



OBČINA ZREČE

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
ZA OBMOČJE**

***OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA STANOVANJSKA ZAZIDAVA
ŠKALACE - STANOJEVIČ***

ZREČE, NOVEMBER 2015

Pripravljalavec in naročnik:	Občina Zreče Cesta na Roglo 13b 3214 Zreče Župan: mag. Boris Podvršnik Matična številka: 5883342000 ID št. za DDV: SI35536519 t. (03) 757 17 00 f. (03) 576 24 98 e-pošta: info@zrece.eu
Izdelovalec:	Razvojni center INŽENIRINGI Celje d.o.o. Teharska 40 3000 Celje Direktorica: Karmen Jurko, univ.dipl.ekon. Matična številka: 5204925 ID št. za DDV: SI37987925 t. (03) 425 21 21 f. (03) 425 21 20 e-pošta: rci@rci-celje.si
Projekt:	Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko zazidavo Škalce - Stanojevič
Številka projekta:	903/2015
Vodja projekta:	Ignac Krivec, inž.grad., univ.dipl.ekon.
Sodelavci:	Petra Pušnik, dipl. inž.grad.
Datum:	november 2015

VSEBINA:

1.	UVODNO POJASNILO	4
1.1.	OPREDELITEV OBMOČJA PROGRAMA OPREMLJANJA IN NAMENA NJEGOVE RABE	4
1.2.	ZAKONSKE PODLAGE	5
1.3.	DRUGE ZAKONSKE IN STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA	7
1.4.	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO	7
2.	OPREDELITEV OBMOČJA UREJANJA	9
2.1.	OPREDELITEV OBMOČJA UREJANJA	9
2.2.	ZASNOVA UREDITVE	9
2.3.	PREDVIDENA POZIDAVA	10
3.	OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER DRUGIH POTREBNIH AKTIVNOSTI	11
3.1.	PREGLED OBSTOJEČE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	11
3.2.	PREGLED PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	11
3.3.	PREGLED DRUGIH POTREBNIH UREDITEV IN AKTIVNOSTI	12
3.3.1.	PROSTORSKA, PROJEKTNJA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	12
3.3.2.	NAKUP NEPREMIČNIN IN ODŠKODNINE	12
3.4.	MOŽNA ETAPNOST IZVEDBE PREDVIDENE UREDITVE	12
4.	SKUPNI STROŠKI IN DINAMIKA IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	13
4.1.	IZHODIŠČA ZA OCENO STROŠKOV	13
4.2.	SKUPNI STROŠKI UREDITVE	13
4.3.	TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	15
5.	DOLOČITEV OSNOV ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	17
5.1.	DOLOČITEV OBRAČUNSKIH OBMOČIJ	17
5.2.	DOLOČITEV OBRAČUNSKIH STROŠKOV	17
5.3.	DOLOČITEV OSNOV ZA PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO	17
5.4.	DOLOČITEV DRUGIH MERIL	19
5.5.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE OPREMLJANJA	19
5.5.1.	OBRAZCI ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	19
5.5.2.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	20
6.	DRUGI POGOJI IZVEDBE OPPN STANOVANJSKA ZAZIDAVA ŠKALCE- STANOJEVIČ	21
6.1.	ZAGOTAVLJANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	21
6.2.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE OPPN	21
6.3.	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROGRAMA OPREMLJANJA	22
6.4.	PRIMERI IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	23
7.	PRILOGE	24

1. UVODNO POJASNILO

1.1. OPREDELITEV OBMOČJA PROGRAMA OPREMLJANJA IN NAMENA NJEGOVE RABE

Po prostorskih sestavinah dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Slovenske Konjice za območje občine Zreče v letu 2009 (Ur.l. RS, št. 37/12) je obravnavano območje opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč.

Občina Zreče bo sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko zazidavo Škalce - Stanojevič s katerim namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča na obravnavanem območju. Na območju OPPN je predvidena gradnja objektov za stanovanjsko dejavnost – enostanovanjska gradnja.

Severni del območja OPPN je položen, južni del pa se strmo spušča proti dolini, po kateri poteka regionalna cesta RII 430 Celje – Slovenske Konjice.

Slika 1: Makrolokacija območja ureditve



Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko zazidavo Škalce - Stanojevič - v nadaljevanju Občinski podrobni prostorski načrt – OPPN - se nahaja južno od naselja Zreče, na območju obstoječe poselitve »Dobrava 1«. Zemljišče je v naravi travnik in predstavlja nepozidani del med obstoječimi prostostoječimi stanovanjskimi hišami. Širše območje je komunalno opremljeno.

Ureditveno območje zajema površino okoli 0,73 ha. Predvidena ureditev pa zajema:

- izgradnjo 6 individualnih prostostojećih stanovanjskih hiš,
- izgradnja prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture zaradi predvidene umestitve objektov.

Sestavni del OPPN so tudi zemljišča izven območja urejanja, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje na omrežje javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav GJI, potrebnih za komunalno opremljanje območja.

V obračunsko območje meteorne in fekalne kanalizacije bosta zajeti še parceli št. 282/17 in 282/9, obe k.o. Škalce tako, da se s tem omogoči celovito ureditev obravnavanega območja.

1.2. ZAKONSKE PODLAGE

Na obravnavanem ureditvenem območju je predvidena gradnja javne komunalne infrastrukture (opremljanje zemljišč za gradnjo) v obsegu, opredeljenem Občinskem podrobnem prostorskem načrtu stanovanjska zazidava Škalce - Stanojevič. S stroški opremljanja zemljišč za gradnjo na obravnavanem območju bo Občina Zreče obremenila uporabnike prostora (plačilo komunalnega prispevka). Opremljanje zemljišč za gradnjo ter odmera komunalnega prispevka se izvaja na podlagi naslednjih predpisov:

Leta 2007 je bil sprejet nov Zakon o prostorskem načrtovanju (URL RS št. 33/2007). Po tem zakonu:

- se v komunalno opremo uvrščajo: objekti in omrežja za izvajanje obveznih lokalnih javnih služb varstva okolja po predpisih s področja varstva okolja, objekti in omrežja izbirnih lokalnih gospodarskih služb (to velja za območja, kjer je priključitev na to vrsto omrežja obvezna) po predpisih, ki urejajo energetiko ter objekti grajenega javnega dobra (občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine),
- je opremljanje stavbnih zemljišč projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskimi prostorskimi akti izvedejo in služijo namenu,
- je gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih,
- se šteje stavbno zemljišče za opremljeno, če je v enoti urejanja zgrajena (pridobljeno mora biti uporabno dovoljenje) in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine ali so vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto,
- se izvaja opremljanje stavbnih zemljišč na podlagi programa opremljanja.

