



Številka: 032-0011/2018

Datum: 6. 6. 2018

33. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 14. 6. 2018

ZADEVA:	GRADIVO ZA 6. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBRtna CONA TEPANJE
PREDLAGATELJ:	ŽUPAN
PRAVNA PODLAGA:	<ul style="list-style-type: none"> - 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), - 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 11/18 – ZSPDSLS-1), - 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) - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17)
NAMEN:	Predlog za sprejem
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA / KOMISIJE:	<p>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje in ga daje v drugo obravnavo Občinskemu svetu.</p> <p>Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin potrjuje Predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje POC Tepanje v drugi obravnavi s pripombo, da občinski svet upošteva strokovne podlage in smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki so navedene v programu opremljanja stavbnih zemljišč in pripombe prizadetih domačinov ter predlaga Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice, da sprejme Predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje POC Tepanje v drugi obravnavi.</p> <p>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o programu stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje v drugi obravnavi.</p>
POROČEVALCA:	Branko Sovič in Ignac Krivec, RCI d.o.o.

PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o programu stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje v drugi obravnavi.
-----------------	---

ŽUPAN
Miran Gorinšek

Priloge:

- Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje,
- program opremljanja za OC Tepanje,
- obrazložitev.

PREDLOG ODLOKA
druga obravnava

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 11/18 – ZSPDSLS-1), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč ((Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 61/17 – ZUreP-2 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na seji dne sprejel

O D L O K
o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občinskega podrobnega
prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Obrtna cona Tepanje (v nadaljevanju: območje OPPN) sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje RCI-Razvojni center Inženiringi Celje d.o.o., št. 1013/2018, maj 2018.

Upoštevana je bila vsa razpoložljiva dokumentacija in smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki je navedena v programu opremljanja.

2. člen

Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- investicije v gradnjo komunalne opreme,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Stroški opremljanja območja z novim elektroenergetskim, telekomunikacijskim ter plinovodnim omrežjem niso všteti v skupne in obračunske stroške.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

4. člen

Obstoječa in načrtovana komunalna oprema ter oprema iz 3. člena tega odloka je prikazana v grafičnih prilogah, ki so sestavni del tega odloka.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

5. člen

Stroški investicije v komunalno opremo na območju OPPN in stroški investicije v komunalno opremo izven območja OPPN, ki so neposredno povezani z izvedbo, so skupni stroški. Skupni stroški se določijo po posameznih vrstah komunalne opreme, ki je predmet načrtovane investicije.

Skupni stroški investicije obsegajo stroške priprave zemljišč in stroške gradnje nove komunalne opreme na območju OPPN.

Skupni stroški iz prejšnjega odstavka tega člena znašajo 1.087.600,48€ z upoštevanim DDV.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije.

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

7. člen

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem se obračunske stroške preračuna na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka. Gre za preračun obračunskih stroškov na velikost gradbene parcele in neto tlorisno površino objektov.

Gradbene parcele, kjer je predvidena gradnja industrijskih objektov, imajo skupno površino 94.885,00 m² in predstavljajo obračunsko območje za obstoječo in predvideno komunalno opremo.

Ocenjena maksimalna neto tlorisna površina objektov na območju OPPN znaša 50.900,55 m².

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

1. Obračunski stroški investicije.
2. Preračun obračunskih stroškov investicije na velikost gradbene parcele objekta in neto tlorisno površino objekta.
3. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka.

V. OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

8. člen

Obračunski stroški investicije zajemajo stroške priprave zemljišča ter vse stroške, vezane na izgradnjo vse javne komunalne infrastrukture (gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena – brez upoštevanih stroškov izgradnje novega elektroenergetskega, telekomunikacijskega in plinovodnega omrežja).

Obračunski stroški investicije znašajo 1.087.600,48€ z upoštevanim DDV.

VI. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE

9. člen

Enoti mere za preračun obračunskih stroškov, ki se uporabljata za odmero komunalnega prispevka zavezancem, sta kvadratni meter gradbene parcele in kvadratni meter neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju.

Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere iz prejšnjega odstavka tega člena je podan v spodnjih tabelah A in B:

A. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA GRADBENE PARCELE

PARCELE	Površina obračunskega območja (m ²)	Obračunski stroški (€)	Cena opremljanja na 1m ² površine gradbene parcele (€)
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0,00
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	94.885,00	45.478,00	0,48
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA			
1) Cestno omrežje	94.885,00	565.470,00	5,96
2) Fekalna kanalizacija	88.387,00	51.311,70	0,58
3) Meteorna kanalizacija	88.387,00	200.063,80	2,26
4) Vodovodno omrežje	88.387,00	68.415,60	0,77
5) Zelene površine	94.885,00	156.861,38	1,65
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		1.087.600,48	11,71

B. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTA

OBJEKTI	Površina obračunskega območja (m ²)	Obračunski stroški (€)	Cena opremljanja na 1m ² neto tlorisne površine objekta (€)
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0,00
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	50.900,55	45.478,00	0,89
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA			
1) Cestno omrežje	50.900,55	565.470,00	11,11
2) Fekalna kanalizacija	48.348,00	51.311,70	1,06
3) Meteorna kanalizacija	48.348,00	200.063,80	4,14
4) Vodovodno omrežje	48.348,00	68.415,60	1,42
5) Zelene površine	50.900,55	156.861,38	3,08
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		1.087.600,48	21,70

VII. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

1. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

10. člen

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljevanju zavezanec) po programu opremljanja je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

(2) Za gradnjo in posodobitev gospodarske javne infrastrukture se komunalni prispevek ne plača.

(3) Plačila komunalnega prispevka je v skladu s sprejetim sanacijskim programom oproščen zavezanec za objekt, s katerim bo nadomestil obstoječi objekt, uničen zaradi naravne nesreče. To velja le za objekt z enako neto tlorisno površino in namembnostjo, kot je bil prejšnji.

(4) Občinski svet na predlog župana odloča o ostalih oprostitev in olajšavah plačila komunalnega prispevka.

(5) V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti ali se ne priključi na določeno vrsto infrastrukture, se komunalni prispevek ne obračuna v celoti, ampak se zmanjša za znesek infrastrukture, ki je na območju ni.

2. Izračun komunalnega prispevka

11. člen

Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka so:

- razmerje med merilom gradbene parcele objekta ($D_{(p)}$) in merilom neto tlorisne površine objekta ($D_{(t)}$) pri izračunu komunalnega prispevka je 0,7 : 0,3
- faktor dejavnosti ($K_{(dejavnost)}$) se za posamezne vrste objektov določi glede na dejavnost v objektu. Določi se povprečni faktor utežen glede na neto tlorisno površino dejavnosti v objektu. Za dejavnosti na območju OPPN znaša faktor dejavnosti 0,8.

Olajšav za zavezance za plačilo komunalnega prispevka ni.

12. člen

Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe 9. člena in določbe 11. člena tega odloka.

Komunalni prispevek za novo komunalno infrastrukturo se izračuna:

$$KP_{(i)} = (A_{(parcela)} \times C_{(pi1)} \times D_{(pi)} + K_{(dejavnost)} \times B_{(tlorisna)} \times C_{(ti1)} \times D_{(ti)}) \times i$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{(i)}$	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture,
$A_{(parcela)}$	površina parcele objekta,
$C_{(pi1)}$	stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
$D_{(pi)}$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (upoštevani faktor je 0,7),
$K_{(dejavnosti)}$	faktor dejavnosti (upoštevani faktor je 0,8)
$C_{(ti1)}$	stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
$B_{(tlorisna)}$	neto tlorisna površina predvidenega objekta,
$D_{(ti)}$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (upoštevani faktor je 0,3),

- i letni povprečni indeks podražitve nizkih gradenj (GZS – Združenje za gradbeništvo)

Na podlagi 6. člena, točka (9) Programa opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS št. 38/17), je določeno, da na območjih, ki se s komunalno opremo na novo urejajo, se komunalni prispevek zavezancem odmeri na podlagi za to območje sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki prikaže in obračuna predvidene stroške gradnje nove komunalne opreme na tem območju. Stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na tem območju in novo komunalno opremo se obračunajo na podlagi tega odloka po naslednji formuli:

$$C_{(piS)} = C_{(piO)} * 0,2 + C_{(piN)} \text{ oziroma } C_{(tiS)} = C_{(tiO)} * 0,2 + C_{(tiN)}$$

pri čemer je:

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

3. Plačilo komunalnega prispevka

13. člen

(1) Komunalni prispevek odmeri občinska uprava z odločbo:

- na zahtevo zavezanca ali;
- po uradni dolžnosti.

(2) Po uradni dolžnosti lahko komunalni prispevek občinska uprava odmeri v naslednjih primerih:

- komunalni prispevek se odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo;
- občina prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, poslano s strani upravne enote v zavezančevem imenu;
- če občina, na podlagi odločbe inšpektorja ali drugače dostopnih evidenc, ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namembnost objekta ali njegovo neto tlorisno površino in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka.

(3) Rok za izdajo odločbe iz prve alineje prvega odstavka prve in druge alineje drugega odstavka tega člena je 15 dni. O izdani odločbi občina obvesti tudi upravno enoto.

(4) Odmera komunalnega prispevka na podlagi prve alineje drugega odstavka tega člena se izvede v roku 6 mesecev po pridobitvi uporabnega dovoljenja za zgrajeno novo komunalno opremo.

(5) Odmera komunalnega prispevka na podlagi tretje alineje drugega odstavka tega člena se izvede v roku 6 mesecev potem, ko občina ugotovi, da je lastnik objekta spremenil njegovo namembnost.

(6) Zoper odločbo iz prve alineje tretjega odstavka je dovoljena pritožba v roku 15 dni od dneva vročitve. O pritožbi odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni od dneva prejema pritožbe.

(7) Pritožba zoper odločbo inšpektorja o spremembi namembnosti objekta zadrži izvršitev odločbe o višini komunalnega prispevka.

14. člen

(1) Sredstva, zbrana po tem odloku, so sredstva proračuna Občine Slovenske Konjice.

