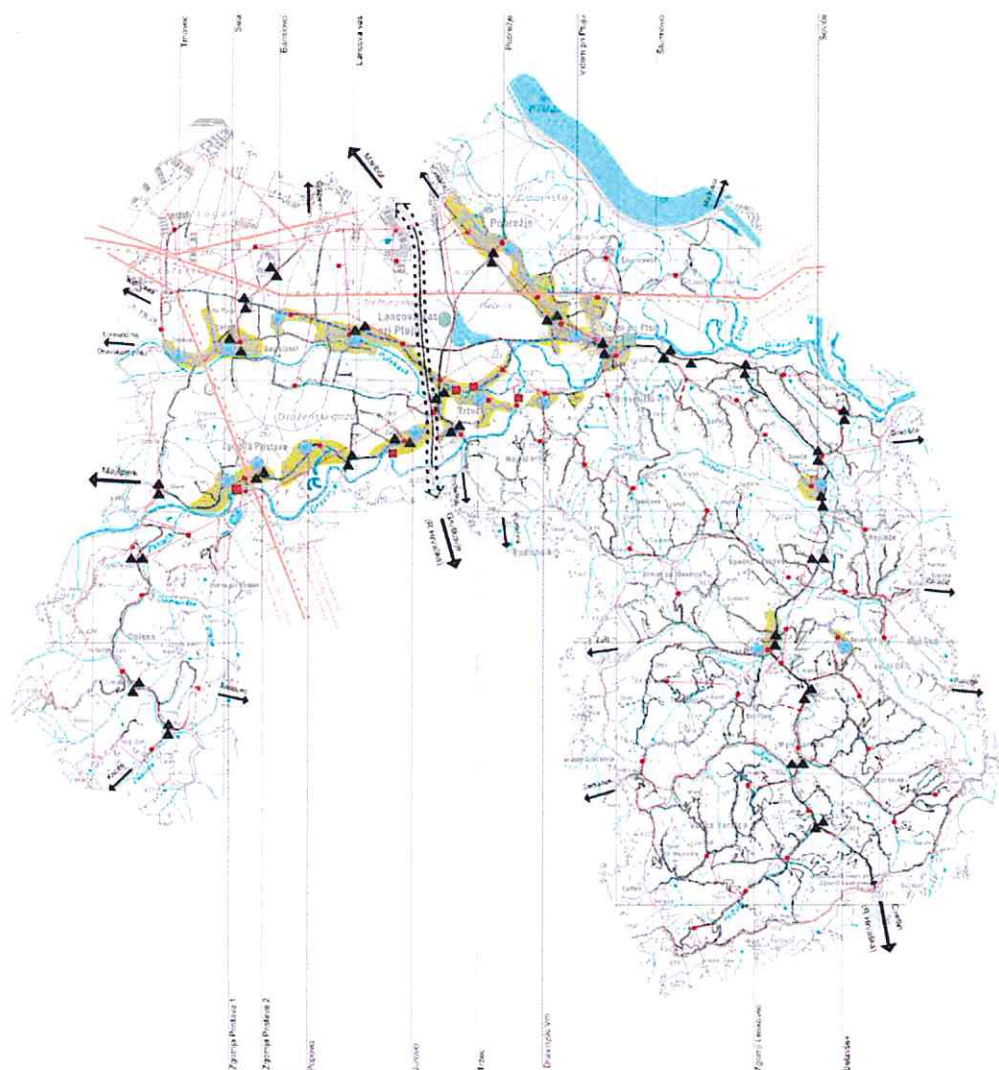
Klemen Strmšnik, ZaVita, svetovanje, d.o.o.

Marjeta Šibila, Občina Videm

Župan, Branko Marinič

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPN OBČINE VIDEM

ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU



Naročnik:

Občina Videm
Videm pri Ptujju 54
2284 Videm pri Ptujju



Odgovorni predstavnik naročnika:

g. Branko Marinič, župan

Strokovni sodelavec:

ga. Marjeta Šibila

Izdelovalec:

ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Tominškova 40
1000 Ljubljana



Odgovorni nosilec naloge:

Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Vodja projekta:

Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.

Namestnik vodje projekta:

Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

Ključni strokovnjaki:

Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.

Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.

Eva Harmel, mag. inž. kraj. arh.

Nives Harmel, univ. dipl. ekon.

Milena Jačimović Strmšnik, univ. dipl. geog.

Projekt:

**ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPN
OBČINE VIDEM**

Številka pogodbe:

P45/2020

Številka projekta:

234/2020

Ključne besede:

Elaborat programa opremljanja | Program opremljanja stavbnih
zemljišč | OPPN | opremljanje s komunalno opremo | Komunalni
prispevek

Datum:

22. 01. 2020

KAZALO

1	Uvod.....	6
1.1	Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč	6
1.2	Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ.....	9
1.2.1	Naročnik.....	9
1.2.2	Izdelovalec.....	9
1.3	Namen in cilji POSZ.....	10
1.4	Zakonske podlage za pripravo POSZ s kratkim povzetkom	10
1.5	Seznam upoštevanih prostorskih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije.....	11
1.6	Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov	11
2	Analiza stanja obstoječe komunalne opreme	14
2.1	Cestno omrežje.....	14
2.1.1	Opis obstoječega cestnega omrežja.....	14
2.1.2	Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja.....	15
2.2	Kanalizacijsko omrežje	17
2.2.1	Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja	17
2.2.2	Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja	18
2.3	Vodovodno omrežje	19
2.3.1	Opis obstoječega vodovodnega omrežja.....	19
2.3.2	Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja.....	20
2.4	Javne površine.....	21
2.4.1	Opis obstoječih javnih površin.....	21
2.4.2	Ocena vrednosti obstoječih javnih površin.....	21
3	Podatki o oskrbnih območjih obstoječe komunalne opreme	23
3.1	Ocenjene površine gradbenih parcel stavb	23
3.2	Ocenjene bruto tlorisne površine objektov	23
4	Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo	25
4.1	Oskrbna območja.....	25
4.2	Skupni in dejanski stroški	25
4.2.1	Skupni stroški komunalne opreme.....	25
4.2.2	Dejanski stroški komunalne opreme.....	26
4.3	Preračun dejanskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	27
4.4	Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo	27
4.5	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p0}) in deležem površine objekta (D_{t0}).....	28
4.6	Faktor namembnosti objekta (F_n)	28
4.7	Faktor površine (F_p) pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti.....	29
4.8	Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz}).....	30
5	Izračun komunalnega prispevka	31
5.1	Izračun komunalnega prispevka	31
5.2	Informativni izračun komunalnega prispevka	33
6	Opozorilo o celovitosti ELABORATA programa opremljanja	34

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Vrste, dolžine in površine cest na območju občine	14
Preglednica 2: Javna razsvetljava in prižigališča	15
Preglednica 3: Vrednosti obstoječega cestnega omrežja zgrajenega do leta 2018.....	15
Preglednica 4: Vrednosti obstoječega cestnega omrežja zgrajenega po letu 2018	15
Preglednica 5: Dolžine kanalizacijskega omrežja v občini Videm	17
Preglednica 6: Objekti kanalizacijskega omrežja Videm.....	17
Preglednica 7: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega do leta 2018	18
Preglednica 8: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega po letu 2018.....	18
Preglednica 9: Dolžine vodovodnega omrežja Videm	19
Preglednica 10: Objekti vodooskrbnega omrežja Videm.....	20
Preglednica 11: Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega pred letom 2018	20
Preglednica 12: Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega po letu 2018	20
Preglednica 13: Javne površine na območju občine Videm.....	21
Preglednica 14: Ocena vrednosti obstoječih javnih površin zgrajenih pred letom 2018	21
Preglednica 15: Vrednosti obstoječih javnih površin zgrajenih po letu 2018.....	22
Preglednica 16: Ocenjena površina gradbenih parcel na oskrbnih območjih občine Videm	23
Preglednica 17: Bruto tlorisna površina objektov na oskrbnih območjih občine Videm	24
Preglednica 18: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme.....	26
Preglednica 19: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov	26
Preglednica 20: Dejanski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme	27
Preglednica 21: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C _{po}).....	27
Preglednica 22: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C _{to}).....	27
Preglednica 23: Faktorji namembnosti objekta (F _n).....	29
Preglednica 24: Faktor površine (F _p)	30
Preglednica 25: Prispevna stopnja zavezanca (P _{sz})	30

