



**OBČINA KOSTANJEVICA NA KRKI
LJUBLJANSKA CESTA 7
8311 KOSTANJEVICA NA KRKI**

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLIŠČ

za območje opremljanja

»Stanovanjsko območje ob Ljubljanski – 2. faza«



KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</u>	<u>3</u>
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	3
1.2. Okrajšave in pojmi	3
1.3. Namen izdelave programa opremljanja	4
1.4. Opis območja programa opremljanja	5
1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja	6
<u>2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE.....</u>	<u>7</u>
<u>3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA.....</u>	<u>9</u>
3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb	9
3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb	10
<u>4. OPIS OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE.....</u>	<u>11</u>
4.1. Opis obstoječe infrastrukture	11
4.2. Predvidena nova komunalna oprema	14
<u>5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA.....</u>	<u>18</u>
<u>6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....</u>	<u>19</u>
6.1. Obračunska območja programa opremljanja	19
6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme.....	20
6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja	22
6.4. Obračunski stroški investicije (So).....	23
6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	25
<u>7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO.....</u>	<u>26</u>
<u>8. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO IN IZRAČUN</u>	<u>27</u>
8.1. Razmerje med deležem gradbene parcele stavb (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}).....	27
8.2. Izračun komunalnega prispevka.....	28
8.3. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	29
8.4. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju	29
<u>9. PRILOGE.....</u>	<u>30</u>



1. SPLOŠNI DEL ELABORATA O PROGRAMU OPREMLJANJA

1.1. Podatki o pripravljavcu in izdelovalcu

Pripravljavec: Občina Kostanjevica na Krki
Ljubljanska cesta 7
8311 Kostanjevica na Krki

Telefon: (07) 49-87-275
E-pošta: obcina@kostanjevica.si

Matična številka: 2179903000
Identifikacijska številka: SI71838449

župan: Ladko Petretič

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

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

Matična številka: 5431484
Identifikacijska številka: SI 39899926

direktor: Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

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

»Uredba« - Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19).

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

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



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

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

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

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Stanovanjsko območje ob Ljubljanski – 2. faza« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

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

Program opremljanja se po določilih 154. člena Zakona o urejanju prostora pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (OPN) ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), ob upoštevanju podzakonskih predpisov, to je Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.

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

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

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



1.4. Opis območja programa opremljanja

Obračunsko območje zajema območje ob Ljubljanski cesti v Kostanjevici na Krki. Za območje ni sprejet kakšen poseben izvedbeni prostorski načrt, ampak ga opredeljuje splošni občinski prostorski načrt (OPN).

Slika: Ortofoto posnetek širšega območja, s puščico označena lokacija



Vir: Prostorski informacijski sistem občin (PISO), april 2019

Po parcelaciji, kot velja v času priprave tega programa opremljanja, so na območju opremljanja parcele: 1460/38, 1460/39, 1460/40, 1460/41, 1460/43, 1460/7, 1460/27, 1460/44, 1459/28, 1460/25, 1460/26, 1459/27, 1460/4, 1459/12, 1459/29, 1460/28, 1459/25, 1460/29, 1460/37, 1459/26 in 1460/24, vse k.o. 1331-Kostanjevica. Velikost območja je cca 1,08 ha.

V postopku izvedbe komunalne opreme, parcelacije predvidenih parcel za gradnjo objektov in podobnih aktivnostih lahko pride do spremembe parcelnih meja in števil.

Slika: sedanje stanje območja opremljanja v naravi



vir: Google Maps, <http://maps.google.com>, april 2019

Gre za območje na zahodni strani Kostanjevice, ob lokalni cesti LC191331, ki povezuje center občine s Šentjernejem, v neposredni soseščini že obstoječe pozidave individualnih stanovanjskih hiš.

Območje še ni pozidano in predstavlja nepozidana stavbna zemljišča. V naravi gre za dokaj ravno območje, na katerem je travnik.

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

1.5. Načrtovana prostorska ureditev na območju opremljanja

Prostorski akt območje opredeljuje z oznako EUP KK 9 in na območju programa opremljanja omogoča gradnjo devetih stanovanjskih stavb. Možne so tudi druge namembnosti objektov (trgovske, upravne, pisarniške, gostinske...) toda glede na območje in poznane načrte investitorjev v tem dokumentu predpostavljamo gradnjo enostanovanjskih hiš.

