



OBČINA KRŠKO
Cesta krških žrtev 14
8270 Krško

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

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

Krško, oktober 2018

Župan:
mag. Miran Stanko

Projekt: Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja ZN Dorc - Brestanica - »območje individualne stanovanjske gradnje nad naseljem Dorc v Brestanici«

Naročnik: Občina Krško
Cesta krških žrtev 14
8270 Krško

Župan: mag. Miran Stanko

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

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</u>	<u>4</u>
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	4
1.2. Okrajšave in pojmi.....	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja.....	5
1.4. Opis obračunskega območja	6
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja	7
<u>2. OPIS OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME.....</u>	<u>9</u>
2.1. Obstoječa komunalna oprema	9
2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta	10
<u>3. OBRAČUNSKO OBMOČJE IN STROŠKI IZGRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME.....</u>	<u>12</u>
3.1. Obračunsko območje	12
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	14
3.3. Obračunski stroški investicije (So).....	17
<u>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA.....</u>	<u>18</u>
<u>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u>	<u>19</u>
<u>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....</u>	<u>19</u>
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere	20
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	21
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	22
6.4. Faktor dejavnosti.....	22
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	22
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	23
6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	24
6.8. Izvajanje komunalne opreme in upoštevanja vlaganj investitorjev po sklenjenih pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku.....	24
<u>7. PRILOGE.....</u>	<u>25</u>

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Krško
Cesta krških žrtev 14
8270 Krško

župan: mag. Miran Stanko

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

tel.: (07) 39-35-700
e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: mag. Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

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

»Uredba« - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2).

»Pravilnik« - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov graditve nove komunalne opreme oz. prispevek za obremenitev obstoječe opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te komunalne opreme.

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.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Objekt je stavba, gradbeni inženirski objekt ali drug gradbeni poseg, narejen z gradbenimi, zaključnimi gradbenimi ali inštalacijskimi deli, sestavljen iz gradbenih proizvodov, proizvodov ali naravnih materialov, skupaj s trajno vgrajenimi inštalacijami in napravami v objektu, ki so namenjene delovanju objekta (iz Gradbenega zakona).

Komunalna oprema je obširneje definirana v 148. členu ZUreP-2, glede na vsebino tega programa opremljanja pa sta relevantni predvsem prva in tretja alineja, ki pravita: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja

po predpisih, ki urejajo varstvo okolja« in »objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine«.

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

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

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini,
- podlaga za sklenitev pogodbe o opremljanju, s katero lahko občina dogovori gradnjo predvidene komunalne opreme z zainteresiranim investitorjem, pri čemer ta v naravi (z izvedenimi deli na javni komunalni opremi) poravna del komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,

Program opremljanja se po določilih 153. člena Zakona o urejanju prostora pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (v tem primeru pa njegovega predhodnika, t.j. zazidalnega načrta), ob upoštevanju podzakonskih predpisov, to sta Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik za odmero komunalnega prispevka.

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka 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. V primerih, ko investitorji izrazijo interes za izgradnjo načrtovane komunalne opreme pa je Program opremljanja tudi podlaga za sklenitev Pogodbe o opremljanju z občino v skladu z 157. členom Zakona o urejanju prostora. Z navedeno pogodbo se med občino in investitorjem dogovori del komunalne opreme, ki jo bo zgradil investitor v rokih in obsegu, kot to določa prostorski akt in program opremljanja.

1.4. Opis obračunskega območja

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

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

Slika: lokacija širšega območja na DOF



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

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

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

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

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

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

Slika: fotografija območja opremljanja



Vir: Google Maps, oktober 2018

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

Uredba o vsebini programa opremljanja pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja.

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

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 (Uradni list RS, št. 61/17),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2).

Ker se opremljanje stavbnih zemljišč in nato tudi obračunavanje komunalnega prispevka izvaja na podlagi programa opremljanja (153. člen ZUreP-2) je to tudi razlog priprave tega dokumenta. Pri tem sta upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka kot osnova za pripravo programa.

V nadaljevanju programa opremljanja so ob navajanju predpisov mestoma uporabljene tudi okrajšave »ZPNačrt«, »uredba« in »pravilnik«, ki se nanašajo na zgoraj navedene pravne akte.