KARTOGRAFSKE PRILOGE

- Priloga 1 - Prikaz cestnega omrežja in oskrbnega območja cest
- Priloga 2 - Prikaz kanalizacijskega omrežja in oskrbnega območja kanalizacije
- Priloga 3 - Prikaz vodovodnega omrežja in oskrbnega območja vodovoda
- Priloga 4 - Prikaz javnih površin in oskrbnega območja javnih površin

SEZNAM POGOSTO UPORABLJENIH KRATIC OZ. OKRAJŠAV

KRATICA	POMEN
BCP	Banka cestnih podatkov
BTPO	Bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov
ČN (RČN)	Čistilna naprava (Rastlinska čistilna naprava)
DpO : DtO	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp _O) in deležem površine objekta (Dt _O)
EPO	Elaborat programa opremljanja
Fn	Faktor namembnosti objekta
Fp	Faktor površine
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GZ	Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20)
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
OSO	Oskrbno območje
PE	Populacijska enota
POSZ	Program opremljanja stavbnih zemljišč
Psz(i)	Prispevna stopnja zavezanca (%)
REN	Register nepremičnin
Uredba	Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)

1 UVOD

1.1 Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Občina Videm leži na južnem robu Dravskega polja, kjer se Haloze približajo rokavom reke Drave. Njena površina znaša 80,2 km², v njej pa prebiva 5.680 prebivalcev (SURS, SI-STAT, po stanju 1. 7 2020). Središče občine je Videm - gručasto naselje, ki leži na levem bregu Dravinje ob krakih lokalnih cest proti Ptuj, Lancovi vasi in Zgornjem Leskovcu. Naselje se širi v smeri proti Pobrežju in na pobočja Haloz. Naselje, ki ima danes videz močno urbaniziranega naselja predstavlja pomemben lokalni center z osnovno šolo. Občina meji na osem sosednjih občin in sicer Mestno občino Ptuj ter občine Markovci, Gorišnica, Podlehnik, Žetale, Majšperk, Kidričevo in Videm. V dolžini približno 10 km meji tudi na Republiko Hrvaško. Na tem odseku prometno povezavo med obema državama omogoča malo-obmejni prehod v naselju Leskovec.

Občina Videm opredeljuje naselja na območju občine v omrežje naselij z naslednjo vlogo in funkcijo naselij:

1. naselje Videm je opredeljeno kot lokalno središče, po funkciji pa je hkrati občinsko središče občine, katerega nadaljnji razvoj bo občina usmerjala v razvoj dejavnosti, potrebnih za zadovoljevanje funkcije občinskega središča. Občina bo razvoj naselja Videm usmerjala v razvoj osrednjega upravnega, izobraževalnega, kulturnega, zdravstvenega in prometnega središča celotne občine Videm,
2. naselje Zgornji Leskovec opredeljuje kot ostalo naselje, po funkciji pa kot krajevno središče, ki opravlja del osnovnih funkcij občinskega središča (otroško varstvo, osnovno izobraževanje, oskrbne in storitvene dejavnosti) za potrebe zadovoljevanja delnih potreb prebivalstva v svojem vplivnem območju, ki obsega pretežno del južnega gričevnatega dela občine,
3. naselje Sela opredeljuje kot ostalo naselje, po funkciji pa kot krajevno središče, ki opravlja del osnovnih funkcij občinskega središča (otroško varstvo, osnovno izobraževanje, oskrbne in storitvene dejavnosti) za potrebe zadovoljevanja delnih potreb prebivalstva v svojem vplivnem območju, ki obsega pretežno ravninski, zahodni del občine,
4. naselja Lancova vas, Pobrežje in Tržec opredeljuje kot ostala naselja z dodatnimi oskrbnimi funkcijami za zadovoljevanje potreb svojega prebivalstva in prebivalstva v širšem vplivnem območju vseh treh naselij, v katera bo poleg kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem, usmerjala tudi storitvene, oskrbne in druge sprejemljive spremljajoče dejavnosti,
5. preostala naselja v občini, so po vlogi opredeljena kot ostala naselja, z delnimi oskrbnimi funkcijami za prebivalce svojega območja.

Naselja v Občini Videm se prometno povezujejo med seboj in navezujejo na občinsko središče ter na pomembnejša središča izven občine s cestnim prometnim omrežjem. Najpomembnejša cestna prometna os navezave v občini je glavna cesta G-I-9 Hajdina – Gruškovje. Druga pomembna cestna navezava je regionalna cesta R-III-690 Majšperk – Jurovci – Tržec – Zgornji Leskovec, ki navezuje jugovzhodni gričevnati ter jugozahodni ravninski in gričevnati del občine z obema krajevnima središčema na občinsko središče in preko glavne ceste G-I-9 na ostala večja središča. Vsa naselja so preko regionalne ceste R-III-690 ali preko lokalnih cest dobro povezana z občinskim središčem. Preko območja Občine Videm potekala avtocesta Slivnica – Hrvaška, ki občino navezuje na širše avtocestno in cestno prometno omrežje v vseh smereh.

Kot območja naselij občina opredeljuje območja strnjeno zgrajenih stavb različnih namembnosti s pripadajočimi površinami v naseljih Barislovci, Belavšek, Dravinjski Vrh, Jurovci, Lancova vas, Mala Varnica, Pobrežje, Popovci, Sela, Soviče, Spodnji Leskovec, Šturmovci, Trnovec, Tržec, Vareja, Videm pri Ptujju, Zgornja Pristava in Zgornji Leskovec. Naselje Videm je občinsko središče, ki je nastalo na višji nepoplavni terasi reke Drave in Dravinje, ob prehodu iz Haloz čez Dravinjo na ravnino Dravskega polja. Naselje Zgornji Leskovec je krajevno središče, ki je nastalo v dolini glavnega potoka Psičine ob sotočju s stranskim pritokom Lipnice, ob povezovalni regionalni cesti preko Haloz proti Hrvaški. Naselje Sela je krajevno središče, ki je nastalo ob robu nepoplavne terase reke Polskave, ob starejši povezovalni cesti naselij ob reki Polskavi. Naselje Lancova vas je naselje z dodatnimi oskrbnimi funkcijami za širše vplivno območje, ki je nastalo nad nepoplavno teraso reke Polskave, južno od prometne povezave, ki poteka po obrobju Haloz od Vidma proti Majšperku. Naselje Tržec je naselje z dodatnimi oskrbnimi funkcijami za širše vplivno območje, ki je nastalo severno od prometne povezave, potekajoče po robu nepoplavne terase reke Polskave, se krakasto razvilo ob prometnici proti Halozam in se v novejšem času gručasto oblikovalo na desnem bregu Polskav. Naselje Pobrežje je naselje z dodatnimi oskrbnimi funkcijami za širše vplivno območje, ki je nastalo ob starejši prometni povezavi, potekajoči po robu nepoplavne terase reke Drave, ter novejši prometni cestni povezavi iz Haloz, skozi Videm proti Ptujju, naselje pa se na obeh robovih že zrašča s sosednjimi naselji (Videm, Suha Veja).

Občina Videm je v letu 2009 pripravila Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju Občine Videm in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/09)*. Občina je omenjeni program dopolnila v letih 2011, 2015, 2016 ter 2018 in na njihovi osnovi sprejela:

- *Spremembe in dopolnitve Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/11),*
- *Spremembe in dopolnitve Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/15),*
- *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 66/2015),*
- *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/16),*
- *Odlok o dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 65/16),*
- *Odlok o dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 66/16) in*
- *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/18).*

Program in pripadajoči Odlok sta bila pripravljena v skladu z veljavno zakonodajo in metodologijo odmere komunalnega prispevka in sta temeljila na takrat veljavnih prostorskih aktih.

Glavni razlog za izdelavo POSZ je sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka in vlaganja v komunalno infrastrukturo v letih od 2018 do 2020. S sprejetjem *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)* je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programe opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)*, uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena *Zakona o urejanju prostora*.

