



**OBČINA KRŠKO**  
Cesta krških žrtev 14  
8270 Krško

## **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

za območje opremljanja:

### **ZN Dorc - Brestanica »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici«**

Naročnik:

Občina Krško

Odgovorna oseba: mag. Miran Stanko, župan

\_\_\_\_\_

žig in podpis

Izdelovalec:

Espri d.o.o., Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor

\_\_\_\_\_

žig in podpis

Program opremljanja je bil sprejet na . seji Občinskega sveta Občine Krško, dne .  
2019, in objavljen v Uradnem listu RS. št. \_\_/19 , dne . 2019.

## KAZALO

<b><u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	3
1.2. Okrajšave in pojmi.....	3
1.3. Namen izdelave programa opremljanja.....	4
1.4. Opis območja programa opremljanja .....	5
1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja.....	7
<b><u>2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA.....</u></b>	<b><u>10</u></b>
3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb .....	10
3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb .....	10
<b><u>4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE.....</u></b>	<b><u>12</u></b>
4.1. Opis obstoječe infrastrukture .....	12
4.2. Nova komunalna oprema.....	13
<b><u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA .....</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b><u>6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....</u></b>	<b><u>16</u></b>
6.1. Obračunska območja programa opremljanja .....	16
6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme.....	17
6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja .....	21
6.4. Obračunski stroški investicije (So).....	22
6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere .....	24
<b><u>7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO.....</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b><u>8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ).....	27
8.2. Izračun komunalnega prispevka.....	28
8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila .....	29
8.4. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju .....	29
<b><u>9. PRILOGE.....</u></b>	<b><u>30</u></b>

## 1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

### 1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Krško  
Cesta krških žrtev 14  
8270 Krško

Telefon: (07) 498 11 00  
E-pošta: obcina.krsko@krsko.si

Matična številka: 5874572  
Identifikacijska številka: SI8845673

župan: mag. Miran Stanko

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

Telefon: (07) 39-35-700  
E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484  
Identifikacijska številka: SI 39899926

direktor: mag. Blaž Malenšek

### 1.2. Okrajšave in pojmi

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

»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).

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

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

Komunalna oprema je obširneje definirana v 148. členu ZUreP-2, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in tretja alineja, ki pravi: »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti«.

Nova komunalna oprema je komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja.

### 1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc – Brestanica »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

- podlaga za opremljanje z novo komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Program opremljanja se pripravi na podlagi Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.

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

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

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

## 1.4. Opis območja programa opremljanja

Obračunsko območje zajema celotno območje prostorskega akta, t.j. zazidalnega načrta Dorc – Brestanica »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici«, pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja. Velikost območja je cca 2,9 ha.

Obravnavana lokacija se nahaja v Brestanici nad obstoječo stanovanjsko pozidavo naselja Dorc in ob lokalni cesti LC 191051 Brestanica – Armeško – Veliki Kamen (Kozjanska cesta), katera se priključuje na regionalno cesto II. reda R2 odsek 1333 Podsreda – Brestanica.

*Slika: lokacija širšega območja na DOF*



Vir: Prostorski informacijski sistem občin (PISO), oktober 2018

Po parcelaciji, kot je veljala v času priprave prostorskega akta, so to parcele 573/5, 371/10, 601, 376, 395, 396/1, 397/10, 397/12 in 397/1, vse k.o. Brestanica ter na parcele št. 49, 29/1, 51, 628/1, 52/1, 125, 126/1, 126/4, 626/1, 626/2, 626/5, 722, 118/2, 118/3, 134, 128/1, 128/2, 697, 698, 135/2, 126/7, 126/8, 131/1, 131/3, 702, 140/2, 139, 700 in 140/1, vse k.o. Stolovnik.

V procesu izgradnje objektov in komunalne opreme se lahko navedene parcelne številke tudi spremenijo. Kot merodajna za oris območja opremljanja tako velja grafična priloga programa opremljanja.

Nova ureditev ne ogroža naravnih vrednot, naravnih območij ali biotske raznovrstnosti, se pa nahaja na območju kulturne dediščine »Stolovnik – Arheološko najdišče Gorica«, EŠD 29641, arheološko najdišče.