Prostorski akt

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

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

Razvojni programi

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

Ostala dokumentacija in viri

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

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

2. OPIS OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

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

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

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

Sledi kratek opis:

- obstoječega stanja komunalne opreme in
- predvidene komunalne opreme.

2.1. Obstoječa komunalna oprema

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

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

2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta¹

Glede na opredelitve v prostorski dokumentaciji je predvidena naslednja komunalna oprema, ki je razvidna tudi iz grafične priloge k programu opremljanja:

Cestno omrežje z javno razsvetljavo

Nova prometna ureditev na območju prostorskega akta predstavlja:

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

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

Vodovodno omrežje

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

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

Odvajanje odpadnih voda

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

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

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

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

Električno omrežje

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

Plinovod

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

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

Telekomunikacijsko omrežje, ŠOEK in KRS

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

3. OBRAČUNSKO OBMOČJE IN STROŠKI IZGRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija). Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.),
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5),
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3) in
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka (poglavje 6).

3.1. Obračunsko območje

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunsko območje investicije je identično območju, ki ga zajema prostorski akt.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) v območju opremljanja ni potrebno ločiti posamezne vrste objektov glede na pretežno uporabo stavb, saj je za vse stavbe predvidena stanovanjska dejavnost in bo temu primerna tudi predvidena pozidava, zaradi česar območje obravnavamo enotno kot celoto, kot eno enotno obračunsko območje. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² parcele in m² neto tlorisne površine enaka.

Slika: Predvidena pozidava območja opremljanja



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

Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (to je na m² parcele za gradnjo in na m² neto tlorisne površine objekta) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

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

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh v prostorskem aktu predvidenih objektov kot tudi površine obstoječih objektov. Slednje so povzete po bazi podatkov GURS, medtem ko so za novopredvidene objekte kot osnova vzeta določila prostorskega akta. Ta kot osnovni gabarit enostanovanjskega objekta določa 9 x 15 m oz. L oblike 9 x 15 m + 6 x 9 m in etažnosti K+P+M oz. P+1+M.

Za potrebe tega programa opremljanja je za preračun uporabljen osnovni gabarit in etažnost P+1, za preračun med dovoljeno bruto površino objekta in neto tlorisno površino, ki je osnova za obračun komunalnega prispevka, je uporabljen faktor 0,85. Tako določena neto tlorisna površina predvidenih novih enostanovanjskih objektov je tako 229,5 m²/objekt.

V fazi izvedbe so možna tudi odstopanja od tu navedene predpostavke, vse v skladu z določili prostorskega akta. Pri izdaji vsake odločbe se bo upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi.

Skupne neto tlorisne površine vseh predvidenih novih objektov so 2.983,5 m², že obstoječih štirih stanovanjskih objektov pa 691,4 m², skupaj 3.674,90 m².

Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel kot jih določa prostorski akt.

Parcela (3. člen uredbe)

Definicija parcele, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka, je sledeča:

»Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.«

Glede na navedeno definicijo je površina parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka 15.959 m².

Na območju prostorskega akta je tudi del zemljišča, ki ostane nezazidano oz. je s prostorskim aktom namenjeno splošni rabi in kot tako ne sodi v obračun komunalnega prispevka.

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški investicije upoštevajo:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme, ki zajemajo stroške materiala, stroške dela, stroške gradbene opreme ter stroške režije.

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

Podatki o stroških načrtovanih izvedbenih del za gradnjo komunalne opreme je naredilo podjetje Espri d.o.o. iz Novega mesta v oktobru 2018. Na vse postavke je dodan DDV, kjer je potrebno.

V oceni vrednosti infrastrukture je tudi vrednost zemljišč, ki bodo potrebna za realizacijo predvidene komunalne opreme, predvsem cest in pločnikov. Opozoriti velja, da je del zemljišč že v lasti Občine Krško oz. opredeljen kot javno dobro (obstoječe prometnice), prav tako pa je Občina tudi lastnica večje parcele na vhodu v območje, kar pomeni, da bi npr. ob izvedeni komasaciji lahko Občina pridobila potrebna zemljišča tudi brez stroška ali pa z bistveno nižjim finančnim vložkom, kar pa še vedno pomeni vložek Občine, le v drugačni obliki.