Podlaga za pripravo odloka je elaborat programa opremljanja (v nadaljevanju EPO). Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Videm (naročnik) odločila za izdelavo Elaborata programa opremljanja za območje OPN Občine Videm in na podlagi te odločitve naročila izdelavo pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. .

Elaborat programa opremljanja je izdelan v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino elaborata programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20)*.

Z odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme določijo naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

- stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Za določitev podlag iz prejšnjega odstavka se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje.

Pričujoči elaborat programa opremljanja vsebuje:

- opis območja opremljanja in komunalno opremo na območju opremljanja,
- seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja,
- podatke o površinah gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površinah stavb,
- opis obstoječe komunalne opreme in določitev stroškov obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere,
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Pri izdelavi elaborata programa opremljanja (v nadaljevanju EPO) so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

1.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ

1.2.1 Naročnik

Naročnik: Občina Videm
Videm pri Ptujju 54
2284 Videm pri Ptujju

Župan: g. Branko Marinič
Matična številka: 5883423
ID št. za DDV: SI 21061742
Telefon: 02 / 761 94 00
Faks: 02 / 761 94 01
e-pošta: info@videm.si
Predstavnik naročnika: ga. Marjeta Šibila

1.2.2 Izdelovalec

Izdelovalec: ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Tominškova 40
1000 Ljubljana

Direktor: Matjaž Harmel
Matična številka: 6158234000
ID št. za DDV: SI 92303633
Telefon: 041/ 711-794
Faks: /
e-pošta: info@zavita.si
Predstavnik izvajalca: Matevž Premelč in Klemen Strmšnik

1.3 Namen in cilji POSZ

Namen EPO in POSZ je analiza obstoječe komunalne opreme na območju OPN, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ter pridobitev osnov za izvajanje obračuna komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

Cilji izdelave EPO in POSZ so:

- analiziranje stanja obstoječe komunalne opreme;
- določitev podatkov o oskrbnih območjih obstoječe komunalne opreme;
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

1.4 Zakonske podlage za pripravo POSZ s kratkim povzetkom

Za pripravo EPO in POSZ so bili upoštevani spodaj navedeni predpisi:

- *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),*
- *Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20),*
- *Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg, 84/18 – ZIURKOE in 158/20),*
- *Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18),*
- *Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18),*
- *Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19), v nadaljevanju Uredba.*

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:

- če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju, ali
- če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb iz drugega odstavka 150. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2).

V primeru iz prve alineje prejšnjega odstavka zgrajeni objekti lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Z odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme določijo naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

- stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Za določitev podlag iz prejšnjega odstavka se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Stroški obstoječe komunalne opreme se določijo na podlagi:

- podatkov iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki (register osnovnih sredstev), ali

- nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema, ali
- dejanskih stroškov izvedenih investicij.

Pri določitvi stroškov obstoječe komunalne opreme na način iz druge ali tretje alineje prejšnjega odstavka se smiselno upoštevajo določbe četrtega odstavka 7. člena uredbe. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se izvede skladno s 23. členom Uredbe.

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (DpO) in deležem površine objekta (DtO) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- faktor namembnosti objekta F_n in
- psz(i): prispevna stopnja zavezanca (%).

1.5 Seznam upoštevanih prostorskih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije

Za pripravo EPO in POSZ so bili upoštevanih spodaj navedeni prostorski akti, strokovne podlage in druge dokumentacije:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15),
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Videm (prenova v letu 2018), ZaVita d.o.o. maj 2018,
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/09, 24/11, 33/15, 9/16, 65/16, 66/16 in 29/18).

1.6 Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

V nadaljevanju so, zaradi jasnosti in lažjega razumevanja dokumenta, podane obrazložitve najbolj pogosto uporabljenih pojmov.

Bruto tlorisna površina stavbe je zmogljivost objekta, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836 (*Uredba*).

Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča (*Uredba*).

Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom) (*ZUreP-2*).

Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so

kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (*ZUreP-2*).

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe (*ZUreP-2*).

Grajeno javno dobro so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena (*ZUreP-2*).

Javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina (*ZUreP-2*).

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (*ZUreP-2*).

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna. (*ZUreP-2*).

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini (*ZUreP-2*).

Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje in
- javno kanalizacijsko omrežje.

Ne glede na prejšnji odstavek je komunalno opremljeno stavbno zemljišče tudi stavbno zemljišče za katerega:

- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih področnih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba oskrbe s pitno vodo;
- ni mogoče izvesti priključka na javno kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode ali;
- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo in javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

Omrežja so omrežja, kot so evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture. Če podatek o omrežjih iz evidence v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture ni razviden, se za določitev opremljenega zemljišča lahko uporabi tudi druge evidence s katerimi razpolaga občina oziroma upravljavci infrastrukturnih vodov (*ZUreP-2*).

Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča pomeni tisto vrsto dodatne komunalne opreme, na katero lastnik obstoječega objekta dotlej ni mogel priključiti objekta oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba. Komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča se po tej uredbi ne šteje za novo komunalno opremo (*Uredba*).

Nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt (*ZUreP-2*).

Namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo (*ZUreP-2*).

Nepremičninske evidence so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin (*ZUreP-2*).

Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture (*ZUreP-2*).

Obstoječa komunalna oprema je komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe (*Uredba*).

Pogodba o opremljanju je dogovor med investitorjem ali investitorko in občina s katerim se dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (*ZUreP-2*).

Površina zemljišča pod stavbo je površina, določena v skladu s predpisi, ki določajo evidentiranje nepremičnin (*Uredba*).

Program opremljanja stavbnih zemljišč je dokument s katerim se načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njihovih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom (*ZUreP-2*).

Razvoj stavbnih zemljišč pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takšnega zemljišča (*ZUreP-2*).

Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov (*ZUreP-2*).

Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta (*Uredba*).

Uporaba komunalne opreme pomeni uporabo tiste vrste komunalne opreme, ki jo objekt lahko uporablja, ne da bi se nanjo tudi priključil. Med to komunalno opremo praviloma spadajo objekti grajenega javnega dobrega v javni lasti: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (parki, zelenice, igrišča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov ipd. (*Uredba*).

2 ANALIZA STANJA OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

2.1 Cestno omrežje

2.1.1 Opis obstoječega cestnega omrežja

Naselja v Občini Videm se prometno povezujejo med seboj in navezujejo na občinsko središče ter na pomembnejša središča izven občine s cestnim prometnim omrežjem. Najpomembnejša cestna prometna os navezave v občini je glavna cesta G-I-9 Hajdina – Gruškovje. Druga pomembna cestna navezava je regionalna cesta R-III-690 Majšperk – Jurovci – Tržec – Zgornji Leskovec, ki navezuje jugovzhodni gričevnati ter jugozahodni ravninski in gričevnati del občine z obema krajevnima središčema na občinsko središče in preko glavne ceste G-I-9 na ostala večja središča. Vsa naselja so preko regionalne ceste R-III-690 ali preko lokalnih cest dobro povezana z občinskim središčem. Preko območja Občine Videm potekala avtocesta Slivnica – Hrvaška, ki občino navezuje na širše avtocestno in cestno prometno omrežje v vseh smereh.

V Občini Videm je cestno omrežje dokaj razvejano. Poseljeno območje občine je dokaj enakomerno pokrito s cestnim omrežjem. Za obravnavano analizo smo uporabili digitalni sloj podatkov o prometnicah iz Gospodarske javne infrastrukture. V občini se med drugim pojavljajo sledeče vrste cestne infrastrukture:

- glavna cesta;
- regionalna cesta;
- lokalna zbirna cesta;
- lokalna cesta;
- javna pot;
- gozdne ceste in
- nekategorizirane ceste.