Pozidava bo sledila gradbeni liniji, kot je opredeljena v prostorskem aktu.

Ob vseh objektih bodo predvidoma urejene parkirne in druge utrjene površine ter dvorišča, dovoljena pa je tudi postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.



2. NAVEDBA UPOŠTEVANE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17),
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19),

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

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

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

Prostorski akt

Območje obravnava »Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kostanjevica na Krki« (Uradni list RS, št. 51/13), ki podrobneje določa načrtovane ureditve v prostoru in ki predstavlja temeljno strokovno podlago za izdelavo tega programa opremljanja. V osnovi gre za ureditev območja bodočega stanovanjskega območja, ki je tako tudi opredeljena v prostorskih aktih. V OPN je območje opredeljeno z oznako EUP KK 9.

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

Razvojni programi

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



Ostala dokumentacija in viri

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

1. Ocena stroška izgradnje cestne in komunalne infrastrukture, podana na podlagi prejetih informativnih ponudb izvajalcev, zbrala strokovna služba Občine Kostanjevica na Krki, april 2019,
2. Projekt za izvedbo (PZI) za projekt »Stanovanjsko območje Ljubljanska – komunalna opremljenost«, št. 08023-00, izdelovalec Savaprojekt d.d., Krško, januar 2013,
3. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Kostanjevica na Krki (Uradni list RS, št. 49/10 in 15/14) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med deležem parcele in deležem bruto tlorisne površine, splošne določbe itd...)



3. PODATKI O STAVBAH NA OBMOČJU OPREMLJANJA

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m² gradbene parcele za gradnjo in na m² bruto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine gradbenih parcel in bruto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe.

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

3.1. Podatki o predvidenih površinah gradbenih parcel stavb

Za potrebe preračuna stroškov izgradnje nove komunalne opreme na m² gradbene parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel.

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

Celotno obračunsko območje je veliko cca 1,08 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi površine, namenjene grajenemu javnemu dobremu, v tem primeru predvsem cesti.

Povsem natančno bodo gradbene parcele posameznih objektov določene v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (projekt DGD), iz prostorskega akta (OPN) pa je razvidno, da (lahko) gradbene parcele stavb sestavljajo parcele s št. 1460/38, 1460/39, 1460/40, 1460/41, 1460/43, 1460/7, 1460/27, 1460/44, 1459/28, 1460/25, 1460/26, 1459/27, 1460/4, 1459/12, 1459/29, 1460/28, 1459/25, 1460/29, vse k.o. 1331-Kostanjevica.

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

Glede na navedeno je skupna površina gradbenih parcel, ki so osnova za preračun stroškov na enoto mere **8.689 m²**.



3.2. Podatki o predvidenih bruto tlorisnih površinah načrtovanih stavb

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

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

Bruto tlorisne površine še nezgrajenih objektov so ocenjene na podlagi določil prostorskega akta.

Prostorski akt glede opredelitve velikosti objektov na območju opremljanja podaja naslednje določbe:

Glede faktorja zazidanosti:

- Območje stanovanjskih površin (SS): do 0,5

Glede tlorisnih gabaritov:

- Območje stanovanjskih površin (SS):
 - o osnovni tloris pravokoten, do 14 x 10 m z dodatnimi površinami (razni izzidki) skupne površine do 30 % osnovnega tlorisa objekta v sklopu določene gradbene meje,
 - o velikost garaže: do 35 m² bruto tlorisne površine.

Glede višinskih gabaritov:

- Območje stanovanjskih površin (SS):
 - o do P+M; višina kolenčnega zidu je do 1 m,
 - o garaža: P, višina najvišje točke do 5,70 m, merjeno od najnižje točke objekta.

Takšna opredelitev dopušča precej svobode pri izvedbi, saj dopušča tako pritlične objekte kot tiste z dodatno mansardo, s tlorisnim gabaritom pritličja od 140 m² do 182 m², z možnostjo izgradnje pomožnih objektov ali brez njih.

Za potrebe tega programa opremljanja je uporabljena predpostavka, da bodo objekti v povprečju veliki 200 m².

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

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

Zmnožek vseh bruto tlorisnih površin objektov v območju opremljanja je tako $9 \times 200 \text{ m}^2 = 1.800 \text{ m}^2$ kar predstavlja osnovo za preračun stroškov na enoto.