V naravi gre za nekoliko nagnjen, vendar ne posebej strm ali razgiban teren, porasel s travo in mestoma drevesi. Znotraj območja opremljanja že stojijo štirje obstoječi stanovanjski objekti, nekateri tudi s pomožnimi enostavnimi objekti, do katerih je speljana ozka dostopna cesta. Preostanek zemljišča je nepozidan.

V neposredni bližini, vendar izven območja urejanja so že tri vzporedne ulice (Vrtna, Likarjeva in Na Dorcu) obstoječe stanovanjske pozidave.

*Slika: fotografija območja opremljanja*



Vir: Google Maps, oktober 2018

Uredba pravi, da program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del. V ta namen so temu dokumentu dodani grafični prikazi.

## 1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja

Prostorski akt na območju predvideva celotno infrastrukturno ureditev za normalno funkcioniranje območja in izgradnjo 13 novih enostanovanjskih objektov z osnovnim gabaritom 9 x 15 m oz. L oblike 9 x 15 m + 6 x 9 m in etažnosti K+P+M oz. P+1+M. Objekti so sicer lahko tudi manjši, odvisno od načrtov investitorjev.

*Slika: Predvidena pozidava območja opremljanja*



Vir: priloge prostorskega akta, avtor Region d.o.o. Brežice

## 2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

### **Predpisi**

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

Program opremljanja opredeljuje Zakon o urejanju prostora, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč načrtuje na podlagi programa opremljanja. Ta v obliki odloka pomeni tudi pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba kot metodološki okvir priprave programa.

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe komunalne opreme, saj je to stvar projektne dokumentacije, ampak samo povzemamo osnovne informacije o infrastrukturni zasnovi, kot je navedena v prostorskem aktu.

### **Prostorski akt**

Program opremljanja kot svojo osnovo upošteva zazidalni načrt Dorc – Brestanica »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici« (Uradni list RS, 24/91, 141/04 in zadnje verzije sprememb in dopolnitev), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja. V osnovi gre za bodočo razširitev stanovanjske pozidave, ki je tako tudi opredeljena v prostorskih aktih.

Obravnavano območje zajema površine, ki so v prostorskem delu planskih aktov opredeljene kot območje stavbnih zemljišč za stanovanja.

### **Razvojni programi**

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



### **Ostala dokumentacija in viri**

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

1. Površine parcel iz načrta parcelacije kot priloge prostorskega akta,
2. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Krško (Uradni list RS, št. 21/16, 24/16-popr.) za določitev razmerja med parcelo in tlorisno površino, parametri za obračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo),
3. Ocena vrednosti izgradnje nove komunalne opreme za območje Dorc – Brestanica, Espri d.o.o., oktober 2018 in
4. Smernice in podatki pristojne občinske službe glede časovnega načrta izgradnje in določitve virov financiranja izvedbe infrastrukture

### 3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m<sup>2</sup> gradbene parcele za gradnjo in na m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe.

Izračun obračunskih stroškov temelji tako na predvidenih novopozidanih površinah kot tudi na že obstoječi pozidavi v območju, saj so vsi objekti predvideni za priključitev na komunalno opremo oz. so nanjo že priključeni in jo bodo uporabljali. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

#### 3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb

Za potrebe preračuna stroškov izgradnje nove komunalne opreme na m<sup>2</sup> gradbene parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel, kot jih določa prostorski akt.

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

Celotno obračunsko območje je veliko cca 2,9 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi površine, namenjene grajenemu javnemu dobremu, v tem primeru predvsem cest.

Povsem natančno bodo gradbene parcele posameznih objektov določene v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (projekt DGD), v tem primeru pa kot osnova za določitev parcel služi načrt parcelacije, ki je sestavni del prostorskega akta (ZN).

Vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju je vsota predvidenih gradbenih parcel vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma ki jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Glede na navedeno je skupna površina gradbenih parcel, ki so osnova za preračun stroškov na enoto mere **10.585 m<sup>2</sup>**.

#### 3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb

Bruto tlorisna površina stavbe se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot bruto tlorisne površine obračunskega območja se šteje seštevek bruto tlorisnih površin vseh predvidenih objektov.