(2) Občina Slovenske Konjice lahko sredstva zbrana po tem odloku porablja samo za namen opremljanja stavbnih zemljišč v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

15. člen

(1) Komunalni prispevek zavezanec plača v enkratnem znesku, lahko pa se z Občino Slovenske Konjice dogovori tudi o plačilu komunalnega prispevka po obrokih. V slednjem primeru z Občino Slovenske Konjice sklene pogodbo, ki natančneje opredeli pogoje obročnega odplačevanja komunalnega prispevka.

(2) Odmerjeni komunalni prispevek se lahko plača v največ 12-ih zaporednih mesečnih obrokih, vendar višina posameznega obroka ne sme biti nižja od 200 €.

(3) Kolikor zavezanec zamudi s plačilom dveh zaporednih obrokov, zapade v takojšnje plačilo celoten dolg, ki se izterja preko e-izvršbe, oziroma se takoj unovči zavarovanje za poplačilo preostalega dolga.

(4) V primeru plačila na obroke, zavezanec plačilo dolga zavaruje z zastavo nepremičnine ali z zavarovanjem pri zavarovalnici. Stroški izvedbe zavarovanja (cenitve, notarski in sodni stroški ipd.) bremenijo zavezanca.

(5) Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, pa ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ali mu to ni izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila komunalnega prispevka v višini nerevaloriziranega zneska.

16. člen

Pri odmeri komunalnega prispevka občina, na zahtevo zavezanca, upošteva morebitne že plačane prispevke za gradnjo posameznih komunalnih vodov na podlagi predloženih dokazil o plačilu in za tako ugotovljene amortizirane prispevke zniža plačilo odmerjenega komunalnega prispevka.

4. Pogodba o opremljanju

17. člen

(1) Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju. Pogodba o opremljanju se sklene skladno z določili zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje.

(2) Šteje se, da je investitor v primeru iz prvega odstavka tega člena, na ta način v naravi plačal komunalni prispevek Občini Slovenske Konjice za izvedbo komunalne opreme, ki jo je zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo priključil komunalno opremo, katere investitor je.

(3) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. Občina mora skleniti pogodbo z zavezancem v roku 30 dni od dneva podane zahteve.

(4) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

(5) V okviru teh pogodb bo občina:

- zahtevala od investitorjev 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 dokumentaciji med mestom priključka na že zgrajeno komunalno infrastrukturo do hišnega priključka investitorja).

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

(1) Pri odmeri komunalnega prispevka se višina zneska indeksira 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«.

(2) Kot datum začetka indeksiranja se šteje dan sprejetja tega odloka o programu opremljanja.

(3) Določila tega odloka se uporabljajo za izračun komunalnega prispevka na območju »Obrtne cone Slovenske Konjice«.

19. člen

(1) Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Slovenske Konjice.

20. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.

Slovenske Konjice, dne

Župan
Občine Slovenske Konjice
Miran Gorinšek

Kratka obrazložitev:

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Obrtna cona Tepanje

Program opremljanja stavbnih zemljišč je izdelan v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize stroškov v predvideno komunalno opremo. Vsebina programa opremljanja je okvirno določena v področni zakonodaji - podrobneje zahtevano vsebino določata Zakon o prostorskem načrtovanju in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Območje je namenjeno proizvodni dejavnosti. Znotraj območja je predvidena izgradnja interne ceste, na katero se bodo prometno in komunalno priključevali predvideni objekti.

Zakon o prostorskem načrtovanju določa, da se tako opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, kot odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Program opremljanja, določa usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo, podlage za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje, podlage za omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo in služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka.

S programom opremljanja se v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati, določi roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določijo za predvideno in obstoječo komunalno opremo.

S sprejetjem finančno in rokovno opredeljenega programa opremljanja zemljišč za gradnjo se Občina Slovenske Konjice zavezuje, da bo izvedla vse potrebne aktivnosti za zagotovitev komunalne opremljenosti parcel na obravnavanem območju.

Pri izdelavi programa opremljanja je bila upoštevana vsa razpoložljiva dokumentacija in smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki je navedena v programu opremljanja.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZA 2. BRANJE

- v 9. členu se spremenita tabeli A in B, ker se iz seštevka gradbenih parcel zavezancev izloči transformatorska postaja Gp4;
- 10. člen (1. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka) se dopolni s točkami 2, 3, 4 in 5, ki bolj podrobno določajo opredelitve zavezancev;
- v 12. členu se v formuli spremeni faktor dejavnosti Kdej iz 1,0 v 0,8. Doda se obračun komunalnega prispevka za že zgrajeno komunalno opremo na tem območju (določilo iz 6. člena, točka (9) Programa opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS št. 38/17);

- naslov 3. poglavja se spremeni v "Plačilo komunalnega prispevka". Spremeni se 13. člen, dodajo se novi člani 13, 14 in 15, ki povzemajo določila Programa opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice;
- naslov "Pogodba o opremljanju" ima novo številko 4.. Doda se nov 17. člen, ki prav tako povzema določila Programa opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice ter Programa opremljanja za OC Tepanje;
- ostali člani odloka se preštevilčijo, tako do 14. člen postane 18. člen, 15. člen postane 19. člen in da 16. člen postane 20. člen.

Pripravil,
Branko Sovič, višji svetovalec



OBČINA SLOVENSKE KONJICE

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
ZA OBMOČJE**

***OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA OBRTNA CONA TEPANJE***

SLOVENSKE KONJICE, MAJ 2018

Pripravljalavec in naročnik:	Občina Slovenske Konjice Stari trg 29 3210 Slovenske Konjice Župan: Miran GORINŠEK Matična številka: 5883814000 ID št. za DDV: SI65504038 t. (03) 757 33 50 f. 03 757 33 80 e-pošta: info@slovenskekonjice.si
Izdelovalec:	RCI-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: info@rci.si
Projekt:	Občinski podrobni prostorski načrt za območje Obrtne cone Tepanje
Številka projekta:	1013/2018
Vodja projekta:	Ignac Krivec, inž.grad., univ.dipl.ekon.
Sodelavci:	Petra Pušnik, dipl. inž. grad. Uroš Ojsteršek, dipl. ekon.
Datum:	maj 2018

VSEBINA:

1.	UVODNO POJASNILO	4
1.1.	OPREDELITEV OBMOČJA PROGRAMA OPREMLJANJA IN NAMENA NJEGOVE RABE.....	4
1.2.	ZAKONSKE PODLAGE	6
1.3.	DRUGE ZAKONSKE IN STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA	8
1.4.	STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO	8
2.	OPREDELITEV OBMOČJA UREJANJA	9
2.1.	OPREDELITEV OBMOČJA UREJANJA.....	9
2.2.	ZASNOVA UREDITVE.....	9
2.3.	PREDVIDENA POZIDAVA.....	12
3.	OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER DRUGIH POTREBNIH AKTIVNOSTI.....	13
3.1.	PREGLED OBSTOJEČE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	13
3.2.	PREGLED PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	13
3.3.	PREGLED DRUGIH POTREBNIH UREDITEV IN AKTIVNOSTI	16
3.3.1.	PROSTORSKA, PROJEKTNA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	16
3.3.2.	NAKUP NEPREMIČNIN IN ODŠKODNINE	16
3.4.	MOŽNA ETAPNOST IZVEDBE PREDVIDENE UREDITVE.....	16
4.	SKUPNI STROŠKI IN DINAMIKA IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	17
4.1.	IZHODIŠČA ZA OCENO STROŠKOV.....	17
4.2.	SKUPNI STROŠKI UREDITVE	17
4.3.	TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	19
5.	DOLOČITEV OSNOV ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	20
5.1.	DOLOČITEV OBRAČUNSKIH OBMOČIJ	20
5.2.	DOLOČITEV OBRAČUNSKIH STROŠKOV	20
5.3.	DOLOČITEV OSNOV ZA PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO	20
5.4.	DOLOČITEV DRUGIH MERIL	22
5.5.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE OPREMLJANJA	22
5.5.1.	OBRAZCI ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	22
5.5.2.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	23
6.	DRUGI POGOJI IZVEDBE OPPN OC TEPANJE	24
6.1.	ZAGOTAVLJANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	24
6.2.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE OPPN OC TEPANJE	24
6.3.	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	26
6.4.	PRIMERI IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	27
7.	PRILOGE	28

1. UVODNO POJASNILO

1.1. OPREDELITEV OBMOČJA PROGRAMA OPREMLJANJA IN NAMENA NJEGOVE RABE

Območje OPPN obsega območje enote urejanja prostora z oznako UN3/024 in del UN 3/005. Območje OPPN zajema naslednje parcele ali dele parcel v k.o. Tepanje: 1301, 1302/1, 1302/2, 1305/1-del, 1305/2, 1306, 1326, 1315-del (cesta), 1307/1, 575/4, 578/7, 578/10, 578/11, 1225/1-del, 1294/3, 1294/5, 1295/4, 1296/4, 1297/4.

Občina Zreče bo sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Obrtna cona Tepanje s katerim namerava komunalno opremiti stavbna zemljišča na obravnavanem območju.

Na območju OPPN so dovoljene različne gospodarske dejavnosti: proizvodna (kovinske dejavnosti, predelava plastičnih mas, lesna obdelava in druge), obrtno-servisna, logistična, skladiščna, trgovska, ter druge poslovne dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami. Posamezne vrste gospodarskih dejavnosti niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive. Gostinska dejavnost s prenočišči na gradbeni parceli Gp-8 je lahko samo v objektu, za interno uporabo, le kot podrejena osnovnim dejavnostim (obrnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim), ki so dovoljene v gospodarskih conah IG. Gostinska dejavnost odprtega tipa na območju OPPN ni dovoljena.

Celotno območje OPPN je položno. Severozahodni del območja je omejen z regionalno cesto R2-0277 Ložnica – Tepanje, Južni del območja pa z regionalno cesto R3-1278 Tepanje – Žiče. Na severovzhodnem delu območja pa imamo ostanke nižinskih gozdov. Vsi objekti in ureditve se načrtujejo in umestijo vsaj za eno drevesno višino (30 m) stran od gozdnega roba.

Slika 1: Makrolokacija območja ureditve



Zemljišča so v naravi njive in travniki ter predstavljajo nepozidani del med obstoječimi poslovnimi objekti, državnimi cestami in nižinskimi gozdovi na severovzhodu. Širše območje je komunalno opremljeno.

