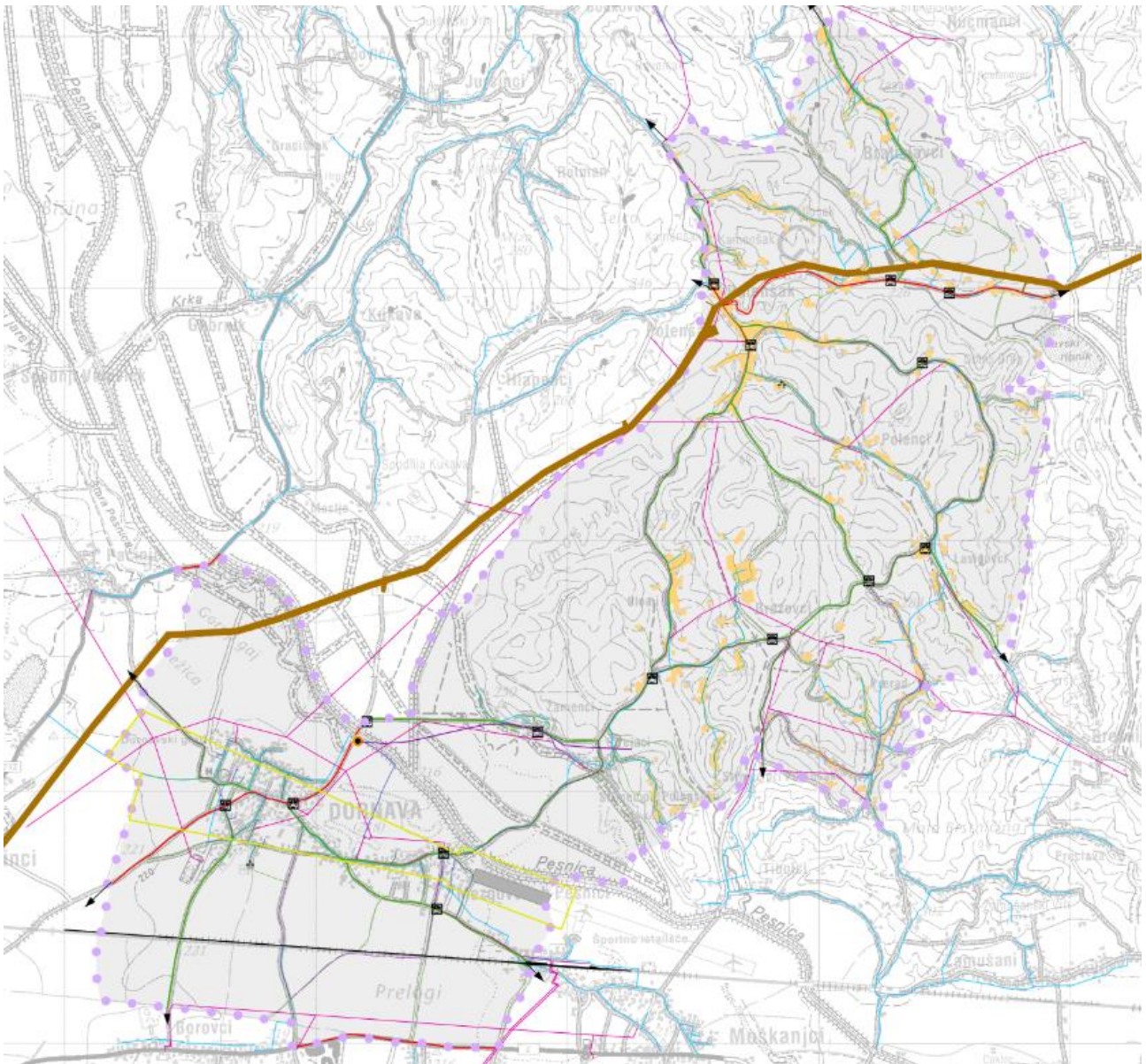


ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPN OBČINE DORNAVA

ZA OBRAVNAVO



LJUBLJANA, 7. 12. 2020

Naročnik:

Občina Dornava
Dornava 135/a
2252 Dornava

**Odgovorni predstavnik naročnika:**

g. Janko Merc, župan

Strokovni sodelavec:

ga. Anja Cigala

Izdelovalec:

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

**Odgovorni nosilec naloge:**

Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Vodja projekta:

Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.

Namestnik vodje projekta:

Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

Ključni strokovnjaki:

Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.

Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.

Eva Harmel, mag. inž. kraj. arh.

Nives Harmel, univ. dipl. ekon.

Milena Jačimović Strmšnik, univ. dipl. geog.