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove

komunalne opreme oziroma jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

Bruto tlorisne površine še nezgrajenih objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta. Ta kot osnovni gabarit enostanovanjskega objekta določa 9 x 15 m oz. L oblike 9 x 15 m + 6 x 9 m in etažnosti K+P+M oz. P+1+M.

Za potrebe tega programa opremljanja je za preračun uporabljen osnovni gabarit in etažnost P+1, Tako določena bruto tlorisna površina predvidenih novih enostanovanjskih objektov je tako 270 m<sup>2</sup>/objekt.

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

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo bo investitor predložil ob vlogi.

Seštevek vseh bruto tlorisnih površin objektov v območju opremljanja je tako **3.510 m<sup>2</sup>**, kar predstavlja osnovo za preračun stroškov na enoto.

## 4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

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

- prometne infrastrukture, vključno s pločniki in javno razsvetljavo,
- fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja,
- vodovodnega omrežja,
- telekomunikacijskega omrežja,
- plinovodnega omrežja,
- elektroenergetskega omrežja in
- urejenih javnih površin.

V programu opremljanja je prikazana tudi infrastruktura, ki ne sodi v javno komunalno opremo, vendar pa je predvidena s prostorskim aktom. To velja predvsem za izgradnjo telekomunikacijskega, plinovodnega in elektroenergetskega omrežja, kjer ne gre za lokalno gospodarsko javno službo oz. v primeru plinovoda dejavnost opravlja koncesionar, zato jih v finančnem delu programa opremljanja ne obravnavamo, saj bodo breme izgradnje predvidoma prevzeli upravljavci navedenih omrežij in se zanje komunalni prispevek ne bo odmerjal, vseeno pa za samo infrastrukturo navajamo osnovne tehnične karakteristike.

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- nove komunalne opreme.

### 4.1. Opis obstoječe infrastrukture

Na območju ob obstoječi pozidavi in v neposredni bližini sicer obstaja komunalna oprema, ki zagotavlja delovanje objektov obstoječe pozidave, vendar ta ni izvedena na način, ki bi zagotavljal funkcioniranje celotnega področja in predvidene pozidave, kot jo predvideva prostorski akt, se je pa mogoče nanjo navezovati.

Dovoz do obstoječih objektov je urejen preko javne poti JP 692011, ki se priključuje na lokalno cesto LC 191051.

## 4.2. Nova komunalna oprema

Na območju opremljanja je predvidena izgradnja vse infrastrukture, ki je potrebna za normalno funkcioniranje območja. V trenutku priprave tega dokumenta še ni izdelana tehnična dokumentacija, ki bi podrobneje opredeljevala tehnične rešitve, zato na tem mestu glede infrastrukturne zasnove v celoti povzemamo navedbe iz prostorskega akta.<sup>1</sup>

### Cestno omrežje z javno razsvetlavo

Nova prometna ureditev na območju prostorskega akta predstavlja:

- izvedbo rekonstrukcije lokalne ceste LC 191051 (Kozjanska cesta) – potek obstoječe LC se ne spreminja. Rekonstrukcija se nanaša na izvedbo priključka za novi uvoz, preplastitev celotne obstoječe krivine  $R=30,0$  m zaradi doseganja enakomernega prečnega naklona cestišča ter na postavitve prometnih znakov za omejitev hitrosti 30 km/h,
- izvedbo novega uvoza z lokalne ceste LC 191051 (širina cestišča 5,5 m z obojestranskim pločnikom 1,5 m), ki se priključi na JP 692011 (obstoječa stanovanjska cesta),
- rekonstrukcijo JP 692011 in izvedbo nove stanovanjske ceste – potek JP se v osnovi ohrani in prilagodi novemu stanju, cestišče se rekonstruira na širino 5,0 m. Na JP se naveže nova stanovanjska cesta (širina cestišča 5,0 m z enostranskim pločnikom 1,5 m in bankino min 1,2 m) z dovozi do novih parcel oz. objektov ter tudi z možnimi dovozi do razširjenih parcel na zahodnem robu območja (širina uvoza min 3,5).

Dovozi oz. dovozne poti do obstoječih objektov se ohranjajo, prilagodijo in ustrezno navežejo na rekonstruirano JP 692011 na lokacijah posameznih priključkov. Obstoječi uvoz z LC na parc. št. 723 Stolovnik se lahko tudi ohrani, vendar izključno kot uvoz na zadevno parcelo.

