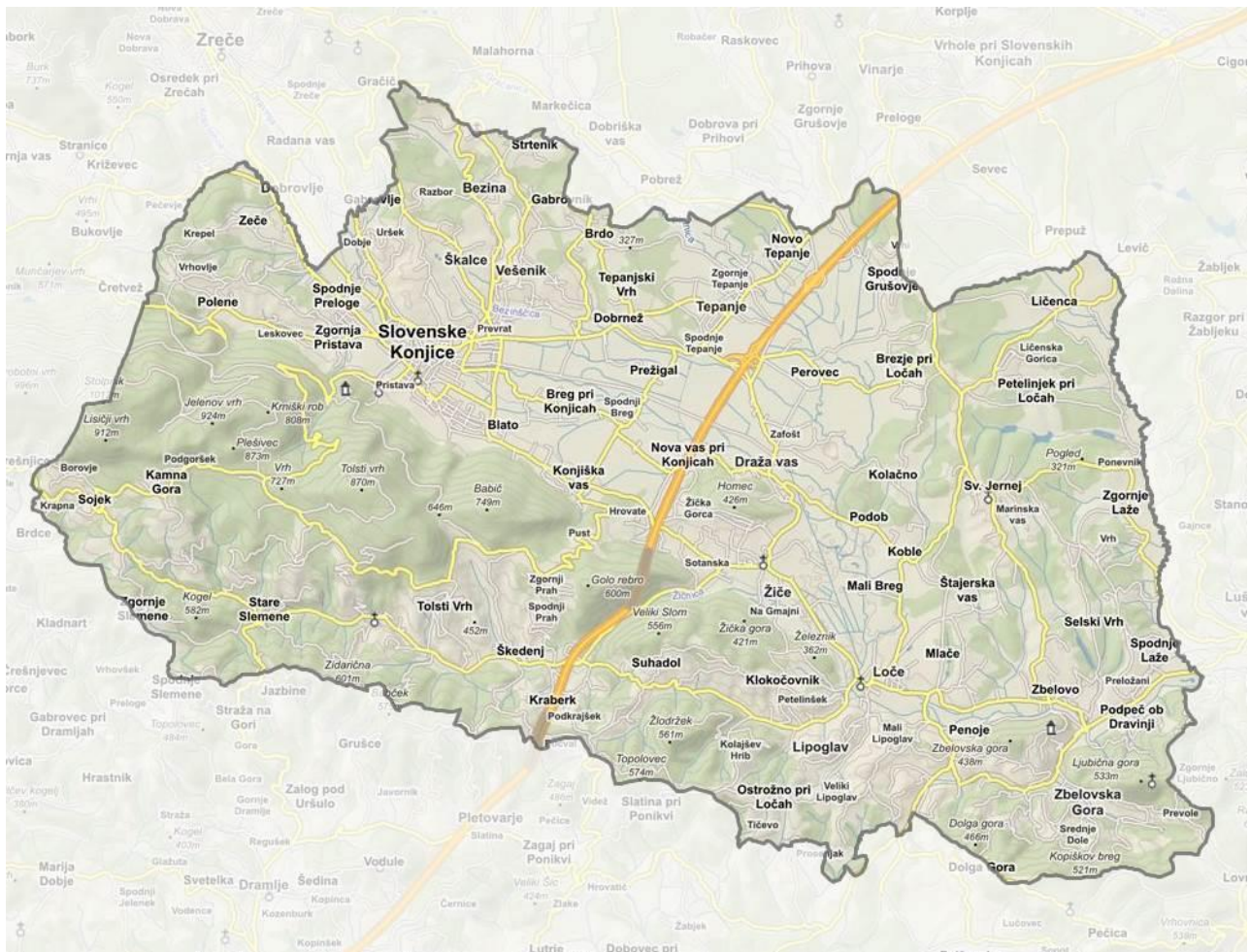




Občina Slovenske Konjice
Stari trg 29, 3210 Slovenske Konjice

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ za območje OBČINE SLOVENSKE KONJICE

Prenova v letu 2017 – dokument za obravnavo na Občinskem svetu



Ljubljana, april 2017





Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice

Prenova v letu 2017 – dokument za obravnavo na Občinskem svetu

Naročnik: Občina Slovenske Konjice
Stari trg 29
3210 Slovenske Konjice

Izdelovalec POSZ: Zavita, svetovanje, d.o.o.
Tominškova 40
1000 Ljubljana

Vodja projekta:

Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.