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

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

- cestnega omrežja, vključno s cestno razsvetljavo,
- fekalnega in meteornega kanalizacijskega omrežja,
- vodovodnega omrežja,
- ekološkega otoka,
- telekomunikacijskega omrežja in
- elektroenergetskega omrežja.

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja ni stvar programa opremljanja, saj ne gre za lokalno gospodarsko javno službo in se zanjo ne odmerja komunalni prispevek. Breme izgradnje bo predvidoma bremenilo bodoča upravljavca te infrastrukture.

V nadaljevanju v finančnem delu obravnavamo samo javni del te infrastrukture in se ne ukvarjamo s komunalnimi vodi, ki nimajo javnega statusa.

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

4.1. Opis obstoječe infrastrukture

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

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

Cestno omrežje in cestna razsvetljava

Prometno se bo območje navezovalo na lokalno cesto LC191331, ki poteka ob severnem robu območja opremljanja in se cca 350 m naprej proti zahodu v krožišču navezuje na regionalno cesto R2-419, odsek 1205 Šentjernej -Križaj. Na to cesto se prometno napaja tudi celoten južni del naselja Kostanjevica na Krki

Znotraj območja opremljanja cestno omrežje še ni urejeno, niti ni postavljena cesta razsvetljava.

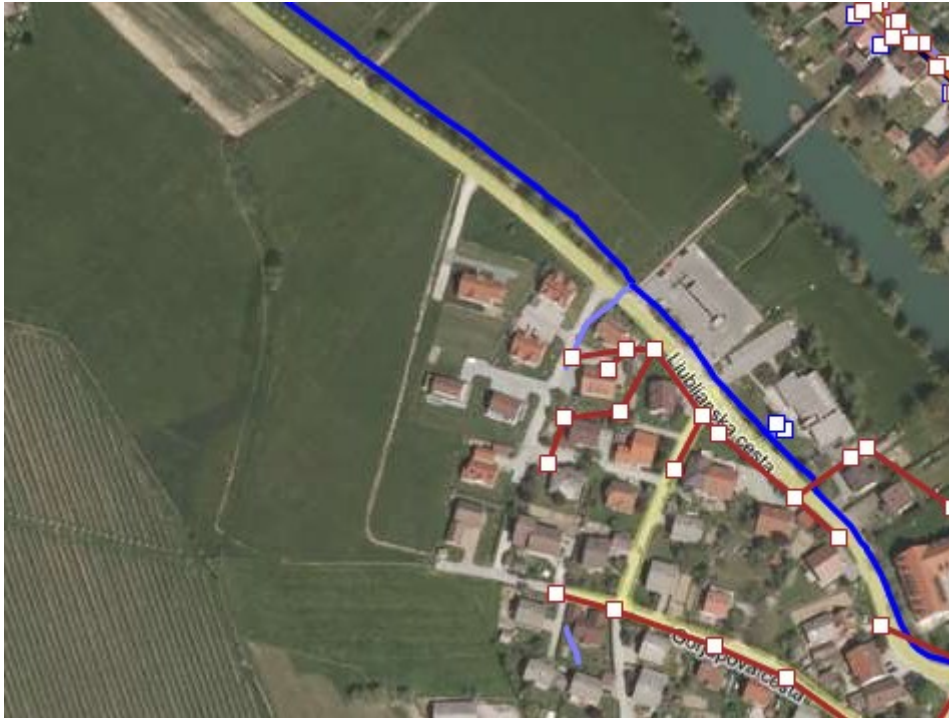




Vodovodno omrežje

Obstoječi primarni vodovodni vod, na katerega se bo priključilo območje opremljanja, poteka na drugi strani lokalne ceste, sekundarni vodovodni vod pa je tudi ob sosednji obstoječi zazidavi. Znotraj območja ni vodovodnega omrežja

Slika: obstoječa primarna vodovodna infrastruktura (modra barva)



Vir: Prostorski informacijski sistem občin (PISO), april 2019

Kanalizacija

Izpust padavinskih voda je preveden preko že zgrajenega prepusta pod lokalno cesto v odprti kanal in v reko Krko. Znotraj območja opremljanja ni zgrajene kanalizacije za odvod padavinskih voda.