### Vodovodno omrežje

Obstoječi vodovod na območju urejanja se napaja iz vodohrana Armeško in je neodvisen od vodovodnega omrežja naselja Dorc, ki se napaja iz vodooskrbnega sistema Senovo – Brestanica na katerem so ugotovljene težave z dobavo pitne vode v Vrtni ulici.

Za potrebe nove stanovanjske pozidave se izvede novo vodovodno in hidrantno omrežje, ki poteka v obcestnem koridorju in se priključi na obstoječe vodovodno omrežje. Za potrebe priključevanja se obstoječe vodovodno omrežje do vodohrana Armeško rekonstruira iz PE 63 na PE 110.

<sup>1</sup> Vse navedbe v tem poglavju so neposredno povzete po tekstualnem delu sprememb in dopolnitev prostorskega akta, izdelovalca Region d.o.o. Brežice.

### **Odvajanje odpadnih voda**

Obstoječa kanalizacija naselja Dorc je mešanega tipa in se preko kanalov iz betonskih cevi fi 30 do fi 50 odvaja v glavni kanalizacijski vod ob Senovškem potoku in naprej v čistilno napravo Brestanica.

Za potrebe nove stanovanjske pozidave se izvede ločeno odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda s fekalnim in meteornim kanalom, ki potekata v predvidenih stanovanjskih cestah in se priključita na predviden ločen sistem kanalizacije ob Kozjanski ceste.

Do izvedbe ločenega sistema ob Kozjanski cesti se fekalni in meteorni kanali nove stanovanjske pozidave priključijo v obstoječo mešano kanalizacijo ter naprej v obstoječe kanalizacijske jaške na začetku in koncu Vrtno ulice.

### **Električno omrežje**

Na območju naselja Dorc je obstoječa TP Dorc, obstoječi SN in NN vodi ter javna razsvetljava. Za potrebe nove stanovanjske pozidave se izvede novo NN omrežje, ki poteka v obcestnem koridorju in se z novim NN kablom in delilno omarico priključi v obstoječo TP Dorc.

### **Plinovod**

Na območju naselja Dorc je obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje, ki poteka po Kozjanski cesti – R6-PE125 za delovni tlak 1 bar, katerega zmogljivost je zadostna za priključitev novih uporabnikov.

Za potrebe nove stanovanjske pozidave se izvede novo plinovodno omrežje, ki poteka v obcestnem koridorju in se priključi na obstoječe.

### **Telekomunikacijsko omrežje, ŠOEK in KRS**

Na območju opremljanja že potekajo obstoječi TK, ŠOEK in KRS vodi, kateri se zaradi novih ureditev ustrezno zaščitijo ali delno predstavijo, za potrebe nove pozidave pa se zgradi nove vode, ki se bodo priključevali na obstoječa omrežja.

## 5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Uredba zahteva navedbo najmanj roka začetka gradnje komunalne opreme in rok predaje komunalne opreme v upravljanje oziroma rok možne priključitve na novo komunalno opremo.

Časovni načrt začetka gradnje nove komunalne opreme je sledeč:

- začetek gradnje novega cestnega omrežja v letu 2021,
- začetek gradnje nove meteorna kanalizacije v letu 2021,
- začetek gradnje nove fekalne kanalizacije v letu 2021,
- začetek gradnje novega vodovodnega omrežja v letu 2021 in
- začetek urejanja novih javnih površin v letu 2021.

Časovni načrt predaje nove komunalne opreme upravljavcem je sledeč:

- novo cestno omrežje najkasneje do konca leta 2022,
- nova meteorna kanalizacija najkasneje do konca leta 2022,
- nova fekalna kanalizacija najkasneje do konca leta 2022,
- novo vodovodno omrežje najkasneje do konca leta 2022 in
- nove urejene javne površine najkasneje do konca leta 2022.

Časovni načrt je podala Občina Krško, ki bo morala investicijo tudi ustrezno opredeliti v občinskem Načrtu razvojnih programov (NRP) in posledično tudi v občinskem proračunu.

## 6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

### 6.1. Obračunska območja programa opremljanja

Za potrebe določitve podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je treba skladno z določili Uredbe opredeliti obračunska območja za posamezno vrsto komunalne opreme, pri čemer se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določi eno ali več obračunskih območij.

