



OBČINA BRASLOVČE

Občina Braslovče
Braslovče 22, 3314 Braslovče

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje
ZN »Šmatevž«

Dokument za usklajevanje z občinsko upravo Občine Braslovče



Cerknica, januar 2013



ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Lovkova 5,
1380 Cerknica



Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje ZN »Šmatevž«

Dokument za usklajevanje z občinsko upravo Občine Braslovče

Naročnik: Občina Braslovče
Braslovče 22
3314 Braslovče

Izdelovalec ZN: VIZURA d.o.o.
Jenkova 24
3000 CELJE

Izdelovalec POSZ: Zavita, svetovanje, d.o.o.
Lovkova 5
1380 Cerknica

Vodja projekta:

Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.

Člani projektne skupine:

Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Nives Harmel, univ. dipl. ekon.

Milena Jačimović Strmšnik, abs. geog.

Projekt: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje ZN »Šmatevž«

Datum izvedbe: Januar 2013

Številka pogodbe: 26/2012

Številka projekta: 019/2012

Ključne besede: Program opremljanja stavbnih zemljišč, komunalna oprema, predvidena vlaganja, obračunska območja, merske enote, ocena vrednosti komunalne opreme, skupni stroški, obračunski stroški, komunalni prispevek, obračun komunalnega prispevka ...

POVZETEK

Območje obravnavanega ZN leži v občini Braslovče, v krajevni skupnosti Gomilsko, v naselju Šmatevž. Lokacija predvidene pozidave leži ob cesti Braslovče – Gomilsko, zahodno od osrednjega dela naselja na jugovzhodnem pobočju, ki v južnem delu prehaja v ravnino. Lokacijo na severni in jugozahodni strani obdaja gozd. Ureditveno območje zajema površino približno 3 ha. Na tem območju se že nahaja 13 stanovanjskih in ne-stanovanjskih stavb, predvidena ureditev pa zajema izgradnjo 18 stanovanjskih objektov, m rekonstrukcijo dovozne poti in izgradnjo internih poti in izgradnjo komunalne opreme.

Zazidalni načrt za območje Šmatevž je bil sprejet z odlokom leta 1980 (Ur. l. SRS, št. 32/80). Zaradi spremenjenih potreb lokalne skupnosti in zastarelosti obstoječega zazidalnega načrta je v letu 2002 prišlo do pobude za spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta. Občina Braslovče je leta 2005 sprejela izvedbeni prostorski akt *Odlok o spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž (Ur. l. RS, št. 14/05)*, na podlagi katerega je leta 2006 sprejela *Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž (Ur. l. RS, št. 111/06)* ter ga leta 2008 uskladila z novo zakonodajo in sprejela novelacijo *Odloka o programu opremljanja zemljišča za gradnjo za območje opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž (Ur. l. RS, št. 87/2008)*. V programu opremljanja iz leta 2006 je bila predvidena izgradnja komunalne infrastrukture fazno, in sicer v obdobju od leta 2007-2012. Dinamika zagotavljanja sredstev v izgradnjo komunalne infrastrukture pa se je določala glede na interese investitorjev oziroma jo je občina v celoti podredila razpoložljivim proračunskim možnostim (zbrana sredstva komunalnega prispevka). Za del območja je za izgradnjo komunalne infrastrukture občina sklenila tudi urbanistično pogodbo. Medtem ko, je s spremembo programa opremljanja iz leta 2008 bila predvidena izgradnja komunalne infrastrukture v obdobju 2008-2013.

Občina Braslovče je izgradnjo komunalne opreme zaradi lažje izvedbe in pridobitve gradbenega dovoljenja razdelila na dve fazi in do leta 2011 zgradila I. fazo, medtem ko, bo II. fazo - ostalo manjkajočo komunalno infrastrukturo po programu opremljanja (cestno omrežje, vodovodno omrežje, fekalno in meteorno omrežje) predvidoma zgradila v naslednjih dveh letih. Občina Braslovče bo pristopila k pridobivanju gradbenega dovoljenja za manjkajočo komunalno infrastrukturo, kar je tudi predvidela v predlogu proračuna za leto 2013 in v NRP za leto 2014. Zaradi vsega navedenega in nekaterih novih dejstev, se je Občina Braslovče odločila za ponovno prenovu Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje ZN »Šmiklavž« in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje ZN »Šmatevž« (v nadaljevanju POSZ Šmatevž).

Obstoječa komunalna oprema:

Na območju občine Braslovče obračunska območja predvidene komunalne opreme določa *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (Uradni list RS, št. 59/08, 31/2010)* in pripadajoče *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje ZN Šmatevž lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- OC - obračunsko območje občine za cestno omrežje,
- OJR - obračunsko območje za javno razsvetljavo,
- OJP - obračunsko območje občine za javne površine
- OV1 - obračunsko območje občine za vodovodno omrežje,
- OEO - obračunsko območje občine za ekološke otoke.

Predvidena komunalna oprema:

Skladno s predvideno idejno zasnovo komunalne ureditve bodo na območju ZN zgrajene naslednje vrste komunalne opreme:

- cestno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- vodovodno omrežje.

Obračunska območja:

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme za območje ZN »Šmatevž«. Obračunska območja so bila določena na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ZN Šmatevž (Ur. l. RS št. 14/05)* – tekstualni in grafični del.

Glede na zgoraj podana izhodišča lahko določimo naslednja obračunska območja:

- obračunsko območje stroškov pridobivanja zemljišč (OBO_SPRIDZ_1), določeno na podlagi območja, ki se opremlja z predvideno komunalno opremo (v območje so vključene zgolj parcele 18 predvidenih objektov),
- obračunsko območje stroškov priprave zemljišč (OBO_SPRIPZ_1), določeno na podlagi območja, ki se opremlja z

- predvideno komunalno opremo (v območje so vključene zgolj parcele 18 predvidenih objektov),
- obračunsko območje cestnega omrežja (OBO_C_1), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja (v območje so vključene zgolj parcele 18 predvidenih objektov),
- obračunsko območje kanalizacijskega omrežja (OBO_K_1), določeno na podlagi poteka predvidenega omrežja fekalne kanalizacije (v območje so vključene tudi parcele že obstoječih objektov, saj se bodo le-ti na novo opremljali s to vrsto komunalne opreme),
- obračunsko območje vodovoda (OBO_V_1), določeno na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja (v območje so vključene zgolj parcele 18 predvidenih objektov).

Obračunska območja za predvideno komunalno infrastrukturo predstavljajo stavbna zemljišča znotraj ureditvenega območja. Glede na predvideni potek, faznosti gradnje in ureditve posamezne vrste komunalne opreme, ki je predmet obračuna komunalnega prispevka so bila za posamezno vrsto komunalne opreme določena zgoraj navedena obračunska območja. Njihove površine so bile določene glede na to, ali se določena parcela opremlja z dotično vrsto komunalne opreme ali ne.

Skladno z navedeno metodologijo ugotavljamo, da se gradbene parcele znotraj območja ZN opremljajo z različno komunalno opremo. Obračunsko območje predstavljajo zgolj parcele, ki pripadajo predvidenim 18 stanovanjskim objektom in njim pripadajočim garažnim objektom ter obstoječim objektom. medtem ko so bile površine namenjene gradnji komunalne opreme izločene iz obračunskega območja.

Površine parcel na obračunskih območjih

Obračunsko območje	Predvideno število objektov na obračunskem območju – vštetni so tako obstoječi objekti, kot predvideni objekti in garaže (kos)	Površina parcel na obračunskem območju [m ²]
OBO_SPRIDZ_1	32	16.189,76
OBO_SPRIPZ_1	32	16.189,76
OBO_C_1	28	14.371,00
OBO_K_1	28	27.266,01
OBO_V_1	18	16.177,00

Neto tlorisna površina objektov:

Podatki o neto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ZN Šmatevž (Ur. l. RS št. 14/05)* – tekstualni in grafični del.

Določitev skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih

Obračunsko območje	Predvideno število objektov na obračunskem območju – vštetni so tako stanovanjski kot garažni objekti (kos)	Neto tlorisna površina objektov na obračunskem območju (m ²)
OBO_SPRIDZ_1	32	5.278,50
OBO_SPRIPZ_1	32	5.278,50
OBO_C_1	32	4.732,80
OBO_K_1	28	6.407,51
OBO_V_1	36	4.862,00

Skupni in obračunski stroški:

Višina obračunskih stroškov opremljanja je opredeljena na osnovi izračunanih skupnih stroškov. Pri opredelitvi višine obračunskih stroškov investicije je upoštevano tudi določilo *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki določa, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih Občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

Glede na prejete podatke s strani občine v opremljanje obravnavanega območja ne bo vključenih drugih virov financiranja, ki bi bili že obravnavani pri opredelitvi skupnih stroškov. Predstavljeni obračunski stroški opremljanja so bili v nadaljevanju uporabljeni kot osnova za preračun stroškov na t.i. merske enote oz. za izračun višine komunalnega prispevka za obračunska območja na obravnavanem območju ZN Šmatevž.

Obračunski stroški opremljanja

C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	366.355,66
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	0,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	53.594,50
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	312.761,16
<i>Cestno omrežje</i>	116.355,46
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	134.537,23
<i>Vodovodno omrežje</i>	61.868,47
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	0,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	0,00
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	0,00
<i>Cestno omrežje</i>	0,00
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	0,00
<i>Vodovodno omrežje</i>	0,00
C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	366.355,66
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	0,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	53.594,50
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	312.761,16
<i>Cestno omrežje</i>	116.355,46
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	134.537,23
<i>Vodovodno omrežje</i>	61.868,47

Podlage za odmero komunalnega prispevka – obstoječa komunalna oprema (t.i. nadomestitveni stroški):

Na območju občine Braslovče obračunska območja obstoječe komunalne opreme določa *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (Uradni list RS, št. 59/08, 31/2010)* in pripadajoče *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Območje OPPN je del naselja Šmatevž. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje ZN Šmatevž lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- OC - obračunsko območje občine za cestno omrežje,
- OJR - obračunsko območje za javno razsvetljavo,
- OJP - obračunsko območje občine za javne površine
- OV1 - obračunsko območje občine za vodovodno omrežje,
- OEO - obračunsko območje občine za ekološke otoke.

V času priprave tega dokumenta je potekala tudi prenova dokumenta *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Navedeni dokument in pripadajoči odlok bosta nadomestila dokument *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče (ZaVita d.o.o., februar 2013)* in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*. Na dan uveljavitve obeh dokumentov bosta oba sedaj veljavna dokumenta prenehala veljati.

Glede na navedeno je bilo edino smiselno, da se odmero komunalnega prispevka v tem poglavju poveže z novimi dokumenti, ki bodo predvidoma sprejeti na isti seji Občinskega sveta Občine Braslovče kot predmetni program opremljanja in pripadajoči odlok. Tako v nadaljevanju dokumenta t.i. nadomestitvene stroške in ustrezne podlage za odmero le teh podajamo na podlagi dokumentov *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče (ZaVita d.o.o., februar 2013)* in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*.

Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje ZN Šmatevž lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- cestno omrežje (obračunsko območje OBO_C_1),
- vodovodno omrežje (obračunsko območje OBO_V_1
- površine za ravnanje z odpadki (obračunsko območje OBO_PRO_1),
- javne površine (obračunsko območje OBO_JP_1).

Podlage za odmero komunalnega prispevka – predvidena komunalna oprema:

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne s preračunom na mersko enoto parcel (Cpi_P). Pri tem velja opomniti, da je v spodnji preglednici upoštevana samo predvidena komunalna oprema.

Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cpi_P)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcele [m ²]	Vrednost [EUR]	Vrednost na enoto Cpi_P [EUR/ m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	16.177,00	0,00	0,000
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	16.177,00	53.594,50	3,313
III. STROŠKI GRADNJE OPREME				
Cestno omrežje	OBO_C_1	14.371,00	116.355,46	8,097
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	27.266,01	134.537,23	4,934
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	16.177,00	61.868,47	3,824
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			366.355,66	

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (NTPO) (Cti_P).

Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cti_P)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO NTPO				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost [EUR]	Vrednost na enoto Cti_P [EUR/ m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	5.278,50	0,00	0,000
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	5.278,50	53.594,50	10,153
III. STROŠKI GRADNJE OPREME				
Cestno omrežje	OBO_C_1	4.732,80	116.355,46	24,585
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	6.407,51	134.537,23	20,997
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	4.862,00	61.868,47	12,725
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			366.355,66	

Podlage za odmero komunalnega prispevka – delež Dpi:dti in faktorji dejavnosti:

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom. Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja Dpi : Dti = 0,5 : 0,5. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obravnavno območje ZN Šmatevž.