Projekt:

**ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA ZA OPN
OBČINE DORNAVA**

Številka pogodbe:

P61/2020

Številka projekta:

240/2020

Ključne besede:

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

Datum:

7. 12. 2020

KAZALO

1	Uvod.....	6
1.1	Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč	6
1.2	Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ.....	9
1.2.1	Naročnik.....	9
1.2.2	Izdelovalec	9
1.3	Namen in cilji POSZ.....	10
1.4	Zakonske podlage za pripravo POSZ s kratkim povzetkom	10
1.5	Seznam upoštevanih prostorskih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije.....	11
1.6	Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov	11
2	Analiza stanja obstoječe komunalne opreme	15
2.1	Cestno omrežje.....	15
2.1.1	Opis obstoječega cestnega omrežja.....	15
2.1.2	Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja.....	15
2.2	Kanalizacijsko omrežje	16
2.2.1	Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja	16
2.2.2	Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja	17
2.3	Vodovodno omrežje	17
2.3.1	Opis obstoječega vodovodnega omrežja	17
2.3.2	Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja	18
2.4	Javne površine.....	19
2.4.1	Opis obstoječih javnih površin	19
2.4.2	Ocena vrednosti obstoječih javnih površin.....	19
3	Podatki o oskrbnih območjih obstoječe komunalne opreme	20
3.1	Ocenjene površine gradbenih parcel stavb	20
3.2	Ocenjene bruto tlorisne površine objektov	20
4	Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo	23
4.1	Oskrbna območja.....	23
4.2	Skupni in dejanski stroški	24
4.2.1	Skupni stroški komunalne opreme.....	24
4.2.2	Dejanski stroški komunalne opreme.....	24
4.3	Preračun dejanskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	25
4.4	Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo	26
4.5	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p0}) in deležem površine objekta (D_{t0}).....	26
4.6	Faktor namembnosti objekta (F_n).....	27
4.7	Faktor površine (F_p) pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti.....	27
4.8	Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz})	28
5	Izračun komunalnega prispevka	29
5.1	Izračun komunalnega prispevka	29
5.2	Informativni izračun komunalnega prispevka	30
6	Opozorilo o celovitosti ELABORATA programa opremljanja.....	31

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Vrste, dolžine in površine cest na območju občine	15
Preglednica 2: Javna razsvetljava in prižigališča	15
Preglednica 3: Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja zgrajenega pred letom 2014	16
Preglednica 4: Vrednosti obstoječega cestnega omrežja zgrajenega po letu 2014	16
Preglednica 5: Dolžine kanalizacijskega omrežja v občini Dornava	16
Preglednica 6: Objekti kanalizacijskega omrežja Dornava	17
Preglednica 7: Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega pred letom 2014	17
Preglednica 8: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega po letu 2014	17
Preglednica 9: Dolžine vodovodnega omrežja Dornava	18
Preglednica 10: Objekti vodooskrbnega omrežja Dornava	18
Preglednica 11: Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega pred letom 2014	18
Preglednica 12: Javne površine na območju občine Dornava	19
Preglednica 13: Ocena vrednosti obstoječih javnih površin zgrajenih pred letom 2014	19
Preglednica 14: Vrednosti obstoječih javnih površin zgrajenih po letu 2014	19
Preglednica 15: Ocenjena površina gradbenih parcel na oskrbnih območjih občine Dornava	20
Preglednica 16: Bruto tlorisna površina objektov na oskrbnih območjih občine Dornava	21
Preglednica 17: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme	24
Preglednica 18: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov	24
Preglednica 19: Dejanski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme	25
Preglednica 20: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C _{po})	25
Preglednica 21: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C _{to})	25
Preglednica 22: Faktorji namembnosti objekta (F _n)	27
Preglednica 23: Faktor površine (F _p)	28
Preglednica 24: Prispevna stopnja zavezanca (P _{sz})	28

KARTOGRAFSKE PRILOGE

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

SEZNAM POGOSTO UPORABLJENIH KRATIC OZ. OKRAJŠAV

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

1 UVOD

1.1 Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Občina Dornava leži v severovzhodni Sloveniji, jugozahodni del občine, ki ga predstavljata naselji Dornava in Mezgovci ob Pesnici je del Ptujskega polja, na robu poplavne ravnice reke Pesnice ležita naselji Strejaci in Žamenci, severovzhodni del občine pa predstavlja obronke Slovenskih goric, kjer ležijo naselja: Bratislavci, Brezovci, Lasigovci, Polenci, Polenšak, Prerad, Slomi in Strmec pri Polenšaku.

Občina s površino 28,4 km² in 2.910 prebivalci (Vir: Statistični urad RS, po stanju 1. 7. 2020) spada med manjše slovenske občine. Območje občine se gravitacijsko močno navezuje na mesto Ptuj, kot bližnje regionalno središče nacionalnega pomena. Občina meji na naslednje občine: Ptuj, Juršinci, Sveti Tomaž, Ormož, Gorišnica, Markovci.

Omrežje naselij v Občini Dornava vključuje dvanajst naselij: Bratislavci, Brezovci, Dornava, Lasigovci, Mezgovci ob Pesnici, Polenci, Polenšak, Prerad, Slomi, Strejaci, Strmec pri Polenšaku in Žamenci. Funkcijo občinskega središča opravlja naselje Dornava. Po SPRS je opredeljeno kot lokalno središče, katerega neposredno vplivno območje predstavlja naselje Mezgovci ob Pesnici. Naselje Dornava ima poleg primarnih, razvite tudi terciarne in kvartarne dejavnosti, ki zagotavljajo prebivalcem naselja in njegovega zaledja možnosti za vsakodnevno oskrbo, osnovno izobraževanje, informiranje in druženje. V naselju primanjkujejo sekundarne dejavnosti, ki pa jih uspešno dopolnjujejo sekundarne dejavnosti v Mezgovcih ob Pesnici in ostalih naseljih občine.