Predvidena nova kanalizacija za odvod odpadnih voda se bo priključila na obstoječo kanalizacijo ob Ljubljanski cesti, ki je speljana do obstoječe pozidave nekaj deset metrov severovzhodno od predvidene nove pozidave. Znotraj območja opremljanja ni zgrajene kanalizacije za odvod odpadnih voda.

Ravnanje z odpadki

Izvajanje javne službe odvoza in obdelave odpadkov je že urejeno za območje celotne občine Kostanjevica na Krki, v neposredni bližini območja pa je urejen tudi ekološki otok, od koder se bo izvajal odvoz odpadkov.



4.2. Predvidena nova komunalna oprema

Na območju opremljanja je predvidena izgradnja vse infrastrukture, ki je potrebna za normalno funkcioniranje območja. Ta je podrobneje opisana v projektu PZI »Stanovanjsko območje Ljubljanska – komunalna opremljenost«, št. 08023-00, izdelovalca Savaprojekt d.d., Krško iz januarja 2013, ki je na voljo na vpogled na sedežu občine, na tem mestu pa povzemamo samo glavne značilnosti.

Cestno omrežje in cestna razsvetljava

Po strokovnih podlagah in skladno s pogoji upravljalca javnih cest je predvidena širina voznega pasu 5 m in je skladna z veljavnimi predpisi in normativi. Širina vozišča obstoječe lokalne ceste na tangiranem odseku znaša 5,80 m.

Normalni prečni profil zbirne ceste sestavljajo:

- vozni pas	2 x 2,50	= 5,00
- bankina ob vozišču	1 x 0,50	= 0,50
- bankina ob pločniku	1 x 0,4	= 0,40
- mulda ob vozišču	1 x 0,50	= 0,50

Uvozi oz. priključki zbirnih cest so predvideni v širini najmanj 5 m z izvedbo košarastih krivin.

Vertikalni potek trase zbirnih cest v glavnem sledi obstoječi konfiguraciji terena oz. poteka v manjših ukopih oz. po nasipu.

Dovozi na posamezne parcele bodo urejeni preko utopljenih robnikov. Na parcelah posameznih stanovanjskih objektov je potrebno urediti dvorišče in mesto za parkiranje osebnih vozil. V sklopu gradbene parcele se izvede manipulacijska površina, ki omogoča tudi obračanje osebnega vozila, tako da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

Območje predvidene širše pozidave se prometno navezuje na obstoječe interne prometnice – stanovanjske ulice in preko dveh priključkov na lokalno cesto. Vozišča zbirnih cest bodo urejena v širini 5 m za dvosmerni promet, individualni priključki do posameznih objektov pa v minimalni širini 4 m.

Cestna priključka bosta prilagojena niveleti vozišča obstoječe ceste ter locirana pravokotno na os ceste. Vzdolžni nagib priključka ima od roba vozišča predviden vzdolžni naklon 1,2 – 1,7 %. Odvodnjavanje zbirnih cest in priključka na lokalno cesto je načrtovano tako, da meteorna voda z območja ne priteka in zastaja na cesti.



Sestava ustroja zbirnih cest je naslednja:

· obrabno zaporna plast AC 8 surf B 50/70 A3	3 cm
· nosilna plast AC 16 base B 50/70 A3	6 cm
· tampon TD 32 mm Ev2 \geq 100 Mpa	25 cm
· <u>posteljica iz kamnitega materiala (tampon II.kategorije 30 cm oz. do kote odrida humusa)</u>	
Skupaj	65 cm > 56 cm

Predvidena je tudi javna razsvetljava z enostransko postavitvijo kovinskih stebrov višine h=6 m in svetilke LED 29W, skladne z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja).

Vodovodno omrežje

Za namen vodooskrbe območja je predvideno nadaljevanje obstoječega odseka vodovoda PE 110, ki poteka v zbirni cesti sosednje pozidave in nadaljevanje ob novopredvidenih cestah oz. ob njihovem robu do ponovnega zazankanja na obstoječi vodovod PE 110 ob lokalni cesti LC191331.