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju sta Vlada RS in Ministrstvo za okolje in prostor sprejela:

- Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (URL RS št. 80/2007),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (URL RS št. 95/2007),
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (URL RS št. 95/2007),
- Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (URL RS št. 93/2008).

S programom opremljanja se:

- določijo investicije v komunalno opremo iz načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna, ki so utemeljene v veljavnih občinskih prostorskih aktih ter se na osnovi potreb po komunalni opremi, ocenjenih stroških gradnje komunalne opreme in ocenjenih finančnih možnosti občine določijo prioritete gradnje komunalne opreme,
- ovrednotijo naložbe občine v obstoječo komunalno opremo,
- opredelijo merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo in novo predvideno komunalno opremo ter za drugo gospodarsko javno komunalno infrastrukturo.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zgraditi, se navede in opiše z osnovnimi podatki ter prikaže na karti. Roki za gradnjo nove komunalne opreme ali njeno rekonstrukcijo se določijo na podlagi opredeljenih prioritet.

Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v programu opremljanja. Občina lahko z investitorjem sklene pogodbo o opremljanju za gradnjo dela ali celotne komunalne opreme, potrebne za predvideno gradnjo, ne glede na to ali je ta oprema predvidena v programu opremljanja.

Občina ne more zaračunavati komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo oziroma njeno izboljšavo, v kolikor ni sprejela programa opremljanja za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine. Sprejetje tega programa predstavlja tudi pogoj za sklepanje pogodb o opremljanju. Če pogodba o opremljanju zajema finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obremenitve odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi s pogodbo o opremljanju.

Program opremljanja se izdelava za obstoječo komunalno opremo in za novo predvideno javno komunalno opremo za območje celotne občine ali za njene posamezne dele (za območja, na katerih je predvidena gradnja nove komunalne opreme). Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. Kot odlok se sprejme celoten program opremljanja ali le tisti del, ki vsebuje podlage za odmero komunalnega prispevka. Program opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje investicij s področja komunalne opreme.

Podlage za odmero komunalnega prispevka

Občina v programu opremljanja opredeli podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so: opredelitev obračunskih območij za posamezno vrsto komunalne opreme, skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po vrstah komunalne opreme ter natančnejših meril za odmero komunalnega prispevka.

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra se praviloma določi eno obračunsko območje na celotnem območju občine.

Skupni stroški so vsi stroški opremljanja zemljišč z obstoječo in načrtovano komunalno opremo. Skupni stroški se ugotavljajo na podlagi: dejanskih stroškov, investicijske dokumentacije, NRP za tekoče in naslednje leto, evidenc iz poslovnih knjig neposrednih uporabnikov proračuna ter ocenjenih nadomestitvenih stroškov. Občina izbere tisti način opredelitve skupnih stroškov, ki v največji meri zagotavlja določitev njihove realne vrednosti.

Obračunski stroški se določijo v višini skupnih stroškov komunalne opreme, zmanjšanih za druge vire financiranja njene izvedbe (EU sredstva, sredstva državnega proračuna, nenamenska sredstva občinskega proračuna). Delež skupnih stroškov, ki bo pokrit s komunalnim prispevkom, se za posamezno komunalno opremo določi na območju celotne občine.

Komunalni prispevek se odmeri na podlagi preračuna obračunskih stroškov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na m² površine stavbnega zemljišča in na m² neto tlorisne površine objektov ter z upoštevanjem natančnejših meril za odmero komunalnega prispevka, ki so:

- *Razmerje med neto tlorisno površino objekta in površino parcele* Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva velikost parcele. Delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka je lahko od 30 do 70 odstotkov. Neto tlorisna površina objekta se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Delež neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je lahko od 30 do 70 odstotkov. Če odlok o programu opremljanja ne določi drugače, se šteje, da je delež parcele posameznem obračunskem območju 50 odstotkov. To razmerje mora biti enako na vseh obračunskih območjih občine
- *Faktor dejavnosti*: Faktor dejavnosti se določi za posamezne vrste objektov glede na pretežen namen uporabe in v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture. Faktor dejavnosti se določi za posamezne vrste stavb, ki jih določa Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in določitvi objektov državnega pomena, v višini med 0,7 in 1,3.
- *Oprostitev plačila komunalnega prispevka*. Občina lahko predpiše za posamezne vrste objektov delne ali celotne oprostitve plačila komunalnega prispevka. Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture. Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev komunalnega prispevka za gradnjo neprofitnih stanovanj, za gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo ter tudi za gradnjo nestanovanjskih stavb. Te stavbe mora opredeliti v programu opremljanja skladno s predpisom o enotni klasifikaciji vrst objektov. Oproščeni del komunalnega prispevka mora občina v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

Odmera komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se odmeri na podlagi preračuna obračunskih stroškov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na m² površine stavbnega zemljišča in na m² neto tlorisne površine objektov na posameznem obračunskem območju ter z upoštevanjem natančnejših meril za odmero komunalnega prispevka.

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja. S plačilom komunalnega prispevka zavezanec poravnava vse stroške priključevanja na javno komunalno opremo. Zavezanec ima pravico zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na javno komunalno opremo. S to pogodbo se določijo roki za priključitev objekta ter druga vprašanja v zvezi s priključevanjem.

Komunalni prispevek se odmeri na zahtevo zavezanca in po službeni dolžnosti (izboljšava komunalne opreme).

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje lokalne javne 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.

1.3. DRUGE ZAKONSKE IN STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA

Pri izdelavi tega programa smo, poleg že navedenih predpisov s področja prostorskega načrtovanja, upoštevali tudi naslednje zakonske in strokovne podlage:

- Zakona o varstvu okolja ZVO-1, (Ur. l. RS št. 41/04, 20/06, 39/06, 70/08, 56/15),
- Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt, (Ur. l. RS št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12 in 35/13),
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1, (Ur. l. RS, št. 102/04, 14/05),
- Energetski zakon EZ-1, (Ur. l. RS št. 17/14),
- Zakon o cestah ZCes-1, (Ur. l. RS št. 109/10, 48/12, 46/15),
- Zakon o javnih finančah ZJF, (Ur. l. RS, št. 11/11, 101/13),
- Zakon o javnem naročanju ZJN-2, (Ur. l. RS, št. 12/13, 19/14).