Faktor dejavnosti (K) se opredeli glede na razdelitev, ki je navedena v *Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (Ur. L. RS, št. 33/03, 78/05)*. Faktorji dejavnosti za posamezne vrste objektov so prikazani v spodnji preglednici.

Faktorji dejavnosti

Klas. Št.	Klasifikacija	Faktor K
11100	Eno-stanovanjske stavbe	1,0
11100	Garažne stavbe eno-stanovanjskih objektov	0,7
12	Nestanovanjske stavbe	1,1

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero se, na podlagi *Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (Ur. L. RS, št. 33/03, 78/05)*, objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem programu opremljanja 1.

Izračun komunalnega prispevka:

Na območju občine Braslovče obračunska območja obstoječe komunalne opreme določa *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (Uradni list RS, št. 59/08, 31/2010)* in pripadajoče *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*.

V času priprave tega dokumenta je potekala tudi prenova dokumenta *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Navedeni dokument in pripadajoči odlok bosta nadomestila dokument *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče (ZaVita d.o.o., februar 2013)* in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*. Na dan uveljavitve obeh dokumentov bosta oba sedaj veljavna dokumenta prenehala veljati.

Glede na navedeno je bilo edino smiselno, da se odmero komunalnega prispevka v tem poglavju poveže z novimi dokumenti, ki bodo predvidoma sprejeti na isti seji Občinskega sveta Občine Braslovče kot predmetni program opremljanja in pripadajoči odlok. Slednji v 6. členu določa, da se višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP_i = ((A_p \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K \cdot A_t \cdot C_{ti} \cdot D_{ti}))$$

pri čemer je:

- KP_i ... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme,
- A_p ... površina parcele (m^2),
- A_t ... neto tlorisna površina objekta (m^2),
- K ... faktor dejavnosti,
- D_{pi} ... delež površine parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
- D_{ti} ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
- C_{pi} ... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- C_{ti} ... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju.

(2) Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i \cdot i$$

pri čemer je:

- KP_i ... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje,
- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek,
- i ... indeks rasti cen v gradbeništvu.

9. odstavek 6. člena *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče* določa sledeči način odmere komunalnega prispevka na območjih OPPN:

»Na območjih, ki se s komunalno opremo na novo urejajo, se komunalni prispevek zavezancem odmeri na podlagi za to območje sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki prikaže in obračuna predvidene stroške gradnje nove komunalne opreme na tem območju. Stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na tem območju se obračunajo na podlagi tega odloka po naslednji formuli:

$$C_{piS} = C_{piO} \cdot 0,5 + C_{piN} \quad \text{oziroma} \quad C_{tiS} = C_{tiO} \cdot 0,5 + C_{tiN}$$

pri čemer je:

- C_{piS} ... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno

- C_{tiS} *opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema, ... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema,*
- C_{piN} *... stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno novo komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremja z novo komunalno opremo),*
- C_{tiN} *... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremja z novo komunalno opremo),*
- C_{piO} *... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom,*
- C_{tiO} *... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom.«*

Praktični primeri izračuna komunalnega prispevka:

Oznaka objekta	P1	P1a	O2	O1	P4	P4a	O10	O10a	P15
Opis situacije	Predvideni enostanovanjski objekt z garažo in neposrednim priklopom na obstoječe cestno omrežje - vzhodni del		Obstoječi gospodarski in stanovanjski objekt na isti parceli - zahodni del		Predvideni enostanovanjski objekt z garažo - vzhodni del		Obstoječi enostanovanjski objekt z garažo - vzhodni del		Predvideni enostanovanjski objekt - zahodni del
Vrsta obstoječe komunalne opreme na katero se objekt priključuje	OC	OC	/	/	OC	OC	/	/	OC
	OJR	OJR	/	/	OJR	OJR	/	/	OJR
	OJP	OJP	/	/	OJP	OJP	/	/	OJP
	OV1	/	/	/	OV1	/	/	/	OV1
	OEO	OEO	/	/	OEO	OEO	/	/	OEO
Vrsta predvidene komunalne opreme na katero se objekt priključuje	OBO_SPRIDZ_1	OBO_SPRIDZ_1	/	/	OBO_SPRIDZ_1	OBO_SPRIDZ_1	/	/	OBO_SPRIDZ_1
	OBO_SPRIPZ_1	OBO_SPRIPZ_1	/	/	OBO_SPRIPZ_1	OBO_SPRIPZ_1	/	/	OBO_SPRIPZ_1
	/	/	/	/	OBO_C_1	OBO_C_1	/	/	OBO_C_1
	OBO_K_1	/	OBO_K_1	OBO_K_1	OBO_K_1	/	OBO_K_1	OBO_K_1	OBO_K_1
	OBO_V_1	/	/	/	OBO_V_1	/	/	/	OBO_V_1
Klasifikacija dejavnosti objekta	Enostanovanjske stavbe	Garažne stavbe	Enostanovanjske stavbe	Nestanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Garažne stavbe	Enostanovanjske stavbe	Nestanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe
Faktor dejavnosti	Obstoječa - 0,7 Predvidena - 1,0	Obstoječa - 0,7 Predvidena - 0,7	Predvidena - 1,0	Predvidena - 0,7	Obstoječa - 0,7 Predvidena - 1,0	Obstoječa - 0,7 Predvidena - 0,7	Predvidena - 1,0	Predvidena - 0,7	Obstoječa - 0,7 Predvidena - 1,0
Uporabljeno razmerje Dpi:Dti	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5
Površina parcele (m²)	1.086,00	/	916,92	916,92	675,00	/	1.708,82	/	1.390,00
Neto tlorisna površina objekta (m²)	243,10	29,75	244,65	210,31	243,10	29,75	155,70	28,42	364,65
Višina komunalnega prispevka za obstoječo opremo	7.843,36	315,29	0,00	0,00	5.926,05	315,29	0,00	0,00	10.650,11
Višina komunalnega prispevka za predvideno opremo	9.811,13	105,72	8.513,06	6.995,64	13.837,41	361,71	5.850,28	0,00	23.841,05
Višina skupnega komunalnega prispevka	17.654,49	421,01	8.513,06	6.995,64	19.763,46	677,00	5.850,28	0,00	34.491,16
Višina skupnega komunalnega prispevka (Objekt in garaža)	18.075,50		15.508,70		20.440,46		5.850,28		34.491,16

KAZALO

POVZETEK	3
KAZALO	10
1. SPLOŠNO	12
1.1. OZADJE IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	12
1.2. PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU POSZ	14
1.2.1. Naročnik	14
1.2.2. Izdelovalec	14
1.3. NAMEN IN CILJI POSZ	15
1.4. OSNOVE IN PODLAGE ZA PRIPRAVO POSZ	15
1.5. KRATEK POVZETEK ZAKONSKIH ZAHTEV	16
1.6. OBRAZLOŽITEV POGOSTO UPORABLJENIH POJMOV	16
2. OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	18
2.1. UMEMSTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR	18
2.1.1. Zasnova zunanje ureditve	18
2.1.2. Namembnost predvidenih objektov	18
2.1.3. Oblikovanje objektov in zunanjih površin	19
2.1.4. Načrt parcelacije in regulacijski elementi	19
2.1.5. Drugi pogoji in zahteve za izvajanje ZN	19
2.2. ETAPNOST IZVEDBE ZN	19
3. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA	20
3.1. ANALIZA OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME	20
3.2. OBRAČUNSKA OBMOČJA OBSTOJEČE OPREME	21
3.3. MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH OBSTOJEČE OPREME	21
4. PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA	22
4.1. ANALIZA PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME	22
4.1.1. Cestno omrežje	22
4.1.2. Kanalizacijsko omrežje	22
4.1.3. Vodovodno omrežje	23
4.2. OBRAČUNSKA OBMOČJA PREDVIDENE OPREME	23
4.3. MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH PREDVIDENE OPREME	24
4.1.4. Površina parcel na obračunskem območju	24
4.1.5. Neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju	25
5. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	29
5.1. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	29
5.1.1. Stroški pridobivanja zemljišč	29
5.1.2. Stroški priprave zemljišča	30
5.1.3. Stroški gradnje predvidene komunalne opreme	31
5.2. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	32
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	34
6.1. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OBSTOJEČE OPREME PRERAČUNANIH NA MERSKE ENOTE	34
6.2. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKE ENOTE	36

6.3.	RAZMERJE MED DELEŽI DPI IN DTI	36
6.4.	PODROBNEJŠA MERILA ZA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	36
6.5.	INDEKSIRANJE STROŠKOV	37
7.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	38
7.1.	OPIS NAČINA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	38
7.1.1.	Opis načina izračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.....	38
7.1.2.	Opis načina izračuna komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo	38
7.2.	POSEBNA DOLOČILA	39
7.2.1.	Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti	39
7.2.2.	Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	40
7.2.3.	Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka	40
7.2.4.	Pogodba o priključitvi	40
7.3.	PRIMER IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	40
8.	TERMINSKI NAČRT IZVEDBE OPREMLJANJA.....	42
9.	OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA	43
10.	POGODBA O OPREMLJANJU	45

KAZALO PREGLEDNIC

<i>Preglednica 1: Merske enote na obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme.....</i>	<i>21</i>
<i>Preglednica 2: Površina parcel na obračunskem območju (površine povzete po grafičnih podlagah)</i>	<i>24</i>
<i>Preglednica 3: Površine parcel na obračunskih območjih.....</i>	<i>25</i>
<i>Preglednica 4: Določitev bruto tlorisnih površin posameznih objektov.....</i>	<i>25</i>
<i>Preglednica 5: Določitev neto tlorisnih površin posameznih objektov.....</i>	<i>27</i>
<i>Preglednica 6: Določitev skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih.....</i>	<i>28</i>
<i>Preglednica 7: Stroški pridobivanja zemljišč</i>	<i>30</i>
<i>Preglednica 8: Stroški priprave zemljišča.....</i>	<i>30</i>
<i>Preglednica 9: Stroški gradnje predvidene opreme</i>	<i>32</i>
<i>Preglednica 10: Skupni stroški opremljanja</i>	<i>32</i>
<i>Preglednica 11: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja</i>	<i>33</i>
<i>Preglednica 12: Obračunski stroški opremljanja</i>	<i>33</i>
<i>Preglednica 13: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpi_O in Cti_O).....</i>	<i>35</i>
<i>Preglednica 14: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cpi_P).....</i>	<i>36</i>
<i>Preglednica 15: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cti_P).....</i>	<i>36</i>
<i>Preglednica 16: Faktorji dejavnosti</i>	<i>37</i>
<i>Preglednica 17: Praktični primeri izračuna komunalnega prispevka</i>	<i>41</i>

KARTOGRAFSKE PRILOGE

- Priloga A: Pregledna karta območja ZN*
- Priloga B: Ureditvena situacija (povzeta po ZN)*
- Priloga C: Pregledna karta predvidenega cestnega omrežja*
- Priloga D: Pregledna karta predvidenega kanalizacijskega omrežja*
- Priloga E: Pregledna karta predvidenega vodovodnega omrežja*

1. SPLOŠNO

1.1. Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Območje obravnavanega ZN leži v občini Braslovče, v krajevni skupnosti Gomilsko, v naselju Šmatevž. Lokacija predvidene pozidave leži ob cesti Braslovče – Gomilsko, zahodno od osrednjega dela naselja na jugovzhodnem pobočju, ki v južnem delu prehaja v ravnino. Lokacijo na severni in jugozahodni strani obdaja gozd. Ureditveno območje zajema površino približno 3 ha. Na tem območju se že nahaja 13 stanovanjskih in ne-stanovanjskih stavb, predvidena ureditev pa zajema izgradnjo 18 stanovanjskih objektov, m rekonstrukcijo dovozne poti in izgradnjo internih poti in izgradnjo komunalne opreme.

Zazidalni načrt za območje Šmatevž je bil sprejet z odlokom leta 1980 (Ur. l. SRS, št. 32/80). Zaradi spremenjenih potreb lokalne skupnosti in zastarelosti obstoječega zazidalnega načrta je v letu 2002 prišlo do pobude za spremembo in dopolnitve zazidalnega načrta.

Občina Braslovče je leta 2005 sprejela izvedbeni prostorski akt *Odlok o spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž (Ur. l. RS, št. 14/05)*, na podlagi katerega je leta 2006 sprejela *Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž (Ur. l. RS, št. 111/06)* ter ga leta 2008 uskladila z novo zakonodajo in sprejela novelacijo *Odloka o programu opremljanja zemljišča za gradnjo za območje opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž (Ur. l. RS, št. 87/2008)*.