Člani projektne skupine:

Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Nives Harmel, univ. dipl. ekon.

Milena Jačimovič Strmšnik, abs. geog.

Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.

Tone Vertačnik, dipl. inž. les. (Tone Vertačnik s.p.)

Projekt: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice

Datum izvedbe: April 2017

Številka naročilnice: P43/2016

Številka projekta: 098/2016

Ključne besede: Program opremljanja stavbnih zemljišč, komunalna oprema, predvidena vlaganja, obračunska območja, merske enote, ocena vrednosti komunalne opreme, skupni stroški, obračunski stroški, komunalni prispevek, obračun komunalnega prispevka ...

POVZETEK

Občina Slovenske Konjice je k pripravi prvega Programa opremljanja stavbnih zemljišč pristopila leta 2011 in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 11/12)*. V letu 2013 je pristopila k prvi prenovi programa opremljanja in na podlagi tega sprejela *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 104/13)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka*.

V zadnjih letih je Občina Slovenske Konjice izvedla nekaj večjih investicij v izgradnjo komunalne opreme. Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Slovenske Konjice odločila za prenovu Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice. Na podlagi te odločitve je Občina Slovenske Konjice pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila prenovu POSZ Slovenske Konjice.

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*. Pri izdelavi POSZ so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec POSZ prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec POSZ ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Potek priprave programa opremljanja:

Priprava programa opremljanja temelji na podatkih, ki jih imajo Občina ali pooblaščenici upravljavci komunalne opreme v svojih evidencah in bazah podatkov. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize obstoječe in predvidene komunalne opreme. 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*.

Na začetku priprave POSZ Slovenske Konjice je bil opravljen usklajevalni sestanek s predstavniki občinske uprave na katerem je bila določena vsebina prenove POSZ Slovenske Konjice in opredeljeni potrebni podatki. V nadaljevanju je Občina Slovenske Konjice posredovala vse potrebne podatke o obstoječi in predvideni komunalni opremi, oceno njene vrednosti, načrt razvojnih programov, kontaktne podatke od upravljavcev posamezne vrste komunalne opreme in digitaliziran prostorski plan občine. Sledila je analiza podatkov o obstoječi komunalni opremi in določitev obračunskih območij posamezne vrste komunalne opreme.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

V naslednji fazi je bila izvedena določitev merskih enot (površina parcel in neto tlorisna površina objektov) za določena obračunska območja, na katere so bili preračunani obračunski stroški komunalnega opremljanja. Sledila je izvedba modeliranja višine komunalnega prispevka, ki je bila izvedena skupaj s predstavniki občinske uprave Občine Slovenske Konjice in na podlagi le-tega so bile določene podlage za odmero komunalnega prispevka. Po končni uskladitvi vseh dokumentov je bilo pripravljeno gradivo za obravnavo in sprejem na Občinskem setu Občine Slovenske Konjice.

Obstoječa in predvidena komunalna oprema:

Prenova POSZ Slovenske Konjice je bila izvedena na podlagi Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice, ki ga je v septembru 2013 pripravilo podjetje ZaVita, svetovanje, d.o.o. Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost komunalne opreme, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena. Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Slovenske Konjice že razpolagala in ustrezno posodobljeni. Sprememba zazidljivih površin obračunskega območja so posledica sprejetja *Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16)*. Spremembe neto tlorisnih površin objektov pa so posledica uporabe novejših podatkov Registra nepremičnin (GURS, december 2016).

Obračunska območja in merske enote:

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje in javne površine, ki so uporabljeni v programu opremljanja, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za ti dve vrsti komunalne opreme določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_C_1 in OBO_JP_1), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah B in F.

Obračunsko območje kanalizacijskega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na kanalizacijsko omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega kanalizacijskega sistema in glede na potek kanalizacijskih vodov

smo določili štiri obračunska območja in sicer Slovenske Konjice (OBO_K_1), Tepanje (OBO_K_2), Draža vas (OBO_K_3) in Žiče (OBO_K_4), ki so kartografsko prikazana v prilogi C.