*Slika: obračunska območja programa opremljanja za vse vrste nove komunalne opreme*



Vir: grafika »ureditveno območje« kot sestavni del prostorskega akta, izdelovalec Region d.o.o. Brežice

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe. Za opredelitev podlag za odmero je obračunska območje upoštevano kot celota, saj je sedaj v celoti infrastrukturno neopremljeno, hkrati pa je za celotno področje predvidena izvedba projekta infrastrukturnega urejanja območja.



Prav tako iz vidika predvidene pozidave in obremenjevanja infrastrukture noben objekt posebej ne izstopa, saj je za vse stavbe predvidena ista namenska raba. Posledično izpeljemo sklep, da podrobnejša razdelitev stroškov na še več obračunskih območij ni potrebna.

Obračunsko območje programa opremljanja je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in je enako za vse vrste nove komunalne opreme. To so:

- obračunsko območje za novo cestno omrežje,
- obračunsko območje za novo meteorno kanalizacijsko omrežje,
- obračunsko območje za novo fekalno kanalizacijsko omrežje in
- obračunsko območje za novo vodovodno omrežje,
- obračunsko območje za nove urejene javne površine.

## 6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo komunalnega opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

Pri določitvi finančnih sredstev za izvedbo opremljanja se upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroški gradnje nove komunalne opreme, kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme ipd. in
- drugi stroški nove komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd...

Stroški se določijo na podlagi:

- rešitev nove komunalne opreme iz občinskega prostorskega izvedbenega akta in njegovih strokovnih podlag ali
- dokumentacija za novo komunalno opremo ali
- stroškov iz investicijske dokumentacije po predpisu o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na voljo v času izdelave programa opremljanja, ali
- dejanskih stroškov izvedbe.

Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te komunalne opreme,

- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Če je posamezna vrsta nove komunalne opreme namenjena tudi drugim območjem izven območja opremljanja, se za skupne stroške nove komunalne opreme na območju opremljanja lahko šteje le sorazmerni del stroškov, ki se določi glede na delež obremenitve nove komunalne opreme z območja opremljanja in vseh območij, ki jim je nova komunalna oprema namenjena.

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

V tem konkretnem primeru velja:

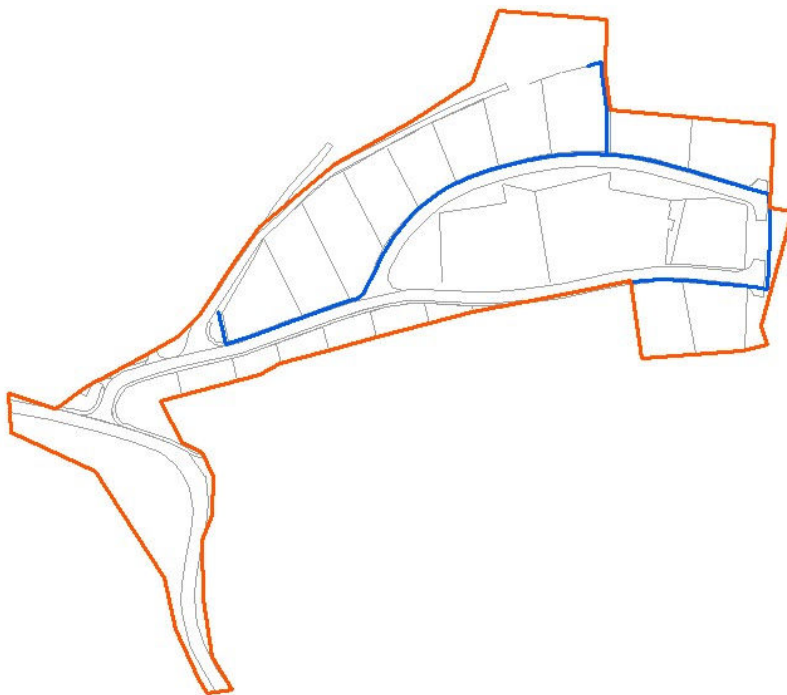
- so stroški izgradnje komunalne opreme ocenjeni na podlagi tehnične zasnove, kot izhaja iz prostorskega akta. Oceno je naredilo podjetje Espri d.o.o. iz Novega mesta v oktobru 2018. Na vse postavke je dodan DDV, kjer je potrebno,
- so stroški strokovnega nadzora gradnje izkustveno ocenjeni v deležu 1 % glede na izvedbene stroške, stroški dokumentacije (tehnične, investicijske) pa na 4 % vrednosti izvedbenih del,
- je strošek pridobitve še manjkajočega zemljišča za potrebe ureditve cestnega omrežja in pločnikov ocenjen na 15 EUR/m<sup>2</sup>, strošek pridobitve zemljišča za urejene javne površine pa na 10 EUR/m<sup>2</sup>. Opozoriti velja, da je del zemljišč že v lasti Občine Krško oz. opredeljen kot javno dobro (obstoječe prometnice), prav tako pa je Občina tudi lastnica večje parcele na vhodu v območje, kar pomeni, da bi npr. ob izvedeni komasaciji lahko Občina pridobila potrebna zemljišča tudi brez stroška ali pa z bistveno nižjim finančnim vložkom, kar pa še vedno pomeni vložek Občine, le v drugačni obliki.