V programu opremljanja iz leta 2006 je bila predvidena izgradnja komunalne infrastrukture fazno, in sicer v obdobju od leta 2007-2012. Dinamika zagotavljanja sredstev v izgradnjo komunalne infrastrukture pa se je določala glede na interese investitorjev oziroma jo je občina v celoti podredila razpoložljivim proračunskim možnostim (zbrana sredstva komunalnega prispevka). Za del območja je za izgradnjo komunalne infrastrukture občina sklenila tudi urbanistično pogodbo. Medtem ko, je s spremembo programa opremljanja iz leta 2008 bila predvidena izgradnja komunalne infrastrukture v obdobju 2008-2013.

Občina Braslovče je izgradnjo komunalne opreme zaradi lažje izvedbe in pridobitve gradbenega dovoljenja razdelila na dve fazi in do leta 2011 zgradila I. fazo, medtem ko, bo II. fazo - ostalo manjkajočo komunalno infrastrukturo po programu opremljanja (cestno omrežje, vodovodno omrežje, fekalno in meteorno omrežje) predvidoma zgradila v naslednjih dveh letih. Občina Braslovče bo pristopila k pridobivanju gradbenega dovoljenja za manjkajočo komunalno infrastrukturo, kar je tudi predvidela v predlogu proračuna za leto 2013 in v NRP za leto 2014. Zaradi vsega navedenega in nekaterih novih dejstev, se je Občina Braslovče odločila za ponovno prenovu Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje ZN »Šmiklavž« in na podlagi te odločitve pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila izdelavo Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje ZN »Šmatevž« (v nadaljevanju POSZ Šmatevž).

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* določa, da se tako opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, kot odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

S POSZ se v skladu z 4. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati, določi roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za

odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določi za predvideno in obstoječo komunalno opremo.

Ta program opremljanja stavbnih zemljišč se nanaša na območje predmetnega OPPN in vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture) v bližini obravnavanega območja,
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture) za potrebe obravnavanega območja,
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

Pri izdelavi POSZ so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec POSZ prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec POSZ ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

1.2. Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ

1.2.1. Naročnik

Naročnik:	Občina Braslovče Braslovče 22 3314 Braslovče
Župan:	Branimir Strojanšek
Matična številka:	1357557000
ID št. za DDV:	SI 49877445
Telefon:	03/ 703 84 00
Faks:	03/ 703 84 10
e-pošta:	obcina@braslovce.si
Predstavnik naročnika:	Ga. Simona Klokočovnik

1.2.2. Izdelovalec

Izdelovalec:	ZaVita, svetovanje, d.o.o. Lovkova 5 1380 Cerknica
Direktor:	Matjaž Harmel
Matična številka:	6158234000
ID št. za DDV:	SI 92303633
Telefon:	041/ 711-794
Faks:	/
e-pošta:	info@zavita.si
Predstavnika izvajalca:	Klemen Strmšnik in Matjaž Harmel

1.3. Namen in cilji POSZ

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

Program opremljanja določa usklajevanje dejavnosti povezanih s komunalnim opremljanjem stavbnih zemljišč za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje in omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo ter služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka. Cilji izdelave programa opremljanja so:

- analizirano stanje obstoječe komunalne opreme v okolici obravnavnega območja;
- analizirano stanje predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme na obravnavanem območju;
- določena obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določene merske enote za obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določena merila za izračun komunalnega prispevka;
- zagotovljeno odmerjanje komunalnega prispevka na območju OPPN.

1.4. Osnove in podlage za pripravo POSZ

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni spodaj navedeni predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (*Uradni list RS*, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A),
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) (*Uradni list RS*, št. 110/02, 97/03 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/04-ZVO-1, 45/04, 47/04, 62/04 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/07, 57/09 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/10 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012),
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (*Ur. l. RS*, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 48/2012, 57/2012),
- Zakon o javnih finančah (ZJF) (*Uradni list RS*, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02-ZDT-B, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 109/08, 49/09, 38/10-ZUKN, 107/10, 11/11-UPB4, 110/11-ZDIU12),
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2) (*Uradni list RS*, št. 128/06, 16/08, 19/10, 18/11, 43/2012 Odl.US: U-I-211/11-26),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (*Uradni list RS*, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (*Uradni list RS*, št. 95/07),
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (*Uradni list RS*, št. 95/07).

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni naslednji prostorsko-planski akti občine:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ZN Šmatevž (*Ur. l. RS* št. 14/05).

Pri pripravi POSZ so bili uporabljeni tudi sledeči viri:

- Prostorski red Občine Braslovče (*Ur. l. RS*, št. 16/08, 46/11),
- Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (*Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010*),
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (*Uradni list RS*, št. 59/08, 31/2010),
- Spremembe in dopolnitve Programa opremljanja za območje ZN Šmatevž (*Pavel Podlesnik s.p, julij 2008*),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž (*Ur. l. RS*, št. 19/09).
- Podatki posredovani s strani naročnika tokom usklajevanja (*Občina Braslovče, december 2012 – januar 2013*).

1.5. Kratak povzetek zakonskih zahtev

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. *Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* v 77. členu zavezuje Občino, da na stavbnih zemljiščih zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč. POSZ se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (OPN) ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), sprejme pa ga Občinski svet z odlokom. Na podlagi programa opremljanja se izvaja tudi odmera komunalnega prispevka.

ZPNačrt določa, da Občina lahko odmerja komunalni prispevek na podlagi programa opremljanja le, če je že sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

ZPNačrt prav tako določa, da Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez POSZ, če po vrednosti letno ne presega pet odstotkov (5%) sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo. Za to komunalno opremo pa Občina v takšnem primeru ne more zaračunati komunalnega prispevka.

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

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo (ZPNačrt).

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 (ZPNačrt).

Vsebino programa opremljanja podrobno določa *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*. *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* opredeljuje, da se s programom opremljanja določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine in roki za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

1.6. Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

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

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 (ZPNačrt).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višino komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme (ZPNačrt). Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom o občinskem proračunu 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. Šteje se, da so s

plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (*ZPNačrt*).

Komunalno opremljeno zemljišče je stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora in se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ) je dokument, na podlagi katerega se izvaja opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in je osnova za obračun komunalnega prispevka.

Pogodba o opremljanju je v skladu z 78. členom *ZPNačrt*. Z njo se lahko o opremljanju investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ki je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe (*ZPNačrt*). Obračunska območja se določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Za komunalno opremo, ki je namenjena objektom na območjih več občin, se na obračunskem območju posamezne občine upošteva le sorazmerni delež stroškov te 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 zavezance. So podlaga za izračun komunalnega prispevka (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Skupni stroški so obseg vseh stroškov, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Javne površine so površine namenjene preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem, parki ter druge javne zelene površine, ki so namenjene izboljšanju kvalitete bivanja v naselju (*ZPNačrt*).

Grajeno javno dobro so zemljišča in na njih zgrajeni objekti, ki so skladno s predpisi namenjeni splošni rabi in so dostopni vsem pod enakimi pogoji (*ZPNačrt*).

2. OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

Poglavje je povzeto po Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o ZN Šmatevž (Ur. l. RS št. 14/05), Spremembah in dopolnitvah Programa opremljanja za območje ZN Šmatevž (Pavel Podlesnik s.p, julij 2008) in Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž (Ur. l. RS, št. 19/09).

Območje predvidenih sprememb zazidalnega načrta Šmatevž leži v krajevni skupnosti Gomilsko v občini Braslovče, ob cesti Gomilsko Braslovče in zajema površino približno 3 ha. Območje zazidalnega načrta leži zahodno od osrednjega dela naselja na jugovzhodnem pobočju, ki v južnem delu prehaja v ravnino. Območje na zahodni in jugozahodni strani obdaja gozd. Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za območje Šmatevž, je predvidena gradnja prosto stojećih enodružinskih stanovanjskih objektov z garažami, rekonstrukcija dovozne poti in izgradnja internih poti ter potrebne komunalne infrastrukture. Ureditveno območje obsega parcele s parcelnimi št. *86, 126/10, 126/11, 126/12, 126/13 – del, 126/14, 126/15, 126/16, 126/17, 126/18, 126/19 – del, 126/23 – del, 126/24, 126/27, 126/28, 126/29, 126/30, 126/31, 129, 131, 132, 133/1, 134, 135, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/6, 138/1, 138/8, 138/9, 138/12, 138/16, 138/21, 138/22, vse k.o. Šmatevž. Meja ureditvenega območja je prikazana na kartografski prilogi A, parcelacija pa na kartografski prilogi B.

Na tem mestu je potrebno poudariti, da ima stavbno zemljišče na parcelni številki 131 možnost priklopa na obstoječo komunalno opremo in je posledično izločen iz tega programa opremljanja. Komunalni prispevek za to parcelo se določi skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (Uradni list RS, št. 59/08, 31/2010). Prav tako so bila iz obračunskih območij izločena vsa tista zemljišča, ki se skladno z ZN niso uvrščala v parcele predvidenih ali obstoječih objektov (glej kartografske priloge).

2.1. Umestitev načrtovanih ureditev v prostor

2.1.1. Zasnova zunanje ureditve

Območje ZN je definirano kot območje stanovanjske gradnje. S spremembami in dopolnitvami ZN je bilo na vzhodnem delu na novo definiranih 14 zazidljivih parcel z dovozno interno cesto, ki se odcepi od lokalne dovozne ceste. Na zahodnem delu so zasnovane še 4 zazidljive parcele in dovozna pot, ki predstavlja tudi dovozno pot k obstoječim objektom.

Urbanistična zasnova temelji na prostorskih omejitvah prostora (rob zazidave, lastništvo), željah lastnikov zemljišč in funkcionalni izrabi prostora. Celoten kompleks je sestavljen iz dveh sklopov. Prvi sklop s 4 objekti je umeščen v zahodni del območja, med obema sklopoma obstoječe stanovanjske pozidave. Drugi sklop zajema 14 objektov v vzhodnem delu območja. Na območju je predvidena klasična ali montažna gradnja samostojno stojećih stanovanjskih objektov. Dovoljene tolerance odstopanja gabaritov so +/- 10 %.

2.1.2. Namembnost predvidenih objektov

Območje zazidalnega načrta Šmatevž je definirano kot območje stanovanjske gradnje. V predvidenih stanovanjskih objektih je možna sprememba namembnosti za okolje nemotečo dejavnost po predhodni prostorski preveritvi in pod pogojem, da se ne bodo poslabšali bivalni pogoji ter ob upoštevanju vseh pogojev za varovanje okolja.

Za obstoječe objekte je dovoljena dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in adaptacija, kot tudi sprememba namembnosti za okolje nemotečo dejavnost po predhodni prostorski preveritvi in pod pogojem, da se ne bodo poslabšali bivalni pogoji ter ob upoštevanju vseh pogojev za varovanje okolja.

Na celotnem ureditvenem območju Zazidalnega načrta Šmatevž je dovoljeno postavljati objekte brez gradbenega dovoljenja kot določa *Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št 114/03).*

2.1.3. Oblikovanje objektov in zunanjih površin

Na območju se že nahaja 6 stanovanjskih in 1 poslovni objekt. Skupna površina pozidanih objektov, po podatkih Občine, znaša:

- skupna površina gradbenih parcel: 3.148 m²,
- skupna tlorisna površina objektov: 1.845 m².

Urbanistična zasnova temelji na prostorskih omejitvah obravnavanega območja (rob zazidave, lastništvo), željah naročnika in lastnikov zemljišč in funkcionalni izrabi prostora. Urbanistično bodo novi objekti locirani v dveh sklopih. Prvi sklop s štirimi predvidenimi objekti je umeščen v zahodnem delu območja ZN, med obema sklopoma obstoječe stanovanjske pozidave. Povezava z lokalno cesto je preko interne ceste za celoten zahodni del območja zazidalnega načrta. Drugi sklop zajema štirinajst predvidenih objektov v vzhodnem, večjem delu sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za območje Šmatevž. Objekti bodo z lokalno cesto povezani z drugo, interno cesto, ločeno od obstoječega stanovanjskega objekta.

Predvidena je klasična ali montažna gradnja skupno osemnajstih prosto stoječih stanovanjskih objektov s slemensko orientacijo vzhod - zahod. Strehe so simetrične dvokapnice z naklonom večjim od 32°, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta. Tlorisne dimenzije prosto stoječih stanovanjskih hiš zaporednih števil od 1 do 14 so 13,00 m x 11,00 m, etažnost P+IP. Garaže, prislunjene ob daljših linijah objektov so tlorisnih dimenzij 7,00 m x 5,00 m, etažnost P. Tlorisne dimenzije prosto stoječih stanovanjskih hiš zaporednih števil od 15 do 18 so 13,00 m x 11,00 m, etažnost K+P+IP. Minimalni odmiki objektov od posestnih mej morajo biti 2 m.