Ureditveno območje zajema površino okoli 11,10 ha. Predvidena ureditev pa zajema:

- izgradnjo 7 poslovnih objektov, 1 javne površine in 1 odprte deponije (DARS).
- izgradnja prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture zaradi predvidene umestitve objektov.

Posegi zunaj območja OPPN

Za potrebe realizacije OPPN so opredeljeni tudi posegi na zemljišča zunaj meje OPPN, vse k.o. Tepanje:

- priključek na obstoječe plinovodno omrežje: parc. št. 1315;
- priključek na obstoječe TK omrežje: parc. št. 1315, 1468;
- demontaža obstoječih SN električnih vodov: parc. št. 1303/2, 1314, 1492, 1225/1, 1304/22, 1305/1, 1297/3, 1296/3, 1295/3, 1294/4;
- demontaža obstoječih NN električnih vodov: parc. št. 1303/2, 1314, 1492;
- predvideni SN električni vodi: parc. št. 1294/4, 1305/1, 1314, 1492, 1225/1, 1304/5 (obstoječa TP) ,
- predvideni NN električni vodi: parc. št. 1305/1, 1314, 1492, 1304/5 (obstoječa TP);
- priključek na obstoječo fekalno kanalizacijo: parc. št. 1296/3;
- predvidena cevna regulacija vodotoka: parc. št. 1225/1, 1314.

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 za območje Obrtna cona Tepanje. 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:

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12):

- 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 (Ur. l. RS št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS št. 95/07),

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 je sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS št. 38/17). 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 za območje OPPN Obrtna cona Tepanje 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 OPPN.

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.
- *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. 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.

Plačila komunalnega prispevka je v skladu s sprejetim sanacijskim programom oproščen zavezanec za objekt, s katerim bo nadomestil obstoječi objekt, uničen zaradi naravne nesreče. To velja le za objekt z enako neto tlorisno površino in namembnostjo, kot je bil prejšnji.

O ostalih oprostitev in olajšavah plačila komunalnega prispevka odloča, po predlogu župana, občinski svet.

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti ali se ne priključi na določeno vrsto infrastrukture, se komunalni prispevek ne obračuna v celoti, ampak se zmanjša za znesek infrastrukture, ki je na območju ni. To velja le za individualno infrastrukturo (interna cesta, meteorna kanalizacija, fekalna kanalizacija, vodovod, javna razsvetljava); za javno infrastrukturo (pločniki) se komunalni prispevek vedno obračuna.

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, 102/15, 30/16, 61/17),
- Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt, (Ur. l. RS št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12),
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1, (Ur. l. RS, št. 102/04, 14/05, 108/09, 110/13, 19/15),
- Energetski zakon EZ-1, (Ur. l. RS št. 17/14, 81/15),
- 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, 14/13, 101/13, 13/18),
- Zakon o javnem naročanju ZJN-3, (Ur. l. RS, št. 91/15, 14/18).

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:

- Občinski prostorski načrt občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS št. 70/16);
- Občinski podrobni prostorski načrt obrtna cona Tepanje, Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, št. projekta 4/17;
- Program opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS št. 38/17),
- Geodetski načrt, št. GEO-193/2017, Geodetske storitve, Tadej Srdinšek s.p., Ptuj,

- Geomehansko poročilo z dimenzioniranjem voziščne konstrukcije, št. GM-251/2017, BLAN d.o.o., Velenje,
- Načrt gradbenih konstrukcij – cesta, št. 05-17-31, DK-PROTIM d.o.o., Maribor,
- Načrt gradbenih konstrukcij – vodovod, št. 05-17-32, DK-PROTIM d.o.o., Maribor,
- Načrt gradbenih konstrukcij – fekalna kanalizacija, št. 05-17-33, DK-PROTIM d.o.o., Maribor,
- Načrt gradbenih konstrukcij – meteorna kanalizacija, št. 05-17-34, DK-PROTIM d.o.o., Maribor.

2. OPREDELITEV OBMOČJA UREJANJA

2.1. OPREDELITEV OBMOČJA UREJANJA

Območje OPPN obsega območje enote urejanja prostora z oznako UN3/024 in del UN 3/005. Območje OPPN zajema naslednje parcele ali dele parcel v k.o. Tepanje: 1301, 1302/1, 1302/2, 1305/1-del, 1305/2, 1306, 1326, 1315-del (cesta), 1307/1, 575/4, 578/7, 578/10, 578/11, 1225/1-del, 1294/3, 1294/5, 1295/4, 1296/4, 1297/4.

Ureditveno območje zajema površino okoli 11,10 ha. Predvidena ureditev pa zajema:

- izgradnjo 7 poslovnih objektov, 1 javne površine in 1 odprte deponije (DARS).
- izgradnja prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture zaradi predvidene umestitve objektov.

Posegi zunaj območja OPPN

Za potrebe realizacije OPPN so opredeljeni tudi posegi na zemljišča zunaj meje OPPN, vse k.o. Tepanje:

- priključek na obstoječe plinovodno omrežje: parc. št. 1315;
- priključek na obstoječe TK omrežje: parc. št. 1315, 1468;
- demontaža obstoječih SN električnih vodov: parc. št. 1303/2, 1314, 1492, 1225/1, 1304/22, 1305/1, 1297/3, 1296/3, 1295/3, 1294/4;
- demontaža obstoječih NN električnih vodov: parc. št. 1303/2, 1314, 1492;
- predvideni SN električni vodi: parc. št. 1294/4, 1305/1, 1314, 1492, 1225/1, 1304/5 (obstoječa TP),
- predvideni NN električni vodi: parc. št. 1305/1, 1314, 1492, 1304/5 (obstoječa TP);
- priključek na obstoječo fekalno kanalizacijo: parc. št. 1296/3;
- predvidena cevna regulacija vodotoka: parc. št. 1225/1, 1314.

2.2. ZASNOVA UREDITVE

Znotraj ureditvenega območja OPPN so dovoljene različne gospodarske dejavnosti: proizvodna (kovinske dejavnosti, predelava plastičnih mas, lesna obdelava in druge), obrtno-servisna, logistična, skladiščna, trgovska, ter druge poslovne dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami. Posamezne vrste gospodarskih dejavnosti niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive. Gostinska dejavnost s prenočišči na gradbeni parceli Gp-8 je lahko samo v objektu, za interno uporabo, le kot podrejena osnovnim dejavnostim (obrnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim), ki so dovoljene v gospodarskih conah IG. Gostinska dejavnost odprtega tipa na območju OPPN ni dovoljena.

Parkirišča za tovorna vozila se dopusti samo ob avtocesti in sicer na gradbeni parceli Gp-8. Na celotni površini Gp-8 in sicer med gradbeno mejo in gradbeno parcelo je možno urediti parkirišče za tovorna vozila, razen na varovalnem zelenem pasu ob avtocesti.

Na gradbeni parceli Gp-9 se dopusti postavitev objektov javne rabe kot parkirišče za osebna vozila in servisnih objektov za potrebe OPPN.

Na gradbeni parceli Gp-10.1 in Gp-10.2 se poleg dopustnih dejavnosti iz tega odloka dopusti dejavnosti za potrebe avtocestne baze, kot so zunanja odprta skladišča, silosi ipd.

Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI):

a) Nestanovanjske stavbe:

- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 123 Trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti (razen bencinskih servisov)
- 1242 Garažne stavbe
- 125 Industrijske stavbe in skladišča

b) Gradbeno inženirski objekti:

- 211 Ceste
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

V območju OPPN ni dovoljeno postavljati bencinskih servisov (12303) v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI).

Prepevejo se naslednje dejavnosti v skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti:

- 23.5 Proizvodnja cementa, apna, mavca,
- 23.6 Proizvodnja izdelkov iz betona, cementa, mavca,
- 24.5 Livarstvo,
- 25.5 Kovanje, stiskanje, vtiskovanje in valjanje kovin; prašna metalurgija.

Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novega objekta,
- gradnja transformatorske postaje,
- vzdrževanje in rekonstrukcije,
- dozidave in nadzidave obstoječih stavb v okviru dopustne etažnosti in faktorja izrabe zemljišč,
- določenega za nove objekte,
- spremembe namembnosti v okviru dovoljenih dejavnosti,
- gradnje objektov in naprav gospodarske infrastrukture,
- gradnja enostavnih in manj zahtevnih objektov za potrebe dejavnosti,
- prometne ureditve (gradnja parkirišč, dovoznih cest),
- urejanje utrjenih zunanjih in zelenih parkovnih površin.

Za potrebe realizacije načrtovanih objektov in ureditev ni predvidenih odstranitvev objektov.

Urbanistična-arhitektonska zasnova predvideva umestitev osnovne prometne infrastrukturne hrbtnice območja in opredelitev pogojev za gradnjo objektov.

Pri vseh stavbah je potrebno upoštevati regulacijske elemente ter smeri dovozov na parcele, ki so razvidni iz grafičnega dela OPPN. Gradbene parcele in gradbene meje so zasnovane v obliki ortogonalne mreže, znotraj katere niso predpisane točne lokacije stavb in zunanjih ureditev, pač pa je prostor razdeljen na posamezna območja za gradnjo stavb. Znotraj gradbenih mej je mogoče pod danimi pogoji umeščati posamezne stavbe ali objekte GJI, manipulativne in parkirne površine ter druge zunanje ureditve (zelenice, ploščadi ipd.). Odprte površine (dostope, parkirišča za osebna in tovorna vozila, manipulativne površine, objekte GJI s priključki, zelene površine ipd.) je dopustno urediti tudi na zemljiščih med gradbeno mejo in gradbeno parcelo, oziroma na celotni gradbeni parceli.

Umestitev in tlorisni gabariti novih stavb so omejeni z gradbenimi mejami (novozgrajene stavbe je ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča), pri kateri so upoštevani minimalni potrebni odmiki od parcelnih mej in zahtevani odmiki od prometne in komunalne infrastrukture. Za objekte, za katere je potrebno zagotavljati gradnjo do predpisane gradbene meje, štejejo samo stavbe in ne gradbeno inženirski objekti ter objekti in omrežje gospodarske javne infrastrukture. Na celotni gradbeni parceli se dopusti gradnja dostopa, parkirišča, manipulativnih površin, objektov GJI s priključki, zelenih površin, ipd.