Tretje večje naselje v občini je naselje Polenšak, ki ima vlogo lokalnega središča severnega dela občine, s primarnimi in sekundarnimi dejavnostmi ter nekaterimi terciarnimi in kvartarnimi dejavnostmi, vendar v manjšem obsegu. Polenšak je gravitacijsko središče gričevnatega dela občin, kjer prevladuje primarna dejavnost z dopolnilnimi storitvenimi in proizvodnimi dejavnostmi.

Po številu prebivalcev in po številu zaposlenih v primarni dejavnosti je naselje Dornava opredeljeno kot večje podeželsko naselje. Ostala naselja občine so po velikosti in po številu prebivalcev ter deležu prebivalcev, ki se ukvarjajo s primarnimi dejavnostmi, opredeljena kot vasi, ki le delno opravljajo oskrbne funkcije za svoje prebivalstvo.

Območje Občine Dornava se prometno povezuje s sosednjimi občinami s cestnim in z železniškim prometnim omrežjem. Najpomembnejša cestna prometna os v občini je regionalna cesta Ptuj – Savci – Ljutomer (R-III-713), ki povezuje občinsko središče z bližnjim večjim središčem nacionalnega pomena – Ptuj. Vsa ostala naselja so preko lokalnih cest in javnih poti dobro neposredno povezana z občinskim središčem, posredno preko oskrbnega središča Polenšak ali z navezavo preko regionalne ceste. Pomembna občinska posredna prometna povezava občine je železniška proga Pragersko – Ptuj – Ormož – Hodoš, ki občino navezuje na širše prometno omrežje preko potniškega in blagovnega terminala v Moškanjcih v Občini Gorišnica.

Občina Dornava je od leta 2014 naprej odmerjala komunalni prispevek skladno z *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/14)*. Strokovno podlago za Odlok je predstavljala Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje občine Dornava, ki ga je v 2014 pripravilo podjetje ZaVita d.o.o. Program in pripadajoči Odlok sta bila pripravljena v skladu z veljavno zakonodajo in metodologijo odmere komunalnega prispevka in sta temeljila na takrat veljavnih prostorskih aktih.

Glavni razlog za izdelavo POSZ je sprejetje *Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Dornava, prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/20)*, vlaganja v komunalno infrastrukturo v letih od 2014 do 2020 in pa sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka. S sprejetjem *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)* je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programe opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)*, uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pričujoči elaborat programa opremljanja vsebuje:

- opis območja opremljanja in komunalno opremo na območju opremljanja,
- seznam upoštevanih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije, upoštevanih pri izdelavi programa opremljanja,

- podatke o površinah gradbenih parcel stavb in bruto tlorisnih površinah stavb,
- opis obstoječe komunalne opreme in določitev stroškov obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere,
- določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

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

1.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ

1.2.1 Naročnik

Naročnik:	Občina Dornava Dornava 135/a 2252 Dornava
Župan:	g. Janko Merc
Matična številka:	5884039
ID št. za DDV:	SI 44295839
Telefon:	02/ 754 01 10
Faks:	02/ 755 07 91
e-pošta:	obcina.dornava@dornava.si
Predstavnika naročnika:	ga. Anja Cigala

1.2.2 Izdelovalec

Izdelovalec:	ZaVita, svetovanje, d.o.o. Tominškova 40 1000 Ljubljana
Direktor:	Matjaž Harmel
Matična številka:	6158234000
ID št. za DDV:	SI 92303633
Telefon:	041/ 711-794
Faks:	/
e-pošta:	info@zavita.si
Predstavnika izvajalca:	Matevž Premelč in Klemen Strmšnik

1.3 Namen in cilji POSZ

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

Cilji izdelave EPO in POSZ so:

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

1.4 Zakonske podlage za pripravo POSZ s kratkim povzetkom

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

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

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

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

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

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

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

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

- podatkov iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki (register osnovnih sredstev), ali
- nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema, ali
- dejanskih stroškov izvedenih investicij.

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

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

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

1.5 Seznam upoštevanih prostorskih aktov, strokovnih podlag in druge dokumentacije

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

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/13, 5/1524/19, 45/19 in 30/20),
- Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Dornava, ZaVita d.o.o. januar 2014,
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/14).

1.6 Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

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

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

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

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

Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (*ZUreP-2*).

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

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

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

Komunalna oprema so:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 ANALIZA STANJA OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

2.1 Cestno omrežje

2.1.1 Opis obstoječega cestnega omrežja

Cestno prometno omrežje v občini sestavljajo državna regionalna cesta Ptuj – Savci – Ljutomer (R-III-713) in kategorizirane občinske ceste (lokalne ceste in javne poti). Za obravnavano analizo smo uporabili digitalni sloj podatkov o prometnicah iz GJI. V občini se med drugim pojavljajo sledeče vrste cestne infrastrukture:

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

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

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

Vrsta omrežja	Vrsta ceste	Dolžina [m]	Vir podatkov
Omrežje cest	javne poti (JP)	40.416,81	GJI - Občina Dornava, september 2020
	lokalne ceste (LC)	27.948,07	
CESTE SKUPAJ		68.364,88	

Javna razsvetljava je urejena v nekaterih strnjjenih naseljih na območju občine. Glede na posredovane podatke s strani občine je na območju celotne občine postavljenih 185 svetilk javne razsvetljave. Višina je prilagojena značilnostim terena. V sistemu javne razsvetljave je vključenih tudi 10 prižigališč. Večina omrežja javne razsvetljave je zgoščenega v naseljih Dornava in Mezgovci (148 svetilk in 6 prižigališč), ostale svetilke in prižigališča pa se nahajajo v manjših strnjjenih naseljih na celotnem območju občine. Podatki o številu in višini uličnih svetilk, prikazani v spodnji preglednici so podani na podlagi digitalnega sloja podatkov, ki nam ga je posredovala občina.