Drugi uporabljeni dokumenti in podatki:

- Digitalni podatki namenske rabe prostora.

1.4. STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO

Za izdelavo tega programa opremljanja so bile na razpolago naslednje strokovne podlage:

- Prostorski plan Občine Zreče, Uradni list RS, št. 68/03,
- Občinski prostorski načrt (v izdelavi),
- Geodetski posnetek z dne 22. 08. 2014, Geofoto d.o.o. Slovenska Bistrica,
- Strokovne podlage Sprememba in dopolnitev 2011 za strategijo prostorskega razvoja in prostorski red Občine Zreče, BIRO 2001 Slovenska Bistrica, št. proj.: 18/07-SP, julij 2007, dopolnitev 2009, sprememba januar 2011,
- Strokovne podlage za občinske prostorske akte - utemeljitev spremembe osnovne namenske rabe kmetijskega zemljišča v stavbno za razvoj naselja Dobrava, ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., št. proj.: 10007, avgust 2011,
- Geološko – geomehansko poročilo o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja objektov na območju OPPN Škalce – Stanojevič, Geosvet, Samo Marinc s.p., št. proj. 15-5/2015, maj 2015,
- Načrt električnih inštalacij in električne opreme, Ureditev EE omrežja za stanovanjsko zazidavo Škalce – Stanojevič v občini Zreče, Elektro Maribor d.d., št. proj.: 248/15-SB, julij 2015,
- Vodilna mapa, Objekt Dobrava, R projekt d.o.o., št. proj.: 143/2011, januar 2012,
- Vodilna mapa, Enostanovanjska stavba Vahter, Gradbeni biro Marko Cvahte s.p., št. proj.: S 23/12, oktober 2012.

2. OPREDELITEV OBMOČJA UREJANJA

2.1. OPREDELITEV OBMOČJA UREJANJA

1. faza

Območje podrobnega prostorskega načrta obsega parcelne št. št. 279, 281/1, 282/11 in 282/16, vse k.o. 1105 – Škalce. Površina meri okoli 0,73 ha.

Sestavni del podrobnega načrta so tudi zemljišča izven območja urejanja, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje na omrežje javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture, potrebnih za komunalno opremljanje območja ter morebitne protierozijske ukrepe in vodnogospodarske ureditve ter obsegajo najmanj parcele št. 274/6, 274/5, 278/1 (trasa novega TK voda), 282/9 (trasa novega NN elektro voda) in 280/1 (meteorna kanalizacija), vse k.o. 1105 – Škalce.

V obračunsko območje meteorne in fekalne kanalizacije bosta zajeti še parceli št. 282/17 in 282/9, obe k.o. Škalce tako, da se s tem omogoči celovito ureditev obravnavanega območja.

2.2. ZASNOVA UREDITVE

Urbanistična in krajinska zasnova območja izhaja iz oblike in lega območja (reliefnih značilnosti, površinskega pokrova, obstoječe rabe, parcele, oblike in lege sosednjih parcel in dovoznih cest, arhitekturna zasnova pa poleg opisanega izhaja iz oblike in lege obstoječih objektov.

Osnova za urbanistično zasnovo je tudi izdelana strokovna podlaga »Sprememba in dopolnitev 2011 za strategijo prostorskega razvoja in prostorski red Občine Zreče, BIRO 2001 Slovenska Bistrica, št. proj.: 18/07-SP, julij 2007, dopolnitev 2009, sprememba januar 2011.

Pogoji in usmeritve za oblikovanje objektov so:

Gabariti objektov so določeni z regulacijskimi pogoji. Maksimalni gabarit objektov so podani z gradbeno mejo, znotraj katere morajo biti vsi izzidki, kot so vetrolovi, nadstreški in podobno. Osnovne dimenzije objektov so:

- objekt : 11,0 x 8,00m (vsi objekti)
- prizidek : 6,00 x 3,00 (objekti št. 1,2,3 in 6)

Objekti so dvoetažni z izkoriščenim podstrešjem (mansarda). Objekti imajo v celoti ali delno vkopano klet, pritličje in izzidano podstrešje. (K+P+IP). Prizidki so pritlični, lahko so podkleteni (K+P).

Oblikovanje objektov

Objekti so pravokotne oblike, osnovne tlorisne dimenzije 11,00 x 8,00 m in prizidek tlorisne dimenzije 8,00 x 3,00 m povečani ali zmanjšani za dopustno toleranco $\pm 10\%$. Strehe objektov so dvokapnice, smer slemenca vzporedno s smerjo plastnic terena. Nakloni streh so med 35 in 45°. Fasade objektov so ometi svetle barve, možna je uporaba kamna, namenskih fasadnih plošč, lesenih elementov ipd.

Na območju podrobnega načrta je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe na gradbeni parceli, to so: majhna stavba - garaža, drvarnica, nadstrešek, zimski vrt, ograje ter pomožni infrastrukturni objekti, ki so sestavni del prometne in komunalne ter energetske ureditve. Vrsta pomožnih objektov, dopustna velikost, način gradnje in rabe ter drugi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da se objekt lahko šteje za pomožni objekt, je določena z veljavnimi predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost. In s pogoji iz veljavnega občinskega prostorskega plana. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom. Dovoljena višina je samo pritličje. Strehe pomožnih objektov so praviloma ravne ali enake kot na osnovni stavbi, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli. Strehe drugih oblik in nižjega naklona (enokapna, polkrožna, ravna) se lahko uredijo v primeru steklenjakov, zimskih vrtov, ali če je zaradi funkcionalnosti osnovnega objekta na parceli taka streha bolj primerna. Strešna kritina nad nadstreški je lahko tudi brezbarvna, prosojna.

Oblikovanje zunanjih površin

Ozelenitve okolice objektov naj se izvedejo kot okrasni vrtovi. Na gradbenih parcelah predvidenih enostanovanjskih hiš se uredijo dovozi, druge utrjene površine in zelene površine - vrtovi. Dovozi in dostopi do stanovanjskih objektov so izvedeni kot utrjene peščene, tlakovane ali asfaltirane površine. Ostale površine so ozelenjene. Premostitev višinskih razlik v mejah gradbenih parcel je načeloma predvidena z ureditvijo brežin in z izvedbo opornih zidov največje višine 1,20m. Zidovi so kamniti, betonski obloženi s kamnom ali betonski, slednji morajo biti obvezno ozelenjeni.