V občini so torej kategorizirane državne in občinske ceste. Upravljavka za državne ceste je Direkcija RS za ceste, za občinske ceste pa občina. Upravljavec gozdnih cest je Zavod za gozdove Slovenije. Dolžine cest, ki so v upravljanju Občine Videm po posamezni kategoriji ceste, so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Vrste, dolžine in površine cest na območju občine

Vrsta omrežja	Vrsta ceste	Dolžina [m]	Vir podatkov
Omrežje cest	javne poti (JP)	158.226,18	GJI - Občina Videm, september 2020
	lokalne ceste (LC)	73.508,30	
	javna pot za kolesarje (KJ)	323,66	
Skupaj dolžina cestnega omrežja		232.058,14	

Javna razsvetljava je urejena v nekaterih strnjjenih naseljih na območju občine. Glede na posredovane podatke s strani občine je na območju celotne občine postavljenih 621 svetilk javne razsvetljave. Višina je prilagojena značilnostim terena. V sistemu javne razsvetljave je vključenih tudi 27 prižigališč. Večina omrežja javne razsvetljave je zgoščenega v naseljih Videm, Lancova vas, Zgornji Leskovec, Pobrežje, Sela, Jurovci in Tržec, ostale svetilke in prižigališča pa se nahajajo v manjših strnjjenih naseljih na celotnem območju občine. Podatki o številu in višini uličnih svetilk, prikazani v spodnji preglednici so podani na podlagi digitalnega sloja podatkov GJI, ki nam ga je posredovala občina Videm.

Preglednica 2: Javna razsvetljava in prižigališča

Vrsta omrežja	Vrsta objekta	Značilnosti	Število [kos]	Vir podatkov
Javna razsvetljava	svetilke	/	621	GJI - Občina Videm, september 2020
	prižigališča		27	
Skupaj javna razsvetljava			648	

Podatki o cestah in javni razsvetljavi, ki so bili uporabljeni kot vhodni podatek za izdelavo elaborata, so v občini opredeljene kot grajeno javno dobro. Prikaz cestnega omrežja je podan v kartografski prilogi 1.

2.1.2 Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vse zgrajene ceste, ki so opredeljene kot javno dobro. Prav tako za celotno cestno omrežje ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Vrednost obstoječega cestnega omrežja zgrajenega do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila delno ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov in delno na podlagi dejanskih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018) in so prikazana v preglednici 3. Za ceste zgrajene po letu 2018 pa ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij v cestno omrežje in so prikazana v preglednici 4.

Preglednica 3: Vrednosti obstoječega cestnega omrežja zgrajenega do leta 2018

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost z DDV [€]
Nadomestitveni stroški (ocenjene vrednosti) obstoječega utrjenega cestnega omrežja do marca 2008	Podatki povzeti iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Videm (Zavita d.o.o., maj 2018)	15.192.390,31
Nadomestitveni stroški (ocenjene vrednosti) obstoječega neutrjenega cestnega omrežja do marca 2008		4.486.985,45
Nadomestitveni stroški (ocenjene vrednosti) obstoječe javne razsvetljave zgrajene do marca 2008		394.701,44
Dejanske vrednosti obstoječe cestne infrastrukture zgrajene od marca 2008 do junija 2011		668.595,80
Dejanske vrednosti obstoječe cestne infrastrukture zgrajene od julija 2011 do julija 2015		1.103.982,08
Dejanske vrednosti omrežja javne razsvetljave zgrajenega od marca 2008 do julija 2015		12.500,00
Dejanske vrednosti obstoječe cestne infrastrukture zgrajene od julija 2015 do decembra 2017		349.884,00
Vrednosti cestnega omrežja zgrajenega do leta 2018		22.209.039,08

Preglednica 4: Vrednosti obstoječega cestnega omrežja zgrajenega po letu 2018

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost z DDV [€]
JP 956921 Zg. Leskovec - Trdobjci	Osnovne investicijske vrednosti (dejanski stroški izvedenih investicij) Občina Videm, december 2020	67.418,02
Cesta Soviče (400 m)		38.954,97
JP z pločnikom Miral		1.067,60
Cesta Dolena - Popovci		4.952,47
Cesta Tržec		4.930,20
Cesta V. Varnica - Kozel - Kmetec		35.740,31
Cesta Gradišče (odcep Kozel)		29.898,75
Cesta Vareja - Vidovič		29.312,82
Cesta Dravinjski Vrh - Selinšek		30.501,83
Izgradnja ceste do Topolovec Blaža - Ljubstava		10.249,19

Izgradnja ceste Šrajska graba	35.547,76
Asfaltiranje ceste Belavšek - Blaževa kapela	10.966,44
Cesta Rodni Vrh	97.476,28
Cesta Trnek	36.308,01
JP Pobrežje HŠ148/E	15.192,60
Preplastitev Dravci	56.778,74
Cesta JP 956074	12.153,52
LC456211 Videm - Markovci	94.364,02
Cesta Majski Vrh - Jurca - Kirbiš	56.452,79
JP Pločnik Črnica - Miral	84.610,12
Preplastitev Pobrežje do Selinšek	18.113,80
Cesta Ljubstava	52.901,23
Pločnik Pobrežje - Sagadin	64.637,43
JP Zgornja Pristava - Repec - Gaiser	32.101,39
Cesta Strmec	93.014,48
Cesta Drevenšek - Oton	46.530,58
Cesta Milošič - Mlakar - Soviče	26.479,85
Cesta Osterpergerjevo	34.912,83
Cesta Tržec (odcep Kolar)	7.476,34
JP Repišče	51.596,76
Vrednosti cestnega omrežja zgrajenega od 2018 do 2020	1.180.641,13

Skupna vrednost obstoječega cestnega omrežja tako znaša 23.389.680,21 € z DDV.

2.2 Kanalizacijsko omrežje

2.2.1 Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja

Območje Občine Videm je sorazmerno dobro pokrito s kanalizacijskim sistemom, saj ima urejeno odvajanje komunalnih voda na aglomeracijah Zgornji Leskovec in Videm pri Ptuj. Nima pa urejenega odvajanja komunalnih voda iz aglomeracij Šturmovci, Trnovec, Zgornja Pristava in Tržec. Kanalizacijski vodi v aglomeraciji Videm pri Ptuj so pretežno iz umetnih mas (PVC), premera 250 mm in se končajo na čistilni napravi Videm, kapacitete 3.500 PE, ki je locirana v jugo-vzhodnem delu naselja. Kanalizacijski vodi v aglomeraciji Zgornji Leskovec so pretežno iz umetnih mas (PVC), premera 600 mm in se končajo na čistilni napravi Leskovec, kapacitete 100 PE, ki je locirana v jugo-vzhodnem delu naselja. V spodnji preglednici so prikazane osnovne karakteristike kanalizacijskega sistema Videm, glede na tip voda (tlačni, gravitacijski), vrsto materiala, premer cevi in dolžine kanalizacijskega voda. Skupna dolžina kanalizacijskega omrežja v občini Videm znaša 20,9 km, podrobnejši podatki pa so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 5: Dolžine kanalizacijskega omrežja v občini Videm

Območje	Vrsta omrežja	Tip omrežja	Material omrežja	Premer cevi [mm]	Dolžina [m]	Vir podatkov	
Občina Videm	fekalni vod	gravitacijski vod	polivinil klorid	150	778,85	GJI - Občina Videm, september 2020	
				200	4.135,63		
				250	11.478,89		
				300	1.847,02		
				400	8,89		
				500	108,34		
		600	181,49				
		tlačni vod	neznan	neznan	1.230,91		
				polietilen	90		102,11
					110		88,92
			130		160,17		
			polivinil klorid	150	121,56		
200	13,31						
Kanalizacija Pobrežje (ČN Ptuj)	fekalni vod	tlačni vod	neznan	neznan	552,19		
Skupaj dolžina kanalizacijskega omrežja					20.935,90		

V spodnji preglednici so podani podatki o objektih kanalizacijskega omrežja.

Preglednica 6: Objekti kanalizacijskega omrežja Videm

Območje	Vrsta objektov	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Občina Videm	Čistilna naprava Videm	1	GJI - Občina Videm, september 2020
	Čistilna naprava Leskovec	1	
	Črpališče	16	
	Kanalizacijski jašek	500	
Skupaj objektov kanalizacijskega omrežja		518	

Prikaz kanalizacijskega omrežja je podan v kartografski prilogi 2.