Navezava na že obstoječi del omrežja se izvede pred hidrantom oz. zadnjim izvedenim hišnim priključkom ob cesti ZC1. Zaradi obremenjenosti koridorja ob cesti z obstoječimi infrastrukturnimi vodi je v nadaljevanju v severno smer predviden potek vodovoda v robu interne ceste ZC1, nato skrene zahodno v robu ceste ZC4 in se vrača nazaj v južno smer ob cesti oz. v pločniku ZC2. Zanka se vzpostavi s prečkanjem lokalne ceste v nadaljevanju ter navezavo na obstoječ vodovod PE 110 iz vodovodnega sistema Kostanjevica (upravljalca Kostak d.d., Krško) ob lokalni cesti. Na mestu navezave na obstoječ vodovod se izvede priključni jašek z odcepom in zasuni v vseh treh smereh, skladno z navodili upravljalca vodovoda.

Prečkanje lokalne ceste se izvede s podbojem z zaščitno cevjo.

Na parcele z bodočimi stanovanjskimi objekti je od zanke predvidena izvedba priključnih odcepov oz. hišnih priključkov, ki se končajo z vodomernimi jaški na posameznih parcelah.

Ves vodovodni oz. hidrantni razvod se izdelava iz polietilenskih cevi (PE) za tlak 12,5 bar na globini 1,3 m.

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

Vsak stanovanjski objekt bo imel samostojen vodovodni priključek.



Odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda

Na obravnavanem območju je načrtovana gradnja kanalizacije za komunalne odpadne vode in ločene kanalizacije za padavinske vode.

Predvidena sta dva ločena sistema odvajanja odpadnih voda in sicer za odvajanje:

- odpadnih komunalnih voda preko novega kanala in črpališča s priključitvijo na obstoječo kanalizacijo (jašek na parc. št. 1458/12) in
- meteornih voda preko novega kanala v obstoječo kanalizacijo ter preko odprtega jarka z izpustom v reko Krko.

Meteorna kanalizacija

Padavinske vode območja se vodijo v kanalizacijo padavinskih voda. Izpust padavinskih voda je previden preko že zgrajenega prepusta pod lokalno cesto v odprti kanal in v reko Krko.

Pri dimenzioniranju meteorne kanalizacije so bili upoštevani naslednji parametri:

- n=0.5	povratna doba na dve leti	
- t=10 min	čas trajanja naliva	
- q ₁ =183 l/s/ha	intenziteta naliva (Gornji Lenart pri Brežicah)	
- q ₂ =219 l/s/ha	intenziteta naliva (Novo mesto)	
- q _{povp} = 201 l/s/ha		
- odtočni koeficient	strehe	1.00
	asfaltne površine	0.90
	tlakovana površine	0.70
	peščene površine	0.20
	zelenice	0.10

Glede na gostoto naselitve in vrsto pozidave je koeficient odtoka ocenjen na 0,40 (redka zazidava).

Pri dimenzioniranju meteorne kanalizacije je upoštevana pozidava celotnega stanovanjskega območja.

Odtekanje vode z lokalne ceste z načrtovanimi ureditvami ne bo ovirano. Meteorna voda z območja ne bo pritekala na cesto ali na njej celo zastajala, zato bo urejeno odvodnjavanje v skladu s projektno dokumentacijo.

Predvidena je vgradnja dežnih rešetk oz. vtočnih jaškov pod robnikom, preko revizijskih jaškov bo meteorna voda s površin urejanja in površine dela regionalne ceste speljana v meteorno kanalizacijo.



Fekalna kanalizacija

Pri dimenzioniranju fekalne kanalizacije je upoštevano celotno stanovanjsko območje. Potek tras sekundarnega omrežja je načrtovan v sklopu prometno komunalnega koridorja.

Kanal komunalnih odpadnih voda (profil za potrebe nove pozidave DN 250) je potrebno priključiti na že zgrajeno kanalizacijo ob Ljubljanski ulici (jašek Job_58).

Za priključitev odpadne komunalne vode na javni vod je predvideno črpališče (na parceli 1460/4) in tlačni vod PE125 v dolžini ca 100 m. Lokacija je predvidena v zelenici ob cesti. Mesto postavitve omogoča občasno potrebno vzdrževanje in kontroliranje črpališča z dostopom preko zbirne ceste ZC2.

Gravitacijska fekalna kanalizacija se izvede iz PVC cevi, \varnothing 200 in 250 mm, položenih v peščeno podlago in polno obbetonirane pri manjših globinah ali pri križanju z ostalimi komunalnimi napravam.

Elektroenergetski vodi

Oskrba z električno energijo bo zagotovljena z izgradnjo novega NN zemeljskega voda iz obstoječe transformatorske postaje TP zdravstveni dom.