Prometne površine

Za dovoz in dostop do predvidenih objektov se uredi nova dovozna cesta, ki se navezuje na obstoječo lokalno cesto št. 383021 Slovenske Konjice – Dobrava.

Dovoljena odstopanja

OPPN določa okvirne tlorisne in višinske gabarite, prikazane v grafičnih prilogah.

Kot tolerance so dovoljene:

- sprememba parcelnih mej ob soglasju mejašev,
- povečanje načrtovanih objektov so + 10%, dopustna višinska odstopanja načrtovanega objekta so + 5%,
- zmanjšanje načrtovanih objektov so - 20%, dopustna višinska odstopanja načrtovanega objekta so - 5%,
- na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustne tolerance pri prometnem, komunalnem in energetske urejanju, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN,
- spremembe tras in objektov prometne, komunalne in energetske infrastrukture so mogoče ob soglasju vseh vpletenih nosilcev urejanja prostora in načrtovalca.

2.3. PREDVIDENA POZIDAVA

Na območju je predvidena pozidava 6 stanovanjskih objektov. Skupna površina gradbenih parcel in objektov je naslednja:

- skupna površina gradbenih parcel: 3.514,00 m²
- skupna tlorisna površina objektov: 510,00 m²

V obračunsko območje sta zajeti še parceli št. :

- 282/17 (meteorna in fekalna kanalizacija) neto objekt 209,28 m², parcela 352 m²,
- 282/9 (fekalna kanalizacija) neto objekt 131,83 m², parcela 242 m².

3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER DRUGIH POTREBNIH AKTIVNOSTI

3.1. PREGLED OBSTOJEČE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Zemljišče ni komunalno opremljeno. Zaradi gradnje načrtovanih posegov se zgradijo, prestavijo, zamenjajo in zaščitijo komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske naprave in objekti – gospodarska javna infrastruktura (GJI). Načrtovanje in gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav.

3.2. PREGLED PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Na obravnavanem območju urejanja je predvidena naslednja komunalna infrastruktura:

Cestno omrežje

Za dovoz in dostop do predvidenih objektov se uredi nova dovozna cesta, ki se navezuje na obstoječo lokalno cesto št. 383021 Slovenske Konjice – Dobrava. Širina normalnega profila ceste znaša:

vozišče	2 x 2,25 m
<u>bankina</u>	<u>2 x 0,50 m</u>
skupaj	4,50 m

Ob dovozni cesti ni predvidenih posebnih površin za kolesarski in peš promet.

Vodovodno omrežje

Objekti obravnavanega OPPN se nahajajo v območju obstoječega vodovodnega sistema. Za oskrbo stanovanjskih objektov s pitno vodo se zgradi nov javni vodovod. Nov vodovod se priključi na obstoječ javni vodovod premera 80 mm, ki se nahaja severno od območja, ob lokalni cesti Slovenske Konjice – Dobrava – Zreče.

Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je obvezen priklop objektov na javno kanalizacijo. Za odvod komunalnih odpadnih vod iz stanovanjskih objektov na območju OPPN se zgradi vodotesna ločena, fekalna in meteorna kanalizacija.

Fekalna kanalizacija se začasno priključi na skupno malo čistilno napravo (MČN 30PE), po izgradnji javne kanalizacije pa se priključijo na javni kanalizacijski sistem. Za odvod meteornih vod se zgradi meteorno kanalizacija z iztokom v površinski odvodnik.

Električno omrežje

Za napajanje predvidenih objektov in naprav na območju podrobnega načrta z električno energijo se zgradi novo nizkonapetostno (NN) električno omrežje, ki se izvede preko obstoječega NN 0,4 kV izvoda iz obstoječe transformatorske postaje TP t-626 Žeče 5. Ob predvideni dovozni cesti, uredi novo omrežje javne razsvetljave.

Strošek izgradnje električnega omrežja in objektov ni vključen v skupne in obračunske stroške, saj ne gre za obvezno gospodarsko javno službo.

Komunikacijsko omrežje

Na obravnavanem območju potekajo obstoječi TK vodi. Za priključitev novih objektov na obstoječe komunikacijsko omrežje se izgradi novo TK omrežje

Strošek izgradnje komunikacijskega omrežja in objektov ni vključen v skupne in obračunske stroške, saj ne gre za obvezno gospodarsko javno službo.

Plinovodno omrežje

Objekti obravnavanega OPPN se nahajajo v območju, preko katerega poteka obstoječe srednetlačno (0,5 bar) distribucijsko plinovodno omrežje. Za oskrbo predvidenih stanovanjskih objektov s plinom se zgradi nov priključni plinovod, ki se priključi na obstoječ plinovod, ki poteka v cestišču lokalne ceste Slovenske Konjice – Dobrava - Zreče.

Strošek izgradnje plinovodnega omrežja in objektov ni vključen v skupne in obračunske stroške, saj ne gre za obvezno gospodarsko javno službo.

Ogrevanje

Ogrevanje objektov in sanitarne vode se uredi individualno za posamezni objekt. Predviden vir ogrevanja je zemeljski plin, sončni kolektorji ali toplotna črpalka, uplinjeni les in drug alternativni vir ogrevanja.

Ravnanje z odpadki

Način zbiranja in odvoz komunalnih odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v Občini Zreče. Prostor za zbiranje komunalnih odpadkov se nahaja ob objektih. Posode za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično brezhiben in zavarovan prostor tako, ki bo posebej oblikovan, skladno z oblikovanjem objekta (nadstrešnica, lesena ograja). Natančna lokacija zbirnih in odjemnih mest se določi v tehnični dokumentaciji za posamezen objekt ali skupino objektov. Posode za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično brezhiben in zavarovan prostor tako, ki bo posebej oblikovan, skladno z oblikovanjem objekta (nadstrešnica, lesena ograja). Natančna lokacija zbirnih in odjemnih mest se določi v tehnični dokumentaciji za posamezen objekt ali skupino objektov.