Nova komunalna oprema se bo navezovala na že obstoječe prometno omrežje in infrastrukturne vode.

*Slika: situacija predvidenega poteka cestnega omrežja in zelenih površin*



*Slika: situacija predvidenega poteka vodovoda*



Slika: situacija predvidenega poteka kanalizacije



Skupni stroški komunalnega opremljanja območja Dorc - Brestanica so tako sledeči:

Postavka	v EUR
<b>1. Tehnična in investicijska dokumentacija (4 %)</b>	<b>24.423</b>
<b>2. Vrednost zemljišč za javne površine</b>	<b>98.375</b>
- zemljišče za cestno omrežje in pločnike	68.505
- zemljišče za urejene javne površine	29.870
<b>3. Komunalna oprema</b>	<b>610.570</b>
- ceste (novogradnja)	62.535
- ceste (rekonstrukcija)	100.240
- pločniki	36.960
- vodovod	47.850
- meteorna kanalizacija	165.240
- fekalna kanalizacija	131.220
- javna razsvetljava	21.720
- ureditev zelenih površin	44.805
<b>4. Strokovni nadzor gradnje (1%)</b>	<b>6.106</b>
<b>5. DDV (samo nekatere postavke)</b>	<b>101.646</b>
<b>Skupaj</b>	<b>841.120</b>

Vse vrednosti so navedene na datum april 2019 in so navedene v evrih. Vsa navedena komunalna oprema je namenjena uporabnikom na obračunskem območju.

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

### PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

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

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)	Delež (v %)
1. Cestno omrežje	352.189	41,87%
2. Meteorna kanalizacija	211.673	25,17%
3. Fekalna kanalizacija	139.224	16,55%
4. Vodovod	50.769	6,04%
5. Urejene javne površine	87.265	10,37%
<b>Skupaj</b>	<b>841.120</b>	<b>100,00%</b>

### 6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja

V skladu z Uredbo je potrebno za vsako vrsto komunalne opreme določiti vire financiranja za izvedbo opremljanja.

V času priprave tega dokumenta je edini vir za izvedbo projekta proračun Občine Krško. Drugi finančni viri niso predvideni, če pa bi se pokazala možnost, da bi Občina lahko pridobila kakršnakoli nepovratna sredstva za izgradnjo infrastrukture pa bo Občina Krško to možnost vsekakor poskušala izkoristiti-

Občina mora načrtovati finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov (NRP) občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja, kot so navedeni v 5. poglavju tega dokumenta. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih mora občina vanj vključiti najpozneje v dveh letih po začetku veljavnosti programa opremljanja.

Občina si bo sicer preko komunalnega prispevka del svojega vložka v izgradnjo nove komunalne opreme povrnila, vendar se bo to zgodilo šele takrat, ko bodo investitorji zaprosili za gradbeno dovoljenje in dobili odločbo o plačilu komunalnega prispevka. Pred tem pa mora

Občina Krško novo komunalno opremo dejansko zgraditi in pri tem v celoti zagotavljati sredstva za izgradnjo.

#### 6.4. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za preračun na enoto mere kot ključnega parametra pri odmeri komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme.