Objekti bodo pravokotne tlorisne zasnove, vhodni del naj bo poudarjen s členitvijo fasade. Fasade bodo v ometu različnih pastelnih barv, kritina naj bo opečna ali po barvi in teksturi opečni podobna kritina.

Funkcionalna zemljišča so lahko ograjena z ograjo do višine 1.50 m ali z živo mejo do višine 1.70 m. Okolice objektov bodo zatravljene, zasajene z okrasnimi grmovnicami in nizkim drevjem. Na območju funkcionalnih zemljišč je možna postavitev vrtnih ut, pergol in bazenov.

2.1.4. Načrt parcelacije in regulacijski elementi

Nova parcelacija v največji možni meri sledi obstoječi. Večje podolžne kmetijske parcele se na novo parcelirajo v bolj kvadrataste gradbene parcele. Funkcionalna zemljišča posameznih objektov vključujejo dovozne in manipulacijske površine s parkirnimi površinami, dostope in zelene površine. Razvidna so iz grafičnih prilog in upoštevajo nove parcelne meje. Kot toleranca je dovoljeno:

- Odstopanje gabaritov objektov $\pm 10\%$ pod pogojem, da se ohrani podolgovata zasnova objektov v minimalnem razmerju 1.2:1.0, da to dopušča velikost funkcionalnega zemljišča in konfiguracija terena. Spremembe ne smejo ovirati realizacije zazidalnega načrta in morajo biti v skladu s predpisi, ki se nanašajo na varovanje okolja.
- Odstopanje mej gradbenih parcel pod pogojem, da v ostalih delih ne ovirajo izvedbe sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.
- Sprememba zasnove prometne, komunalne ali energetske infrastrukture, če to predstavlja bolj ekonomična investicijska vlaganja, boljše projektne parametre ali primernejše rešitve v smislu varovanja okolja.

2.1.5. Drugi pogoji in zahteve za izvajanje ZN

Ureditveno območje zazidalnega načrta za območje Šmatevž ne leži v vodovarstvenem ali poplavnem območju. Odmiki med objekti preprečujejo širjenje požara. Oskrba za gašenje z vodo je predvidena preko hidrantnega omrežja nadzemnih hidrantov. Dovozi omogočajo dovoz intervencijskih vozil in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

2.2. Etapnost izvedbe ZN

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta omogočajo etapno izvajanje. Po izvedbi rekonstrukcije dovozne in izgradnja internih cest znotraj soseske ter izgradnji komunalne in energetske infrastrukture je možna etapna gradnja glede na potrebe in možnosti investitorjev. Posamezne faze se morajo izvesti kot celota z vsemi elementi ureditve, da se ne poslabša ekološkega stanja. Komunalna, prometna, energetska in vodnogospodarska ureditev mora biti dokončno urejena s posamezno fazo gradnje.

3. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

3.1. Analiza obstoječe komunalne opreme

Za obstoječo komunalno opremo se skladno s *Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Analiza obstoječe komunalne opreme je podana na podlagi *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)* in *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (Uradni list RS, št. 59/08, 31/2010)*. Oba dokumenta sta bila pripravljena na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)* in določata merila za odmero komunalnega prispevka za že obstoječo komunalno opremo.

V času priprave tega dokumenta je potekala tudi prenova dokumenta *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Navedeni dokument in pripadajoči odlok bosta nadomestila dokument *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče (ZaVita d.o.o., februar 2013)* in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*. Na dan uveljavitve obeh dokumentov bosta oba sedaj veljavna dokumenta prenehala veljati.

Glede na navedeno je bilo edino smiselno, da se odmero komunalnega prispevka v tem poglavju poveže z novimi dokumenti, ki bodo predvidoma sprejeti na isti seji Občinskega sveta Občine Braslovče kot predmetni program opremljanja in pripadajoči odlok. V *Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče* so za obstoječo komunalno opremo na ali ob območju ZN Šmatevž že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zato v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja in ocen vrednosti obstoječe opreme, saj so ta izhodišča že določena s sprejetim *Odlokom* oziroma pripadajočim programom opremljanja stavbnih zemljišč.

Na območju urejanja predstavljajo obstoječo komunalno infrastrukturo:

- Prometno omrežje: obstoječa dovozna lokalna cesta, ki poteka na južni strani kompleksa in se odcepi na vzhodni strani od obstoječe ceste Braslovče – Gomilsko (št. 490152) ter obstoječa dovozna (interna) cesta, ki služi napajanju zahodnega dela območja;
- Vodovodno omrežje: obstoječi objekti se oskrbujejo s pitno vodo iz obstoječega transportnega voda iz PVC cevi DN 255 mm, ki poteka po robu obstoječe ceste;
- Kanalizacijsko omrežje: na območju ni meteorne in fekalne kanalizacije;
- Električno omrežje in javna razsvetljava: električno nizkonapetostno razvodno omrežje je urejeno za obstoječe objekte in poteka po južni meji območja, javna razsvetljava ni urejena;
- Telefonsko omrežje: to poteka na vzhodni strani območja.

Obstoječa komunalna oprema na obravnavanem ureditvenem območju ne omogoča izvedbe z prostorskim aktom predvidene pozidave. Obstoječa komunalna oprema območja zajetega v ZN Šmatevž omogoča priključitev novo predvidene pozidave na obravnavanem ureditvenem območju pod pogoji določenimi v veljavnem prostorskem aktu. Za izvedbo predvidene povezave bo potrebno izvesti rekonstrukcije obstoječe komunalne opreme (cesta, vodovod).

Za potrebe nemotenega obratovanja (uporaba in funkcioniranje) obravnavanega ZN Šmatevž, bo na območju zgrajena potrebna spremljajoča komunalna oprema (infrastruktura). Vodi predvidene komunalne opreme bodo priključeni na obstoječo komunalno opremo, ki se nahaja ob območju ZN Šmatevž.

3.2. Obračunska območja obstoječe opreme

Na območju občine Braslovče obračunska območja predvidene komunalne opreme določa *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (Uradni list RS, št. 59/08, 31/2010)* in pripadajoče *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje ZN Šmatevž lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- OC - obračunsko območje občine za cestno omrežje,
- OJR - obračunsko območje za javno razsvetljavo,
- OJP - obračunsko območje občine za javne površine
- OV1 - obračunsko območje občine za vodovodno omrežje,
- OEO - obračunsko območje občine za ekološke otoke.

V času priprave tega dokumenta je potekala tudi prenova dokumenta *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Navedeni dokument in pripadajoči odlok bosta nadomestila dokument *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče (ZaVita d.o.o., februar 2013)* in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*. Na dan uveljavitve obeh dokumentov bosta oba sedaj veljavna dokumenta prenehala veljati.

Glede na navedeno je bilo edino smiselno, da se odmero komunalnega prispevka v tem poglavju poveže z novimi dokumenti, ki bodo predvidoma sprejeti na isti seji Občinskega sveta Občine Braslovče kot predmetni program opremljanja in pripadajoči odlok. V *Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče* so za obstoječo komunalno opremo na ali ob območju ZN Šmatevž že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zato v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja in ocen vrednosti obstoječe opreme, saj so ta izhodišča že določena s sprejetim *Odlokom* oziroma pripadajočim programom opremljanja stavbnih zemljišč.

Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje ZN Šmatevž lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- cestno omrežje (obračunsko območje OBO_C_1),
- vodovodno omrežje (obračunsko območje OBO_V_1)
- površine za ravnanje z odpadki (obračunsko območje OBO_PRO_1),
- javne površine (obračunsko območje OBO_JP_1).

3.3. Merske enote na obračunskih območjih obstoječe opreme

Spodnja preglednica z določenimi merskimi enotami na obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme je povzeta po *Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*.

Preglednica 1: Merske enote na obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	PP [m ²]	NTPO [m ²]
Cestno omrežje	OBO_C_1	3.661.062,03	800.275,00
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	1.728.715,57	389.169,28
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	2.667.413,39	592.522,41
Vodovodno omrežje	OBO_V_2	692.701,99	136.062,41
Vodovodno omrežje	OBO_V_3	98.783,33	19.583,93
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	3.661.062,03	800.275,00
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	3.661.062,03	800.275,00

4. PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

V tem poglavju podan opis predvidene komunalne opreme je povzet po Spremembah in dopolnitvah Programa opremljanja za območje ZN Šmatevž (Pavel Podlesnik s.p., julij 2008) ter podatkih Občine Braslovče (Občina Braslovče, januar 2013).

4.1. Analiza predvidene komunalne opreme

4.1.1. Cestno omrežje

Obravnavano območje bo dostopno preko obstoječe dovozne lokalne ceste, ki poteka na njegovi južni strani in se odcepi od obstoječe ceste Braslovče – Gomilsko (št. 490152).

Cestni promet:

Za dovoz do obstoječih in novih stanovanjskih hiš sta predvidena dva odcepa od lokalne dovozne ceste, in sicer C1 in C2. Dovožna cesta C1 je nova cesta na sredini območja z obojestranskimi dovozi do objektov. Dovožna cesta C2 je predvidena kot preureditev obstoječe dovozne ceste z delno prestavitvijo trase. Od ceste C2 je predviden odcep ceste C3 do obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov.

Trase omenjenih cest potekajo pretežno po kmetijskih zemljiščih, zato bo predhodno potrebno odstraniti humus. Širina dovoznih cest je 5,00 m z obojestransko utrjeno bankino širine 0,50 m. Dovožne ceste bodo obrobničene. Zadnji del ceste C3 (za objekte št. 16, 17 in 18) bo širine 3,00 m z obojestransko utrjeno bankino. Dovožne ceste bodo asfaltirane. Trase cest potekajo v glavnem po kmetijskih zemljiščih. Predvideno je odvodnjavanje dovoznih cest. Za odvodnjavanje cest je predvidena meteorna kanalizacija s požiralniki z LTŽ rešetko ali vtokom pod robnikom. Sestav zgornjega ustroja omenjenih cest je sledeč:

- 3 cm asfaltbeton,
- 5 cm bitugramoz,
- 35 cm min. tampon.

Dovozi k objektom morajo biti tlakovani s tlakovci ali travnimi ploščami, ki omogočajo ponikanje vode v podtalje.

Predvidene površine cest so:

- dovožna cesta C1: 1.057,60 m² (153,52 m dolžine) – zgrajeno v 1. fazi,
- dovožna cesta C2: 1.049,00 m² (198,94 m dolžine) – zgrajeno v 1. fazi,
- dovožna cesta C3: 382,70 m² (66,53 m dolžine) – predvideno za gradnjo v 2. fazi.

4.1.2. Kanalizacijsko omrežje

Fekalna kanalizacija:

Na območju sprememb in dopolnitev ZN Šmatevž je predviden ločen sistem kanalizacije. Obstoječe fekalne kanalizacije na obravnavanem območju ni. Na območju Gomilskega in Šmatevža je po idejni študiji IEL d.o.o. Maribor (Novelacija idejne zasnove odvajanja in čiščenja odpadnih voda območja Spodnje Savinjske doline) predvidena izgradnja čistilne naprave Gomilsko. Obravnavano območje pozidave Šmatevž bo možno priključiti na omenjeno čistilno napravo, ko bo ta zgrajena. Do izgradnje centralne čistilne naprave pa je za območje sprememb in dopolnitev ZN Šmatevž treba zgraditi lokalno čistilno napravo, ki bo zagotavljala čiščenje odpadnih vod tudi za obstoječe objekte na obravnavanem območju. Lokalna čistilna naprava je predvidena na parceli št. 137/5 in sicer na vzhodni strani obravnavanega območja.

Za izgradnjo meteorne in fekalne kanalizacije so predvidene plastične cevi, ki se polagajo v ozek izkop, na peščeno podlago debeline minimalno 10 cm in obsujejo s peskom do višine 15 cm nad temenom cevi. Revizijski jaški so predvideni iz betonskih cevi DN 600 mm oziroma DN 800 mm, z LTŽ pokrovom DN 600 mm, težke izvedbe na povozni površini. Na jaških fekalne kanalizacije morajo biti nameščeni smradotesni pokrovi.

Predvideno fekalno kanalizacijo sestavljajo:

- kanal F1 dolžine 181,62 m (PVC cevi DN 250 mm) – zgrajeno v 1. fazi,
- kanal F2 dolžine 63,03 m (PVC cevi DN 200 mm) – zgrajeno v 1. fazi,

- kanal F3 dolžine 100,61 m (PVC cevi DN 200 mm) – predvideno za gradnjo v 2. fazi.
- lokalna čistilna naprava zmogljivosti 100 PE – zgrajeno v 1. fazi.