Stavbe naj bodo enostavni pravokotni volumni. Stavbni volumen ne sme presegati dane maksimalne višine in zahtevanih odmkov. Material in konstrukcije stavb niso predpisane. Fasade stavb morajo biti zasnovane s trajnimi in sodobnimi materiali, po načelih varčne energetske gradnje. Fasade so nesvetleče, od sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov, horizontalno in vertikalno členjene.

Strehe so ravne ali imajo minimalni naklon, skrit v maski strehe – videz ravne strehe. Kritina je siva. Možna je izvedba kletne etaže objektov ob predhodni pridobitvi geomehanskega mnenja.

Dovozi k stavbam oziroma na parcelo namenjeno gradnji se uredijo z osnovne cestne mreže. Prikazane so okvirne lokacije, ki se v fazi projektne dokumentacije prometne infrastrukture natančno določijo.

Potrebno je upoštevati faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, ki je maksimalno 0.8. Prav tako morajo biti ob tem zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik od parcelne meje, ki znaša 4.00 m, razen če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače. Minimalni odmiki stavb od cest so 8.00 m.

Etažnost stavb je poljubna znotraj maksimalnega višinskega gabarita. Vse naprave na objektu/prezračevanje ipd. morajo biti znotraj maksimalnega gabarita. Maksimalna višina stavb nad terenom je 16 metrov merjeno od relativne kote terena +/- 0.00 do najvišje točke stavbe. Maksimalna višina stavbe nad terenom v območjih Gp-5 in Gp-8 je 20 m. Fasade stavb so horizontalno oziroma vertikalno členjene.

Kota tal pritličja stavb se določi na podlagi PGD projektov dovoznih cest in je praviloma 20 cm nad koto tal dovozne ceste; podrobneje se opredeli v PGD projektu zunanje ureditve.

Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom in ne smejo imeti komunalnih priključkov. Postavitev šotorov in premičnih kontejnerjev ni dopustna.

Oblikovanje zunanjih površin

Dovozi k stavbam oziroma na parcelo namenjeno gradnji se uredijo z osnovne predvidene cestne mreže. Prav tako morajo biti ob tem zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik stavb od parcelne meje, ki znaša 4.00 m, razen če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače.

Možno je opuščanje oz. zmanjševanje števila uvozov. Gradbene parcele se uredijo kot dovozne in parkirne površine, peš dostopi in zelenice. Utrjene površine znotraj mej gradbenih parcel se asfaltirajo ali tlakujejo (travne plošče). Vsi lastniki zemljišč morajo na lastnem zemljišču zagotavljati obračanje svojih vozil.

Dopustna je postavitev ograj. Ograje so lahko višine do 2,20 m in postavljene na meji gradbenih parcel, na SV delu območja gradbenih parcel Gp-6, Gp-7 in Gp-8 pa ob soglasju lastnika meteornega jarka. Ograje morajo biti takšne izvedbe, da omogoča dostop ter snemljive za potrebe čiščenja jarka. V nasprotnem primeru morajo biti odmaknjene 5m od parcelne meje za vzdrževanje jarka.

Ob predvideni cesti »a« se v južnem delu predvideva umestitev obcestnega drevoreda, namenjen varovanju vizur, omejevanju negativnih vplivov prometa, izboljšanju podobe prostora in njegove raznolikosti. Drevored je predviden tudi v severozahodnem delu obrtne cone (ob cestah »c« in »b1« ter v nadaljevanju na gradbeni parceli Gp-6), kot bariera proti naselju. Zasaditev se izvede z drevesnimi vrstami s poudarkom na izboru tistih vrst, ki prenašajo izpušne pline v zraku in obremenjenost tal.

Etapnost

Ureditve, zasnovane v predmetnem OPPN, se lahko izvajajo v več etapah. Etapna gradnja je možna v sklopu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorjev, kjer morajo biti funkcionalno zaključene celote in jih je možno združevati.

Etape:

- I. etapa obsega izgradnjo krožišča v križišču AC priključka in regionalne ceste Tepanje – Žiče.
- II. etapa obsega posamezne ali celotne skupne komunalne in energetske infrastrukture ter prometne infrastrukture.
- III. etapa zajema gradnjo objektov in zunanje ureditve na gradbenih parcelah.

Merila in pogoji za parcelacijo

Gradbene parcele, 'Gp-1' do 'Gp-10' obsegajo parcele, namenjene gradnji različnih velikosti. Te parcele so namenjene gradnji objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov, zunanji ureditvi ter gradnji internih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Gradbene parcele Gp-1, Gp-2, Gp-1.1 in Gp-2.1 se navezujejo na gradbeno parcelo, prostorskega akta UN bencinski servis Tepanje, obrtna cona in razširitev AC baze Tepanje (Uradni list RS, št. 28/03).

Gp-1.1 in Gp-2.1 nista predmet komasacije.

Dovoljena odstopanja

- dopusti se združevanje gradbenih parcel Gp-1 in Gp-2, Gp-3.1 in Gp-3.2, Gp-10.1 in Gp-10.2, ter Gp-6 in Gp-7,
- dopusti se gradnja stavb na gradbeni parceli Gp-10.1, v okviru opredeljenih površin za deponijo, dopusti se ureditev dostopa do gradbene parcele Gp-10.2,
- na gradbeni parceli Gp-10.2 se dopusti gradnja stavb in ureditev odprtih deponij, gradnja nadstrešnic, silosov in podobno,
- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika ali če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja. Spremembe se uskladijo z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer.
- (3) Zaradi prilagoditve mej gradbenih parcel v postopku komasacije obstoječim lastniškim mejam ali podatkom zemljiškega katastra se meje gradbenih parcel lahko spreminjajo +/- 1.00m, ob predhodni pridobitvi soglasja občinske službe urejanja prostora.

2.3. PREDVIDENA POZIDAVA

Na območju je predvidena:

- izgradnja 7 poslovnih objektov, 1 javne površine in 1 odprte deponije (DARS).
- izgradnja prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture zaradi predvidene umestitve objektov.

Skupna površina gradbenih parcel in objektov je naslednja:

- skupna površina gradbenih parcel: 94.885,00 m²
- skupna tlorisna površina objektov: 50.900,55 m²

3. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER DRUGIH POTREBNIH AKTIVNOSTI

3.1. PREGLED OBSTOJEČE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Zemljišče ni komunalno opremljeno. Ni zgrajenega omrežja komunalne infrastrukture na katero bi se lahko priključevali načrtovani objekti OC Tepanje.

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.

Na širšem območju je izgrajeno obstoječe javno vodovodno omrežje dimenzije DN 150 mm (duktil), ki območje OPPN prečka v njegovem zahodnem delu: Prav tako je na širšem območju obstoječe omrežje za odvajanje odpadnih voda. Javni zbirni sanitarni kanal iz PVC cevi premera 250 mm, ki je priključen na čistilno napravo Tepanje velikosti 1000 PE. Območje OPPN prečka v njegovem zahodnem delu.

Posegi zunaj območja OPPN

Za potrebe realizacije OPPN so opredeljeni tudi posegi na zemljišča zunaj meje OPPN, vse k.o. Tepanje:

- priključek na obstoječe plinovodno omrežje: parc. št. 1315;
- priključek na obstoječe TK omrežje: parc. št. 1315, 1468;
- demontaža obstoječih SN električnih vodov: parc. št. 1303/2, 1314, 1492, 1225/1, 1304/22, 1305/1, 1297/3, 1296/3, 1295/3, 1294/4;
- demontaža obstoječih NN električnih vodov: parc. št. 1303/2, 1314, 1492;
- predvideni SN električni vodi: parc. št. 1294/4, 1305/1, 1314, 1492, 1225/1, 1304/5 (obstoječa TP) ,
- predvideni NN električni vodi: parc. št. 1305/1, 1314, 1492, 1304/5 (obstoječa TP);
- priključek na obstoječo fekalno kanalizacijo: parc. št. 1296/3;
- predvidena cevna regulacija vodotoka: parc. št. 1225/1, 1314.

3.2. PREGLED PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Na obravnavanem območju urejanja je predvidena naslednja komunalna infrastruktura:

Cestno omrežje

Območje OPPN se nahaja južno od naselja Tepanje, severozahodno od obstoječe avtoceste (AC) A1, odsek Slovenska Bistrica-Slovenske Konjice, območje je ob AC priključku Slovenske Konjice.

Južno izven območja OPPN se za potrebe priključevanja obrtne cone obstoječe trikrako križišče AC priključka Slovenske Konjice z regionalno cesto R3-686 Tepanje – Žiče preoblikuje v novo štirikrako krožno križišče. Za napajanje območja OPPN je predviden nov krak preko območja AC baze (cesta »a«).

Območje se prometno navezuje na jugu na regionalno cesto R3-686 Tepanje-Žiče in na severu na regionalno cesto R2-430 Ložnica-Tepanje.

Za napajanje območja se predvidijo javne ceste »a«, »b«, »b1« in »c« in sicer:

- cesta »a« je predvidena kot glavni dovoz in dostop v območje OPPN. Cesta »a« je širine 7.00 m, obojestransko robničena, z enostranskim hodnikom za pešce širine 1.60 m, enostransko bankino širine 1.50 m in obcestnim drevoredom oz. zeleno površino, širine min. 2.00 m.
- cesta »b« je zasnovana kot krožna cesta in cesta, ki se priključuje na cesto »a«. Na severu poteka do gozda in je tako tudi dostopna cesta do gozdne površine na severovzhodnem delu obrtne cone. Na severozahodnem delu se priključi na cesto »c«. Cesta »b« je širine 7.00 m, obojestransko robničena, z enostranskim hodnikom za pešce širine 1.60 m in obojestransko bankino, širine 0,65 m oz. 1,50 m. V severozahodnem delu območja je profil ceste »b« modificiran (cesta »b1«) in sicer ima enake parametre kot cesta »b«, namesto ožje bankine pa je predviden zeleni pas širine 0,65 m (ob meji območja OPPN).
- cesta »c« je širine 5.00 m, obojestransko robničena, z enostranskim hodnikom za pešce, bankino širine 0,65 m in obcestnim drevoredom oz. zeleno površino. Predvidena je kot povezava obrtne cone s cesto R2-0277 Ložnica-Tepanje za osebna vozila in intervencijo.