3.3. PREGLED DRUGIH POTREBNIH UREDITEV IN AKTIVNOSTI

3.3.1. PROSTORSKA, PROJEKTNÁ IN DRUGA DOKUMENTACIJA

Za izvedbo načrtovane komunalne infrastrukture je že izdelana:

- OPPN prostorska dokumentacija, RC planiranje d.o.o.,
- Geološko – geomehansko poročilo o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja objektov na območju OPPN Škalce – Stanojevič,
- Načrt električnih inštalacij in električne opreme, Ureditev EE omrežja za stanovanjsko zazidavo Škalce – Stanojevič v občini Zreče.

Za izvedbo tega OPPN ter za odmero komunalnega prispevka zavezancem bo morala občina zagotoviti Program opremljanja zemljišč za gradnjo.

Po izgradnji načrtovane komunalne infrastrukture bo potrebno izdelati geodetski posnetek le-te.

3.3.2. NAKUP NEPREMIČNIN IN ODŠKODNINE

Za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture ne bo potrebno pridobiti nepremičnine (zemljišča).

3.4. MOŽNA ETAPNOST IZVEDBE PREDVIDENE UREDITVE

Ureditve OPPN se izvajajo v več etapah. Prostorske ureditve, je mogoče izvajati po delih, ki predstavljajo funkcionalno zaključene celote in se lahko gradijo ločeno.

Nova fekalna kanalizacija se zgradi v dveh etapah. V prvi etapi se priključi na malo čistilno napravo, v drugi etapi, po izgradnji kanalizacijskega omrežja naselja in čistilne naprave, pa se preklopi na javno kanalizacijsko omrežje.

Posamezne etape ne smejo ovirati uporabe že zgrajenih etap.

4. SKUPNI STROŠKI IN DINAMIKA IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4.1. IZHODIŠČA ZA OCENO STROŠKOV

V okviru stroškov komunalne infrastrukture so zajeti stroški izdelave prostorske in projektne dokumentacije in stroški gradnje novo predvidene komunalne infrastrukture. V okviru stroškov komunalne infrastrukture niso zajeti stroški nadomestitvenih vlaganj ter stroški hišnih priključkov.

Stroške ureditve območja smo povzeli iz podatkov Občine Zreče in RC planiranje d.o.o. za prostorsko dokumentacijo, geomehansko poročilo, geodetski posnetek in strokovne podlage.

Vse stroške izgradnje komunalne infrastrukture smo povzeli po tehničnih elementih in tehničnih rešitvah za primerljive projekte, nivoje cen pa smo izbrali glede na primerljivo višino izvedenih investicij na območju občine.

Ob upoštevanju podlag za oceno stroškov komunalne infrastrukture smo dodali stroške za vodenje in nadzor v višini 3 % pri cestnem, kanalizacijskem in vodovodnem omrežju.

Stroške izdelave potrebne projektne in druge dokumentacije smo ocenili v dejansko nastali višini oz. v predvidnih stroških po zasnovi načrtovane komunalne opreme. Pri vseh stroških, razen pri kanalizacijskem in vodovodnem omrežju, smo upoštevali 22 % DDV.

4.2. SKUPNI STROŠKI UREDITVE

Ocenjeni stroški ureditve območja opremljanja za gradnjo so sestavljeni iz stroškov za pripravo in sprejem prostorsko izvedbenega akta (OPPN) ter stroškov za pripravo in samo izvedbo komunalne infrastrukture na območju prostorskega akta in tudi izven območja urejanja, ki je potrebna za funkcioniranje zaključene celote akta.

Potrebno je vrednotiti se tudi stroške obstoječe komunalne infrastrukture (nadomestitveni stroški). Stroški načrtovanih investicij in nadomestitveni stroški so skupni stroški. Skupni stroški se določijo po posameznih vrstah komunalne infrastrukture, ki je predmet načrtovane investicije.

Pri vodovodnem omrežju in fekalni kanalizaciji ddd ni v stroških opremljanja, ker je le-ta za občino povračljiv - odbitni ddd (63. člen Zakona o davku na dodano vrednost, Ur.l. RS št. 13/11, 18/11, 78/11, 38/12, 86/14).

Tabela 4-1: Ocenjeni skupni stroški

Opis	EM	Količina	Vrednost			
			Na enoto	Skupaj brez DDV	DDV	Skupaj z DDV
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ				0,00	0,00	0,00
* pridobitev zemljišča za infrastrukturo	m2	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
* odškodnine (služnostne pravice, ...)						
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA						8.749,38
* prostorska dokumentacija						0,00
* projektna in tehnična dokumentacija						8.749,38
* geomehansko poročilo						0,00
* geodetski posnetki						0,00
* program opremljanja						0,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
<i>1) Cestno omrežje</i>						
Dovozna cesta	m2	519,0	55,00	28.545,00	6.279,90	34.824,90
Postavitev svetilk JR	kos	3,0	1.500,00	4.500,00	990,00	5.490,00
Skupaj	m2	519,0		33.045,00	7.269,90	40.314,90
Vodenje in nadzor	%	3,0%		991,35	218,10	1.209,45
SKUPAJ CESTNO OMREŽJE	m2	519,0		34.036,35	7.488,00	41.524,35
<i>2) Fekalna kanalizacija</i>						
Fekalni kanal	m	101,0	140,00	14.140,00	0,00	14.140,00
Fekalni kanal - faza 2	m	55,0	155,00	8.525,00	0,00	8.525,00
Mala čistilna naprava 30PE	kos	1,0	16.000,00	16.000,00	0,00	16.000,00
Skupaj	m	156,0		38.665,00	0,00	38.665,00
Vodenje in nadzor	%	3,0%		1.159,95	255,19	1.415,14
SKUPAJ FEKALNA KANALIZACIJA	m	156,0		39.824,95	255,19	40.080,14
<i>3) Meteorna kanalizacija</i>						
meteorni kanal	m	190,0	190,00	36.100,00	0,00	36.100,00
Skupaj	m	190,0		36.100,00	0,00	36.100,00
Vodenje in nadzor	%	3,0%		1.083,00	238,26	1.321,26
SKUPAJ METEORNA KANALIZACIJA	m	190,0		37.183,00	238,26	37.421,26
<i>4) Vodovodno omrežje</i>						
Vodovod	m	128,0	85,00	10.880,00	0,00	10.880,00
Skupaj	m	128,0		10.880,00	0,00	10.880,00
Vodenje in nadzor	%	3,0%		326,40	71,81	398,21
SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE	m	128,0		11.206,40	71,81	11.278,21
SKUPAJ INFRASTRUKTURA				122.250,70	7.814,99	130.303,95
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA						139.053,33

4.3. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Predvidena komunalna infrastruktura se bo zgradila v obdobju 2016 – 2017. Plan zagotavljanja komunalne infrastrukture bo naslednji:

- zagotovitev komunalne infrastrukture za gradnjo stanovanjskih objektov od 1 do 6,
- zagotovitev komunalne infrastrukture za gradnjo stanovanjskega objekta 7 ter priključitev obstoječega stanovanjskega objekta 8.