Preglednica 2: Javna razsvetljava in prižigališča

Vrsta omrežja	Vrsta objekta	Značilnosti	Število [kos]	Vir podatkov
Javna razsvetljava	svetilke	/	185	POSZ OPN Dornava, Zavita d.o.o., januar 2014
	prižigališča		10	
JAVNA RAZSVETLJAVA SKUPAJ			185	

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

2.1.2 Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vse zgrajene ceste, ki so opredeljene kot javno dobro. Prav tako za celotno cestno omrežje ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Vrednost obstoječega cestnega omrežja zgrajenega do leta 2014, ki je uporabljena v tem EPO, je bila delno ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov in delno na

podlagi dejanskih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Dornava (ZaVita d.o.o., januar 2014). Za ceste zgrajene po letu 2014 pa ima občina Dornava v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij v cestno omrežje in so prikazana v preglednici 4.

Preglednica 3: Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja zgrajenega pred letom 2014

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost z DDV [€]
Ocenjena vrednost utrjenega cestnega omrežja zganjenega do leta 2014	Podatki povzeti iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Dornava (Zavita d.o.o., januar 2014)	5.654.638,25
Ocenjena vrednost neutrjenega cestnega omrežja zganjenega do leta 2014		450.705,16
Dejanski stroški asfaltacije ceste JP 576-121 Peršak-Kukovec v letih od 2011 do 2014		36.829,25
Dejanski stroški asfaltacije ceste JP 576-591 Strmec - Micheti - Tibolci v letih od 2011 do 2014		55.781,30
Ocenjena vrednost izgradnje svetil javne razsvetljave do leta 2014		161.338,50
Ocenjena vrednost izgradnje prižigališč javne razsvetljave do leta 2014		27.030,00
Ocenjena vrednost izgradnje pločnikov do leta 2014		496.075,46
Dejanski stroški izgradnje pločnika v letu 2009		145.000,00
Vrednosti cestnega omrežja zgrajenega do leta 2014		7.027.397,92

Preglednica 4: Vrednosti obstoječega cestnega omrežja zgrajenega po letu 2014

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost z DDV [€]
Modernizacija JP 576 521 in ureditev dovozov (2019)	Osnovne investicijske vrednosti (dejanski stroški izvedenih investicij) Občina Dornava, november 2020	35.630,80
Javna razsvetljava (2015 - 2020)		66.878,51
Nivojski hodnik za pešce Dornava (2016)		7.820,09
Vrednosti cestnega omrežja zgrajenega od 2014 do 2020		110.329,40

Skupna vrednost obstoječega cestnega omrežja tako znaša 7.137.727,32 € z DDV.

2.2 Kanalizacijsko omrežje

2.2.1 Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja

S kanalizacijskim sistemom sta v občini pokriti smo naselji Dornava in Mezgovci. Večinoma je zgrajena s cevmi iz umetnih mas, kot je polietilen visoke gostote (PEHD) ter polivinil klorid (PVC). Kanalizacijski sistem Dornava komunalno odpadno vodo odvaja na centralno čistilno napravo Dornava, ki se nahaja na severu naselja Dornava ob vodotoku Pesnica. Občina ima tudi vakuumsko postajo (VP), ki je postavljena med naseljema Dornava in Mezgovci. V spodnji preglednici so na podlagi zgoraj omenjenih podatkov informativno prikazane vrste materialov posameznega kanalizacijskega voda z oceno dolžine voda iz posameznega materiala. Skupna dolžina kanalizacijskega omrežja v občini Dornava znaša 26,8 km, podrobnejši podatki pa so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 5: Dolžine kanalizacijskega omrežja v občini Dornava

Območje	Vrsta omrežja	Tip omrežja	Material omrežja	Dolžina [m]	Vir podatkov
Občina Dornava	fekalni vod	gravitacijski vod	polietilen	10,31	GJI - Občina Dornava, september 2020
			polivinil klorid	14.735,79	
		podtlačni vod	polietilen	10.785,70	

		polivinil klorid	6,87
	tlačni vod	polietilen	1.242,65
Fekalna kanalizacija SKUPAJ			26.781,32

V spodnji preglednici so podani podatki o objektih kanalizacijskega omrežja.

Preglednica 6: Objekti kanalizacijskega omrežja Dornava

Območje	Vrsta objektov	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Občina Dornava	Čistilna naprava Dornava	1	GJI - Občina Dornava, september 2020
	Vakumska postaja	1	
	Črpališče	1	
	Kanalizacijski jašek	202	
SKUPAJ OBJEKTOV		205	

Prikaz kanalizacijskega omrežja je podan v kartografski prilogi 2.