Obračunsko območje vodovodnega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na vodovodno omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega vodovodnega sistema, glede na potek vodovodnih vodov in dejstvo, da je po zagotovilih upravljavca vodovodnega sistema kakovost oskrbe s pitno vodo na območjih javnega vodovodnega sistema povsod enaka, smo določili eno obračunsko območje (OBO_V_1), ki je kartografsko prikazano v prilogi D.

Za toplovodno omrežje, ki nahaja samo v naselju Slovenske Konjice je bilo določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_T_1), ki je grafično prikazano v prilogi E.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih obračunskih območjih, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskih območjih so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov občinskega prostorskega načrta Občine Slovenske Konjice. Na podlagi teh podatkov smo obravnavali območja, ki so po namenski rabi veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice opredeljena kot stavbna zemljišča. Velja poudariti, da so bila v nadaljevanju izločena območja, ki se bodo urejala z izvedbenimi prostorskimi akti¹ in za katera bi bilo potrebno v prihodnosti sprejeti posebne programe opremljanja. Izločena so bila območja z oznako EUP:

- UN1/025 (OPPN 13),
- UN1/036 (OPPN 16),
- UN1/054 (OPPN 19),
- UN1/066 (OPPN 22),
- UN1/094 (OPPN 23),
- UN1/108 (OPPN 25),
- UN1/116 (OPPN 26),
- UN2/013 (OPPN 27),
- UN2/016 (OPPN 28),
- UN2/018 (OPPN 29),
- UN2/024 (OPPN 31)
- UN3/024 (OPPN 33),
- AP6/012 (OPPN 02),
- OP9/009 (OPPN 03),
- OP12/025 (OPPN 05),
- OP12/027 (OPPN 06),
- UN1/128,
- UN2/010 in
- UN2/003.

Ob tem iz obračunskega območja nismo izločili ostalih območij, ki se urejajo z veljavnimi zazidalnimi načrti, urbanističnimi načrti ali občinskimi lokacijskimi načrti, saj gre za območja, ki so pretežno že pozidana, komunalna oprema pa je pretežno že zgrajena. Na teh območjih bo sicer še prihajajo do novih gradbenih in nujnih razširitev obstoječega omrežja komunalne opreme, vendar za slednja ne bo potrebno pripraviti posebnih programov opremljanja stavbnih zemljišč.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi.

Podatke o površini zemljiških parcel na obračunskem območju smo določili na podlagi digitaliziranih podatkov veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, ki so nam ga posredovali predstavniki občinske uprave Občine Slovenske Konjice.

Skupno površino zazidljivih parcel, ki smo jo določili na podlagi digitalnih podatkov veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, se zmanjša za površine parcel, ki se izločijo. V konkretnem primeru smo v površinah parcel, ki se izločijo upoštevali vse grafične površine:

- ki se bodo urejala z izvedbenimi prostorskimi akti (zazidalni načrti, lokacijski načrti, OPPN), ki so navedeni v prejšnjem pod-poglavju,
- območja na katerih v skladu z veljavnim prostorskim aktom ni možno graditi objektov, za katerega bi se pobiral komunalni prispevek (grajeno javno dobro). Ta območja so: površine cest (PC), površine železnic (PŽ), ostale prometne površine (PO) pokopališča (ZK), površine za oddih in rekreacijo (ZS), druge urejene zelene površine (ZD), parki (ZP), ter območja okoljske infrastrukture (O).

¹ Izvedbeni akt v smislu Zazidalni načrti, lokacijski načrti ali OPPN.

V nadaljevanju so bile od grafično opredeljene površine obračunskega območja računsko odštete še:

- površine lokalnih in javnih cest ter pločnikov, ki grafično niso določene v veljavnim prostorskem aktu, saj se nahajajo na območjih stavbnih zemljišč,
- javne površine namenjene parkiriščem in športnim objektom.

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

Prostorski akt občine, na podlagi katerih je tudi izdelan ta program opremljanja, je *Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16)*. Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju Občine Slovenske Konjice so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajala geodetska uprava RS. Podatki, ki nam jih je v decembru 2016 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke Evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Slovenske Konjice (kataster stavb). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da smo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovili nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za nekajkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre za napako v uradnih podatkih slednje ni bilo mogoče odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov.