Urejena bo elektro kabelska kanalizacija, ki bo umeščena na meje cestnega telesa.

Ravnanje z odpadki

Odvoz odpadkov je na območju Kostanjevice na Krki urejen. Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov, pri čemer se za komunalne odpadke namesti posode po pogojih upravljavca. Uporabniki so dolžni vse ločeno zbrane frakcije odpadkov oddati na najbližji ekološki otok.



5. ROKI ZA IZVEDBO KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

- | | |
|---|----------------------------|
| – izgradnja makadamske ceste | do konca junija 2020, |
| – ureditev vodovodnega omrežja | do konca junija 2021, |
| – izgradnja kanalizacije | marec - junij 2021 in |
| – asfaltna plast in cestna razsvetljava | september - november 2022. |

Glede na naveden časovni načrt izgradnje je predvidena predaja komunalne opreme v upravljanje upravljavcem in s tem tudi možnost priključitve oz. uporabe komunalne opreme v naslednjem časovnem okviru:

- | | |
|---|----------------|
| – cestno omrežje (v makadamski obliki) | julij 2021, |
| – vodovodno omrežje | julij 2021, |
| – kanalizacijsko omrežje | julij 2021 in |
| – asfaltna cesta in cestna razsvetljava | december 2022. |

Časovni načrt je podala Občina Kostanjevica na Krki, ki ima investicijo tudi opredeljeno v občinskem Načrtu razvojnih programov (NRP).