Dolžina posameznih cestnih odsekov znaša cesta a=167,4m, cesta b=719,1m, cesta c=181,3. Skupaj cestno omrežje 1067,8m.

Javna razsvetljava

Javna razsvetljava se izvede ob cestah. Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja. Vgradijo se varčne sijalke.

V zasnovi je predvidena javna razsvetljava, zasnovana na zunanji strani hodnikov za pešce.

Vodovodno omrežje

Na širšem območju je izgrajeno obstoječe javno vodovodno omrežje dimenzije DN 150 mm (duktil), ki območje OPPN prečka v njegovem zahodnem delu.

Za oskrbo predvidenih stavb s pitno vodo se zgradi novo primarno in sekundarno vodovodno omrežje, ki skupaj z obstoječim vodovodom tvori krožno zanko. Pri gradnji se upošteva varovalni pas javnega vodovoda.

Vsaka posamezna gradbena parcela ima predviden priključek na vodovodno omrežje.

Navezava na obstoječe vodovodno omrežje se predvidi preko novega jaška v cesti »c«.

Predvideno javno vodovodno omrežje se izvede iz duktila ali PE-HD.

Znotraj območja OPPN se predvidi hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostno požarno vodo. Za zagotavljanje požarne varnosti posameznih stavb se po potrebi dogradijo interne vodovodne hidrantne veje v skladu s požarnimi zahtevami posameznih stavb.

Skupna dolžina vodovodnega omrežja iz PEHD d110/16 bar znaša 906,30m.

Kanalizacijsko omrežje

Fekalna kanalizacija

Na širšem območju je izgrajeno obstoječe omrežje za odvajanje odpadnih voda. Javni zbirni sanitarni kanal iz PVC cevi premera 250 mm, ki je priključen na čistilno napravo Tepanje velikosti 1000 PE, prečka območje OPPN v njegovem zahodnem delu.

Za potrebe odvajanja odpadne komunalne vode iz območja OPPN se izgradi vodotesno ločeno kanalizacijsko omrežje. Posamezni kanali predvidene sanitarne kanalizacije se priključijo na obstoječi zbirni sanitarni kanal iz PVC cevi premera DN 250 mm v njim najbližjih revizijskih jaških.

Vsaka posamezna gradbena parcela ima predviden priključek na fekalno kanalizacijo.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda

Skupna dolžina fekalne kanalizacije iz PVC DN 250 SN8 znaša 643,5m.

Meteorna kanalizacija

Za odvajanje meteorne vode s streh stavb in utrjenih površin se predvidi nova meteorna kanalizacija.

Vsaka posamezna gradbena parcela ima predviden priključek na meteorno kanalizacijo.

Zadrževanje meteornih voda je predvideno s cevnim zadrževalnikom in regulacijskim objektom pred izpustom v obstoječi jarek v skrajnem severovzhodnem vogalu območja OPPN, minimalno 10 m od varovalnega pasu avtoceste. Cevni zadrževalnik se predvidi v izvedbi, ki omogoča parkiranje vozil nad njim.

METEORNA KANALIZACIJA: premer cevi od fi300mm do fi 500mm, skupna dolžina 1090,9m, cevna regulacija vodotoka ABC fi80cm dolžine 128,3m in cevni zadrževalnik ABC fi100cm dolžine 285m. Na koncu cevnega zadrževalnika se izvede AB regulacijski objekt z dušilko.

Električno omrežje

Preko zahodnega dela območja OPPN poteka VN daljnovod 2x110 kV Maribor – Slovenske Konjice. Širina varovalnega pasu je 30m (15 m levo in 15 m desno od osi DV). Za vsako graditev objekta v koridorjih prenosnih daljnovodov je pridobiti pisne projektne pogoje in soglasje k projektnim rešitvam Eles d.d.. Za vse objekte je skladno pravilnikom, ki ureja pogoje in omejitve gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij upoštevati le te.

Na širšem območju je izgrajeno omrežje visokonapetostnih (VN), srednjenapetostnih (SN) in nizkonapetostnih (NN) električnih vodov v upravljanju Elektro Maribor d.d..

Za napajanje predvidenih stavb z električno energijo se predvidi umestitev nove transformatorske postaje »TP Tepanje 7«, ki se vključi v srednjenapetostno in nizkonapetostno električno omrežje z dvema SN 20 kV kablovodom. Del obstoječega SN 20 kV omrežja se demontira in prestavi.

Gradbeni parceli Gp-1 in Gp-2 imata predviden nov NN priključek iz obstoječe transformatorske postaje T-652 TEPANJE 5-AC BAZA.

Gradbene parcele Gp-3-1, Gp-3-2, Gp-5, Gp-6, Gp-7, Gp-8 in Gp-9 imajo predvidene NN priključke iz predvidene transformatorske postaje TP Tepanje 7 Obrtna cona, locirane na Gp-4. Transformatorska postaja je okvirnih dimenzij 4,14 m x 5,23 m.

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

Komunikacijsko omrežje

Na širšem območju je zgrajeno obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki območje OPPN prečka v njegovem zahodnem delu.

Za priključitev predvidenih stavb na javno TK omrežje, ki bo omogočal tudi sprejem HD televizijskih programov, radijskih programov, interneta, klasične in IP telefonije ter brezžične dostopovne tehnologije WI-FI se predvidi izvedba novih TK vodov. Predvideno TK omrežje se izdelava iz PVC cevi premera 110 mm ali 125 mm in PEHD cevi premera 50 mm, predvidita se tudi jašek in stebriček na začetku gradbene cone, ki omogoča vgraditev prenosnega medija. Zagotovi se optika.

Navezava na obstoječe TK omrežje je predvideno severno od regionalne ceste RII-0277 Ložnica-Tepanje, izven območja OPPN.

Vsaka posamezna gradbena parcela ima predviden priključek na 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

Na širšem območju je izgrajeno obstoječe plinovodno omrežje. Poteka vzdolž regionalne ceste RII-0277 Ložnica-Tepanje, izven območja OPPN.

Za priključitev predvidenih stavb na obstoječe plinovodno omrežje se predvidi novo plinovodno omrežje znotraj območja OPPN, ki poteka v cestah »a«, »b« in »c«.

Vsaka posamezna gradbena parcela ima predviden priključek na plinovodno omrežje.

Navezava na obstoječe plinovodno omrežje je predvideno severno od regionalne ceste RII-0277 Ložnica-Tepanje, izven območja OPPN.

Obvezen priklop na plinovodno omrežje je za uporabnike s priključno močjo >50kW.

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

Ogrevanje

Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije predvideva plin in drugi obnovljivi viri (sončni kolektorji, toplotna črpalka), skladno s sprejetimi odloki občine, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka.

Dopusti se namestitve fotonapetostnih modulov na strehah stavb.

Pri projektiranju in gradnji novih stavb se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.

3.3. PREGLED DRUGIH POTREBNIH UREDITEV IN AKTIVNOSTI

3.3.1. PROSTORSKA, PROJEKTNA IN DRUGA DOKUMENTACIJA

Za izvedbo načrtovane komunalne infrastrukture je že izdelana:

- Občinski podrobni prostorski načrt obrtna cona Tepanje, Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, št. projekta 4/17;
- Geodetski načrt, št. GEO-193/2017, Geodetske storitve, Tadej Srdinšek s.p., Ptuj,
- Geomehansko poročilo z dimenzioniranjem voziščne konstrukcije, št. GM-251/2017, BLAN d.o.o., Velenje,

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.

Etape:

- I. etapa obsega izgradnjo krožišča v križišču AC priključka in regionalne ceste Tepanje – Žiče.
- II. etapa obsega posamezne ali celotne skupne komunalne in energetske infrastrukture ter prometne infrastrukture.
- III. etapa zajema gradnjo objektov in zunanje ureditve na gradbenih parcelah.

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 za prostorsko dokumentacijo, projektno dokumentacijo, geomehansko poročilo, geodetski posnetek komasacijo in strokovne podlage smo povzeli po podatkih Občine Slovenske Konjice.

Vse stroške izgradnje komunalne infrastrukture smo povzeli po oceni DK-PROTIM d.o.o. (izdelovalec projektne dokumentacije za komunalno infrastrukturo).

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

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 dddv ni v stroških opremljanja, ker je le-ta za občino povračljiv - odbitni dddv (63. člen Zakona o davku na dodano vrednost, Ur.l. RS št. 13/11, 18/11, 78/11, 38/12, 86/14, 90/15).

Tabela 4-1: Ocenjeni skupni stroški

PROGRAM OPREMLJANJA OPPN, OC TEPANJE
SKUPNI STROŠKI

Opis	EM	Količina	Na enoto	Vrednost		Skupaj z DDV
				Skupaj brez DDV	DDV	
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ						0,00
* pridobitev zemljišča za infrastrukturo	m2	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
* odškodnine (služnostne pravice, ...)						
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA						45.478,00
* prostorska dokumentacija				18.600,00	4.092,00	22.692,00
* projektna in tehnična dokumentacija						9.394,00
* geomehansko poročilo						3.264,00
* geodetski posnetki						2.200,00
* komasacija						5.000,00
* program opremljanja				2.400,00	528,00	2.928,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						1.042.122,48
1) Cestno omrežje						
Dovozna cesta+JR	m2			450.000,00	99.000,00	549.000,00
Skupaj	m2	0,0		450.000,00	99.000,00	549.000,00
Vodenje in nadzor	%	3,0%		13.500,00	2.970,00	16.470,00
SKUPAJ CESTNO OMREŽJE	m2	0,0		463.500,00	101.970,00	565.470,00
2) Fekalna kanalizacija						
Fekalni kanal	m			49.500,00	0,00	49.500,00
Skupaj	m	0,0		49.500,00	0,00	49.500,00
Vodenje in nadzor	%	3,0%		1.485,00	326,70	1.811,70
SKUPAJ FEKALNA KANALIZACIJA	m	0,0		50.985,00	326,70	51.311,70
3) Meteorna kanalizacija						
meteorni kanal	m			193.000,00	0,00	193.000,00
Skupaj	m	0,0		193.000,00	0,00	193.000,00
Vodenje in nadzor	%	3,0%		5.790,00	1.273,80	7.063,80
SKUPAJ METEORNA KANALIZACIJA	m	0,0		198.790,00	1.273,80	200.063,80
4) Vodovodno omrežje						
Vodovod	m			66.000,00	0,00	66.000,00
Skupaj	m	0,0		66.000,00	0,00	66.000,00
Vodenje in nadzor	%	3,0%		1.980,00	435,60	2.415,60
SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE	m	0,0		67.980,00	435,60	68.415,60
5) Zelene površine						
ureditev zelenih površin	m2	4.161,0	30,00	124.830,00	27.462,60	152.292,60
vodenje in nadzor	%	3,0%		3.744,90	823,88	4.568,78
SKUPAJ ZELENE POVRŠINE	m2			128.574,90	28.286,48	156.861,38
SKUPAJ INFRASTRUKTURA				909.829,90	132.292,58	1.042.122,48
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA						1.087.600,48

4.3. TERMINSKI PLAN IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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, zelene javne površine).