Glede na kataster stavb se je na območju občine Slovenske Konjice v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 8.391 objektov, od tega 6.826 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 1.565 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da gre pri objektih, ki se nahajajo izven območij stavbnih zemljišč določenih v skladu z veljavnim prostorskim aktom Občine Slovenske Konjice pretežno za razpršeno gradnjo. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Slovenske Konjice je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno omrežje in kanalizacijo.

Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Slovenske Konjice trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice je bilo ocenjeno, da je v občini Slovenske Konjice prostora še za 2.338 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, ocenjena tudi neto tlorisna površina predvidenih objektov, ki znaša 402.402,23 m².

Skupni in obračunski stroški:

Ocena vrednosti obstoječe komunalne opreme je bila skoraj v celoti povzeta po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice (ZaVita, svetovanje, d.o.o, september 2013) in dejanskih stroških vlaganj v nadgradnjo komunalne opreme med leti 2013 in 2017.

Skupni stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	45.686.981,38
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	21.822.431,12
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	1.969.035,05
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	1.792.557,26
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	1.398.120,48
Vodovod	OBO_V_1	30.070.157,46
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	1.491.893,37
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	4.419.366,61

Obračunski stroški so bili določeni v sodelovanju z občinsko upravo Občine Slovenske Konjice. Od skupnih stroškov so bila odšteta vlaganja, ki ne izhajajo iz občinskega proračuna oziroma jih občina ne prenese v obračunske stroške.

Obračunski stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	23.104.678,19
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	4.547.455,94
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	689.162,27
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	627.395,04
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	489.342,17

Vodovod	OBO_V_1	11.832.865,83
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	447.568,01
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	2.967.754,84

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme (infrastrukture) na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (infrastrukture). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme (infrastrukture), ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke. Pri opisu oz. določitvi vrednosti komunalne opreme (infrastrukture) so upoštevani samo stroški, ki so financirani iz občinskega proračuna.

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površine parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	7.348.971,75	23.104.678,19	3,144
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	2.598.657,30	4.547.455,94	1,750
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	396.287,74	689.162,27	1,739
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	290.084,07	627.395,04	2,163
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	292.365,72	489.342,17	1,674
Vodovod	OBO_V_1	6.848.518,17	11.832.865,83	1,728
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	307.180,01	447.568,01	1,457
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	7.348.971,75	2.967.754,84	0,404

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti).

Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	1.846.441,13	23.104.678,19	12,513
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	725.441,01	4.547.455,94	6,269
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	70.920,24	689.162,27	9,717
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	64.912,72	627.395,04	9,665
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	54.118,20	489.342,17	9,042
Vodovod	OBO_V_1	1.545.068,01	11.832.865,83	7,658
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	138.917,80	447.568,01	3,222
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	1.846.441,13	2.967.754,84	1,607

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $Dpi : Dti = 0,3 : 0,7$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obračunska območja v tem programu obravnavane komunalne opreme na območju občine Slovenske Konjice.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11).

Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3. Glede namembnosti objekta se pri izračunu površin objekta uporabljajo faktorji udeležbe pri izračunanem komunalnem prispevku (KP), ki so podani v naslednji preglednici.

Faktorji dejavnosti objektov

Klas. št.	Klasifikacija	Faktor K
111	Enostanovanjske stavbe	1,0
1121	Dvostanovanjske stavbe	1,1
1122	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,1
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,7
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Poslovne in upravne stavbe	1,2
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
12303	Bencinski servisi	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	0,8
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
1265	Stavbe za šport	0,7
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
12712	Stavbe za rejo živali	0,7
12714	Druge nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	0,7
2411	Športna igrišča	0,7
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero, se na podlagi Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11) objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

Izračun komunalnega prispevka:

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št., 95/07) se v običajnem primeru višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP_{(i)} = ((A_{(p)} * C_{(pi)} * D_{(pi)}) + (K * A_{(t)} * C_{(ti)} * D_{(ti)}))$$

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- $A_{(p)}$... površina parcele (m^2)
- $A_{(t)}$... neto tlorisna površina objekta (m^2)
- K ... faktor dejavnosti
- $D_{(pi)}$... delež površine parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- $D_{(ti)}$... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(pi)}$... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $C_{(ti)}$... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_{(i)} * i$$

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek
- i ... indeks rasti cen v gradbeništvu

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme (ZPNačrt).