Gradnja komunalne infrastrukture bo potekala postopno. Najprej bo občina zagotovila pogoje za začetek gradnje (izvedba utrjenih dovozov ter izgradnja ostalih vodov in naprav, katerih trasa poteka v cestnem telesu oz. ob njem). V letu dni po zaključku načrtovane pozidave posameznih sklopov pozidave bo občina zagotovila vso potrebno komunalno infrastrukturo v obsegu, predvidenim v OPPN (asfaltiranje dovoznih cest, javna razsvetljava, MČN).

Občina bo nastopala kot investitor izgradnje načrtovanega cestnega, kanalizacijskega in vodovodnega omrežja. Po začrtanem planu izvedbe bodo investitorji izgradnje električnega, plinovodnega in TK omrežja upravljavci omrežij na območju občine.

Pred pristopom k izvedbi načrtovane komunalne infrastrukture bo občina:

- pridobila potrebna dovoljenja,
- izvedla postopke za izbor izvajalcev, v skladu z določili zakona o javnih naročilih.

Občina bo v okviru plana financiranja izvedbe komunalne ureditve obravnavanega območja za gradnjo zagotavljala sredstva za izgradnjo:

- cestnega, kanalizacijskega in vodovodnega omrežja.

Dinamiko zagotavljanja sredstev za izgradnjo predvidene komunalne infrastrukture smo podali le okvirno. Dejansko dinamiko zagotavljanja sredstev bo občina določala letno, ob sprejemanju proračuna. Dinamika zagotavljanja sredstev iz proračuna bo pogojena z interesom investitorjev predvidenih objektov. Občina bo ob sprejemanju proračuna za posamezno leto:

- preverila ustreznost ocenjene višine stroškov za v posameznem letu načrtovane naložbe v komunalno infrastrukturo na obravnavanem območju,
- opredelila višino sredstev, namenjenih za izvedbo komunalno infrastrukture za obdobje dveh let 2016 in 2017 (v okviru načrta razvojnih programov),
- ter na tej podlagi sprejela dopolnila za program in odlok.

Okvirno določena dinamika vlaganj sredstev v izgradnjo komunalne infrastrukture na obravnavanem območju je prikazana v priloženi tabeli. V letu 2015 smo upoštevali izdelavo potrebne prostorske in druge dokumentacije.

Tabela 4-2: Ocenjena dinamika zagotavljanja sredstev v izgradnjo komunalne infrastrukture

AKTIVNOST	SKUPAJ	Občina Zreče 2015	Občina Zreče 2016	Občina Zreče 2017
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0	0
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	8.749	1.488	7.261	0
* prostorska dokumentacija	0	0	0	0
* projektna in tehnična dokumentacija	8.749	1.488	7.261	0
* geomehansko poročilo	0	0	0	0
* geodetski posnetki	0	0	0	0
* program opremljanja	0	0	0	0
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	130.304			
1) Cestno omrežje	41.524	0	20.424	21.100
2) Fekalna kanalizacija	40.080	0	24.080	16.000
3) Meteorna kanalizacija	37.421	0	37.421	0
4) Vodovodno omrežje	11.278	0	11.278	0
SKUPAJ	139.053	1.488	100.465	37.100

5. DOLOČITEV OSNOV ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1. DOLOČITEV OBRAČUNSKIH OBMOČIJ

Območje OPPN stanovanjska zazidava Škalce - Stanojevič, predstavlja geografsko in funkcionalno zaokroženo območje, na katerem bo zagotovljena možnost priključevanja na komunalno infrastrukturo. Na tem območju predvidena komunalna infrastruktura ima, razen hišnih priključkov, značaj javne lokalne komunalne infrastrukture.

Območje OPPN in območje načrtovanega objekta 7 ter območje obstoječega objekta 8 predstavljajo obračunsko območje komunalne infrastrukture po tem programu opremljanja.

5.2. DOLOČITEV OBRAČUNSKIH STROŠKOV

Za izvedbo načrtovane komunalne infrastrukture občina ne predvideva zagotovitev nepovratnih virov sredstev. Iz tega razloga imajo vsi stroški izgradnje komunalne infrastrukture značaj obračunskih stroškov.

Obračunski stroški izgradnje predvidene komunalne infrastrukture znašajo 139.053,33 €. Občina bo pri odmeri komunalnega prispevka zavezancem – investitorjem na obravnavanem območju upoštevala stroške izgradnje:

- cestnega omrežja (vključno z ureditvijo javne razsvetljave),
- kanalizacijskega omrežja (fekalna in meteorna kanalizacija),
- ter vodovodnega omrežja.

Način pokrivanja stroškov izgradnje električnega, plinovodnega in TK omrežja bo določen s pogodbo med upravljavcem le-tega in investitorji.

5.3. DOLOČITEV OSNOV ZA PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO

Na podlagi določil Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo so določene naslednje enote za preračun stroškov opremljanja na enoto:

- a) površine vseh parcel na območju opremljanja,
- b) neto tlorisne površine vseh objektov na območju opremljanja.

a) Površine parcel

Površine parcel na območju opremljanja zajema gradbene parcele novo predvidenih objektov.

b) Neto tlorisne površine

Neto tlorisne površine se določijo na podlagi SIST ISO 9836. Neto tlorisna površina je po tem standardu površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Ta površina se določi s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove,...

Neto tlorisno površino novo predvidenih objektov smo ocenili na podlagi:

- podatkov iz OPPN stanovanjska zazidava Škalce - Stanojevič o dopustnih gabaritih objektov,
- izkustveno ocenjenega razmerja med bruto in neto tlorisno površino (neto je 85% bruto tlorisnih površin).