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.

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 komunalne infrastrukture za obdobje dveh let 2019 in 2020 (v okviru načrta razvojnih programov),
- 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 4-2. V letu 2018 smo upoštevali izdelavo potrebne prostorske in druge dokumentacije ter sprejem OPPN.

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

AKTIVNOST (v EUR)	SKUPAJ	2018	2019	2020
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0	0	0	0
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	45.478	25.620	18.479	1.379
* prostorska dokumentacija	22.692	22.692	0	0
* projektna in tehnična dokumentacija	9.394	0	8.455	939
* geomehansko poročilo	3.264	0	3.264	0
* geodetski posnetki	2.200	0	1.760	440
* komasacija	5.000	0	5.000	0
* program opremljanja	2.928	2.928	0	0
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	1.042.122	0	721.818	320.305
1) Cestno omrežje	565.470	0	339.282	226.188
2) Fekalna kanalizacija	51.312	0	51.312	0
3) Meteorna kanalizacija	200.064	0	200.064	0
4) Vodovodno omrežje	68.416	0	68.416	0
5) Zelene površine	156.861	0	62.745	94.117
SKUPAJ	1.087.600	25.620	740.296	321.684

5. DOLOČITEV OSNOV ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1. DOLOČITEV OBRAČUNSKIH OBMOČIJ

Območje OPPN OC Tepanje, 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.

Obračunska območja OPPN:

- za prostorske in druge dokumentacije, cestno omrežje ter zelene oz. javne površine predstavljajo parcele Gp-1, Gp-2, Gp-3, Gp-5, Gp-6, Gp-7, Gp-8, Gp-10;
- za fekalno kanalizacijo, meteorno kanalizacijo in vodovodno omrežje predstavljajo parcele Gp-1, Gp-2, Gp-3, Gp-5, Gp-6, Gp-7, Gp-8.

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 1.087.600,48 €. 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),
- vodovodnega omrežja,
- ter zelenih (javnih površin).

Med obračunske stroške območja spada tudi prostorska in druga dokumentacija (prostorska dokumentacija, projektna in tehnična dokumentacija, geomehansko poročilo, geodetski posnetki, komasacija, program opremljanja).

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. Ureditveno območje OPPN zajema površino okoli 11,10 ha. Od ureditvenega območja smo odšteli površine za komunalno infrastrukturo (grajeno javno dobro) in zelene površine oz. javne površine. Tako smo dobili površine gradbenih parcel zavezancev za plačilo komunalnega prispevka v višini 94.885,00 m².

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 OC Tepanje o dopustnih gabaritih objektov,
- izkustveno ocenjenega razmerja med bruto in neto tlorisno površino (neto je 85% bruto tlorisnih površin).

Namembnost in maksimalne velikosti objektov smo povzeli od izdelovalca OPPN. V prostorskem aktu je največja velikost objektov omejena s horizontalnimi in vertikalnimi gabariti zgradbe. Za objekta 5 in 8 je višina omejena na največ 20 m, za vse ostale, razen za deponijo, pa je višina omejena na 16 m. Iz ocene, da je konstrukcijska višina etaže 4 m, smo dobili največje možno število etaž in s tem bruto tlorisne površine objektov. Iz izkušenj smo ocenili razmerje 85% med bruto in neto tlorisno površino objektov. Ocenjena maksimalna neto tlorisna površina objektov na območju OPPN tako znaša 50.900,55 m².

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 zelene površine

Opis		Bruto tlorisna površina	Neto tlorisna površina	Opis gradbene parcele	Površine gradbene parcele
Novi objekti	Etažnost	objekta (max.)	objekta (max.)		
Ob-1	4	4.103,00	3.487,55	Gp-1	5.639,00
Ob-2	4	4.068,00	3.457,80	Gp-2	8.054,00
Ob-3	4	3.133,00	2.663,05	Gp-3	4.968,00
Ob-5	5	16.260,00	13.821,00	Gp-5	20.453,00
Ob-6	4	3.776,00	3.209,60	Gp-6	7.323,00
Ob-7	4	4.994,00	4.244,90	Gp-7	8.470,00
Ob-8	5	20.546,00	17.464,10	Gp-8	33.480,00
Ob-10	1	3.003,00	2.552,55	Gp-10	6.498,00
SKUPAJ		59.883,00	50.900,55		94.885,00

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

Opis		Bruto tlorisna površina	Neto tlorisna površina	Opis gradbene parcele	Površine gradbene parcele
Novi objekti	Etažnost	objekta (max.)	objekta (max.)		
Ob-1	4	4.103,00	3.487,55	Gp-1	5.639,00
Ob-2	4	4.068,00	3.457,80	Gp-2	8.054,00
Ob-3	4	3.133,00	2.663,05	Gp-3	4.968,00
Ob-5	5	16.260,00	13.821,00	Gp-5	20.453,00
Ob-6	4	3.776,00	3.209,60	Gp-6	7.323,00
Ob-7	4	4.994,00	4.244,90	Gp-7	8.470,00
Ob-8	5	20.546,00	17.464,10	Gp-8	33.480,00
SKUPAJ		56.880,00	48.348,00		88.387,00

5.4. DOLOČITEV DRUGIH MERIL

Za območje OPPN OC Tepanje smo upoštevali naslednja podrobnejša merila:

- faktor dejavnosti (Industrijske stavbe in skladišča): 0,8
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine: 0,7 : 0,3.

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:

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

Zgornje oznake pomenijo:

KP(i)	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture,
A(parcela)	površina parcele objekta,
C(pi1)	stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
D(pi)	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (upoštevani faktor je 0,7),
K(dejavnosti)	faktor dejavnosti (upoštevani faktor je 0,8)
C(ti1)	stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
B(tlorisna)	neto tlorisna površina predvidenega objekta,
D(ti)	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (upoštevani faktor je 0,3),
i	letni povprečni indeks podražitve nizkih gradenj (GZS – Združenje za gradbeništvo)

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

5.5.2. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Ob upoštevanju predhodno opredeljenih izhodišč in meril je izračun komunalnega prispevka za območje OPPN OC Tepanje, naslednje:

Tabela 5-4: Stroški komunalne infrastrukture na enoto

A. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA GRADBENE PARCELE

PARCELE	Površina obračunskega območja (m ²)	Obračunski stroški (€)	Cena opremljanja na 1m ² površine gradbene parcele (€)
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0,00
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	94.885,00	45.478,00	0,48
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA			
1) Cestno omrežje	94.885,00	565.470,00	5,96
2) Fekalna kanalizacija	88.387,00	51.311,70	0,58
3) Meteorna kanalizacija	88.387,00	200.063,80	2,26
4) Vodovodno omrežje	88.387,00	68.415,60	0,77
5) Zelene površine	94.885,00	156.861,38	1,65
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		1.087.600,48	11,71

B. CENA OPREMLJANJA KVADRATNEGA METRA NETO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTA

OBJEKTI	Površina obračunskega območja (m ²)	Obračunski stroški (€)	Cena opremljanja na 1m ² neto tlorisne površine objekta (€)
PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ	0,00	0,00	0,00
PROSTORSKA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	50.900,55	45.478,00	0,89
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA			
1) Cestno omrežje	50.900,55	565.470,00	11,11
2) Fekalna kanalizacija	48.348,00	51.311,70	1,06
3) Meteorna kanalizacija	48.348,00	200.063,80	4,14
4) Vodovodno omrežje	48.348,00	68.415,60	1,42
5) Zelene površine	50.900,55	156.861,38	3,08
SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		1.087.600,48	21,70

a) Izračun z upoštevanjem faktorja dejavnosti

Upoštevan faktor dejavnosti je 0,8 (Industrijske stavbe in skladišča).

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 OC TEPANJE

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 dokumentaciji 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 OC TEPANJE

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.

V 6. členu, točka (9) Programa opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS št. 38/17), je določeno, da na območjih, ki se s komunalno opremo na novo urejajo, se komunalni prispevek zavezancem odmeri na podlagi za to območje sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki prikaže in obračuna predvidene stroške gradnje nove komunalne opreme na tem območju. Stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo in novo komunalno opremo na tem območju se obračunajo na podlagi tega odloka po naslednji formuli:

$$C(piS) = C(piO) * 0,2 + C(piN) \text{ oziroma } C(tiS) = C(tiO) * 0,2 + C(tiN)$$

pri čemer je:

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

Plačila komunalnega prispevka je v skladu s sprejetim sanacijskim programom oproščen zavezanec za objekt, s katerim bo nadomestil obstoječi objekt, uničen zaradi naravne nesreče. To velja le za objekt z enako neto tlorisno površino in namembnostjo, kot je bil prejšnji.

O ostalih oprostitev in olajšavah plačila komunalnega prispevka odloča, po predlogu župana, občinski svet.