2.2.2 Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vso zgrajeno kanalizacijsko omrežje. Prav tako za celotno kanalizacijsko omrežje ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega do leta 2014, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi dejanskih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Dornava (ZaVita d.o.o., januar 2014). Za kanalizacijsko omrežje zgrajeno po letu 2014 ima občina Dornava v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij, ki so prikazana v preglednici 8.

Preglednica 7: Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega pred letom 2014

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]
Stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja (stroški zajemajo materialne stroške in stroške izgradnje kanalizacijskih vodov in vakumske postaje)	Podatki povzeti iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Dornava (Zavita d.o.o., januar 2014)	1.995.833,33
Stroški izgradnje čistilne naprave (stroški zajemajo materialne stroške in stroške izgradnje čistilne naprave)		433.333,33
Vrednosti kanalizacijskega omrežja zgrajenega do leta 2014		2.429.166,66

Preglednica 8: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega po letu 2014

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]
Kanalizacija (2020)	Osnovne investicijske vrednosti (dejanski stroški izvedenih investicij) Občina Dornava, november 2020	13.286,37
Vrednosti kanalizacijskega omrežja zgrajenega od 2014 do 2020		13.286,37

Skupna vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja tako znaša 2.442.453,03 € brez DDV.

2.3 Vodovodno omrežje

2.3.1 Opis obstoječega vodovodnega omrežja

Občina Dornava se s pitno vodo oskrbuje iz vodovodnega sistema Ptuj. Vodovodni sistem je v upravljanju javnega Komunalnega podjetja Ptuj d.d. Vodovodno omrežje sega do vseh strnjenih

delov naselij in se razteza tudi izven območja naselja do območij razpršene gradnje (vključena so v prostorske enote).

Skupna dolžina cevi vodovodnega sistema v občini je v času izvedbe pričujočega programa znašala približno 44 km. Dolžine vodovodnih vodov so podane na podlagi evidence GJI. V nadaljevanju smo v spodnjih tabelah prikazali dolžine vodovodnih vodov po vrsti materiala in premeru vodov.

Preglednica 9: Dolžine vodovodnega omrežja Dornava

Območje	Vrsta omrežja	Material voda	Dolžina [m]	Vir podatkov
Občina Dornava	primarno omrežje	polivinil klorid	82,83	GJI - Občina Dornava, september 2020
	sekundarno omrežje	azbest cement, vlaknocement	1.020,25	
		jeklo in nerjaveče jeklo	1.566,00	
		polietilen	35.573,80	
		polivinil klorid	5.816,28	
Skupaj dolžina vodovodnega sistema			44.059,16	

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

Preglednica 10: Objekti vodooskrbnega omrežja Dornava

Območje	Vrsta objektov	Število objektov [kos]	Vir podatkov
	Črpališče	1	GJI - Občina Dornava, september 2020
	Jašek	7	
	Hidranti	97	
SKUPAJ OBJEKTOV		105	

Prikaz vodovodnega omrežja je podan v kartografski prilogi 3.

2.3.2 Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vso zgrajeno vodovodno omrežje. Prav tako za celotno vodovodno omrežje ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Vrednost obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega do leta 2014, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Dornava (ZaVita d.o.o., januar 2014). Po podatkih občine Dornava v letih od 2014 do 2020 ni imela investicij v izgradnjo ali rekonstrukcijo vodovodnega omrežja.

Preglednica 11: Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja zgrajenega pred letom 2014

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost [€]
Ocenjena vrednost vodovodnega omrežja zganjenega do leta 2014	Podatki povzeti iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Dornava (Zavita d.o.o., januar 2014)	3.238.270,52
Dejanski stroški gradnje vodovoda v naselju Lasigovci		34.527,71
Ocenjena vrednost objektov vodovodnega omrežja zganjenega do leta 2014		157.617,57
Vrednosti vodovodnega omrežja zgrajenega do leta 2014		3.430.415,80

Skupna vrednost obstoječega vodovodnega omrežja tako znaša 3.430.415,80 € brez DDV.

2.4 Javne površine

2.4.1 Opis obstoječih javnih površin

Urejene javne površine najdemo na območju naseljih Dornava, Mezgovci, Žamenci in Polenšak. Urejene javne površine, ki smo jih upoštevali pri analizi so javne dostopne vsem občanom. Igrišča se nahajajo v vseh prej omenjenih naseljih, urejena parkirišča imata samo naselji Dornava in Polenšak. Občina ima en urejen park, ki se nahaja v naselju Dornava. Pri tem nismo upoštevali obstoječih športnih igrišč ob šolah. V osnovi gre za šolsko infrastrukturo, čeprav jo lahko uporabljajo tudi drugi obiskovalci (odprt dostop).

Preglednica 12: Javne površine na območju občine Dornava

Vrsta	Število	Velikost [m ²]	Vir podatkov
Parkirišča	187	2.337,50	POSZ OPN Dornava, Zavita d.o.o., januar 2014
Zelenice	1	29.161,42	
Igrišča Dornava	2	10.742,90	
Igrišča Dornava (pri ribniku)	1	350,00	
Igrišča Mezgovci	2	1.800,00	
Igrišča Žamenci	1	3.600,00	
Igrišča Polenšak	1	1.800,00	
Skupaj		49.791,82	

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

2.4.2 Ocena vrednosti obstoječih javnih površin

Občina ne razpolaga z investicijsko dokumentacijo za vse javne površine. Prav tako za javne površine ne razpolaga z natančno vodeno evidenco iz poslovnih knjig. Vrednost obstoječih javnih površin zgrajenih do leta 2014, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Dornava (ZaVita d.o.o., januar 2014). Za javne površine zgrajene po letu 2014 pa ima občina Dornava v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij, ki so prikazana v preglednici 14.