Prikaz površine parcel in ocenjenih neto tlorisnih površin po objektih je podan v spodnjih tabelah:

Tabela 5-1: Prikaz parcel in neto tlorisnih površin za ceste in vodovod

Tabela 5-1: Površine parcel in objektov				
Ceste in vodovod				
Opis Novi objekti	Etažnost	Bruto tlorisna površina objekta (max.)	Neto tlorisna površina objekta (max.)	Površine gradbene parcele
1	3	106,00	90,10	478,00
2	3	106,00	90,10	712,00
3	3	106,00	90,10	309,00
4	3	88,00	74,80	616,00
5	3	88,00	74,80	622,00
6	3	106,00	90,10	777,00
SKUPAJ		600,00	510,00	3.514,00

Tabela 5-2: Prikaz parcel in neto tlorisnih površin za fekalno kanalizacijo

Tabela 5-2: Površine parcel in objektov				
Fekalna kanalizacija				
Opis Novi objekti	Etažnost	Bruto tlorisna površina objekta (max.)	Neto tlorisna površina objekta (max.)	Površine gradbene parcele
1	3	106,00	90,10	478,00
2	3	106,00	90,10	712,00
3	3	106,00	90,10	309,00
4	3	88,00	74,80	616,00
5	3	88,00	74,80	622,00
6	3	106,00	90,10	777,00
7	2	269,20	209,28	352,00
8	2	160,00	131,83	242,00
SKUPAJ		1.029,20	851,11	4.108,00

Tabela 5-3: Prikaz parcel in neto tlorisnih površin za meteorno kanalizacijo

Tabela 5-3: Površine parcel in objektov				
Meteorna kanalizacija				
Opis Novi objekti	Etažnost	Bruto tlorisna površina objekta (max.)	Neto tlorisna površina objekta (max.)	Površine gradbene parcele
1	3	106,00	90,10	478,00
2	3	106,00	90,10	712,00
3	3	106,00	90,10	309,00
4	3	88,00	74,80	616,00
5	3	88,00	74,80	622,00
6	3	106,00	90,10	777,00
7	2	269,20	209,28	352,00
SKUPAJ		869,20	719,28	3.866,00

5.4. DOLOČITEV DRUGIH MERIL

Za območje OPPN stanovanjska zazidava Škalce - Stanojevič smo upoštevali naslednja podrobnejša merila:

- faktor dejavnosti (enostanovanjske zgradbe): 1,0
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine: 0,5 : 0,5.

5.5. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE OPREMLJANJA

5.5.1. OBRAZCI ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

V skladu z veljavnimi predpisi se komunalni prispevek izračuna ločeno za določeno vrsto komunalne infrastrukture.

Obrazec za izračun komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture je naslednji:

$$KP(i) = ((A(\text{parcela}) \times C(\pi_1) \times D(\pi_i)) + (K(\text{dejavnost}) \times B(\text{tlorisna}) \times C(\tau_i) \times D(\tau_i)) \times i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- KP(i) komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture,
A(parcela) površina parcele objekta,
C(π₁) stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
D(π_i) delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (upoštevani faktor je 0,5),
K(dejavnost) faktor dejavnosti (upoštevani faktor je 0,8)
C(τ_i) stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
B(tlorisna) neto tlorisna površina predvidenega objekta,
D(τ_i) delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (upoštevani faktor je 0,5),
i letni povprečni indeks podražitve nizkih gradenj (GZS – Združenje za gradbeništvo)

Komunalni prispevek predstavlja seštevek izračunanih komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture.

5.5.2. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Ob upoštevanju predhodno opredeljenih izhodišč in meril je izračun komunalnega prispevka za območje OPPN stanovanjska zazidava Škalce - Stanojevič, naslednje:

Tabela 5-4: Stroški komunalne infrastrukture na enoto

A. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA GRADBENE PARCELE

	Površina obračunskega območja (m ²)	Obračunski stroški (€)	Cena opremljanja na površino gradbene parcele (m ²)
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0,00
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	4.108,00	8.749,38	2,13
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA			
<i>1) Cestno omrežje</i>	3.514,00	41.524,35	11,82
<i>2) Fekalna kanalizacija</i>	4.108,00	40.080,14	9,76
<i>3) Meteorna kanalizacija</i>	3.866,00	37.421,26	9,68
<i>4) Vodovodno omrežje</i>	3.514,00	11.278,21	3,21
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		139.053,33	36,59

B. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA NETO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTA

	Površina obračunskega območja (m ²)	Obračunski stroški (€)	Cena opremljanja na površino objekta (m ²)
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0,00
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	851,11	8.749,38	10,28
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA			
<i>1) Cestno omrežje</i>	510,00	41.524,35	81,42
<i>2) Fekalna kanalizacija</i>	851,11	40.080,14	47,09
<i>3) Meteorna kanalizacija</i>	719,28	37.421,26	52,03
<i>4) Vodovodno omrežje</i>	510,00	11.278,21	22,11
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		139.053,33	212,93

a) Izračun z upoštevanjem faktorja dejavnosti
Upoštevani faktor dejavnosti je 1,0 (enostanovanjske zgradbe).

b) Indeksacija

V skladu z veljavnimi predpisi se povprečni strošek posamezne vrste komunalne infrastrukture indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1. januarja po sprejemu programa opremljanja do 31.12. leta pred izdajo odmerne odločbe.

Iz navedenega razloga smo v okviru tega programa upoštevali indeks cen enak 100.

6. DRUGI POGOJI IZVEDBE OPPN STANOVANJSKA ZAZIDAVA ŠKALCE-STANOJEVIČ

6.1. ZAGOTAVLJANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Dinamiko izvedbe programa opremljanja bo občina v celoti podredila razpoložljivim proračunskim (zbrana sredstva komunalnega prispevka) možnostim. Občina bo v odmerni odločbi zavezancem za komunalni prispevek natančno opredelila roke zagotovitve možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo.

Občina bo zagotovila izgradnjo komunalne infrastrukture po fazah (skupinah objektov) opredeljenih v tem programu.

Občina bo z namenom pospešitve pozidave območja OPPN dopustila možnosti, da s posameznim investitorjem oz. s skupino investitorjev sklene:

- pogodbo o opremljanju za izgradnjo komunalne infrastrukture za celotno ali del območja,
- pogodbo o ureditvi odnosov pri zagotavljanju možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo, povezanih z izgradnjo daljših priključkov (priključki, ki po dolžini presegajo povprečne dolžine priključkov na obravnavanem območju).