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,
- začrtanih virov sredstev,
- sklenitve pogodbe o opremljanju 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

Primer izračuna komunalnega prispevka OPPN, OC Tepanje

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

$C(\text{pi}S) = C(\text{pi}O) \times 0,2 + C(\text{ti}O) \times 0,2 \dots$ obstoječa komunalna oprema

Primeri izračuna za maksimalne površine objektov

	Opis objekta	Opis parcele	Parcela (m ²)	Cp	Dp	Kdej	Objekt (m ²)	Ct	Dt	KP (€)	faktor	parcela (€)	objekt (€)
KP	Ob-1	Gp-1	5.639,00	11,71	0,7	0,8	3.487,55	21,70	0,3	64.386,04		46.222,88	18.163,16
C				3,467	0,3			17,375	0,7	7.959,80	0,2	5.865,12	33.933,86
										72.345,84			
										SKUPAJ			
KP	Ob-2	Gp-2	8.054,00	11,71	0,7	0,8	3.457,80	21,70	0,3	84.026,86		66.018,64	18.008,22
C				3,467	0,3			17,375	0,7	8.404,27	0,2	8.376,97	33.644,39
										92.431,13			
										SKUPAJ			
KP	Ob-3	Gp-3	4.968,00	11,71	0,7	0,8	2.663,05	21,70	0,3	54.591,86		40.722,70	13.869,16
C				3,467	0,3			17,375	0,7	6.215,74	0,2	5.167,22	25.911,48
										60.807,60			
										SKUPAJ			
KP	Ob-3-1	Gp-3-1	3.006,00	11,71	0,7	0,8	1.795,20	21,70	0,3	33.989,58		24.640,18	9.349,40
C				3,467	0,3			17,375	0,7	4.118,77	0,2	3.126,54	17.467,30
										38.108,35			
										SKUPAJ			
KP	Ob-3-2	Gp-3-2	1.962,00	11,71	0,7	0,8	867,85	21,70	0,3	20.602,28		16.082,51	4.519,76
C				3,467	0,3			17,375	0,7	2.096,97	0,2	2.040,68	8.444,18
										22.699,25			
										SKUPAJ			
KP	Ob-5	Gp-5	20.453,00	11,71	0,7	0,8	13.821,00	21,70	0,3	239.633,01		167.653,24	71.979,77
C				3,467	0,3			17,375	0,7	31.150,30	0,2	21.273,17	134.478,33
										270.783,31			
										SKUPAJ			
KP	Ob-6	Gp-6	7.323,00	11,71	0,7	0,8	3.209,60	21,70	0,3	76.742,23		60.026,63	16.715,60
C				3,467	0,3			17,375	0,7	7.769,21	0,2	7.616,65	31.229,41
										84.511,44			
										SKUPAJ			
KP	Ob-7	Gp-7	8.470,00	11,71	0,7	0,8	4.244,90	21,70	0,3	91.536,03		69.428,59	22.107,44
C				3,467	0,3			17,375	0,7	10.022,50	0,2	8.809,65	41.302,88
										101.558,53			
										SKUPAJ			
KP	Ob-8	Gp-8	33.480,00	11,71	0,7	0,8	17.464,10	21,70	0,3	365.388,59		274.435,56	90.953,03
C				3,467	0,3			17,375	0,7	40.949,65	0,2	34.822,55	169.925,69
										406.338,24			
										SKUPAJ			
KP	Ob-10	Gp-10	6.498,00	8,092	0,7	0,8	2.552,55	15,085	0,3	46.048,22		36.807,27	9.240,95
										SKUPAJ:			
										1.134.824,31			

Programa opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS št. 38/17)

Obračunski stroški preračunani na mersko enoto kvadratnega metra parcele za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju s

Kanalizacijski sistem	OBO_K_2	396.287,74	689.162,27	1,739	3,467
Vodovod	OBO_V_1	6.848.518,17	11.832.865,83	1,728	

Obračunski stroški preračunani na mersko enoto neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju

Kanalizacijski sistem	OBO_K_2	70.920,24	689.162,27	9,717	17,375
Vodovod	OBO_V_1	1.545.068,01	11.832.865,83	7,658	

7. PRILOGE

- Situacija komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture (OPPN OC Tepanje);
- Karta obračunskega območja za ceste ter zelene (javne površine);
- Karta obračunskega območja za meteorno in fekalno kanalizacijo ter vodovod.

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

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OBRATNA CONA TEPANJE

stanje	zasnova	MEJE
		MEJA OBMOČJA OPPN (EUP UN3/024)
		OBSTOJEČE PARCELNE MEJE
		PARCELA NAMENJENA GRADNJI – GRADBENA PARCELA
	Gp-2 (1516 m ²)	OZNAKA OBMOČJU PARCEL, NAMENJENIH GRADNJI
	←•••••→	MOŽNO ZDRUŽEVANJE GRADBENIH PARCEL
		GRAJENA STRUKTURA
		OBSTOJEČI GRAJENI OBJEKTI IZVEN OBMOČJA
		PREDVIDENA GRADBENA MEJA (novozgrajeni objekti je ne smejo presežati)
		OBMOČJE DEPONIJ ZA POTREBE AC BAZE
		PROMETNE POVRŠINE
	AC	AVTOCESTA A1
	R2, R3	REGIONALNA CESTA
	cesta "a"	JAVNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠCE 'a', 'b', 'b1' in 'c'
		UREDITEV KROŽNEGA KRIŽIŠČA NA R3-1278 (ureditev povzeta po IZJ projektu DK-PROTIM d.o.o., št. projekta 17-17)
		PREHOD ZA PEŠCE
		GLAVNI DOVOZ IN DOSTOP ZA OBRATNO CONO TEPANJE (dostop 'a')
		DOVOZ IN DOSTOP ZA OSEBNA VOZILA, INTERVENCIJSKI DOSTOP (dostop 'b')
		UVOZ NA PARCELO NAMENJENO GRADNJI – OZNAKA STRANICE UVOZA
		ZELENA STRUKTURA IN ODPRTI PROSTOR
		GOZD
		GOZDNI ROB, OHRANITEV GOZDNEGA ROBA
		ODPRTI JAREK
		OBVEZNE ZELENE POVRŠINE
		VAROVALNI ZELENI PAS OB AVTOCESTI (pogoj DARS-a) – 10,00 m
		DREVORED
		KOMUNALNA INFRASTRUKTURA IN VAROVALNI KORIDORJI
		NADZEMNI ELEKTROENERGETSKI VOD 2 X 110 KV (varovalni pas 2 x 15,00 m)
		NADZEMNI ELEKTROENERGETSKI VOD 20 KV (varovalni pas 2 x 10,00 m)
		SN 20 KV KABLOVOD
		NN 0,5 KV KABEL
		VAROVALNI PAS VN ELEKTROENERGETSKIH VODOV
		PREDVIDENA DEMONTAŽA SN ELEKTROENERGETSKEGA VODA 20 KV
		PREDVIDENA DEMONTAŽA NN ELEKTROENERGETSKEGA VODA 0,4 KV
		PREDVIDENI SN ELEKTROENERGETSKI VOD
		PREDVIDENI NN ELEKTROENERGETSKEGA VOD IN PRIKLUČKI Z ELEKTRO OMARICAMI
		PREDVIDENA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
		JAVNA RAZSVETLJAVA
		TELEKOMUNIKACIJSKI VOD
		VODOVOD S PREDVIDENIM PODZEMNIM IN NADZEMNIM HIDRANTNIM SISTEMOM
		ODVAJANJE ODPADNE VODE – FEKALNA KANALIZACIJA
		ODVAJANJE ODPADNE VODE – METEORNA KANALIZACIJA
		ODVAJANJE ODPADNE VODE – CEVNI ZADRŽEVALNIK
		ODVAJANJE ODPADNE VODE – CEVNA KANALIZACIJA VODOTOKA
		ODVAJANJE ODPADNE VODE – REGULACIJSKI OBJEKT
		PLINOVOD

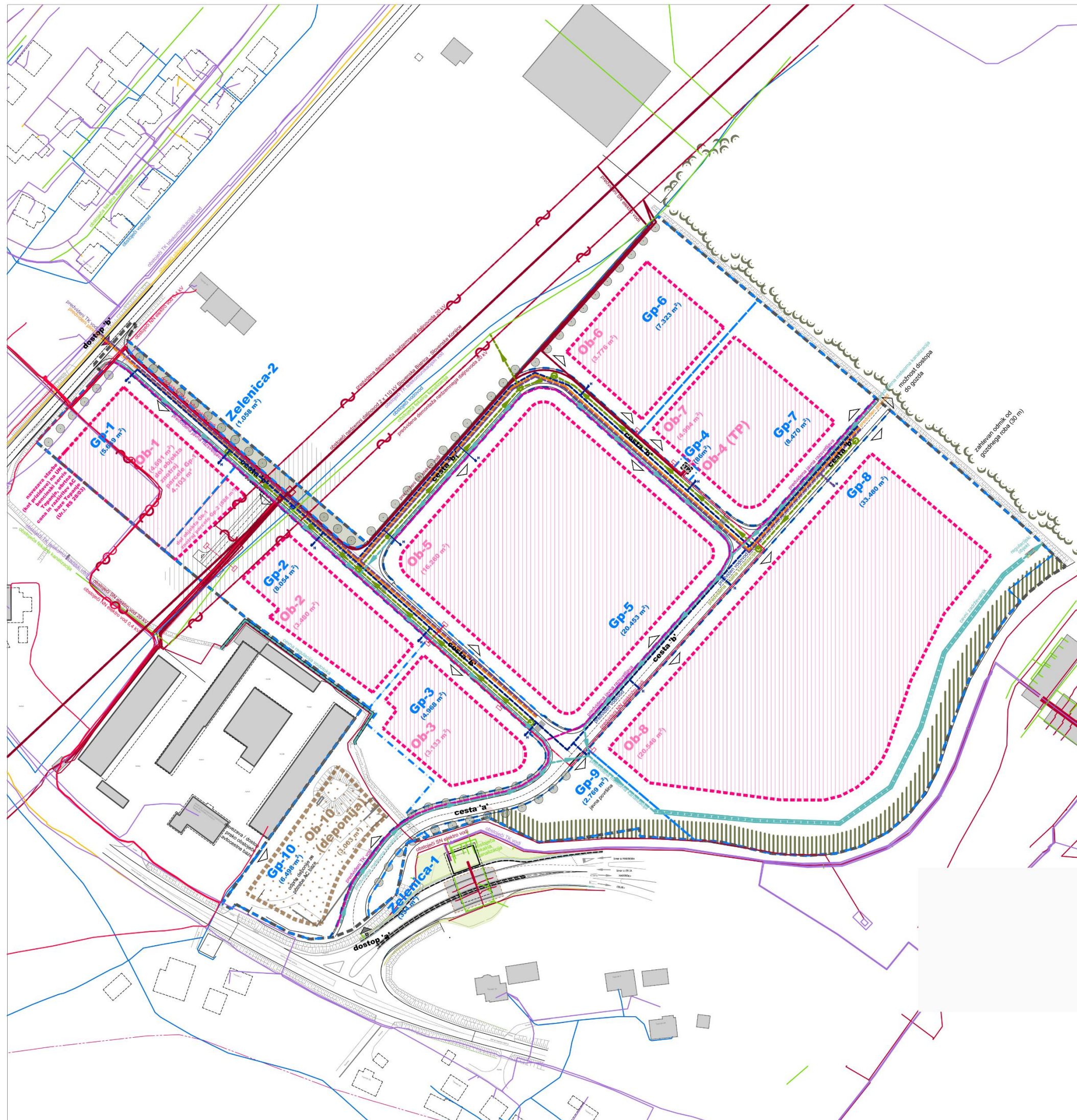
KOMUNALNA SITUACIJA

Merilo: 1:3000

Št. načrta: 1c/18

Datum: 28.05.2018

Program komunalnega opremljanja – RCI d.o.o.