Meteorna kanalizacija:

Na obravnavanem območju ni meteorne kanalizacije. Meteorne vode poniknejo oz. se odvajajo po površinskih jarkih in preko prepusta pod cesto Braslovče – Gomilsko na vzhodno stran ceste. Za odvod meteornih vod iz območja dovoznih in napajalnih cest ter utrjenih površin ob objektih (parkirni prostori) je predvidena izgradnja kanalizacije in sicer v osi omenjenih cest, s tem, da je treba pred priključkom onesnaženih vod iz območja parkirnih površin te očistiti v ustrezno dimenzioniranem lovilcu olj.

Za odvod meteornih vod z območja dovoznih cest ter utrjenih površin ob objektih je predvidena izgradnja 5 meteornih kanalov in sicer v osi predvidenih cest. Meteorna kanalizacija bo priključena na obstoječi prepust. Prepust bo zamenjan z ABC DN 600 mm. Za zaledne vode je predvidena tipska montažna betonska kanaleta, ki se priključi na predvideno meteorno kanalizacijo. Vsi kanali bodo iz PVC cevi.

Meteorne vode iz strehe objekta so speljane v peskolove in se lahko odvajajo lokalno v podtalje. Meteorne vode z območja dovozov do garaž, ki naj bodo tlakovani s tlakovci ali travnimi ploščami, se spuščajo v podtalje. Za zaledne vode je predvidena tipska montažna betonska kanaleta, ki se v revizijskem jašku priključi na predvideno kanalizacijo.

Predvideni meteorni kanali so:

- kanal M1 bo dolžine 168,00 m (PVC cevi DN 300 mm) – zgrajeno v 1. fazi,
- kanal M2 bo dolžine 26,00 m (PVC cevi DN 250 mm) – zgrajeno v 1. fazi,
- kanal M2 bo dolžine 47,07 m (PVC cevi DN 250 mm) – zgrajeno v 1. fazi,
- kanal M4 bo dolžine 81,43 m (PVC cevi DN 250 mm) – predvideno za gradnjo v 2. fazi,
- kanal za zaledne vode bo iz PVC cevi DN 200 mm in dolžine 57 m, predvidena je ureditev betonske kanalete dolžine 150 m – predvideno za gradnjo v 2. fazi.

Na območju ZN Šmatevž ni obstoječega kanalizacijskega omrežja, zaradi česar se bodo na predvideno kanalizacijsko omrežje priključevali tudi že obstoječi objekti. Zaradi navedenega v nadaljevanju programa opremljanja v tem primeru v obračunsko območje vključujemo tudi obstoječe objekte na območju ZN Šmatevž.

4.1.3. Vodovodno omrežje

Obstoječi objekti na območju predvidene povezave se oskrbujejo s pitno vodo iz obstoječega transportnega voda iz PVC cevi d 255 mm, ki poteka po robu obstoječe ceste. Priključek za predvideno sekundarno omrežje naj se izvede na mestu, kjer je že izveden obstoječ priključek, in sicer je treba povečati profil cevi.

Za oskrbo predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo je treba zgraditi sekundarno vodovodno omrežje – krožni vod. Za izgradnjo vodovodnega omrežja so predvidene LŽ DUKTIL cevi DN 100 mm, ki se polagajo v ozek izkop širine 0.60 m, na peščeno podlago debeline min. 10 cm in obsujejo s peskom do višine 15 cm nad temenom cevi.

Za zagotavljanje požarne varnosti so na omrežju predvideni nadzemni hidranti DN 80 mm. Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih ventilov. Obstoječi hišni priključki se povežejo na novozgrajeno sekundarno vodovodno omrežje. Vodomeri pa se vgradijo v zunanje vodomerne jaške.

Predvideno vodovodno omrežje je naslednje:

- vod 1, dolžine 132,32 m z 2 nadzemnima hidrantoma – zgrajeno v 1. fazi,
- vod 2, dolžine 164,55 m z 1 nadzemnim hidrantom – zgrajeno v 1. fazi,
- vod 3, dolžine 124,30 m z 1 nadzemnim hidrantom – predvideno za gradnjo v 2. fazi.

4.2. Obračunska območja predvidene opreme

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) določata, da se obračunska območja določijo za vso predvideno komunalno opremo.

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Predmet tega programa opremljanja je gradnja komunalne opreme za območje ZN »Šmatevž«. Obračunska območja so bila določena na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ZN Šmatevž (Ur. l. RS št. 14/05)* – tekstualni in grafični del.

Glede na zgoraj podana izhodišča lahko določimo naslednja obračunska območja:

- obračunsko območje stroškov pridobivanja zemljišč (OBO_SPRIDZ_1), določeno na podlagi območja, ki se opremlja z predvideno komunalno opremo (v območje so vključene zgolj parcele 18 predvidenih objektov),
- obračunsko območje stroškov priprave zemljišč (OBO_SPRIPZ_1), določeno na podlagi območja, ki se opremlja z predvideno komunalno opremo (v območje so vključene zgolj parcele 18 predvidenih objektov),
- obračunsko območje cestnega omrežja (OBO_C_1), določeno na podlagi poteka predvidenega cestnega omrežja (v območje so vključene zgolj parcele 18 predvidenih objektov),
- obračunsko območje kanalizacijskega omrežja (OBO_K_1), določeno na podlagi poteka predvidenega omrežja fekalne kanalizacije (v območje so vključene tudi parcele že obstoječih objektov, saj se bodo le-ti na novo opremljali s to vrsto komunalne opreme),
- obračunsko območje vodovoda (OBO_V_1), določeno na podlagi poteka predvidenega vodovodnega omrežja (v območje so vključene zgolj parcele 18 predvidenih objektov).

Obračunska območja za predvideno komunalno infrastrukturo predstavljajo stavbna zemljišča znotraj ureditvenega območja. Glede na predvideni potek, faznosti gradnje in ureditve posamezne vrste komunalne opreme, ki je predmet obračuna komunalnega prispevka so bila za posamezno vrsto komunalne opreme določena zgoraj navedena obračunska območja. Njihove površine so bile določene glede na to, ali se določena parcela opremlja z dotično vrsto komunalne opreme ali ne.

Skladno z navedeno metodologijo ugotavljamo, da se gradbene parcele znotraj območja ZN opremljajo z različno komunalno opremo. Obračunsko območje predstavljajo zgolj parcele, ki pripadajo predvidenim 18 stanovanjskim objektom in njim pripadajočim garažnim objektom ter obstoječim objektom. medtem ko so bile površine namenjene gradnji komunalne opreme izločene iz obračunskega območja.

Obračunska območja so skupaj s predvideno komunalno opremo grafično prikazana v kartografskih prilogah C, D in E.

4.3. Merske enote na obračunskih območjih predvidene opreme

Za obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme je potrebno določiti tudi merske enote na katere se preračunajo obračunski stroški. Merske enote so m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta.

4.1.4. Površina parcel na obračunskem območju

Podatki o površini parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov *Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ZN Šmatevž (Ur. l. RS št. 14/05)* – tekstualni in grafični del.

V obračunska območja so bile vključene vse parcele znotraj meje obravnavanega območja na katerih je še možna gradnja objektov. Ob tem je bila od površine parcel, ki se uvrščajo v obračunsko območje odšteta površina zemljišč, ki se namenjuje gradnji grajenega javnega dobra – v tem programu opremljanja gre za površine namenjene gradnji komunalne infrastrukture.

Tako, so bile v obračunska območja vključene le zazidljive parcele namenjene gradnji znotraj meje območja urejanja, katerih površina glede na izvedeno analizo in izračune iz grafičnih podlag *Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ZN Šmatevž (Ur. l. RS št. 14/05)*.

Preglednica 2: Površina parcel na obračunskem območju (površine povzete po grafičnih podlagah)

Oznaka parcele, ki pripada posameznemu predvidenemu objektu z oznako	Površina parcele (m ²)
P1 (objektu pripada tudi garaža)	1.086,00
P2 (objektu pripada tudi garaža)	720,00
P3 (objektu pripada tudi garaža)	690,00

P4 (objektu pripada tudi garaža)	675,00
P5 (objektu pripada tudi garaža)	760,00
P6 (objektu pripada tudi garaža)	810,00
P7 (objektu pripada tudi garaža)	810,00
P8 (objektu pripada tudi garaža)	910,00
P9 (objektu pripada tudi garaža)	960,00
P10 (objektu pripada tudi garaža)	820,00
P11 (objektu pripada tudi garaža)	1.126,00
P12 (objektu pripada tudi garaža)	830,00
P13 (objektu pripada tudi garaža)	1.100,00
P14 (objektu pripada tudi garaža)	1.022,00
P15	1.390,00
P16	1.068,00
P17	820,00
P18	580,00
O1 in O2 (objektu pripada tudi garaža)	1.833,84
O3	607,43
O4	2.128,42
O5 in O6(objektu pripada tudi garaža)	465,02
O7, O8 (objektu pripada tudi garaža) in O9	4.345,48
O10 (objektu pripada tudi garaža)	1.708,82
SKUPAJ	27.266,01

Glede na posamezno obračunsko območje so v nadaljevanju podane površine parcel na posameznem obračunskem območju.

Preglednica 3: Površine parcel na obračunskih območjih

Obračunsko območje	Predvideno število objektov na obračunskem območju – všteti so tako obstoječi objekti, kot predvideni objekti in garaže (kos)	Površina parcel na obračunskem območju [m ²]
OBO_SPRIDZ_1	32	16.189,76
OBO_SPRIPZ_1	32	16.189,76
OBO_C_1	28	14.371,00
OBO_K_1	28	27.266,01
OBO_V_1	18	16.177,00

4.1.5. Neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju

Podatki o neto tlorisni površini objektov so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ZN Šmatevž (Ur. l. RS št. 14/05) – tekstualni in grafični del. Iz istega dokumenta izhajajo tudi spodaj podane bruto tlorisne površine objektov ter predvidena etažnost objektov. Bruto in neto tlorisne površine predvidenih objektov so bile tako določene na osnovi spodnjih postavk.

Preglednica 4: Določitev bruto tlorisnih površin posameznih objektov

Oznaka objektov	Vrsta objekta	Površina parcele (m ²)	Tlorisne dimenzije predvidenih objektov	Bruto tlorisna površina etaže	Predvidena etažnost	Maksimalno število etaž	Bruto tlorisna površina objekta (m ²)
P1	Enostanovanjska stavba	1.086,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P2	Enostanovanjska stavba	720,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P3	Enostanovanjska stavba	690,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P4	Enostanovanjska stavba	675,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P5	Enostanovanjska stavba	760,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje ZN »Šmatevž«

P6	Enostanovanjska stavba	810,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P7	Enostanovanjska stavba	810,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P8	Enostanovanjska stavba	910,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P9	Enostanovanjska stavba	960,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P10	Enostanovanjska stavba	820,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P11	Enostanovanjska stavba	1.126,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P12	Enostanovanjska stavba	830,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P13	Enostanovanjska stavba	1.100,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P14	Enostanovanjska stavba	1.022,00	11,0m x 13,0 m	143,00	P+M	2	286,00
P15	Enostanovanjska stavba	1.390,00	11,0m x 13,0 m	143,00	K+P+M	3	429,00
P16	Enostanovanjska stavba	1.068,00	11,0m x 13,0 m	143,00	K+P+M	3	429,00
P17	Enostanovanjska stavba	820,00	11,0m x 13,0 m	143,00	K+P+M	3	429,00
P18	Enostanovanjska stavba	580,00	11,0m x 13,0 m	143,00	K+P+M	3	429,00
P1a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P2a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P3a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P4a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P5a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P6a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P7a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P8a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P9a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P10a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P11a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P12a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P13a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
P14a	Garaža	/	7,0m x 5,0m	35,00	P	1	35,00
O1	Nestanovanjska stavba	1.833,84	/	115,09	P	1	115,09
O2	Enostanovanjska stavba		/	123,71	P+M	2	247,42
O3	Enostanovanjska stavba	607,43	/	143,91	P+M	2	287,82
O4	Enostanovanjska stavba	2.128,42	/	162,41	P+M	2	324,82
O5	Enostanovanjska stavba	465,02	/	91,01	P+M	2	182,02
O6	Enostanovanjska stavba		/	36,60	P+M	2	73,20
O7	Enostanovanjska stavba	4.345,48	/	95,23	P+M	2	190,46
O8	Nestanovanjska stavba		/	149,68	P	1	149,68
O9	Nestanovanjska stavba		/	64,56	P	1	64,56
O10	Enostanovanjska stavba	1.708,82	/	91,59	P+M	2	183,18
O2a	Garaža	/	/	22,93	P	1	22,93
O6a	Garaža	/	/	7,76	P	1	7,76
O8a	Garaža	/	/	42,86	P	1	42,86
O10a	Garaža	/	/	33,43	P	1	33,43
SKUPAJ							8.135,23

V nadaljevanju so bile bruto tlorisne površine zmanjšane za 15%, ki jih bodo po predvidevanju v objektih predstavljali zidovi. Ob upoštevanju zgornje predpostavke, so bile obravnavanim objektom določene naslednje neto tlorisne površine.