Preglednica 13: Ocena vrednosti obstoječih javnih površin zgrajenih pred letom 2014

Vrsta	Opis predpostavke	Vrednost z DDV [€]
Nadomestitveni stroški izgradnje parkirišč	Podatki povzeti iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Dornava (Zavita d.o.o., januar 2014)	66.666,67
Nadomestitveni stroški izgradnje igrišč		33.333,33
Nadomestitveni stroški izgradnje zelenic		122.477,96
Vrednosti javnih površin zgrajenih do leta 2014		222.477,96

Preglednica 14: Vrednosti obstoječih javnih površin zgrajenih po letu 2014

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost z DDV [€]
Ureditev parkirišča pri župnišču Dornava (2019)	Osnovne investicijske vrednosti (dejanski stroški izvedenih investicij) Občina Dornava, november 2020	19.704,42
Vrednosti javnih površin zgrajenih od 2014 do 2020		19.704,42

Skupna vrednost obstoječih javnih površin tako znaša 242.182,38 € z DDV.

3 PODATKI O OSKRBNIH OBMOČJIH OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

3.1 Ocenjene površine gradbenih parcel stavb

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

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Dornava. Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, letališča, površine železnic, pokopališča, površine za oddih rekreacijo in šport in druge urejene zelene površine. Naknadno so bile računsko izločene še površine javnih cest po evidenci GJI, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BT, CD, CU, SB in SK), površine veljavnega OPPN z EUP oznako D011 (*Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora D011-rekreacijsko območje Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin št. 47/19)*) in površine predvidenih OPPN za katere se bo izdelalo EPO za predvideno komunalno opremo. To so območja z EUP oznako: DO1, DO2, DO20 in ME14.

Preglednica 15: Ocenjena površina gradbenih parcel na oskrbnih območjih občine Dornava

Oznaka oskrbnega območja	Skupna površina gradbenih parcel [m ²]	Površina gradbenih parcel, ki se izloči [m ²]	Površina gradbenih parcel [m ²]
OSO_C	2.625.152,76	758.732,36	1.866.420,40
OSO_K	1.361.984,11	406.129,97	955.854,14
OSO_V	2.339.098,78	521.297,06	1.817.801,72
OSO_JP	2.625.152,76	758.732,36	1.866.420,40

3.2 Ocenjene bruto tlorisne površine objektov

Ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je vsota bruto tlorisnih površin obstoječih ter po prostorskem izvedbenem aktu dopustnih bruto tlorisnih površin objektov na pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih, za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

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

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/13, 5/1524/19, 45/19 in 30/20)*. Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Dornava so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS. Bruto tlorisne površine objektov sestavlja podatek o neto tlorisnih površinah, pomnožen s faktorjem 1,2. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične

podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Dornava (kataster stavb) (GURS, september 2020). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja. Glede na kataster stavb se je na območju občine Dornava v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 2.066 objektov, od tega 1.977 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 89 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Dornava je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 351.659,70 m². Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Dornava trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in pregleda podatkov na podlagi posnetkov DOF (merilo 1:5.000) je bilo ocenjeno, da je v občini Dornava prostora še za 471 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 80.170,24 m².

Število stavb s skupno in povprečno površino stavb na oskrbnem območju je prikazana v spodnji preglednici. V njej je prikazana tudi ocenjena bruto tlorisna površina stavb na oskrbnem območju.

Preglednica 16: Bruto tlorisna površina objektov na oskrbnih območjih občine Dornava

Oznaka oskrbnega območja	Število objektov	Povprečna površina objektov	Bruto tlorisne površine objektov	Vir
OSO_C - obstoječi objekti	2.066	170,21	351.659,70	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Dornava, september 2020)
OSO_C - predvideni objekti	471	170,21	80.170,24	Ocena ZaVita, oktober 2020
OSO_C - skupaj			431.829,94	/
OSO_K - obstoječi objekti	933	214,15	199.803,61	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Dornava, september 2020)
OSO_K - predvideni objekti	199	214,15	42.616,20	Ocena ZaVita, oktober 2020
OSO_K - skupaj			242.419,81	/
OSO_V - obstoječi objekti	1.889	177,41	335.126,02	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Dornava, september 2020)
OSO_V - predvideni objekti	428	177,41	75.931,15	Ocena ZaVita, oktober 2020
OSO_V - skupaj			411.057,17	/

Elaborat programa opremljanja za OPN Občine Dornava

OSO_JP - obstoječi objekti	2.066	170,21	351.659,70	Register nepremičnin in kataster stavb (Občina Dornava, september 2020)
OSO_JP - predvideni objekti	471	170,21	80.170,24	Ocena ZaVita, oktober 2020
OSO_JP - skupaj			431.829,94	/

4 DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

4.1 Oskrbna območja

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

Na območju občine Dornava se kanalizacijsko omrežje z urejenim čiščenju komunalnih odpadnih voda nahaja v naseljih Dornava in Mezgovci. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Dornava določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO_K).