Višina komunalnega prispevka se lahko spremeni glede na lokacijo območja in namembnost objekta, kot se to določi s podrobnejšimi merili v programu opremljanja stavbnih zemljišč ali v samem odloku o komunalnem prispevku.

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto infrastrukture, se ji komunalni prispevek ne obračuna v celoti. V tem primeru se komunalni prispevek zmanjša za znesek komunalne infrastrukture, ki je na območju ni. To velja za

vodovod, kanalizacijo in toplovod. Za javno opremo (cestno omrežje, javne površine in površine za ravnanje z odpadki) se komunalni prispevek vedno obračuna.

Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (ZPNačrt).

Praktični primer izračuna komunalnega prispevka:

Izračun komunalnega prispevka za objekt z neto tlorisno površino 150 m², pri čemer je površina parcele (zazidljivo zemljišče) velikosti 600 m². Parcela se torej nahaja v naselju Slovenske Konjice in je opremljena z vsemi v tem programu obravnavanimi vrstami komunalne opreme, omeniti je potrebno, da se ta objekt uvršča v:

- obračunsko območje cest (OBO_C_1),
- obračunsko območje kanalizacije Slovenske Konjice (OBO_K_1),
- obračunsko območje vodovoda (OBO_V_1),
- obračunsko območje toplovodnega omrežja Slovenske Konjice (OBO_T_1) in
- obračunsko območje javnih površin (OBO_JP_1).

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
površina parcele	600	m ²
neto tlorisna površina objekta (m ²)	150	m ²
faktor dejavnosti	1,0	(enostanovanjski objekt)
Dpi	0,3	
Dti	0,7	
Cpi	8,483	€/m ²
Cti	31,269	€/m ²
Komunalni prispevek		
KP	4.810,19	€ brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 150 m² na parceli velikosti 600 m² znaša 4.810,19 € (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) in v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1. Omeniti je potrebno da se omenjen objekt priklaplja na komunalno opremo naslednjih obračunskih območij: OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_T_1 in OBO_JP_1.

KAZALO

1.	UVOD.....	12
1.1.	OZADJE IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....	12
1.2.	PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU POSZ.....	14
1.2.1.	Naročnik.....	14
1.2.2.	Izdelovalec.....	14
1.3.	OPIS DOSEDANJEGA NAČIN OBRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA V OBČINI.....	15
1.4.	NAMEN IN CILJI POSZ.....	15
1.5.	OSNOVE IN PODLAGE ZA PRIPRAVO POSZ.....	15
1.6.	KRATEK POVZETEK ZAKONSKIH ZAHTEV.....	16
1.7.	OBRAZLOŽITEV POGOSTO UPORABLJENIH POJMOV.....	16
1.8.	POTEK PRIPRAVE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	18
1.9.	OPIS STRUKTURE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	18
2.	ANALIZA KOMUNALNE OPREME.....	20
2.1.	CESTNO OMREŽJE.....	20
2.1.1.	Opis obstoječega omrežja.....	20
2.1.2.	Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja.....	21
2.1.3.	Opis in ocena vrednosti načrtovanega cestnega omrežja.....	24
2.2.	KANALIZACIJA.....	24
2.2.1.	Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja.....	24
2.2.2.	Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja.....	25
2.2.3.	Opis predvidenih vlaganj v gradnjo kanalizacijskega omrežja.....	33
2.3.	VODOVODNO OMREŽJE.....	33
2.3.1.	Opis obstoječega vodovodnega omrežja.....	33
2.3.2.	Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja.....	34
2.3.3.	Opis in ocena vrednosti načrtovanega vodovodnega omrežja.....	35
2.4.	TOPLOVOD.....	35
2.4.1.	Opis obstoječega stanja toplovodnega omrežja.....	35
2.4.2.	Ocena vrednosti obstoječega toplovodnega omrežja.....	36
2.4.3.	Opis predvidenih vlaganj.....	37
2.5.	JAVNE POVRŠINE IN PARKIRIŠČA.....	37
2.5.1.	Opis obstoječega stanja.....	37
2.5.2.	Ocena vrednosti obstoječih javnih površin.....	38
2.5.3.	Opis predvidenih vlaganj.....	39
3.	OBRAČUNSKA OBMOČJA IN MERSKE ENOTE.....	40
3.1.	OBRAČUNSKA OBMOČJA OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME.....	40
3.2.	MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH.....	41
3.2.1.	Površine parcel na obračunskih območjih.....	42
3.2.2.	Neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih.....	42
4.	SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME.....	44
4.1.	SKUPNI STROŠKI KOMUNALNE OPREME.....	44
4.1.1.	Skupni stroški obstoječe komunalne opreme.....	44
4.1.2.	Skupni stroški načrtovane komunalne opreme.....	45
4.2.	OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME.....	45
4.2.1.	OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME.....	47
4.2.2.	OBRAČUNSKI STROŠKI NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME.....	47
4.2.3.	SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI.....	47
5.	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	49
5.1.	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA MERSKE ENOTE.....	49
5.1.1.	Preračun obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo komunalno opremo.....	49
5.1.2.	Preračun obračunskih stroškov na merske enote za predvideno komunalno opremo.....	50
5.1.3.	Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo in predvideno komunalno opremo.....	50
5.2.	RAZMERJE MED DELEŽI DPI IN DTI.....	51
5.3.	FAKTORJI DEJAVNOSTI OBJEKTOV.....	51
5.4.	INDEKSIRANJE STROŠKOV.....	52
6.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	53
6.1.	OPIS NAČINA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	53
6.1.1.	Določitev površine parcele.....	53
6.1.2.	Določitev neto tlorisne površine objekta.....	53
6.1.3.	Izračun komunalnega prispevka v običajnem primeru.....	53