Preglednica 5: Določitev neto tlorisnih površin posameznih objektov

Oznaka objektov	Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	15 % delež bruto tlorisne površine (m ²)	Neto tlorisna površina objekta (m ²)
P1	286,00	42,90	243,10
P2	286,00	42,90	243,10
P3	286,00	42,90	243,10
P4	286,00	42,90	243,10
P5	286,00	42,90	243,10
P6	286,00	42,90	243,10
P7	286,00	42,90	243,10
P8	286,00	42,90	243,10
P9	286,00	42,90	243,10
P10	286,00	42,90	243,10
P11	286,00	42,90	243,10
P12	286,00	42,90	243,10
P13	286,00	42,90	243,10
P14	286,00	42,90	243,10
P15	429,00	64,35	364,65
P16	429,00	64,35	364,65
P17	429,00	64,35	364,65
P18	429,00	64,35	364,65
P1a	35,00	5,25	29,75
P2a	35,00	5,25	29,75
P3a	35,00	5,25	29,75
P4a	35,00	5,25	29,75
P5a	35,00	5,25	29,75
P6a	35,00	5,25	29,75
P7a	35,00	5,25	29,75
P8a	35,00	5,25	29,75
P9a	35,00	5,25	29,75
P10a	35,00	5,25	29,75
P11a	35,00	5,25	29,75
P12a	35,00	5,25	29,75
P13a	35,00	5,25	29,75
P14a	35,00	5,25	29,75
O1	115,09	17,26	97,83
O2	247,42	37,11	210,31
O3	287,82	43,17	244,65
O4	324,82	48,72	276,10
O5	182,02	27,30	154,72
O6	73,20	10,98	62,22
O7	190,46	28,57	161,89
O8	149,68	22,45	127,23
O9	64,56	9,68	54,88
O10	183,18	27,48	155,70
O2a	22,93	3,44	19,49
O6a	7,76	1,16	6,60
O8a	42,86	6,43	36,43
O10a	33,43	5,01	28,42
SKUPAJ	8.135,23	1.220,28	6.914,95

V skladu z določenimi obračunskimi območji so bile na podlagi zgoraj podanih ugotovitev v nadaljevanju izračunane neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih, ki so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 6: Določitev skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih

Obračunsko območje	Predvideno število objektov na obračunskem območju – všteti so tako stanovanjski kot garažni objekti (kos)	Neto tlorisna površina objektov na obračunskem območju (m ²)
OBO_SPRIDZ_1	32	5.278,50
OBO_SPRIPZ_1	32	5.278,50
OBO_C_1	32	4.732,80
OBO_K_1	28	6.407,51
OBO_V_1	36	4.862,00

5. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

5.1. Skupni stroški opremljanja

Občina bo lahko odmerila komunalni prispevek za predvideno komunalno infrastrukturo, za katero so bile v programu opremljanja določeni skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah predvidene komunalne opreme in po obračunskih območjih.

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Skladno z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. L. RS, št. 80/07)* se kot skupni stroški komunalne opreme upoštevajo:

- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme (*t.i. stroški pridobivanja zemljišča*)
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme (*t.i. stroški priprave zemljišča*),
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

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

Občina v skladu z 12. Členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. L. RS, št. 80/07)* določi način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju določijo na naslednji način:

$$S_{(ij)} = L_{(ij)} \cdot Cm_{(i)}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

• $S_{(ij)}$... višina skupnih stroškov za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na obračunskem območju predvidene komunalne opreme
• $L_{(ij)}$... dolžina voda posamezne vrste predvidene komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju,
• $Cm_{(i)}$... skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje predvidene komunalne opreme opredeljeni na podlagi:

- podatkov o predvidenih stroških pridobivanja in priprave zemljišč, ki smo jo v okviru tega programa posebej naredili za določitev ocene vrednosti,
- podatkov o predvidenih stroških izgradnje predvidene komunalne opreme (izgradnja ceste, omrežja, omrežja fekalne kanalizacije, vodovoda itd...) na obračunskih območjih, ki smo jih pridobili iz skupne rekapitulacije vseh del, ki je bila v okviru tega programa posebej narejena za določitev ocene vrednosti predvidene komunalne opreme.

5.1.1. Stroški pridobivanja zemljišč

V ta sklop so uvrščeni stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice, stroški upravnih postopkov, cenitev in ostali stroški povezani s pridobivanjem zemljišč.

Osnovo za vrednotenje stroškov pridobivanja zemljišč predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi programa opremljanja opredelil naročnik. Na podlagi navedenega so vključene vrednosti za pridobivanje zemljišč, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 7: Stroški pridobivanja zemljišč

I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. NEZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. stroški odkupa zemljišča	/	/	/	0,00
2. služnosti	/	/	/	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	/	/	/	0,00
4. stroški za cenitve	/	/	/	0,00
5. upravni in sodni postopki	/	/	/	0,00
6. ostali stroški	/	/	/	0,00
7. stroški kreditov	/	/	/	0,00
8. organizacija izvedbe del z ostalimi nenapovedanimi str.	/	/	/	0,00
SKUPAJ				0,00
B. ZAZIDANO ZEMLJIŠČE				
1. odškodnina za zemljišče	/	/	/	0,00
2. odškodnina za objekte in naprave	/	/	/	0,00
3. odškodnina za posevke in kulture	/	/	/	0,00
4. stroški za cenitve	/	/	/	0,00
5. upravni in sodni postopki	/	/	/	0,00
6. ostali stroški	/	/	/	0,00
7. stroški kreditov	/	/	/	0,00
8. organizacija izvedbe del	/	/	/	0,00
SKUPAJ				0,00
C. DRUGO				
predhodni stroški	/	/	/	0,00
drugo za pridobivanje zemljišč	/	/	/	0,00
delilni načrti	/	/	/	0,00
organizacija izvedbe del	/	/	/	0,00
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ (CENA NE VKLJUČUJE DDV)				0,00

Vse vrednosti v preglednici so podane brez DDV.

5.1.2. Stroški priprave zemljišča

Osnovo za vrednotenje stroškov priprave zemljišča predstavljajo podatki, ki jih je ob izdelavi programa opremljanja opredelil naročnik. Del stroškov (projektna dokumentacija) je bila opredeljena izkustveno. Na podlagi navedenega so vključene vrednosti priprave zemljišča, ki so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 8: Stroški priprave zemljišča

II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA				
	enota	količina	cena/enoto [EUR]	vrednost [EUR]
A. RAZISKAVE IN ŠTUDIJE				
1. geološke, geomehanske, hidrogeološke	kos	/	/	/
2. okoljske, naravovarstvene, CPVO	kos	/	/	/
3. arheološke raziskave	kos	/	/	/
4. meteorološke	kos	/	/	/
5. hidrološke, vodnogospodarske (poplavna varnost)	kos	/	/	/
6. energetske, komunalne, prometne	kos	/	/	/
7. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/

SKUPAJ				0,00
B. GEODETSKA DOKUMENTACIJA				
1. geodetski načrti in dela	kos	1	11.657,00	11.657,00
2. ureditev meje oboda območja	kos	/	/	/
3. parcelacije	kos	1	4.333,00	4.333,00
4. odloki o prepovedi delitve in graditve	kos	/	/	/
5. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
SKUPAJ				15.990,00
C. PROSTORSKA IN TEHNIČNA DOKUMENTACIJA				
1. programsko strateški dokumenti	kos	/	/	/
2. prostorsko izvedbeni akti (OPPN)	kos	1	13.493,00	13.493,00
3. idejne zasnove komunalne infrastrukture	kos	/	/	/
4. idejni projekti komunalne infrastrukture	kos	/	/	/
5. program opremljanja (vključena tudi cena prenove)	kos	1	6.424,50	6.424,50
6. informacijski sistem	kos	/	/	/
7. investicijska dokumentacija	kos	/	/	/
8. projektna dokumentacija (PGD, PZI, PID)	kos	1	15.183,00	15.183,00
9. nadzor (projektantski, geomehanski)	kos	/	/	/
10. program izvajanja del	kos	/	/	/
11. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
12. ostalo	kos	1	2.504,00	2.504,00
SKUPAJ				37.604,50
D. PRIPRAVA ZEMLJIŠČA				
1. hidromelioracija terena (prestavitev vodotokov, ureditev vodotokov itd.)	m ²	/	/	/
2. odstranitev in začasno ali dokončno deponiranje zemljin	m ³	/	/	/
3. odstranitev zelenega pokrova - gozd (grmovje z drevjem in odstranitev panjev)	m ²	/	/	/
3. izkopi, nasipavanje in izravnave terena	m ³	/	/	/
4. zavarovanje plazovitega terena	m ²	/	/	/
5. odstranitev obstoječih objektov (rušenje)	kos	/	/	/
6. prestavitev obstoječe komunalne infrastrukture	m ¹	/	/	/
7. arheološka izkopavanja	kos	/	/	/
8. drugi stroški (kredit, itd.)	kos	/	/	/
9. organizacija izvedbe del	kos	/	/	/
10. ostala pripravljala dela (zakoličenje osi, zavarovanje gradbišča, postavitve gradbenih profilov, postavitve opreme, razna nepredvidena dela)	kos	/	/	/
SKUPAJ				0,00
SKUPAJ STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA (CENA NE VKLJUČUJE DDV)				53.594,50

Vse vrednosti v preglednici so podane brez DDV.

5.1.3. Stroški gradnje predvidene komunalne opreme

Za komunalno opreme na območju OPPN so bili, na podlagi značilnosti predvidene komunalne opreme in stroškov gradnje komunalne opreme na enoto, ocenjeni stroški izgradnje komunalne opreme. Skladno z obsegom predvidene ureditve so predvideni naslednji stroški gradnje komunalne opreme, ki so po posameznih sklopih predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 9: Stroški gradnje predvidene opreme

III. STROŠKI GRADNJE PREDVIDENE OPREME				
	enota	količina	cena/enota [EUR]	vrednost [EUR]
A. CESTNO OMREŽJE				
1. Izgradnja dovozne ceste C1 (že zgrajeno)	m ²	1.057,60	59,22	62.631,07
2. Ureditev obstoječe dovozne ceste C2 z delno prestavitvijo trase (že zgrajeno)	m ²	1.049,00	29,61	31.060,89
1. Izgradnja dovozne ceste C3 (predvideno)	m ²	382,70	59,22	22.663,49
SKUPAJ				116.355,46
B. KANALIZACIJSKO OMREŽJE				
1. Izgradnja novega omrežja fekalne kanalizacije (že zgrajeno)	m ¹	244,65	104,35	25.529,23
2. Izgradnja novega omrežja fekalne kanalizacije (predvideno)	m ¹	100,61	104,35	10.498,65
3. Izgradnja čistilne naprave	kos	1	30.045,00	30.045,00
4. Izgradnja novega omrežja meteorne kanalizacije (že zgrajeno)	m ¹	241,07	129,30	31.170,35
5. Izgradnja novega omrežja meteorne kanalizacije (predvideno)	m ¹	288,43	129,30	37.294,00
SKUPAJ				134.537,23
C. VODOVODNO OMREŽJE				
1. Izgradnja novega vodovodnega omrežja (že zgrajeno)	m ¹	296,87	139,65	41.457,90
2. Izgradnja novega vodovodnega omrežja (predvideno)	m ¹	124,30	139,65	17.358,50
2. Postavitev hidrantov	kos	4	763,02	3.052,08
SKUPAJ				61.868,47
SKUPAJ VSA PREDVIDENA OPREMA				312.761,16

Vse vrednosti v preglednici so podane brez DDV.