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

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Dornava. Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, letališča, površine železnic, pokopališča, površine za oddih rekreacijo in šport in druge urejene zelene površine. Naknadno so bile računsko izločene še površine javnih cest po evidenci GJI, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BT, CD, CU, SB in SK), površine veljavnega OPPN z EUP oznako D011 (*Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora DO11-rekreacijsko območje Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin št. 47/19)*) in površine predvidenih OPPN za katere se bo izdelalo EPO za predvideno komunalno opremo. To so območja z EUP oznako: DO1, DO2, DO20 in ME14.

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

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

4.2 Skupni in dejanski stroški

4.2.1 Skupni stroški komunalne opreme

Po tem EPO so skupni stroški izgradnje komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v prejšnjih poglavjih. Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški obstoječe komunalne opreme.

Preglednica 17: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	7.137.727,32
Kanalizacija	OSO_K	2.442.453,03
Vodovod	OSO_V	3.430.415,80
Javne površine	OSO_JP	242.182,38

4.2.2 Dejanski stroški komunalne opreme

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

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

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

Preglednica 18: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Financiranje iz naslova	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	/	0,00
Kanalizacija	OSO_K	/	0,00
Vodovod	OSO_V	/	0,00
Javne površine	OSO_J	/	0,00

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

stroški predstavljeni v prejšnji preglednici. Tako dobljeni dejanski stroški obstoječe komunalne opreme, so predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 19: Dejanski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Vrednost [€]
Ceste	OSO_C	7.137.727,32
Kanalizacija	OSO_K	2.442.453,03
Vodovod	OSO_V	3.430.415,80
Javne površine	OSO_JP	242.182,38

4.3 Preračun dejanskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

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

$$C_{pO(i)} = S_{o(i)} / \sum A_{GP(i)} \text{ in } C_{tO(i)} = S_{o(i)} / \sum A_{OBJEKT(i)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

Preglednica 20: Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (C_{pO})

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Površine parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m ²]
Ceste	OSO_C	1.866.420,40	7.137.727,32	3,82
Kanalizacija	OSO_K	955.854,14	2.442.453,03	2,56
Vodovod	OSO_V	1.817.801,72	3.430.415,80	1,89
Javne površine	OSO_JP	1.866.420,40	242.182,38	0,13

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

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

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Bruto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m ²]
Ceste	OSO_C	431.829,94	7.137.727,32	16,53
Kanalizacija	OSO_K	242.419,81	2.442.453,03	10,08
Vodovod	OSO_V	411.057,17	3.430.415,80	8,35
Javne površine	OSO_JP	431.829,94	242.182,38	0,56

4.4 Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Faktor namembnosti objekta (F_n)

Občina lahko za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, določi faktor namembnosti objekta (F_n). Faktor F_n se določi do vključno klasifikacijske ravni razreda (označen s štirimestno številko). Vrednosti F_n za stavbe se določijo v razponu od 0,5 do 1,3. Vrednosti F_n za gradbene inženirske objekte se določijo v razponu od 0,1 do 0,5. Vrednosti za druge gradbene posege se določijo v razponu od 0,1 do 1,3. F_n mora biti enak za posamezne vrste objektov na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Če občina v odloku za določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za posamezno vrsto objekta ne določi vrednosti F_n , se šteje, da je F_n za stavbe 1, F_n za gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege pa 0,5. Pri izračunu komunalnega prispevka se na območju občine Dornava upoštevajo faktorji namembnosti, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 22: Faktorji namembnosti objekta (F_n)

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

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

Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja

površine (F_p). Občina določi vrednost F_p za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov. F_p se določi v razponu od 1,5 do 4 in mora biti enak za posamezne vrste stavb na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme. Pri izračunu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti se na območju občine Dornava upoštevajo faktorji površine, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 23: Faktor površine (F_p)

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

4.8 Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz})

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

Preglednica 24: Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz})

Vrsta komunalne opreme	Oskrbno območje	Prispevna stopnja zavezanca (P_{sz}) [%]
Cestno omrežje	OSO_C	100
Kanalizacijsko omrežje	OSO_K	100
Vodovodno omrežje	OSO_V	100
Javne površine	OSO_JP	100

5 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1 Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}(i)}$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p_o}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² gradbene parcele stavbe,
- D_{p_o} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t_o}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta,
- D_{t_o} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $P_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

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

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

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

pri čemer je:

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

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

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

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

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

5.2 Informativni izračun komunalnega prispevka

Primer izračuna komunalnega prispevka na območju naselja Dornava. Skupna bruto tlorisno površina objekta znaša 180,00 m². Površina gradbene parcele (zazidljivo zemljišče), ki neposredno pripada objektu pa znaša 600,00 m². Parcela bo opremljena z vso razpoložljivo komunalno opremo in se tako vključuje v naslednja oskrbna območja: OSO_C, OSO_K, OSO_V in OSO_JP.