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

Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine in se na posameznem obračunskem območju izračunajo na naslednji način:

$$OS_{N(ij)} = SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)} - S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $OS_{N(ij)}$  = obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $SS_{N(ij)}$  = skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{drugi viri}(ij)}$  = drugi viri financiranja posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $S_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$  = sredstva, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
- $i$  = posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- $j$  = posamezno obračunsko območje.

Drugi viri so predvsem:

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

Pri določitvi obračunskih stroškov občina določi sredstva, ki se za financiranje komunalne opreme zagotovijo iz občinskega proračuna. Pri tem se delež proračunskih sredstev določi na naslednji način:

$$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)} = S_{\text{proračunska sredstva}(ij)} / (SS_{N(ij)} - S_{\text{drugi viri}(ij)})$$

Zgornje oznake pomenijo:

$D_{\text{proračunska sredstva}(ij)}$  = delež sredstev, ki se za financiranje posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju zagotovi iz obračunskega proračuna in se ne prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka.

Drugo oznake pomenijo enako, kot pri prejšnji enačbi.

V tem primeru Občina Krško določa naslednjo višino sredstev občinskega proračuna po posamezni vrsti nove komunalne opreme, ki se zagotovijo iz občinskega proračuna in se ne prenesejo na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka:

- za novo cestno omrežje	308.634 EUR
- za novo meteorno kanalizacijo	185.496 EUR
- za novo fekalno kanalizacijo	122.006 EUR
- za novo vodovodno omrežje	44.490 EUR
- za nove urejene javne površine	<u>76.473 EUR</u>
Skupaj za novo infrastrukturo	737.099 EUR

Deleži proračunskih sredstev so tako sledeči:

- za novo cestno omrežje	308.634 EUR / 352.189 EUR = 87,63 %
- za novo meteorno kanalizacijo	185.496 EUR / 211.673 EUR = 87,63 %
- za novo fekalno kanalizacijo	122.006 EUR / 139.224 EUR = 87,63 %
- za novo vodovodno omrežje	44.490 EUR / 50.769 EUR = 87,63 %
- za nove urejene javne površine	<u>76.473 EUR / 87.265 EUR = 87,63 %</u>
Skupaj za novo infrastrukturo	737.099 EUR / 841.120 EUR = 87,63 %

Tako določeni obračunski stroški nove komunalne opreme so tako sledeči:

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Proračunska sredstva v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. novo cestno omrežje	352.189	308.634	43.555
2. nova meteorna kanalizacija	211.673	185.496	26.177
3. nova fekalna kanalizacija	139.224	122.006	17.218
4. novo vodovodno omrežje	50.769	44.490	6.279
5. nove urejene javne površine	87.265	76.473	10.792
<b>Skupaj</b>	<b>841.120</b>	<b>737.099</b>	<b>104.021</b>

V tem primeru Občina Krško ne pričakuje priliva s strani morebitnih tretjih sofinancerjev (EU, država...), zato v skladu z Uredbo določa, da se obračunski stroški glede na skupne znižajo za 87,63 %. Na ta način Občina Krško niža komunalni prispevek na območju na raven, ki bo bolj sprejemljiva za občane in investitorje, razliko pa bo pokrivala sama iz proračuna.

## 6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 12. členom Uredbe, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_{pN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{GP(j)} \quad \text{in} \quad C_{tN(ij)} = OS_{N(ij)} / \sum A_{OBJEKT}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$C_{pN(ij)}$	stroški opremljanja na m <sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{tN(ij)}$	stroški opremljanja na m <sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$OS_{N(ij)}$	obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{GP(j)}$	vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju,
$\sum A_{OBJEKT(j)}$	vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju,
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje.



Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$\sum A_{GP} = 10.585 \text{ m}^2$  (za vrste nove komunalne opreme),

$\sum A_{OBJEKT} = 3.510 \text{ m}^2$ ,

OS(ij) = kot je navedeno na prejšnji strani

Strošek opremljanja, preračunan na površino gradbene parcele stavbe oziroma bruto tlorisno površino objekta na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

*Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo*

Izračun	$C_{pN(ij)}$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_{tN(ij)}$ (EUR/m <sup>2</sup> )
1. novo cestno omrežje	4,11	12,41
2. nova meteorna kanalizacija	2,47	7,46
3. nova fekalna kanalizacija	1,63	4,91
4. novo vodovodno omrežje	0,59	1,79
5. nove urejene javne površine	1,02	3,07
<b>Skupaj</b>	<b>9,82</b>	<b>29,64</b>

## 7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če ima občina sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme in v njem določene podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Občina Krško ima sprejet Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Krško (Uradni list RS št. 21/16, 24/16-popr.), ki obravnava obstoječo komunalno opremo in ima tako pravno podlago, da obračuna komunalni prispevek tudi za obstoječo komunalno opremo.