6.2.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V POSEBNIH PRIMERIH.....	54
6.2.1.	Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta če se opremljenost z komunalno opremo ne spreminja.....	54
6.2.2.	Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta če se opremljenost z komunalno opremo spreminja.....	54
6.2.3.	Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta	55
6.2.4.	Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta in neto tlorisne površine objekta	55
6.2.5.	Izračun v primeru sprejemanja posebnega programa za območja, ki se urejajo s podrobnimi izvedbenimi akti	56
6.3.	OPIS NAČINA OBRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	56
6.4.	POSEBNA DOLOČILA	57
6.4.1.	Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti	57
6.4.2.	Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	57
6.4.3.	Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka	57
6.5.	POGODBA O PRIKLJUČITVI	58
6.6.	PRIMER IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	58
7.	POGODBA O OPREMLJANJU	59
8.	POJASNILO K VSEBINI PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	60
9.	OPIS NAČINA NADGRADNJE PROGRAMA OPREMLJANJA	62

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Vrste in dolžine cest na območju občine	20
Preglednica 2: Podatki o obstoječem sistemu javne razsvetljave na območju občine	21
Preglednica 3: Podatki o obstoječih pločnikih na območju občine	21
Preglednica 4: Predpostavke za določitev vrednosti obstoječega cestnega omrežja	22
Preglednica 5: Dolžina vodov kanalizacijskega omrežja glede na vrsto materiala in prevladujoči profil	24
Preglednica 6: Vrste in število drugih kanalizacijskih objektov na območju	25
Preglednica 7: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Slovenske Konjice	25
Preglednica 8: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Tepanje	28
Preglednica 9: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Draža vas	30
Preglednica 10: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Žiče	31
Preglednica 11: Vrste in dolžine vodovodnih vodov po tipih vodovodnih sistemov glede na vrsto materiala	34
Preglednica 12: Vrste in število drugih vodovodnih objektov na vodovodnem omrežju	34
Preglednica 13: Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja	35
Preglednica 14: Značilnosti toplovodnega omrežja Slovenske Konjice	36
Preglednica 15: Objekti toplovodnega omrežja Slovenske Konjice	36
Preglednica 16: Ocena vrednosti obstoječega toplovodnega omrežja	36
Preglednica 17: Javne površine na območju občine	38
Preglednica 18: Predpostavke za določitev vrednosti obstoječih javnih površin	38
Preglednica 19: Merske enote na obračunskih območjih	41
Preglednica 20: Površina parcel na obračunskem območju	42
Preglednica 21: Neto tlorisna površina objektov na obračunskih območjih	43
Preglednica 22: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme	44
Preglednica 23: Skupni stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme	45
Preglednica 24: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov	45
Preglednica 25: Stroški predvidene komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov	47
Preglednica 26: Obračunski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme	47
Preglednica 27: Obračunski stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme	47
Preglednica 28: Skupni obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme po obračunskih območjih	48
Preglednica 29: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpi)	49
Preglednica 30: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cti)	50
Preglednica 31: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah predvidene komunalne opreme (Cpi)	50
Preglednica 32: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah predvidene komunalne opreme (Cti)	50
Preglednica 33: Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)	51
Preglednica 34: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)	51
Preglednica 35: Faktorji dejavnosti objektov	52