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OBRATNA CONA TEPANJE

Obračunsko območje za:
cestno omrežje in zelene (javne) površine

stanje	zasnova	MEJE
		MEJA OBMOČJA OPPN
		OBSTOJEČE PARCELNE MEJE
		PARCELA NAMENJENA GRADNJI – GRADBENA PARCELA
		OZNAKA OBMOČIJ PARCEL, NAMENJENIH GRADNJI
		MOŽNO ZDRUŽEVANJE GRADBENIH PARCEL
		GRAJENA STRUKTURA
		OBSTOJEČE GRAJENE STAVBE IZVEN OBMOČJA
		PREDVIDENA GRADBENA MEJA (novozgrajene stavbe je ne smejo presežati)
		OBMOČJE DEPONIJ ZA POTREBE AC BAZE
		PROMETNE POVRŠINE
		AVTOCESTA A1
		REGIONALNA CESTA
		JAVNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠCE 'a', 'b', 'b1' in 'c'
		UREDITEV KROŽNEGA KRIŽIŠČA NA R3-1278 (ureditev povzeta po IDZ projektu DK-PROTIM d.o.o., št. projekta 17-17)
		PREHOD ZA PEŠCE
		GLAVNI DOVOZ IN DOSTOP ZA OBRATNO CONO TEPANJE (dostop 'a')
		DOVOZ IN DOSTOP ZA OSEBNA VOZILA, INTERVENCIJA (dostop 'b')
		UVOZ NA PARCELO NAMENJENO GRADNJI – OZNAKA STRANICE UVOZA
		ZELENA STRUKTURA IN ODPRTI PROSTOR
		GOZDNE POVRŠINE
		GOZDNI ROB, OHRANITEV GOZDNEGA ROBA
		ODPRTI JAREK
		OBVEZNE ZELENE POVRŠINE
		VAROVALNI ZELENI PAS OB AVTOCESTI (pogoj DARS)-10,00m
		DREVORED
		KOMUNALNA INFRASTRUKTURA IN VAROVALNI KORIDORJI
		NADZEMNI VN ELEKTRO VOD 2x110kV (varovalni pas 2x15,00m)
		NADZEMNI SN ELEKTRO VOD 20kV (varovalni pas 2x10,00m)
		VAROVALNI PAS ELEKTROENERGETSKIH VODOV
		PREDVIDENA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
		PARCELE, ZAVEZANE ZA PLAČILO KP: CESTE, ZELENE POV.

UREDITVENA SITUACIJA

Merilo: 1:3000

Št. načrta: 1a/18

Datum: 28.05.2018

Program komunalnega opremljanja – RCI d.o.o.



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OBRтна CONA TEPANJE

Obračunsko območje za:
fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija, vodovod

stanje	zasnova	MEJE
		MEJA OMOČJA OPPN
		OBSTOJEČE PARCELNE MEJE
		PARCELA NAMENJENA GRADNJI – GRADBENA PARCELA
		OZNAKA OMOČIJ PARCEL, NAMENJENIH GRADNJI
		MOŽNO ZDRUŽEVANJE GRADBENIH PARCEL
		GRAJENA STRUKTURA
		OBSTOJEČE GRAJENE STAVBE IZVEN OMOČJA
		PREDVIDENA GRADBENA MEJA (novozgrajene stavbe je ne smejo presežati)
		OBOČJE DEPONIJ ZA POTREBE AC BAZE
		PROMETNE POVRŠINE
		AVTOCESTA A1
		REGIONALNA CESTA
		JAVNA CESTA S HODNIKOM ZA PEŠČE 'a', 'b', 'b1' in 'c'
		UREDITEV KROŽNEGA KRIŠIČA NA R3-1278 (ureditev povzeta po IDZ projektu DK-PROTIM d.o.o., št. projekta 17-17)
		PREHOD ZA PEŠČE
		GLAVNI DOVOZ IN DOSTOP ZA OBRтно CONO TEPANJE (dostop 'a')
		DOVOZ IN DOSTOP ZA OSEBNA VOZILA, INTERVENCIJA (dostop 'b')
		UVOZ NA PARCELO NAMENJENO GRADNJI – OZNAKA STRANICE UVOZA
		ZELENA STRUKTURA IN ODPRTI PROSTOR
		GOZDNE POVRŠINE
		GOZDNI ROB, OHRANITEV GOZDNEGA ROBA
		ODPRTI JAREK
		OBVEZNE ZELENE POVRŠINE
		VAROVALNI ZELENI PAS OB AVTOCESTI (pogoj DARS)–10.00m
		DREVORED
		KOMUNALNA INFRASTRUKTURA IN VAROVALNI KORIDORJI
		NADZEMNI VN ELEKTRO VOD 2x110kV (varovalni pas 2x15,00m)
		NADZEMNI SN ELEKTRO VOD 20kV (varovalni pas 2x10,00m)
		VAROVALNI PAS ELEKTROENERGETSKIH VODOV
		PREDVIDENA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
		PARCELE, ZAVEZANE ZA PLAČILO KP: FEKALNA, METEORNA KANALIZACIJA, VODOVOD

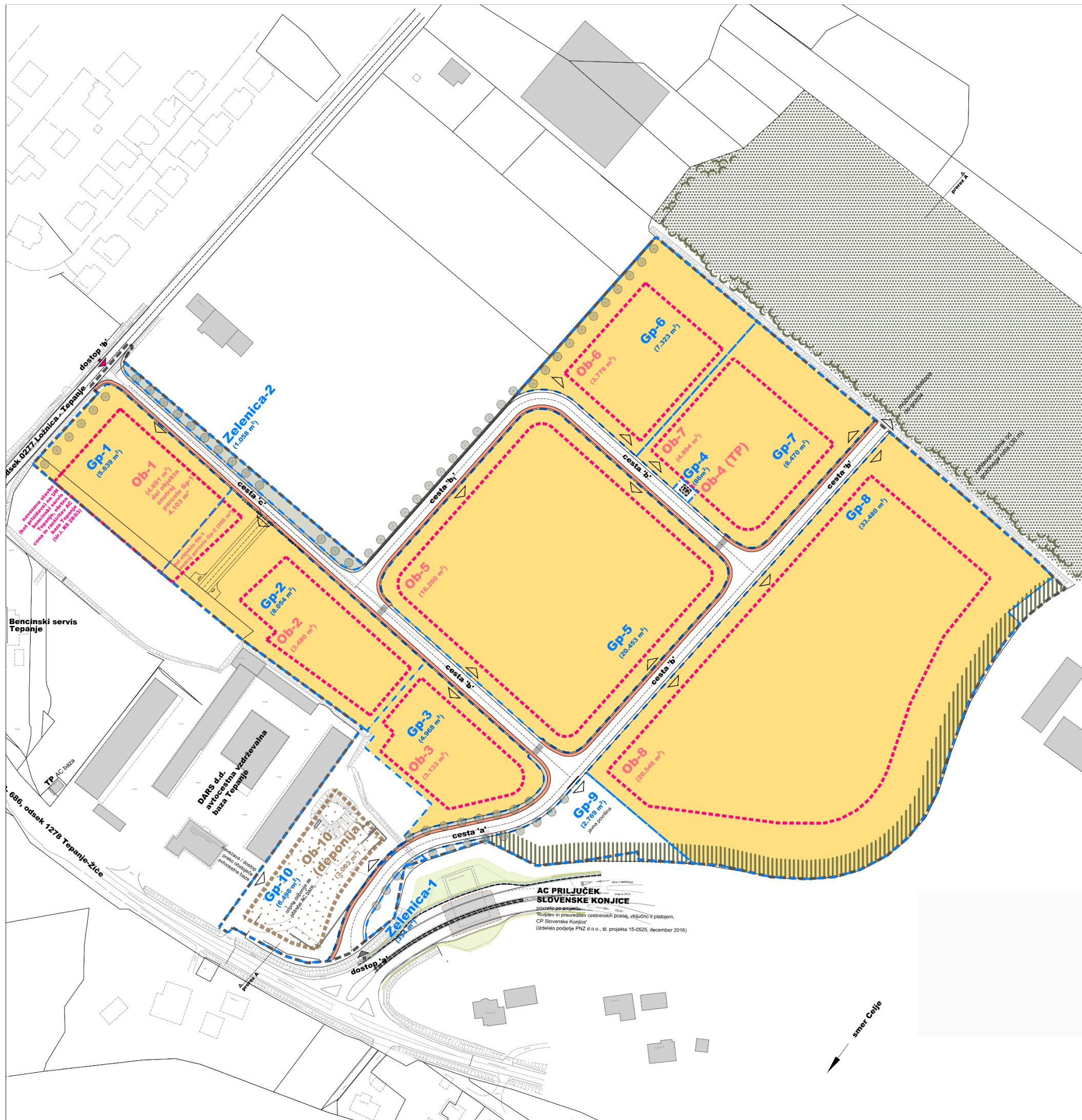
UREDITVENA SITUACIJA

Merilo: 1:3000

Št. načrta: 1b/18

Datum: 28.05.2018

Program komunalnega opremljanja – RCI d.o.o.



AC PRILJUČEK SLOVENSKE KONJICE
povzeto po projektu
Rušitev in preraseljav cestinskih postaj, vključno s platformami,
CP Slovenske Konjice
CP Slovenske Konjice
(združeno podjetje PNZ d.o.o., št. projekta 15-0525, december 2016)