2.2.2 Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vso zgrajeno kanalizacijsko omrežje. Prav tako za celotno kanalizacijsko omrežje ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi dejanskih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018) in so prikazana v preglednici 7. Za kanalizacijsko omrežje zgrajeno po letu 2018 ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij, ki so prikazana v preglednici 8.

Preglednica 7: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega do leta 2018

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]
Dejanske vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Videm	Podatki povzeti iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Videm (Zavita d.o.o., maj 2018)	3.886.479,10
Dejanske vrednosti obstoječe čistilne naprava Videm		954.784,76
Dejanske vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Leskovec		99.408,72
Dejanske vrednosti obstoječe čistilne naprava Leskovec		101.719,01
Dejanske vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Pobrežje		40.643,00
Vrednosti kanalizacijskega omrežja zgrajenega do leta 2018		5.083.034,59

Preglednica 8: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega po letu 2018

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]
Kanalizacija Tržec - Jurovci	Osnovne investicijske vrednosti (dejanski stroški izvedenih investicij) Občina Videm, december 2020	32.111,40
Kanalizacija Tržec - Jurovci (faza II)		481.838,98
Kanalizacija Pobrežje - Nahberger		40.642,52
Kanalizacija smer Šmigoc - Novak		45.043,31
Kanalizacija osmica Lancova vas (do avtoceste)		44.895,36
Vrednosti kanalizacijskega omrežja zgrajenega od 2018 do 2020		644.531,57

Skupna vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja tako znaša 5.727.566,16 € brez DDV.

2.3 Vodovodno omrežje

2.3.1 Opis obstoječega vodovodnega omrežja

Občina Videm se s pitno vodo oskrbuje iz vodovodnega sistema Ptuj, ki je v upravljanju Komunalnega podjetja Ptuj, d.d. Vodovodni sistem zajema območja več občin, med njimi tudi občine Videm. Omrežje vodovodnih vodov je zelo razvejano. Segga do vseh strnjjenih delov naselij in se razteza tudi do območij razpršene gradnje (vključena so v prostorske enote). Vodooskrbni sistem Ptuj se napaja iz črpališč plitve in globinske podtalnice v Skorbi, Novi vasi pri Ptuj, Desencih in Lancovi vasi. Skupna dolžina vodovodnega sistema je v času izdelave pričujočega programa znašala 900 km, od katerih se približno 158,7 km vodovodnih vodov nahaja na območju občine Videm. Dolžine vodovodnih vodov so podane na podlagi evidence GJI. V nadaljevanju smo v spodnjih tabelah prikazali dolžine vodovodnih vodov po vrsti materiala in premeru vodov.

Preglednica 9: Dolžine vodovodnega omrežja Videm

Območje	Vrsta omrežja	Material voda	Premer cevi [mm]	Dolžina [m]	Vir podatkov
Občina Videm	magistralno omrežje	azbest cement, vlaknocement	200	862,29	GJI - Občina Videm, september 2020 in POSZ OPN Videm Zavita d.o.o., maj 2018
			300	1.063,24	
		polietilen	130	695,15	
	primarno omrežje	azbest cement, vlaknocement	150	3.742,10	
			200	3.816,39	
			300	2.420,59	
		nodularna litina	150	3.048,96	
			200	967,96	
			300	101,58	
		polietilen	150	46,45	
			160	1.287,91	
	sekundarno omrežje	azbest cement, vlaknocement	80	78,91	
			90	1,55	
			150	1.211,47	
			200	139,02	
		litoželezo	100	729,65	
			110	149,41	
		nodularna litina	100	676,25	
			150	501,74	
		polietilen	20	181,58	
			30	4.929,20	
			40	6.456,76	
			50	3.761,27	
60			33.355,21		
80			3.492,11		
90			7.688,53		
100			1.943,78		
110			35.603,46		
130	5.297,04				
polivinil klorid	150	438,84			
	160	1.405,78			
	20	41,60			
	60	526,67			
	90	248,70			
	140	7.040,11			
	160	12.333,99			

Območje	Vrsta omrežja	Material voda	Premer cevi [mm]	Dolžina [m]	Vir podatkov
	neznano	neznano	neznano	12.399,23	
Skupaj dolžina vodovodnega sistema				158.684,50	

Poleg vodovodnega omrežja je v občini Videm še nekaj objektov, ki služijo vodovodni oskrbi, le ti so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Objekti vodooskrbnega omrežja Videm

Območje	Vrsta objektov	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Občina Videm	Vodohran	4	GJI - Občina Videm, september 2020
	Črpališče	10	
	Razbremenilnik	1	
	Jašek	5	
	Hidranti	305	
	Vodnjak	3	
Skupaj objektov vodovodnega sistema		328	

Prikaz vodovodnega omrežja je podan v kartografski prilogi 3.

2.3.2 Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vso zgrajeno vodovodno omrežje. Prav tako za celotno vodovodno omrežje ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Vrednost obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov in delno na podlagi dejanskih stroškov investicij, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018) in so prikazana v preglednici 11. Za vodovodno omrežje zgrajeno po letu 2018 ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij, ki so prikazana v preglednici 12.

Preglednica 11: Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega pred letom 2018

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]
Nadomestitveni stroški (ocenjene vrednosti) obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega do marca 2008	Podatki povzeti iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Videm (Zavita d.o.o., maj 2018)	8.156.084,91
Dejanski stroški izgradnje obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega odo marca 2008 do januarja 2018		512.056,13
Vrednosti vodovodnega omrežja zgrajenega do leta 2018		8.668.141,04

Preglednica 12: Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega po letu 2018

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]
Vodovod Zg. Pristava	Osnovne investicijske vrednosti (dejanski stroški izvedenih investicij) Občina Videm, december 2020	36.263,42
Vrednosti vodovodnega omrežja zgrajenega od 2018 do 2020		36.263,42

Skupna vrednost obstoječega vodovodnega omrežja tako znaša 8.704.404,46 € brez DDV.

2.4 Javne površine

2.4.1 Opis obstoječih javnih površin

Urejene javne površine najdemo na območju naselij Videm pri Ptuju in Zgornji Leskovec. Gre za 4 parkirišča, na katerih je 59 parkirnih mest, tribune Videm, dve igrišči v Vidmu, eno igrišče Tržec in eno igrišče Pobrežje. Javne površine, ki smo jih upoštevali pri analizi so javne dostopne vsem občanom.

Preglednica 13: Javne površine na območju občine Videm

Vrsta	Značilnosti	Velikost [m ²]	Vir podatkov
Parkirišča	59 parkiranih mest	13.061,00	POSZ OPN Videm, Zavita d.o.o., maj 2018
Tribune Videm	Postavitev tribun na nogometnem igrišču v naselju Videm	230,00	
Igrišče Videm	Polaganja trave na malem nogometnem igrišču, postavitev klopi	799,00	
Pomožno igrišče Videm	Investicija v izgradnjo novega pomožnega igrišča	4.311,00	
Igrišče Tržec	Vlaganja v izgradnjo Igrišča v naselju Tržec, postavitev tribun za Igrišče v naselju Tržec, opremljanje parkov z igrali v naselju Tržec	6.358,00	
Igrišče Pobrežje	Predvideni stroški opremljanja parkov z igrali v naselju Pobrežje	1.237,00	
Skupaj		25.996,00	

Vse lokacije javnih površin so bile uporabljene kot vhodni podatek za izdelavo elaborata, so v občini opredeljene kot grajeno javno dobro. Prikaz lokacij obstoječih javnih površin je podan v kartografski prilogi 4.

2.4.2 Ocena vrednosti obstoječih javnih površin

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vse javne površine. Prav tako za javne površine ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Vrednost obstoječih javnih površin zgrajenih do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov, delno pa na podlagi dejanskih stroškov investicij, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018) in so prikazana v preglednici 14. Za javne površine zgrajene po letu 2018 ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij, ki so prikazana v preglednici 15.