Ocena skupni stroškov opremljanja je izdelana na osnovi podatkov o posameznih vrstah stroškov, ki so bili v prejšnjem poglavju navedeni po posameznih postavkah. Skupni stroški opremljanja vključujejo le stroške povezane z gradnjo predvidene komunalne opreme (glej poglavje 9. Opozorilo o celovitosti) in so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Skupni stroški opremljanja

A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	0,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	53.594,50
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	312.761,16
<i>Cestno omrežje</i>	116.355,46
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	134.537,23
<i>Vodovodno omrežje</i>	61.868,47
SKUPAJ	366.355,66

5.2. Obračunski stroški opremljanja

Višina obračunskih stroškov opremljanja je opredeljena na osnovi izračunanih skupnih stroškov. Pri opredelitvi višine obračunskih stroškov investicije je upoštevano tudi določilo *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. L. RS, št. 80/07)*, ki določa, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih Občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

Glede na prejete podatke s strani občine v opremljanje obravnavanega območja ne bo vključenih drugih virov financiranja, ki bi bili že obravnavani pri opredelitvi skupnih stroškov. Prikaz zmanjšanja skupnih stroškov opremljanja zaradi drugih virov so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 11: Zmanjšanje skupnih stroškov zaradi drugih virov financiranja

B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	
Sklop	Vrednost (EUR)
takse na podlagi zakona o varstvu okolja,	0,00
sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,	0,00
sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,	0,00
nepovratnih sredstev Evropske Unije za izgradnjo lokalne infrastrukture,	0,00
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,	0,00
zasebnih vlaganj izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo.	0,00
stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja vloženi s strani Občine, ki jih mora sistemski operater povrniti v skladu z Pravilnikom o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja.	0,00
Delež skupnih stroškov, ki se na odločitev Občine v skladu s 3. odstavkom 11. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/2007) ne prenese v obračunske stroške.	0,00
SKUPAJ	0,00

Višina obračunskih stroškov opremljanja je prikazana v spodnji preglednici. Predstavljeni obračunski stroški opremljanja so bili v nadaljevanju uporabljeni kot osnova za preračun stroškov na t.i. merske enote oz. za izračun višine komunalnega prispevka za obračunska območja na obravnavanem območju ZN Šmatevž.

Preglednica 12: Obračunski stroški opremljanja

C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	
Sklop	Vrednost (EUR)
A. SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA	366.355,66
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	0,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	53.594,50
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	312.761,16
<i>Cestno omrežje</i>	116.355,46
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	134.537,23
<i>Vodovodno omrežje</i>	61.868,47
B. ZMANJŠANJE SKUPNIH STROŠKOV OPREMLJANJA ZARADI DRUGIH VIROV	
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	0,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	0,00
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	0,00
<i>Cestno omrežje</i>	0,00
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	0,00
<i>Vodovodno omrežje</i>	0,00
C. OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA	366.355,66
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	0,00
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	53.594,50
III. STROŠKI GRADNJE OPREME	312.761,16
<i>Cestno omrežje</i>	116.355,46
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	134.537,23
<i>Vodovodno omrežje</i>	61.868,47

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Skladno s 3. in 8. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. L. RS, št. 80/07)* mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih
- preračune obračunske stroške opremljanja na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Analiza predvidene komunalne opreme, obračunska območja ter skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih so določeni v 4. In 5 poglavju tega programa opremljanja.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je treba izračunane obračunske stroške preračunati na merske enote.

V skladu s 14. Členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* se preračun obračunskih stroškov OS_(ij) na m² parcele Cp_(ij) oziroma na m² neto tlorisne površine objekta Ct_(ij) opravi na naslednji način:

$$Cp_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum Ap_{(j)}} \text{ in } Ct_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum At_{(j)}}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- Cp_(ij) ...strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- Ct_(ij) ...strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- OS_(ij) ...obračunski stroški opremljanja za določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- ΣAp_(j) ...vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
- ΣAt_(j) ...vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

6.1. Preračun obračunskih stroškov obstoječe opreme preračunanih na merske enote

Na območju občine Braslovče obračunska območja obstoječe komunalne opreme določa *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (Uradni list RS, št. 59/08, 31/2010)* in pripadajoče *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Območje OPPN je del naselja Šmatevž. Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje ZN Šmatevž lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- OC - obračunsko območje občine za cestno omrežje,
- OJR - obračunsko območje za javno razsvetljavo,
- OJP - obračunsko območje občine za javne površine
- OV1 - obračunsko območje občine za vodovodno omrežje,
- OEO - obračunsko območje občine za ekološke otoke.

V času priprave tega dokumenta je potekala tudi prenova dokumenta *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Navedeni dokument in pripadajoči odlok bosta nadomestila dokument *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče (ZaVita d.o.o., februar 2013)* in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka*

na območju občine Braslovče. Na dan uveljavitve obeh dokumentov bosta oba sedaj veljavna dokumenta prenehala veljati.

Glede na navedeno je bilo edino smiselno, da se odmero komunalnega prispevka v tem poglavju poveže z novimi dokumenti, ki bodo predvidoma sprejeti na isti seji Občinskega sveta Občine Braslovče kot predmetni program opremljanja in pripadajoči odlok. Tako v nadaljevanju dokumenta t.i. nadomestitvene stroške in ustrezne podlage za odmero le teh podajamo na podlagi dokumentov *Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Braslovče (ZaVita d.o.o., februar 2013)* in *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*.

Iz navedenih dokumentov izhaja, da se območje ZN Šmatevž lahko priključuje na sledeče vrste obstoječe komunalne opreme in se posledično uvršča v naslednja obračunska območja:

- cestno omrežje (obračunsko območje OBO_C_1),
- vodovodno omrežje (obračunsko območje OBO_V_1)
- površine za ravnanje z odpadki (obračunsko območje OBO_PRO_1),
- javne površine (obračunsko območje OBO_JP_1).

9. odstavek 6. člena *Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče* določa sledeči način odmere komunalnega prispevka na območjih OPPN:

»Na območjih, ki se s komunalno opremo na novo urejajo, se komunalni prispevek zavezancem odmeri na podlagi za to območje sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki prikaže in obračuna predvidene stroške gradnje nove komunalne opreme na tem območju. Stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na tem območju se obračunajo na podlagi tega odloka po naslednji formuli:

$$C_{piS} = C_{piO} \cdot 0,5 + C_{piN} \quad \text{oziroma} \quad C_{tiS} = C_{tiO} \cdot 0,5 + C_{tiN}$$

pri čemer je:

- C_{piS} ... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema,
- C_{tiS} ... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema,
- C_{piN} ... stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno novo komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo),
- C_{tiN} ... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo),
- C_{piO} ... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom,
- C_{tiO} ... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom.«

Preglednica 13: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpi_O in Cti_O)

Vrsta komunalne opreme	Cena ne enoto Cpi_O [EUR/m ²]	Cena ne enoto Cti_O [EUR/ m ²]
Cestno omrežje	6,863	31,396
Vodovodno omrežje	0,664	2,990
Prostori za ravnanje z odpadki	0,021	0,098
Javne površine	0,183	0,838

Navedene vrednosti, se upoštevajo pri obračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za objekte, katerim se bo odmerjal komunalni prispevek pri gradnji znotraj območja ZN Šmatevž. Način izračuna je tak, kot je določen z *Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče*.

6.2. Preračun obračunskih stroškov predvidene opreme na merske enote

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne s preračunom na mersko enoto parcel (Cpi_P). Pri tem velja opomniti, da je v spodnji preglednici upoštevana samo predvidena komunalna oprema.

Preglednica 14: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cpi_P)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO POVRŠINA PARCEL				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcele [m ²]	Vrednost [EUR]	Vrednost na enoto Cpi_P [EUR/ m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	16.177,00	0,00	0,000
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	16.177,00	53.594,50	3,313
III. STROŠKI GRADNJE OPREME				
Cestno omrežje	OBO_C_1	14.371,00	116.355,46	8,097
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	27.266,01	134.537,23	4,934
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	16.177,00	61.868,47	3,824
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			366.355,66	

V spodnji preglednici so podani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (NTPO) (Cti_P).

Preglednica 15: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po vrstah komunalne opreme (Cti_P)

PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PREDVIDENE OPREME NA MERSKO ENOTO NTPO				
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost [EUR]	Vrednost na enoto Cti_P [EUR/ m ²]
I. STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ	OBO_SPRIDZ_1	5.278,50	0,00	0,000
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČ	OBO_SPIPZ_1	5.278,50	53.594,50	10,153
III. STROŠKI GRADNJE OPREME				
Cestno omrežje	OBO_C_1	4.732,80	116.355,46	24,585
Kanalizacijsko omrežje	OBO_K_1	6.407,51	134.537,23	20,997
Vodovodno omrežje	OBO_V_1	4.862,00	61.868,47	12,725
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA			366.355,66	

6.3. Razmerje med deleži Dpi in Dti

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $Dpi : Dti = 0,5 : 0,5$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obravnavno območje ZN Šmatevž.

6.4. Podrobnejša merila za izračuna komunalnega prispevka

Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti (K). *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. L. RS, št. 95/07)* opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po *Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. L. RS, št. 33/03, 78/05)*. Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO

9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Faktor dejavnosti (K) se opredeli glede na razdelitev, ki je navedena v *Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (Ur. L. RS, št. 33/03, 78/05)*. Faktorji dejavnosti za posamezne vrste objektov so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 16: Faktorji dejavnosti

Klas. Št.	Klasifikacija	Faktor K
11100	Eno-stanovanjske stavbe	1,0
11100	Garažne stavbe eno-stanovanjskih objektov	0,7
12	Nestanovanjske stavbe	1,1

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero se, na podlagi *Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (Ur. L. RS, št. 33/03, 78/05)*, objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem programu opremljanja 1.

6.5. Indeksiranje stroškov

Stroški opremljanja (obračunski stroški) se indeksirajo. Strošek se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Pri odmeri komunalnega prispevka se obračunski stroški indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se porablja datum uveljavitve programa opremljanja.

7. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7.1. Opis načina izračuna komunalnega prispevka

Skupni komunalni prispevek na območju ZN Šmatevž predstavlja vsota komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo in komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Podrobnejši opis načina izračuna obeh delov skupnega komunalnega prispevka zaradi jasnosti podajamo v nadaljevanju ter ga dopolnjujemo z praktičnim primerom izračuna skupnega komunalnega prispevka.

7.1.1. Opis načina izračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Na območju občine Braslovče obračunska območja obstoječe komunalne opreme določa *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (Uradni list RS, št. 59/08, 31/2010)* in pripadajoče *Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo v Občini Braslovče in podlage za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje (Geodetski zavod Celje d.o.o., marec 2010)*. Navedeni Odlok v 13. in 14. členu določa, da se komunalni prispevek se izračuna po naslednji formuli:

$$KP(ij) = (A(\text{parcela}) \times Cp(ij) \times Dp) + (K\text{dejavnost} \times A(\text{tlorisna}) \times Ct(ij) \times Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- KP(ij): znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A(parcela): površina parcele,
- Cp(ij) : obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- Dp: delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; Dp + Dt = 1),
- Ct(ij): obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- Kdejavnost: občina določi faktor dejavnosti, če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,
- A(tlorisna): neto tlorisna površina objekta,
- Dt: delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; Dp + Dt = 1),
- i: posamezna vrsta komunalne opreme,
- j: posamezno obračunsko območje.

Celotni komunalni prispevek se za objekte, ki se na novo priključujejo na komunalno opremo ter za objekte iz 15. člena izračuna na naslednji način:

$$KP = \text{Vsota } KP(ij)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- KP: celotni komunalni prispevek,
- KP(ij): komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme.

Navedeni Odlok za parcele objektov, ki so na območjih izvedbenih prostorskih aktov (OPPN, OLN, ZN, UN) ali drugih zaključenih območjih na katerih še ni urejene komunalne opreme, ne določa posebne formule z določitev t.i. nadomestitvenih stroškov. Tako se nadomestitvene stroške izračuna skladno s splošno formulo za odmero komunalnega prispevka, kot jo opredeljujeta 13. in 14. člen predmetnega Odloka. Upošteva se cene na enoto mere, ki so podane v spodnji preglednici.

7.1.2. Opis načina izračuna komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo

Izračun komunalnega prispevka se, za posamezno vrsto komunalne opreme na obravnavnem območju zazidalnega načrta izvede na način kot ga določa *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. L. RS, št. 95/07)*, ki določa merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem spreminja namembnost objekta,
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta na območju in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na stroške komunalne opreme na območju objekta glede na dva kriterija:

- površino parcele zavezanca (zazidljivo zemljišče) in
- neto tlorisno površino stavbe, izračunano v skladu s standardom SIST ISO 9836.