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

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
<i>površina gradbene parcele (m²)</i>	600,00	m ²
<i>bruto tlorisna površina (m²)</i>	180,00	m ²
<i>faktor dejavnosti</i>	0,8	(enostanovanjske stavbe)
<i>Dp_o</i>	0,5	
<i>Dt_o</i>	0,5	
<i>Cp_o</i>	8,40	EUR/m ²
<i>Ct_o</i>	35,52	EUR/m ²
<i>Prispevna stopnja zavezanca (psz)</i>		
<i>Cestno omrežje</i>	100	%
<i>Kanalizacijsko omrežje</i>	100	%
<i>Vodovodno omrežje</i>	100	%
<i>Javne površine</i>	100	%
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno	5.077,44	EUR

Komunalni prispevek za objekt bruto tlorisne površine 180,00 m² na gradbeni parceli velikosti 600,00 m² znaša 5.077,44 EUR.

6 OPOZORILO O CELOVITOSTI ELABORATA PROGRAMA OPREMLJANJA

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

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

Občina Dornava je od leta 2014 naprej odmerjala komunalni prispevek skladno z *Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/14)*. Strokovno podlago za Odlok je predstavljal Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje občine Dornava, ki ga je v 2014 pripravilo podjetje ZaVita d.o.o. Program in pripadajoči Odlok sta bila pripravljena v skladu z veljavno zakonodajo in metodologijo odmere komunalnega prispevka in sta temeljila na takrat veljavnih prostorskih aktih.

Glavni razlog za izdelavo POSZ je sprejetje *Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Dornava, prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/20)*, vlaganja v komunalno infrastrukturo v letih od 2014 do 2020 in pa sprememba zakonodaje na področju komunalnega opremljanja in odmere komunalnega prispevka. S sprejetjem *Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)* in *Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19)* je potrebno skladno s 34. členom uredbe vse Programe opremljanja ter odloke o merilih in odmeri komunalnega prispevka, ki so bili sprejeti pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07, 61/17 – ZUreP-2 in 20/19)*, uskladiti z določbami te uredbe najpozneje do 30. marca 2021.

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

Vrednost obstoječega cestnega, vodovodnega omrežja in javnih površin zgrajenih do leta 2014, ki je uporabljena v tem EPO, je bila ocenjena na podlagi nadomestitvenih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Dornava, ZaVita d.o.o. januar 2014.

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja zgrajenega do leta 2014 in manjši del cestnega omrežja, ki je uporabljena v tem EPO, je bila določena na podlagi dejanskih stroškov, ki so bili določeni v veljavnem Programu opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za občino Dornava, ZaVita d.o.o. januar 2014.

Za cestno, kanalizacijsko in vodovodno omrežja in javne površine zgrajene po letu 2014 pa ima občina Dornava v svojih evidencah vrednosti o dejanskih stroških izvedenih investicij.

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

Na območju občine Dornava se kanalizacijsko omrežje z urejenim čiščenju komunalnih odpadnih voda nahaja v naseljih Dornava in Mezgovci. V skladu z 21. členom Uredbe je bilo na območju občine Dornava določeno eno oskrbno območje za kanalizacijo (v nadaljevanju OSO_K).

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

Kot vsota površin vseh gradbenih parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na oskrbnem območju, se upošteva površina gradbenih parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi. Podatki o površini gradbenih parcel na oskrbnem območju so bili določeni na podlagi vektorskih podatkov Občinskega prostorskega načrta Občine Dornava. Skupna površina vseh gradbenih parcel, je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega akta, ter je bila dodatno zmanjšana za površine, kjer po veljavnem aktu ni mogoče graditi objektov za katere bi se odmerjal komunalni prispevek. V tem EPO gre za namensko rabo območja okoljske infrastrukture, površine cest, letališča, površine železnic, pokopališča, površine za oddih rekreacijo in šport in druge urejene zelene površine. Naknadno so bile računsko izločene še površine javnih cest po evidenci GJI, ki se nahajajo na stavbnih zemljiščih (nimajo oznake PC ampak se nahajajo na namenski rabi A, BT, CD, CU, SB in SK), površine veljavnega OPPN z EUP oznako D011 (*Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora D011-rekreacijsko območje Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin št. 47/19)*) in površine predvidenih OPPN za katere se bo izdelalo EPO za predvideno komunalno opremo. To so območja z EUP oznako: DO1, DO2, DO20 in ME14.

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

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

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

Prostorski akt občine, na podlagi katerega je izdelan ta EPO je *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/13, 5/1524/19, 45/19 in 30/20)*. Podatki o bruto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Dornava so bili povzeti po podatkih neto tlorisnih površin objektov iz popisa nepremičnin v RS, ki ga je izvajal GURS.

Bruto tlorisne površine objektov sestavlja podatek o neto tlorisnih površinah, pomnožen s faktorjem 1,2. Podatki Registra nepremičnin, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Dornava (kataster stavb) (GURS, september 2020). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati bruto tlorisne površine objektov znotraj posameznega oskrbnega območja. Glede na kataster stavb se je na območju občine Dornava v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 2.066 objektov, od tega 1.977 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 89 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Pri večini pa gre za objekte, ki so v OPN prikazani kot razpršena gradnja. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Dornava je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v bruto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz Registra nepremičnin je bila določena bruto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za oskrbno območje cest znaša 351.659,70 m². Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Dornava trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in pregleda podatkov na podlagi posnetkov DOF (merilo 1:5.000) je bilo ocenjeno, da je v občini Dornava prostora še za 471 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne bruto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi bruto tlorisna površina vseh predvidenih objektov, ki znaša 80.170,24 m².

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

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