KARTOGRAFSKE PRILOGE

Priloga A: Pregledna karta območja Občine Slovenske Konjice

Priloga B: Cestno omrežje

Priloga C: Kanalizacijsko omrežje

Priloga D: Vodovodno omrežje

Priloga E: Toplovodno omrežje

Priloga F: Javne površine in parkirišča

1. UVOD

1.1. Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Slovenske Konjice, so mesto, občinsko središče in sedež upravne enote v zgornji Dravinjski dolini. Nahajajo se ob severnem vznožju apnenčaste Konjiške gore, na prehodu naplavne ravnice ob Dravinji v vinorodno terciarno gričevje, pod južnimi obronki pod-pohorskega dela Dravinjskih gor. Središče naselja s sklenjeno pozidavo stoji ob reki Dravinji, na ledenodobni terasi in na vršaju pod gozdnato Konjiško goro. Jedro starega dela naselja je Stari trg, katerega osrednji trški prostor je razširjena cesta, ki se vzpenja ob potoku na desnem bregu Dravinje, od katerega se proti zahodu odcepita Celjska in Šolska cesta. Novejši deli naselja so nastali na poplavni ravnici Dravinje, proti severu se naslanjajo na prisojna in položna gričevnata pobočja goric med Škalcami in Vešenikom (vir: http://sl.wikipedia.org/wiki/Slovenske_Konjice, april 2017).

Občina Slovenske Konjice na jugu meji na občino Šmarje pri Jelšah in občino Šentjur, na zahodu na občino Vojnik, na severozahodu na občino Zreče, na severu na občino Oplotnica, na vzhodu na občino Slovenska Bistrica in na jugovzhodu na občino Rogaška Slatina. Na 98,0 km² ozemlja, ki ga občina zavzema se nahaja 58 naselij, v katerih živi 14.662 prebivalcev (SURŠ, april 2017).

Naselja v občini Slovenske Konjice so: Bezina, Blato, Brdo, Breg pri Konjicah, Brezje pri Ločah, Dobrava pri Konjicah, Dobrnež, Draža vas, Gabrovlje, Gabrovnik, Kamna Gora, Klokočovnik, Koble, Kolačno, Konjiška vas, Kraberk, Ličenca, Lipoglav, Loče pri Poljčanah, Mali Breg, Mlače, Nova vas pri Konjicah, Novo Tepanje, Ostrožno pri Ločah, Penoje, Perovec, Petelinjek pri Ločah, Podob, Podpeč ob Dravinji, Polene, Preloge pri Konjicah, Prežigal, Selski Vrh, Slovenske Konjice, Sojek, Spodnja Pristava, Spodnje Grušovje, Spodnje Laže, Spodnje Preloge, Spodnji Jernej, Stare Slemene, Strtenik, Suhadol, Sveti Jernej, Škalce, Škedenj, Špitalič pri Slovenskih Konjicah, Štajerska vas, Tepanje, Tepanjski Vrh, Tolsti Vrh, Vešenik, Zbelovo, Zbelovska Gora, Zeče, Zgornja Pristava, Zgornje Laže, Žiče

Občina Slovenske Konjice je k pripravi prvega Programa opremljanja stavbnih zemljišč pristopila leta 2011 in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 11/12)*. V letu 2013 je pristopila k prvi prenovi programa opremljanja in na podlagi tega sprejela *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 104/13)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka*.