Preglednica 14: Ocena vrednosti obstoječih javnih površin zgrajenih pred letom 2018

Vrsta	Opis predpostavke	Vrednost z DDV [€]
Nadomestitveni stroški (ocenjene vrednosti) obstoječih parkirišč zgrajenih do marca 2008	Podatki povzeti iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Videm (Zavita d.o.o., maj 2018)	23.968,75
Investicije v šport Videm in Tržec v letu 2008 in 2009		10.577,00
Oprema igrišče Videm v letu 2008 in 2009		27.547,00
Športna oprema za športno igrišče Tržec v letu 2010		56.731,00
Oprema parkov z igrali (Tržec in Pobrežje) v letu 2012		15.000,00
Parkirišča pri pokopališču v naselju v letih 2011 in 2012		120.000,00
Ureditev športnih površin Videm v letu 2015		10.776,95
Vrednosti javnih površin zgrajenih do leta 2018		264.600,70

Preglednica 15: Vrednosti obstoječih javnih površin zgrajenih po letu 2018

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost z DDV [€]
Nova igrala	Podatki povzeti iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Videm (Zavita d.o.o., maj 2018)	3.000,00
Nova igrala		6.500,00
Izgradnja nove strehe		23.792,00
Novogradnja		20.319,00
Vrednosti javnih površin zgrajenih od 2018 do 2020		53.611,00

Skupna vrednost obstoječih javnih površin tako znaša 318.211,70 € z DDV.

3 PODATKI O OSKRBNIH OBMOČJIH OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

3.1 Ocenjene površine gradbenih parcel stavb

Ocenjena vsota površin gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je vsota vseh gradbenih parcel oziroma njihovih delov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, na katerih je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dovoljeno graditi stavbo ali je že zgrajena stavba, za katero mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Videm. Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, pokopališča in druge urejene zelene površine. Naknadno so bile računsko izločene še površine javnih cest po evidenci GJI, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BC, BT, CU, E, IK, SK in ZS), površine veljavnega OPPN z EUP oznako LV05 (*Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18-M1 območje poslovno – logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14)*) in površine predvidenih OPPN za katere se bo izdelalo EPO za predvideno komunalno opremo. To so območja z EUP oznako: PB05, LZ02, VI03 in PB13.

Preglednica 16: Ocenjena površina gradbenih parcel na oskrbnih območjih občine Videm

Oznaka oskrbnega območja	Skupna površina gradbenih parcel [m ²]	Površina gradbenih parcel, ki se izloči [m ²]	Površina gradbenih parcel [m ²]
OSO_C	5.425.261,45	1.256.796,39	4.168.465,06
OSO_K	1.563.655,63	342.122,33	1.221.533,30
OSO_V	4.172.889,43	784.307,82	3.388.581,61
OSO_JP	5.425.261,45	1.256.796,39	4.168.465,06

3.2 Ocenjene bruto tlorisne površine objektov

Ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je vsota bruto tlorisnih površin obstoječih ter po prostorskem izvedbenem aktu dopustnih bruto tlorisnih površin objektov na pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih, za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Kot vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju se štejejo bruto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne bruto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15)*. Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Videm so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS. Bruto tlorisne površine objektov sestavlja podatek o neto tlorisnih površinah, pomnožen s faktorjem 1,2. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Videm (kataster stavb) (GURS, september 2020). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati bruto

tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja. Glede na kataster stavb se je na območju občine Videm v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 5.298 objektov, od tega 4.977 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 321 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Videm je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 877.612,45 m². Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Videm trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in pregleda podatkov na podlagi posnetkov DOF (merilo 1:5.000) je bilo ocenjeno, da je v občini Videm prostora še za 643 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 94.984,82 m². Število stavb s skupno in povprečno površino stavb na oskrbnem območju je prikazana v spodnji preglednici. V njej je prikazana tudi ocenjena bruto tlorisna površina stavb na oskrbnem območju.

Preglednica 17: Bruto tlorisna površina objektov na oskrbnih območjih občine Videm

Oznaka oskrbnega območja	Število objektov	Povprečna površina objektov	Bruto tlorisne površine objektov	Vir
OSO_C - obstoječi objekti	5.298	147,72	782.627,63	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Videm, september 2020)
OSO_C - predvideni objekti	643	147,72	94.984,82	Ocena ZaVita, december 2020
OSO_C - skupaj			877.612,45	/
OSO_K, obstoječi objekti	1.322	175,92	232.560,55	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Videm, september 2020)
OSO_K, predvideni objekti	231	175,92	40.636,53	Ocena ZaVita, december 2020
OSO_K - skupaj			273.197,08	/
OSO_V, obstoječi objekti	4.542	131,95	599.311,65	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Videm, september 2020)
OSO_V, predvideni objekti	571	131,95	75.342,79	Ocena ZaVita, december 2020
OSO_V - skupaj			674.654,44	/
OSO_JP - obstoječi objekti	5.298	147,72	782.627,63	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Videm, september 2020)
OSO_JP - predvideni objekti	643	147,72	94.984,82	Ocena ZaVita, december 2020
OSO_JP - skupaj			877.612,45	/

4 DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

4.1 Oskrbna območja

Uredba določa, da se za določitev podlag za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Pri pripravi EPO je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje in javne površine, ki so uporabljeni v EPO, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za te tri vrste komunalne opreme določeno eno oskrbno območje v skladu z 21. členom Uredbe (v nadaljevanju OSO_C in OSO_JP), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah 1 in 4.

Na območju občine Videm se kanalizacijsko omrežje z urejenim čiščenju komunalnih odpadnih voda nahaja v naseljih Videm pri Ptuju, Šturmovci, Lancova vas, Dravinjski Vrh, Zgornji Leskovec, Pobrežje, Jurovci, Majski Vrh in Tržec. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Videm določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO_K).

Občina Videm je upravljavec vodooskrbnih sistemov v vseh naseljih v občini Videm. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Videm določeno eno oskrbno območje (v nadaljevanju OSO_V).

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Videm. Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, pokopališča in druge urejene zelene površine. Naknadno so bile računsko izločene še površine javnih cest po evidenci GJI, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BC, BT, CU, E, IK, SK in ZS), površine veljavnega OPPN z EUP oznako LV05 (*Odllok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18-M1 območje poslovno – logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14)*) in površine predvidenih OPPN za katere se bo izdelalo EPO za predvideno komunalno opremo. To so območja z EUP oznako: PB05, LZ02, VI03 in PB13.

Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem aktu občine. Skupna površina gradbenih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, pokopališča in druge urejene zelene površine.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Videm. V primeru kanalizacijskega in vodovodnega omrežja pa oskrbna območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje mogoč.

4.2 Skupni in dejanski stroški

4.2.1 Skupni stroški komunalne opreme

Po tem EPO so skupni stroški izgradnje komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v prejšnjih poglavjih. Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem

poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški obstoječe komunalne opreme.

Preglednica 18: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	23.389.680,21
Kanalizacija	OSO_K	5.727.566,16
Vodovod	OSO_V	8.704.404,46
Javne površine	OSO_JP	318.211,70

4.2.2 Dejanski stroški komunalne opreme

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na oskrbnem območju je višina dejanskih stroškov komunalne opreme. Dejanski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Obračunske stroške se dobi, ko se od skupnih stroškov odštejejo naslednji stroški:

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,
- sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,
- nepovratna sredstva Evropske unije za izgradnjo lokalne infrastrukture, sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,
- zasebna vlaganja izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo,
- pretekla vlaganja (zasebna vlaganja občanov),
- delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške.