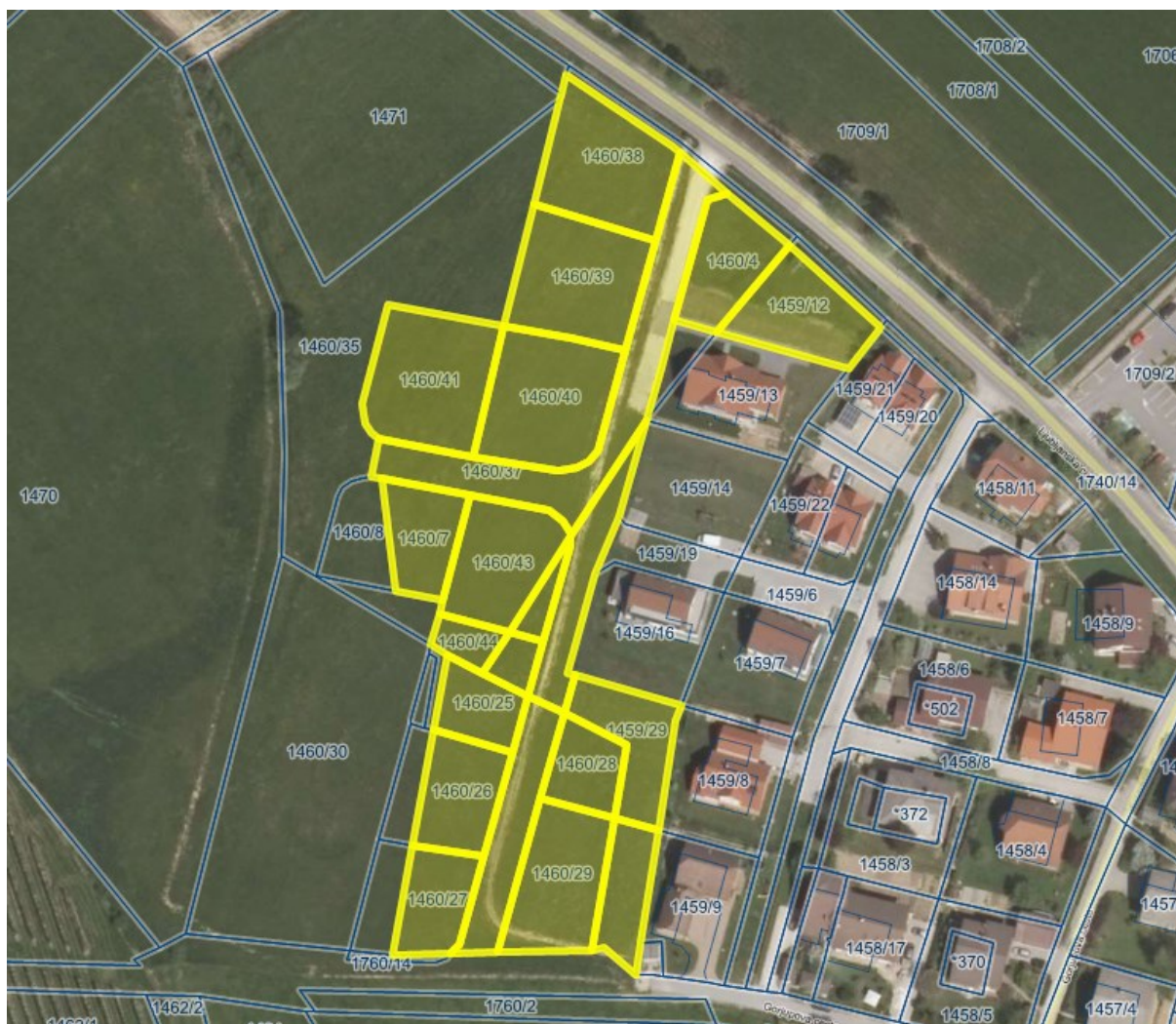


6. DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

6.1. Obračunska območja programa opremljanja

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

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



Vir osnovne karte in parcelacije: Prostorski informacijski sistem občin (PISO), maj 2019

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



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

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

- obračunsko območje za novo cestno omrežje,
- obračunsko območje za novo vodovodno omrežje,
- obračunsko območje za novo fekalno kanalizacijsko omrežje in
- obračunsko območje za novo meteorno kanalizacijsko omrežje.

6.2. Skupni stroški nove komunalne opreme

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

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

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

Stroški se določijo na podlagi:

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

Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te komunalne opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom ter



- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

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

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

V tem konkretnem primeru velja, da so stroški:

- izdelave tehnične dokumentacije (projekta DGD) in programa opremljanja poznani na podlagi podanih ponudb izvajalcev,
- pridobivanja zemljišč ocenjeni na višino 5 EUR/m² za 1.735 m², kolikor jih je potrebno odkupiti. Na to ceno je dodan tudi DDV.
- izvedbenih del podani na podlagi informativnih ponudb izvajalcev del, podanih na podlagi izdelanega projekta za izvedbo in že vsebujejo DDV, kjer je to potrebno,
- strokovnega nadzora gradnje izkustveno ocenjeni na 1,5 % vrednosti izvedbenih del.

Skupni stroški nove komunalne opreme so tako sledeči:

Postavka	v EUR	Delež
1. Tehnična in ostala dokumentacija	12.322	5,67%
2. Odkup zemljišč	10.449	4,81%
3. Izvedbena dela		
- cestno omrežje (z DDV)	55.312	25,45%
- fekalna kanalizacija (brez DDV)	45.242	20,82%
- meteorna kanalizacija (z DDV)	43.527	20,03%
- vodovod (brez DDV)	33.504	15,42%
- cestna razsvetljava (z DDV)	14.091	6,48%
4. Strokovni nadzor gradnje (1,5 %)	2.875	1,32%
Skupaj	217.322	100,00%

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



PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

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

Postavka	v EUR	Delež
1. novo cestno omrežje	85.856	39,51%
2. nova fekalna kanalizacija	48.644	22,38%
3. nova meteorna kanalizacija	46.800	21,53%
4. novo vodovodno omrežje	36.023	16,58%
Skupaj	217.323	100,00%

6.3. Finančna sredstva za izvedbo komunalnega opremljanja

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

V času priprave tega dokumenta sta kot vira za izvedbo projekta predvidena proračun Občine Kostanjevica na Krki in vložki sedanjih lastnikov zemljišč, ki bodo tudi investitorji novih objektov. Predvidoma bo z bodočimi investitorji podpisan dogovor o sofinanciranju izgradnje predvidene komunalne opreme, kar se bo le-tem štelo kot vložek v novo komunalno opremo in ustrezno upoštevalo pri odmeri komunalnega prispevka. Finančni vložki morebitnih tretjih strani niso predvideni.

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

Občina si bo sicer preko komunalnega prispevka lahko del svojega vložka v izgradnjo nove komunalne opreme povrnila, vendar se bo to zgodilo šele takrat, ko bodo investitorji zaprosili za gradbeno dovoljenje in dobili odločbo o plačilu komunalnega prispevka in samo, če bo tako odmerjen komunalni prispevek višji od njihovega predhodnega vložka v novo komunalno opremo. Pred tem pa mora Občina novo komunalno opremo dejansko zgraditi in pri tem v celoti zagotavljati sredstva za izgradnjo.