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. L. RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. L. RS, št. 95/07) se višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP_i = ((A_p \quad C_{pi} \quad D_{pi}) + (K \quad A_t \quad C_{ti} \quad D_{ti}))$$

pri čemer je:

- K_{pi} ... prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- A_p ... površina stavbnega zemljišča objekta (m^2)
- A_t ... neto tlorisna površina stavbe (m^2)
- K (dejavnost) ... faktor dejavnosti,
- D_{pi} ... delež stavbnega zemljišča pri izračunu komunalnega prispevka,
- D_{ti} ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- C_{pi} ... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra stavbnega zemljišča z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- C_{ti} ... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

Celotni komunalni prispevek za objekte se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

pri čemer je:

- K_{pi} ... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje.
- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek

Celotni komunalni prispevek KP , ki se ga odmeri zavezancu, je seštevek izračunanih zneskov delov komunalnega prispevka K_{pi} , ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. V višini komunalnega prispevka ni zajetega DDV.

7.2. Posebna določila

7.2.1. Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

Občina odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti v naslednjih primerih:

- če občina ali drug investitor na podlagi pogodbe o opremljanju sklenjene z Občino, zgradi novo komunalno opremo, na katero se lahko priključijo ali jo uporabljajo lastniki obstoječih objektov;
- če občina ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namen rabe objekta ali neto tlorisno površino objekta in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka.

V primerih novega opremljanja stavbnih zemljišč (npr. izgradnjo nove ceste, nove kanalizacije, novega vodovoda) bo na podlagi novega odloka odmerne odločbe po uradni dolžnosti potrebno izdati tudi lastnikom obstoječih objektov, ki se bodo na novo priključevali na novo komunalno opremo.

Prav tako se odmerne odločbe po uradni dolžnosti izdajo za spremembe rabe objekta, če za takšne objekte ni podana odmerna odločba na zahtevo zavezanca.

7.2.2. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Če se Občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno opremo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne opreme v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. Podrobnosti o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, financiranja investicije, podrobnosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne opreme, določita občina in zavezanec v pogodbi o opremljanju, v skladu s predpisi o urejanju prostora.

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

7.2.3. Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka

V skladu z ZPNačrt se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture. Zakon določa tudi, da se oprostitev ali olajšave lahko določijo za gradnjo neprofitnih stanovanj in stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po *Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (Ur. L. RS, št. 33/03, 78/05)*.

7.2.4. Pogodba o priključitvi

V skladu z ZPNačrt ima zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ob plačilu komunalnega prispevka pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

7.3. Primer izračuna komunalnega prispevka

Izračuni komunalnega prispevka na območju ZN Šmatevž, ki jih podajamo v nadaljevanju (glej spodnjo preglednico), prikazujejo izračun komunalnega prispevka za tipične primere objektov, ki se glede na odmero komunalnega prispevka pojavljajo.

Preglednica 17: Praktični primeri izračuna komunalnega prispevka

Oznaka objekta	P1	P1a	O2	O1	P4	P4a	O10	O10a	P15
Opis situacije	Predvideni enostanovanjski objekt z garažo in neposrednim priklopom na obstoječe cestno omrežje - vzhodni del		Obstoječi gospodarski in stanovanjski objekt na isti parceli - zahodni del		Predvideni enostanovanjski objekt z garažo - vzhodni del		Obstoječi enostanovanjski objekt z garažo - vzhodni del		Predvideni enostanovanjski objekt - zahodni del
Vrsta obstoječe komunalne opreme na katero se objekt priključuje	OBO_C_1	OBO_C_1	/	/	OBO_C_1	OBO_C_1	/	/	OBO_C_1
	OBO_V_1	/	/	/	OBO_V_1	/	/	/	OBO_V_1
	OBO_PRO_1	OBO_PRO_1	/	/	OBO_PRO_1	OBO_PRO_1	/	/	OBO_PRO_1
	OBO_JP_1	OBO_JP_1	/	/	OBO_JP_1	OBO_JP_1	/	/	OBO_JP_1
Vrsta predvidene komunalne opreme na katero se objekt priključuje	OBO_SPRIDZ_1	OBO_SPRIDZ_1	/	/	OBO_SPRIDZ_1	OBO_SPRIDZ_1	/	/	OBO_SPRIDZ_1
	OBO_SPRIPZ_1	OBO_SPRIPZ_1	/	/	OBO_SPRIPZ_1	OBO_SPRIPZ_1	/	/	OBO_SPRIPZ_1
	/	/	/	/	OBO_C_1	OBO_C_1	/	/	OBO_C_1
	OBO_K_1	/	OBO_K_1	OBO_K_1	OBO_K_1	/	OBO_K_1	/	OBO_K_1
	OBO_V_1	/	/	/	OBO_V_1	/	/	/	OBO_V_1
Klasifikacija dejavnosti objekta	Enostanovanjske stavbe	Garažne stavbe	Enostanovanjske stavbe	Nestanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe	Garažne stavbe	Enostanovanjske stavbe	Nestanovanjske stavbe	Enostanovanjske stavbe
Faktor dejavnosti	Obstoječa - 0,7 Predvidena - 1,0	Obstoječa - 0,7 Predvidena - 0,7	Predvidena - 1,0	Predvidena - 0,7	Obstoječa - 0,7 Predvidena - 1,0	Obstoječa - 0,7 Predvidena - 0,7	Predvidena - 1,0	Predvidena - 0,7	Obstoječa - 0,7 Predvidena - 1,0
Uporabljen razmerje Dpi:Dti	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5	0,5:0,5
Površina parcele (m²)	1.086,00	/	916,92	916,92	675,00	/	1.708,82	/	1.390,00
Neto tlorisna površina objekta (m²)	243,10	29,75	244,65	210,31	243,10	29,75	155,70	28,42	364,65
Višina komunalnega prispevka za obstoječo opremo	3.601,65	168,33	0,00	0,00	2.807,29	168,33	0,00	0,00	4.940,55
Višina komunalnega prispevka za predvideno opremo	9.811,13	105,72	8.513,06	6.995,64	13.837,41	361,71	5.850,28	0,00	23.841,05
Višina skupnega komunalnega prispevka	13.412,78	274,05	8.513,06	6.995,64	16.644,71	530,04	5.850,28	0,00	28.781,60
Višina skupnega komunalnega prispevka (Objekt in garaža)	13.686,83		15.508,70		17.174,74		5.850,28		28.781,60

8. TERMINSKI NAČRT IZVEDBE OPREMLJANJA

Na usklajevalnem sestanku s predstavniki občinske uprave Občine Braslovče je bil definiran naslednji terminski načrt izvedbe opremljanja.

AKTIVNOST	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Pridobivanje zemljišč – faza I.						
Priprava zemljišč – faza I.						
Projektna dokumentacija – faza I.						
Gradbeno dovoljenje za infrastrukturo – faza I.						
Javni razpis, oddaja del izvajalcu – faza I.						
Zemeljska dela za ureditev cestnega telesa – faza I.						
Ceste – faza I.						
Fekalna in meteorna kanalizacija – faza I.						
Vodovodno omrežje – faza I.						
Elektro omrežje – faza I.						
Telekomunikacijska omrežje – faza I.						
Tehnični pregled – faza I.						
Uporabno dovoljenje – faza I.						
Pridobivanje zemljišč – faza II.						
Priprava zemljišč – faza II.						
Projektna dokumentacija – faza II.						
Gradbeno dovoljenje za infrastrukturo – faza II.						
Javni razpis, oddaja del izvajalcu – faza II.						
Zemeljska dela za ureditev cestnega telesa – faza II.						
Ceste – faza II.						
Fekalna in meteorna kanalizacija – faza II.						
Vodovodno omrežje – faza II.						
Elektro omrežje – faza II.						
Telekomunikacijska omrežje – faza II.						
Tehnični pregled – faza I.						
Uporabno dovoljenje – faza I.						

9. OPOZORILO O CELOVITOSTI PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja je izdelan v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07), ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine so bili smiselno upoštevani tudi Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07).

Pričujoči program opremljanja je bil pripravljen na podlagi dokumentacije in podatkov, ki smo jih pridobili s strani naročnika (Občina Braslovče) ter usklajevanja z občinsko upravo Občine Braslovče.

V *Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (Uradni list RS, št. 59/08, 31/2010)* so za obstoječo komunalno opremo na ali ob območju ZN Šmatevž že podana izhodišča in ugotovitve glede analize stanja obstoječe komunalne opreme. Zato v sklopu tega poglavja ne navajamo posebej analize stanja in ocen vrednosti obstoječe opreme, saj so ta izhodišča že določena s sprejetim *Odlokom* oziroma pripadajočim programom opremljanja stavbnih zemljišč.

Na območju urejanja predstavljajo obstoječo komunalno infrastrukturo:

- Prometno omrežje: obstoječa dovozna lokalna cesta, ki poteka na južni strani kompleksa in se odcepi na vzhodni strani od obstoječe ceste Braslovče – Gomilsko (št. 490152) ter obstoječa dovozna (interna) cesta, ki služi napajanju zahodnega dela območja;
- Vodovodno omrežje: obstoječi objekti se oskrbujejo s pitno vodo iz obstoječega transportnega voda iz PVC cevi DN 255 mm, ki poteka po robu obstoječe ceste;
- Kanalizacijsko omrežje: na območju ni meteorne in fekalne kanalizacije;
- Električno omrežje in javna razsvetljava: električno nizkonapetostno razvodno omrežje je urejeno za obstoječe objekte in poteka po južni meji območja, javna razsvetljava ni urejena;
- Telefonsko omrežje: to poteka na vzhodni strani območja.

Obstoječa komunalna oprema na obravnavanem ureditvenem območju ne omogoča izvedbe z prostorskim aktom predvidene pozidave. Obstoječa komunalna oprema območja zajetega v ZN Šmatevž omogoča priključitev novo predvidene pozidave na obravnavanem ureditvenem območju pod pogoji določenimi v veljavnem prostorskem aktu. Za izvedbo predvidene povezave bo potrebno izvesti rekonstrukcije obstoječe komunalne opreme (cesta, vodovod). Za potrebe nemotenega obratovanja (uporaba in funkcioniranje) obravnavanega ZN Šmatevž, bo na območju zgrajena potrebna spremljajoča komunalna oprema (infrastruktura). Vodi predvidene komunalne opreme bodo priključeni na obstoječo komunalno opremo, ki se nahaja ob območju ZN Šmatevž.

Opremljanje zemljišč za gradnjo v občinski pristojnosti je omejena na izgradnjo lokalne komunalne infrastrukture. Opremljanje zemljišč za gradnjo z elektroenergetskim distribucijskim omrežjem, telekomunikacijskim omrežjem se izvaja v sklopu državnih gospodarskih javnih služb (npr. ELEKTRO, TELEKOM SLOVENIJE) oz. na pogojih tržnih mehanizmov, zato v tem programu opremljanja niso prikazani saj niso del končnega obračuna stroškov, ki bo podlaga za obračun komunalnega prispevka. V ta POSZ je bila vključena zgolj komunalna oprema na območju ZN in neposredni priključki na že obstoječo komunalno opremo, ki se nahajajo ob območju ZN.

Pričujoči POSZ je bil pripravljen na podlagi *Sprememb in dopolnitev Programa opremljanja za območje ZN Šmatevž (Pavel Podlesnik s.p., julij 2008)* ter podatkih Občine Braslovče (Občina Braslovče, januar 2013) v katerih je Občina Braslovče grafično opredelila komunalno opremo, ki se bo na območju ZN še zgradila. Zaradi navedenega prihaja do razlike med osnovno idejno zasnovo komunalne ureditve in v tem POSZ uporabljenimi podatki.

Na tem mestu je potrebno poudariti, da ima stavbno zemljišče na parcelni številki 131 možnost priklopa na obstoječo komunalno opremo in je posledično izločen iz tega programa opremljanja. Komunalni prispevek za to parcelo se določi skladno z *Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Braslovče (Uradni list RS, št. 59/08, 31/2010)*. Prav tako so bila iz obračunskih območij izločena vsa tista zemljišča, ki se skladno z ZN niso uvrščala v parcele predvidenih ali obstoječih objektov (glej kartografske priloge).

Na območju ZN Šmatevž ni obstoječega kanalizacijskega omrežja, zaradi česar se bodo na predvideno kanalizacijsko omrežje priključevali tudi že obstoječi objekti. Zaradi navedenega v nadaljevanju programa opremljanja v tem primeru v obračunsko območje vključujemo tudi obstoječe objekte na območju ZN Šmatevž.

10. POGODBA O OPREMLJANJU

V primeru, da ima občina sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem (ZPNačrt).

S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati:

- opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal,
- pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo
- del komunalnega prispevka ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

Investitor je dolžan plačati še preostali komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil potrebno komunalno opremo

Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.