V okviru teh pogodb bo občina:

- zahtevala izvedbo komunalne infrastrukture v skladu z OPPN in izdelano projektno dokumentacijo ter v kvaliteti, ki bo omogočila prenos zgrajene komunalne infrastrukture v upravljanje izvajalcem javnih služb na območju občine,
- zahtevala izvedbo priključka na že zgrajeno javno komunalne infrastrukture na mestu in z zmogljivostjo, predvidenima v veljavni dokumentaciji oz. v soglasju upravljavcev komunalne infrastrukture (izgradnja vseh ali posamezne komunalne infrastrukture v skladu z veljavno prostorsko in tehnično dokumentacijo med mestom priključka na že zgrajeno komunalno infrastrukturo do hišnega priključka investitorja).

Za vlaganje sredstev zasebnikov v izgradnjo komunalne infrastrukture po pogodbi o opremljanju bo občina priznavala olajšavo pri plačilu komunalnega prispevka, vendar največ do višine komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne infrastrukture, določenega v tem programu. Za izgradnjo daljših priključkov, na katere se bodo lahko priključili tudi drugi uporabniki prostora, bo občini vlagatelju sredstev zagotovila povračilo sredstev:

- v višini izračunanega komunalnega prispevka posameznega uporabnika, ki se priključuje na daljši priključek,
- v dinamični priključevanja uporabnikov na zgrajeni priključek.

6.2. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE OPPN

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je:

- investitor, ki namerava zgraditi nov objekt, za katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje,
- investitor oz. lastnik objekta, ki namerava prizidati, nadzidati, rekonstruirati, zgraditi nadomestni objekt ali spremeniti namembnost obstoječega objekta, če povečuje priključno moč obstoječih priključkov,
- lastnik obstoječega objekta na območju opremljanja, če se na tem območju zgradi komunalna infrastruktura, ki predstavlja izboljšanje obstoječe oskrbe oz. predstavlja za le-tega novo vrsto komunalne infrastrukture,
- lastnik obstoječega objekta na območju opremljanja, kadar se določena komunalna infrastruktura na novo ureja v skladu z zahtevami veljavnih predpisov in če za namen izgradnje takšne infrastrukture še ni plačal komunalnega prispevka.

Pri izračunu komunalnega prispevka bo občina upoštevala dejansko velikost parcele in neto tlorisne površine.

Ne glede na prejšnji odstavek bo občina pri izračunu komunalnega prispevka upoštevala minimalno velikost neto tlorisnih površin, ki je enaka predvideni v OPPN z upoštevanjem dopustnih toleranc, pri objektih, ki so predloženi dokumentaciji manjših gabaritov od predvidenih v OPPN.

Investitorjem, ki bodo objekte dozidali oz. nadzidali, bo občina izračunala komunalni prispevek kot razliko med obstoječim in predvidenim stanjem. Zavezancem, pri katerih je bilo pri izračunu komunalnega prispevka upoštevana minimalno določena neto tlorisna površina, bo občina oprostila plačilo komunalnega prispevka za vse spremembe velikosti neto tlorisnih površin, ki so manjše ali enake upoštevani v že izdani odmerni odločbi.

V primeru nadomestne gradnje, dozidave in nadzidave ali spremembe namembnosti objekta, bo občina izračunala komunalni prispevek kot razliko med obstoječim in novim stanjem. V izračunu komunalnega prispevka bodo vključene vse vrste komunalne infrastrukture, na katere se lahko objekt priključi, razen na električno omrežje, plinovodno omrežje in na TK ter KTV omrežje.

6.3. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROGRAMA OPREMLJANJA

Občina bo letno preverjala izvedbo tega programa.

Ta program se bo letno dopolnjeval s sprejetimi načrti razvojnih programov ter z dejansko zagotovljenimi proračunskimi sredstvi za izgradnjo komunalne infrastrukture na obravnavanem območju.

Občina bo prav tako sprejela spremembe in dopolnitve tega programa v primeru večjih odstopanj od:

- vrednosti izgradnje komunalne infrastrukture,
- načrtanih virov sredstev,
- sklenitve urbanistične pogodbe oz. drugih pogodb (daljši priključki).

Pri pripravi sprememb in dopolnitev tega programa mora občina upoštevati že sprejete obveznosti zagotavljanja možnosti priključevanja na javno komunalno infrastrukturo na obravnavanem območju.

6.4. PRIMERI IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Primeri izračuna komunalnega prispevka:

	Objekt	Parcela m2	Cp	Dp	Kdej	Objekt m2	Ct	Dt
KP	1	478,00	36,59	0,5	1	90,10	212,93	0,5
KP	2	712,00	36,59	0,5	1	90,10	212,93	0,5
KP	3	309,00	36,59	0,5	1	90,10	212,93	0,5
KP	4	616,00	36,59	0,5	1	74,80	212,93	0,5
KP	5	622,00	36,59	0,5	1	74,80	212,93	0,5
KP	6	777,00	36,59	0,5	1	90,10	212,93	0,5
KP	7	352,00	21,57	0,5	1	209,28	109,40	0,5
KP	8	242,00	11,89	0,5	1	131,83	57,37	0,5

	Objekt	Komunalni prispevek	Prispevek parcele	Prispevek objekta
KP	1	18.338,16	8.745,58	9.592,59
KP	2	22.619,47	13.026,88	9.592,59
KP	3	15.246,11	5.653,52	9.592,59
KP	4	19.234,11	11.270,45	7.963,66
KP	5	19.343,88	11.380,23	7.963,66
KP	6	23.808,72	14.216,13	9.592,59
KP	7	15.242,98	3.795,62	11.447,36
KP	8	5.219,91	1.438,26	3.781,65

$$KP(i) = ((A(\text{parcela}) \times C(\text{pi}1) \times D(\text{pi})) + (K(\text{dejavnost}) \times B(\text{tlorisna}) \times C(\text{ti}1) \times D(\text{ti})) \times i)$$

$$Dp=0,5$$

$$Dt=0,5$$

$$Kdej=1$$

KP 7 Objekt na parceli št. 282/17, k.o. Škalce

KP 8 Objekt na parceli št. 282/9, k.o. Škalce

7. PRILOGE

Situacija komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture (OPPN stanovanjska zazidava Škalce - Stanojevič).

Vse ostale priloge (prostorska, projektna in tehnična dokumentacija) programa opremljanja so na razpolago na sedežu občine.