Strošek dokumentacije (tehnične, investicijske) je ocenjen na 4 % vrednosti izvedbenih del, strošek strokovnega nadzora gradnje pa na 1 %.

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

Slika: situacija predvidenega poteka cestnega omrežja in zelenih površin



Slika: situacija predvidenega poteka vodovoda



Slika: situacija predvidenega poteka kanalizacije



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

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

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 in pločnikov sodijo vsebinsko pod postavko »ceste«. Tako razporejeni skupni stroški so sledeči:

PRIKAZ SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

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

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)
1. Cestno omrežje	352.189
2. Meteorna kanalizacija	211.673
3. Fekalna kanalizacija	139.224
4. Vodovod	50.769
5. Urejene javne površine	87.265
Skupaj	841.120

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za odmero 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.

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov.

Ti viri so:

- 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.

V tem primeru Občina Krško ne pričakuje priliva s strani morebitnih tretjih sofinancerjev (EU, država...), zato v skladu z Uredbo določa, da se obračunski stroški glede na skupne znižajo za 86,36 %. Na ta način Občina Krško niža komunalni prispevek na območju na raven, ki bo bolj sprejemljiva za občane in investitorje, razliko pa bo pokrivala sama iz proračuna.

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

Komunalna oprema	Obračunski strošek (v EUR)
1. Cestno omrežje	48.053
2. Meteorna kanalizacija	28.881
3. Fekalna kanalizacija	18.996
4. Vodovod	6.927
5. Urejene javne površine	11.906
Skupaj	114.762

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Nova komunalna oprema v območju opremljanja se v celoti navezuje na obstoječo primarno infrastrukturo, kar pomeni, da obstaja osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za te postavke. Po vsebini gre za navezavo na obstoječe cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Za vse objekte se bo tudi izvajala obvezna gospodarska javne služba ravnanja z odpadki.

S tem v zvezi določamo, da se vse parametre za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo obvezno povzame po občinskem Splošnem odloku, ki velja za delno opremljena območja. V trenutku priprave tega dokumenta je to Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Krško (Uradni list RS št. 21/16, 24/16-popr.), v odloku pa je zapisano, da se vedno uporabi zadnjo veljavno verzijo.

Pri tem se odmeri komunalni prispevek za tisto obstoječo komunalno opremo, ki se glede na določila Splošnega odloka nahaja v obračunskem območju posamezne vrste komunalne opreme.

5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

- | | |
|--|-------------------|
| – pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | I. 2020 |
| – izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije | I. 2020 |
| – gradnja komunalne opreme | I. 2021-2022 |
| – uporabno dovoljenje in zaključek projekta | do konca I. 2022. |

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZureP-2),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZureP-2) in
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Krško (Uradni list RS št. 21/16, 24/16-popr.)

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 8. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te infrastrukture.

Komunalni prispevek vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v novo (predvideno) komunalno opremo in
- obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja, 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:

$$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad \text{in} \quad Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$Cp(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$Ct(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$OS(ij)$	obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju
$\sum A(j)$	vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
$\sum T(j)$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Na podlagi programa opremljanja bo Občina Krško lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo komunalno opremo, na katero se bodo priklopili objekti zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je na m^2 parcele za gradnjo oziroma na m^2 neto tlorisne površine objekta.

Preračun je opravljen po naslednjih enačbah:

$$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_j = 15.959 \text{ m}^2$$

$$\sum T_j = 3.674,90 \text{ m}^2$$

$$OS(ij) = 841.120 \text{ EUR (podrobnejša razdelitev po posam. vrstah je navedena v 3. pog.)}$$

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za ново komunalno opremo

Izračun	Cpi (EUR/m ²)	Cti (EUR/m ²)
1. Cestno omrežje in JR	3,01	13,08
2. Meteorna kanalizacija	1,81	7,86
3. Fekalna kanalizacija	1,19	5,17
4. Vodovod	0,43	1,88
5. Urejene javne površine	0,75	3,24
Skupaj	7,19	31,23

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere je narejen v zadnji veljavni verziji odloka, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Krško, pri čemer v tem programu določamo, da se iz njega povzame vse parametre obračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. V primeru, da pride do spremembe Splošnega odloka, se vedno upošteva zadnja veljavna verzija.