6.4. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Drugi viri so predvsem:

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



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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Drugo oznake pomenijo enako, kot pri prejšnji enačbi.

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

- za novo cestno omrežje	58.382 EUR
- za novo fekalno kanalizacijo	34.051 EUR
- za novo meteorno kanalizacijo	40.968 EUR
- za novo vodovodno omrežje	21.614 EUR
Skupaj za novo infrastrukturo	155.015 EUR

Deleži proračunskih sredstev so tako sledeči:

- za novo cestno omrežje	58.382 EUR / 85.856 EUR	= 68,00 %
- za novo fekalno kanalizacijo	34.051 EUR / 48.644 EUR	= 70,00 %
- za novo meteorno kanalizacijo	40.968 EUR / 46.800 EUR	= 87,54 %
- za novo vodovodno omrežje	21.614 EUR / 36.023 EUR	= 60,00 %
Skupaj za novo infrastrukturo	155.015 EUR / 217.323 EUR	= 71,33 %

Tako določeni obračunski stroški nove komunalne opreme so tako sledeči:

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Proračunska sredstva v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. novo cestno omrežje	85.856	58.382	27.474
2. nova fekalna kanalizacija	48.644	34.051	14.593
3. nova meteorna kanalizacija	46.800	40.968	5.832
4. novo vodovodno omrežje	36.023	21.614	14.409
Skupaj	217.323	155.015	62.308



6.5. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_{GP} = 8.689 \text{ m}^2 \text{ (za vrste nove komunalne opreme),}$$

$$\sum A_{OBJEKT} = 1.800 \text{ m}^2,$$

$OS(ij)$ = kot je navedeno na prejšnji strani

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

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo

Komunalna oprema	$C_{pN(ij)}$ (EUR/ m^2)	$C_{tN(ij)}$ (EUR/ m^2)
1. novo cestno omrežje	3,162	15,263
2. nova fekalna kanalizacija	1,679	8,107
3. nova meteorna kanalizacija	0,671	3,240
4. novo vodovodno omrežje	1,658	8,005
Skupaj	7,170	34,615



7. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

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

Občina Kostanjevica na Krki ima sprejet Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Kostanjevica na Krki (Uradni list RS, št. 49/2010), ki obravnava obstoječo komunalno opremo in ima tako pravno podlago, da obračuna komunalni prispevek tudi za obstoječo komunalno opremo.

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

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

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

Pri tem pa je treba upoštevati 31. člen Uredbe, ki pravi, da pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremeni nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja velja sledeče:

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

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



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

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

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

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

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

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

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

$$\underline{Dp_N : Dt_N = 0,3 : 0,7}$$

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



8.2. Izračun komunalnega prispevka

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

$$KP_{\text{nova}}(ij) = (A_{\text{GP}} \times Cp_{\text{N}}(ij) \times Dp_{\text{N}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times Ct_{\text{N}}(ij) \times Dt_{\text{N}})$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{\text{nova}}(ij)$ =	znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
A_{GP} =	površina gradbene parcele stavbe,
$Cp_{\text{N}}(ij)$ =	stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
Dp_{N} =	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
A_{STAVBA} =	bruto tlorisna površina stavbe,
$Ct_{\text{N}}(ij)$ =	stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
Dt_{N} =	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
i =	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
j =	posamezno obračunsko območje.

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

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

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



8.3. Oprostitev plačila komunalnega prispevka in način plačila

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

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

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

Podobno velja v primeru, ko investitor sofinancira izgradnjo nove komunalne opreme na podlagi dogovora z občino in podpisane podobne pogodbe, vendar sam ne izvaja komunalnega opremljanja, ampak prispeva samo denar. Tudi v takem primeru se tovrstni vložek seveda upošteva.



9. PRILOGE

a.) Predlog odloka o programu opremljanja

b.) Grafični prikazi:

Karta 1: Prikaz območja opremljanja in obračunskih območij po posamezni vrsti nove komunalne opreme

Karta 2: Prikaz zemljišč, ki jih je še treba pridobiti za opremljanje stavbnih zemljišč

Karta 3: Prikaz nove komunalne opreme