Nova komunalna oprema v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo komunalno opremo, kar pomeni, da obstaja tudi vsebinska osnova za obračun komunalnega prispevka.

Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Za vse objekte se bo tudi izvajala obvezna gospodarska javna služba ravnanja z odpadki.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po zadnji sprejeti verziji občinskega odloka, ki ureja področje komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Pri tem pa je treba upoštevati 31. člen Uredbe, ki pravi, da pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremeni nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc – Brestanica »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici« velja sledeče:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$ ), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \leq 0$ ), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi:  
 $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$ .

V tem konkretnem primeru, ko je strošek izgradnje nove komunalne opreme bistveno višji od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo po splošnem odloku, to dejansko pomeni, da bodo zavezanci plačali komunalni prispevek v višini odmere za novo komunalno opremo.

## 8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $Dp_N$ ) in deležem površin objekta ( $Dt_N$ )

Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se za novogradnje povzame po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD)

### 8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb ( $Dp_N$ ) in deležem površine objekta ( $Dt_N$ )

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $Dp_N$ ) in deležem površine objekta ( $Dt_N$ ), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer je minimum  $Dp_N$  ali  $Dt_N = 0,3$  in  $Dp_N + Dt_N = 1$ .

V tem programu opremljanja določamo naslednje razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta:

$$\underline{Dp_N : Dt_N = 0,4 : 0,6}$$

Enako razmerje je določeno tudi v splošnem programu opremljanja za območje celotne Občine Krško in ga na tem mestu samo povzemamo.

## 8.2. Izračun komunalnega prispevka

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

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times Cp_N(ij) \times Dp_N) + (A_{STAVBA} \times Ct_N(ij) \times Dt_N)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{nova}(ij)$ =	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{GP}$ =	površina gradbene parcele stavbe,
$Cp_N(ij)$ =	stroški opremljanja na m <sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$Dp_N$ =	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$A_{STAVBA}$ =	bruto tlorisna površina stavbe,
$Ct_N(ij)$ =	stroški opremljanja m <sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$Dt_N$ =	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$K_{dejavnost}$ =	faktor dejavnosti,
$i$ =	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
$j$ =	posamezno obračunsko območje.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme po enačbi:

$$KP_{nova} = \sum KP_{nova}(ij)$$

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej.

### **8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila**

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

### **8.4. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju**

V skladu s 157. členom ZUreP-2 se s pogodbo o opremljanju lahko (ni pa nujno) občina in investitor dogovorita, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zgradi novo komunalno opremo, ki bi jo sicer morala občina in tako zagotovi opremljenost zemljišča. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini.

V tem primeru to navajamo kot teoretično možnost, saj ni predvideno, da bi občina podpisovala Pogodbo o opremljanju z zunanjim investitorjem, ampak bo v vlogi investitorke verjetno nastopila sama. Če pa bi se vendarle našel investitor, ki bi bil pripravljen prevzeti to vlogo, pa je to možno.

## 9. PRILOGE

a.) Predlog odloka o programu opremljanja

b.) Prikaz območja opremljanja in hkrati obračunskih območij (povzeto po načrtu parcelacije kot prilogi prostorskega akta, avtor Region d.o.o. Brežice) (obračunsko območje je enako za vse vrste nove komunalne opreme)

c.) Prikaz nove komunalne opreme (povzeto po prikazu ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – situacija infrastruktura kot prilogi prostorskega akta, avtor Region d.o.o. Brežice)

d.) Ureditvena situacija kot priloga prostorskega akta, avtor Region d.o.o. Brežice

e.) Prikaz zemljišč, ki jih zaseda javna komunalna oprema (površine za pločnik, planirano cesto in zelenice bo treba še pridobiti)