V skladu z zgoraj navedenim so bili od skupnih stroškov odšteti naslednji stroški predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 19: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Financiranje iz naslova	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	Transfer iz državnega proračuna za investicije izvedene v letu 2011 in 2012	250.888,00
		23. člen ZFO-1: dodelitev sredstev za sofinanc. investicij	269.256,61
		Vlaganja občanov v izgradnjo cest	11.292.522,64
Kanalizacija	OSO_K	takse za obremenjevanje vode (od leta 2003 do 2014)	1.297.896,90
		Prihodki RRP v letih od 2009 do 2014	1.322.774,58
		Sredstva 21. člen ZFO (leto 2013 in 2014)	418.410,00
		Takse za obremenjevanje vode (leto 2002)	60.510,46
Vodovod	OSO_V	Vlaganja občanov (10%)	864.694,30
Javne površine	OSO_J	Fundacija za šport	5.170,00

Po tem programu opremljanja so skupni stroški obstoječe komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v predhodnem poglavju. Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški obstoječe komunalne opreme, od katerih so bili v nadaljevanju odšteti stroški predstavljeni v prejšnji preglednici. Tako dobljeni dejanski stroški obstoječe komunalne opreme, so predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 20: Dejanski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	11.577.012,96
Kanalizacija	OSO_K	2.627.974,22
Vodovod	OSO_V	7.839.710,15
Javne površine	OSO_JP	313.041,70

4.3 Preračun dejanskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se izvede po enačbah:

$$C_{p0}(i) = S_0(i) / \sum A_{GP}(i) \text{ in } C_{t0}(i) = S_0(i) / \sum A_{OBJEKT}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_{p0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² gradbene parcele stavbe,
- $C_{t0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta,
- $S_0(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $\sum A_{GP}(i)$: ocenjena vsota gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $\sum A_{OBJEKT}(i)$: ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

V spodnji preglednici so preračunani dejanski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na enoto mere gradbenih parcel (C_{p0}).

Preglednica 21: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C_{p0})

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Površine parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m ²]
Ceste	OSO_C	4.168.465,06	11.577.012,96	2,78
Kanalizacija	OSO_K	1.221.533,30	2.627.974,22	2,15
Vodovod	OSO_V	3.388.581,61	7.839.710,15	2,31
Javne površine	OSO_JP	4.168.465,06	313.041,70	0,08

V spodnji preglednici so preračunani stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na enoto mere bruto tlorisna površina objektov (C_{t0}).

Preglednica 22: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C_{t0})

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Bruto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m ²]
Ceste	OSO_C	877.612,45	11.577.012,96	13,19
Kanalizacija	OSO_K	273.197,08	2.627.974,22	9,62
Vodovod	OSO_V	674.654,44	7.839.710,15	11,62
Javne površine	OSO_JP	877.612,45	313.041,70	0,36

4.4 Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,

- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p0}) in deležem površine objekta (D_{t0}) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- faktor namembnosti objekta F_n in
- $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca (%).

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine (F_p). Občina določi vrednost F_p za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov. F_p se določi v razponu od 1,5 do 4 in mora biti enak za posamezne vrste stavb na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Če občina ne določi F_p , se šteje, da je F_p enak 2,5.

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisna površina stavbe, določena na podlagi bruto tlorisne površine stavbe iz uradnih nepremičninskih evidenc, pomnožena s faktorjem 1,2. Če zavezanec dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina stavbe manjša od bruto tlorisne površine, določene na ta način, se pri izračunu upošteva manjša površina.

Zgoraj navedeni določbi se uporabljata tudi, če ni na voljo natančnejših podatkov o površini gradbene parcele in bruto tlorisni površini stavbe v naslednjih primerih:

- pri odmeri komunalnega prispevka pred legalizacijo obstoječih objektov, če ta še ni bil odmerjen in plačan oziroma na drug način še niso bile izpolnjene obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka, in
- pri odmeri komunalnega prispevka v skladu s tretjim odstavkom 29. člena uredbe.

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna, se pri izračunu komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, določena na način iz drugega odstavka tega poglavja.

4.5 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p0}) in deležem površine objekta (D_{t0})

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p0}) in deležem površine objekta (D_{t0}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, pri čemer je minimum D_{p0} ali $D_{t0} = 0,3$, maksimum D_{p0} ali $D_{t0} = 0,7$ in $D_{p0} + D_{t0} = 1$. Razmerje mora biti enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju cele občine.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p0}) in deležem površine objekta (D_{t0}) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je po tem EPO $D_{p0} : D_{t0} = 0,5 : 0,5$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za oskrbna območja na območju občine Videm.

4.6 Faktor namembnosti objekta (F_n)

Občina lahko za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, določi faktor namembnosti objekta (F_n). Faktor F_n se določi do vključno klasifikacijske ravni razreda (označen s štirimestno

številko). Vrednosti F_n za stavbe se določijo v razponu od 0,5 do 1,3. Vrednosti F_n za gradbene inženirske objekte se določijo v razponu od 0,1 do 0,5. Vrednosti za druge gradbene posege se določijo v razponu od 0,1 do 1,3. F_n mora biti enak za posamezne vrste objektov na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Če občina v odloku za določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezno vrsto objekta ne določi vrednosti F_n , se šteje, da je F_n za stavbe 1, F_n za gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege pa 0,5. Pri izračunu komunalnega prispevka se na območju občine Videm upoštevajo faktorji namembnosti, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 23: Faktorji namembnosti objekta (F_n)

Klas. št.	Vrsta objekta	Faktor namembnosti objekta (F_n)
1110	Enostanovanjske stavbe	0,7
1121	Dvostanovanjske stavbe	0,9
1122	Tri in večstanovanjske stavb	1,0
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,7
1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe	1,1
1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,1
1220	Poslovne in upravne stavbe	1,1
1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,1
1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,2
1242	Garažne stavbe	1,2
1251	Industrijske stavbe	1,2
1252	Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	1,2
1261	Stavbe za kulturo in razvedrilo	0,7
1262	Muzeji, arhivi in knjižnice	0,7
1263	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,7
1264	Stavbe za zdravstveno oskrbo	0,7
1265	Stavbe za šport	0,8
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
1272	Obredne stavbe	0,7
1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,7
2411	Športna igrišča	0,7
2412	Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7
2420	Drugi gradbeni inženirski objekti	0,5
3	Drugi gradbeni posegi	0,7

4.7 Faktor površine (F_p) pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine (F_p). Občina določi vrednost F_p za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov. F_p se določi v razponu od 1,5 do 4 in mora biti enak za posamezne vrste stavb na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti se na območju občine Videm upoštevajo faktorji površine, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 24: Faktor površine (F_p)

Klas. št.	Vrsta objekta	Faktor površine (F_p)
1110	Enostanovanjske stavbe	4,0
1121	Dvostanovanjske stavbe	4,0
1122	Tri in večstanovanjske stavb	4,0
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	2,5
1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe	2,5
1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	2,5
1220	Poslovne in upravne stavbe	2,5
1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	2,5
1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	2,5
1242	Garažne stavbe	2,5
1251	Industrijske stavbe	2,5
1252	Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	2,5
1261	Stavbe za kulturo in razvedrilo	2,5
1262	Muzeji, arhivi in knjižnice	2,5
1263	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	2,5
1264	Stavbe za zdravstveno oskrbo	2,5
1265	Stavbe za šport	2,5
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	2,5
1272	Obredne stavbe	2,5
1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	2,5
2411	Športna igrišča	2,5
2412	Drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	2,5

4.8 Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz})

Občina za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi prispevno stopnjo zavezanca (P_{sz}). Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz}) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz}) mora biti enaka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na območju cele občine. P_{sz} je lahko največ 100 odstotkov. Če občina ne določi prispevne stopnje zavezanca, se šteje, da je prispevna stopnja zavezanca 100 odstotkov. Pri izračunu komunalnega prispevka na območju občine Videm se na posameznem oskrbnem območju upoštevajo prispevne stopnje zavezanca, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 25: Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz})

Vrsta komunalne opreme	Oskrbo območje	Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz}) [%]
Ceste	OSO_C	100
Kanalizacija	OSO_K	50
Vodovod	OSO_V	100
Javne površine	OSO_JP	100

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1 Izračun komunalnega prispevka

Za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se najprej določijo vrste obstoječe komunalne opreme, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba, in sicer:

- če se komunalni prispevek odmerja zaradi graditve, se komunalna oprema določi na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če se objekt na obstoječo komunalno opremo priključuje posredno prek nove komunalne opreme iz programa opremljanja ali prek nove komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju, za katero program opremljanja ni sprejet, se posamezna vrsta komunalne opreme določi na podlagi programa opremljanja oziroma pogodbe o opremljanju,
- če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti, se komunalna oprema določi ob smiselnem upoštevanju petega in šestega odstavka 29. člena Uredbe.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme iz prvega odstavka tega člena se za stavbe izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo stavbe, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}(i)} = ((A_{GP} \times C_{p_o}(i) \times D_{p_o}) + (A_{STAVBA} \times C_{t_o}(i) \times D_{t_o} \times F_n)) \times P_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}(i)}$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p_o}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- D_{p_o} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t_o}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
- D_{t_o} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $P_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele (180. člen ZUreP-2), se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

Slednje ne velja za stavbe, ki se jim gradbene parcele ne določijo zato, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna. Takšnim stavbam se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna tako od deleža, ki odpade na gradbeno parcelo, kot od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se za gradbene inženirske objekte izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}(i)} = A_{GIO} \times C_{t_o}(i) \times D_{t_o} \times F_n \times P_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- A_{GIO} : površina gradbenega inženirskega objekta,
- druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme:

$$KP_{\text{obstoječa}} = \sum KP_{\text{obstoječa}(i)},$$

pri čemer je:

- $KP_{\text{obstoječa}}$ znesek komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmerja zavezancu zaradi spremembe zmogljivosti ali namembnosti objekta, se izračuna tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo po spremembi zmogljivosti ali namembnosti objekta in pred spremembo zmogljivosti ali namembnosti objekta. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in pred spremembo zmogljivosti ali namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se z odmerno odločbo ugotovi, da je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo že poravnán.

Če občina predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta, se pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo smiselno uporabijo določbe prejšnjega odstavka.

Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve na zemljišču, na katerem je že bil odmerjen in plačan komunalni prispevek zaradi graditve, se ob smiselni uporabi sedmega odstavka 30. člena Uredbe, zavezancu upošteva že plačani komunalni prispevek v naslednjih primerih:

- če gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, ni bilo pridobljeno in ni bila uveljavljena pravica do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ali
- če je gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, prenehalo veljati in se objekt ni začel graditi in ni bila uveljavljena pravica do vračila komunalnega prispevka.

5.2 Informativni izračun komunalnega prispevka

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju naselja Videm. Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 240,00 m². Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 700,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja oskrbna območja: OSO_C, OSO_K, OSO_V in OSO_JP.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme:

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
<i>površina gradbene parcele (m²)</i>	700,00	m ²
<i>bruto tlorisna površina (m²)</i>	250,00	m ²
<i>faktor dejavnosti</i>	0,7	(enostanovanjske stavbe)
<i>Dp_o</i>	0,5	
<i>Dt_o</i>	0,5	
<i>Cp_o</i>	7,32	EUR/m ²
<i>Ct_o</i>	34,79	EUR/m ²
<i>Prispevna stopnja zavezanca (psz)</i>		
<i>Cestno omrežje</i>	100	%
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	50	%
<i>Vodovodno omrežje</i>	100	%
<i>Javne površine</i>	100	%
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno	4.704,07	EUR

Komunalni prispevek za objekt bruto tlorisne površine 240,00 m² na gradbeni parceli velikosti 700,00 m² znaša 4.704,07 EUR.

6 OPOZORILO O CELOVITOSTI ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

EPO in POSZ sta izdelana v skladu z *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino EPO in POSZ. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17)*.

Pričujoči EPO in POSZ sta bila pripravljena na podlagi dokumentacije in podatkov, ki jih je izdelovalec pridobili s strani naročnika (Občina Videm) ter tokom usklajevanja z občinsko upravo Občine Videm.

Občina Videm je v letu 2009 pripravila Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju Občine Videm in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/09)*. Občina je omenjeni program dopolnila v letih 2011, 2105, 2016 ter 2018 in na njihovi osnovi sprejela:

- *Spremembe in dopolnitve Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/11)*,
- *Spremembe in dopolnitve Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/15)*,
- *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 66/2015)*,
- *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/16)*,
- *Odlok o dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 65/16)*,
- *Odlok o dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 66/16) in*
- *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/18)*.

Program in pripadajoči Odlok sta bila pripravljena v skladu z veljavno zakonodajo in metodologijo odmere komunalnega prispevka in sta temeljila na takrat veljavnih prostorskih aktih.

Glavni razlog za izdelavo POSZ je sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka in vlaganja v komunalno infrastrukturo v letih od 2018 do 2020. S sprejetjem *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)* je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programe opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni*

list RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19), uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

Analiza obstoječe komunalne opreme je bila izvedena na podlagi dostopnih podatkov in informacij o dolžinah in karakteristikah posameznih vodov (digitalizirani podatki o vodih, podatki posredovani s strani Občine, upravljavcev komunalne opreme ipd.). V programu niso upoštevani stroški gradnje individualnih priključkov. Stroške gradnje individualnih priključkov nosijo investitorji sami in ne predstavljajo skupne vrednosti komunalne opreme.

Vrednost obstoječega cestnega omrežja zgrajenega do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila delno ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov in delno na podlagi dejanskih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018). Za ceste zgrajene po letu 2018 pa ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij v cestno omrežje.

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi dejanskih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018). Za kanalizacijsko omrežje zgrajeno po letu 2018 ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij.

Vrednost obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov in delno na podlagi dejanskih stroškov investicij, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018). Za vodovodno omrežje zgrajeno po letu 2018 ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij.

Vrednost obstoječih javnih površin zgrajenih do leta 2018, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov, delno pa na podlagi dejanskih stroškov investicij, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Videm (ZaVita d.o.o., maj 2018) in so prikazana v preglednici 14. Za javne površine zgrajene po letu 2018 ima občina Videm v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij.

Uredba določa, da se za določitev podlag za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. Pri pripravi EPO je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje in javne površine, ki so uporabljeni v EPO, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za te tri vrste komunalne opreme določeno eno oskrbno območje v skladu z 21. členom Uredbe (v nadaljevanju OSO_C in OSO_JP).

Na območju občine Videm se kanalizacijsko omrežje z urejenim čiščenju komunalnih odpadnih voda nahaja v naseljih Videm pri Ptuju, Šturmovci, Lancova vas, Dravinjski Vrh, Zgornji Leskovec, Pobrežje, Jurovci, Majski Vrh in Tržec. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Videm določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO_K).

Občina Videm je upravljavec vodooskrbnih sistemov v vseh naseljih v občini Videm. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Videm določeno eno oskrbno območje (v nadaljevanju OSO_V).

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Videm. Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, pokopališča in druge urejene zelene površine. Naknadno so bile računsko izločene še površine javnih cest po evidenci GJI, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BC, BT, CU, E, IK, SK in ZS), površine veljavnega OPPN z EUP oznako LV05 (*Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18-M1 območje poslovno – logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11, 47/14)*) in površine predvidenih OPPN za katere se bo izdelalo EPO za predvideno komunalno opremo. To so območja z EUP oznako: PB05, LZ02, VI03 in PB13.

Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem aktu občine. Skupna površina gradbenih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, pokopališča in druge urejene zelene površine.

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako oskrbno območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Videm. V primeru kanalizacijskega in vodovodnega omrežja pa oskrbna območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje mogoč.

Kot vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju se štejejo bruto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne bruto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15)*. Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Videm so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS. Bruto tlorisne površine objektov sestavlja podatek o neto tlorisnih površinah, pomnožen s faktorjem 1,2. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Videm (kataster stavb) (GURS, september 2020).

Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja. Glede na kataster stavb se je na območju občine Videm v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 5.298 objektov, od tega 4.977 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 321 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Videm je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 877.612,45 m². Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Videm trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in pregleda podatkov na podlagi posnetkov DOF (merilo 1:5.000) je bilo ocenjeno, da je v občini Videm prostora še za 643 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 94.984,82 m².

Dejanski stroški so bili določeni v sodelovanju z občinsko upravo Občine Videm. Od skupnih stroškov so bila odšteta vlaganja, ki ne izhajajo iz občinskega proračuna (gre za sredstva pridobljena iz drugih virov).

Pri izdelavi elaborata programa opremljanja (v nadaljevanju EPO) so uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec EPO prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec EPO stavbnih zemljišč ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