Pri tem se odmeri komunalni prispevek za tisto obstoječo komunalno opremo, ki se glede na določila Splošnega odloka nahaja v obračunskem območju posamezne vrste komunalne opreme.

6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je enolično določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

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

6.4. Faktor dejavnosti

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Splošnem odloku Občine Krško.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja se indeksirajo. Način indeksiranja stroškov, določenih s tem programom opremljanja se določi na podlagi 16. člena uredbe:

»Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cp) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (Ct), se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Bazni indeks (tj. 100) je v mesecu, ko Odlok o programu opremljanja stopi v uradno veljavo.

6.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža:

- obračunskih stroškov investicije v novo komunalno opremo,
- obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela} =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina
D_t =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	celoten izračunan komunalni prispevek
KP_i	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni investitorje objektov v obračunskem območju je seštevek postavk za novo in obstoječo komunalno opremo. Stroški na enoto mere (C_p , C_t) se ob izdaji odločbe še ustrezno revalorizirajo glede na časovni razkorak med datum sprejetja odloka in datumom vloge.

Pri izdaji odločbe se podatki povzamejo iz projektne dokumentacije. Dejanski znesek odmere je odvisen od velikosti neto tlorisne površine objekta, površine parcele, deleža parcele in neto tlorisne površine v izračunu in cene na enoto mere (EUR/ m^2) in se ga izračuna po osnovah, podanih v tem programu opremljanja.

6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila

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

6.8. Izvajanje komunalne opreme in upoštevanja vlaganj investorjev po sklenjenih pogodbah o opremljanju pri komunalnem prispevku

V skladu z 157. členom ZUreP-2 se s pogodbo o opremljanju lahko (ne pa nujno) določi, da investitor v določenem roku po programu opremljanja zagotovi opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo. Finančne obremenitve investitorja, ki bi jih morala prevzeti občina, se odštejejo od predpisanih dajatev občini. V programu opremljanja so v poglavju o novi komunalni infrastrukturi prikazane investicije v komunalno infrastrukturo s pripadajočimi obračunskimi stroški, katerih gradnja se bo lahko oddala na podlagi pogodbe o opremljanju v skladu s 157. členom Zakona o urejanju prostora med Občino Krško in investitorjem objektov, investitor pa bo lahko ta dela oddal izvajalcu po predpisih, veljavnih v Republiki Sloveniji.

S pogodbo se Občina in investitor oziroma zavezanec za plačilo komunalnega prispevka dogovorita, da bo investitor zgradil komunalno opremo, ki bi jo sicer morala zagotoviti Občina.

V pogodbi o opremljanju se podrobno opredelijo tudi obveznosti, ki jih določajo predpisi o urejanju prostora: obseg investicij, rok izvedbe, pogoji priključevanja objektov na komunalno infrastrukturo ter način revidiranja postopkov v zvezi z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture.

Vse podrobnosti (finančne, tehnične, časovne in ostale s projektom povezane zadeve) se podrobneje prav tako določi v pogodbi o opremljanju, kjer se določijo medsebojne obveznosti glede oddaje gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, neodplačnim prenosom komunalne infrastrukture v javno last in upravljanje ter priključevanjem objektov na komunalno infrastrukturo v skladu s predpisi o urejanju prostora in s tem v zvezi poračunom vseh medsebojnih obveznosti.

7. PRILOGE

- a.) Odlok o programu opremljanja
- b.) Ureditvena situacija (povzeto po prilogah prostorskega akta, avtor Region d.o.o. Brežice)
(obračunsko območje je enako za vse vrste nove komunalne opreme)
- c.) Situacija infrastrukture (povzeto po prilogah prostorskega akta, avtor Region d.o.o. Brežice)
- d.) Načrt parcelacije (povzeto po prilogah prostorskega akta, avtor Region d.o.o. Brežice)