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)* 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.

V zadnjih letih je Občina Slovenske Konjice izvedla nekaj večjih investicij v izgradnjo komunalne opreme. Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Slovenske Konjice (v nadaljevanju naročnik) odločila za prenovo Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice (v nadaljevanju POSZ Slovenske Konjice). Na podlagi te odločitve je Občina Slovenske Konjice pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila prenovo POSZ Slovenske Konjice.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) 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*.

S POSZ se v skladu z 4. členom *Uredbe 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 določi za predvideno in obstoječo komunalno opremo. Ta program opremljanja stavbnih zemljišč se nanaša na območje občine Slovenske Konjice in vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture),
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

Pri izdelavi POSZ so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec POSZ prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec POSZ ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

1.2. Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ

1.2.1. Naročnik

Naročnik:	Občina Slovenske Konjice Stari trg 29 3210 Slovenske Konjice
Župan:	g. Miran Gorinšek
Matična številka:	5883814000
ID št. za DDV:	SI 65504038
Telefon:	03/757 33 50
Faks:	03/757 33 80
e-pošta:	info@slovenskekonjice.si
Predstavnik naročnika:	g. Branko Sovič

1.2.2. Izdelovalec

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

1.3. Opis dosedanjega način obračuna komunalnega prispevka v občini

Občina Slovenske Konjice je od leta 2013 naprej odmerjala komunalni prispevek skladno z *Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 104/13)*. Strokovno podlago za Odlok je predstavljala Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice, ki ga je v septembru 2013 pripravilo podjetje ZaVita, svetovanje, d.o.o.. Program in pripadajoči Odlok sta bila pripravljena v skladu z veljavno zakonodajo in metodologijo odmere komunalnega prispevka in sta temeljila na takrat veljavnih prostorskih aktih.

Glede na to, da se dosedanji način obračuna komunalnega prispevka od predvidenega načina obračuna komunalnega prispevka ne razlikuje ga v nadaljevanju podrobneje ne obravnavamo.

1.4. Namen in cilji POSZ

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

Program opremljanja določa usklajevanje dejavnosti povezanih s komunalnim opremljanjem stavbnih zemljišč za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje in omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo ter služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka. Cilji izdelave programa opremljanja so:

- analizirano stanje obstoječe komunalne opreme;
- analizirano stanje predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme;
- določena obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določene merske enote za obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določena merila za izračun komunalnega prispevka;
- zagotovljeno odmerjanje komunalnega prispevka na celotnem območju občine.

Krovni cilj programa opremljanja je usklajena podlaga za izvajanje odmere komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice.

1.5. Osnove in podlage za pripravo POSZ

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni spodaj navedeni predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (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 in 14/15 – ZUUJFO);
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15);
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15 in 102/15, 30/16);
- Zakon o javnih financah (ZJF) (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617);
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/15);
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07);
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07).

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni naslednji prostorsko-planski akti občine:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16)

Pri pripravi POSZ so bili uporabljeni tudi sledeči viri:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Slovenske Konjice, ZaVita, svetovanje, d.o.o., september 2013;
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 104/13);
- Evidenca hišnih števil za območje Občine Slovenske Konjice, GURS, december 2016;
- Evidenca o digitalnih podatkih o stavbah za območje Občine Slovenske Konjice (kataster stavb), GURS, december 2016;
- Register nepremičnin za območje Občine Slovenske Konjice (REN), GURS, december 2016;
- Dokumentacija in digitalni sloji podatkov posredovani s strani Občine Slovenske Konjice; Občina Slovenske Konjice december 2016 – april 2017;
- Usklajevanja in pogovori s predstavniki članov občinske uprave Občine Slovenske Konjice (ustni vir: Občina Slovenske Konjice, april 2017).

1.6. Kratek povzetek zakonskih zahtev

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)* v 77. členu zavezuje Občino, da na stavbnih zemljiščih zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč. POSZ se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (OPN) ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), sprejme pa ga Občinski svet z odlokom. Na podlagi programa opremljanja se izvaja tudi odmera komunalnega prispevka.

ZPNačrt določa, da Občina lahko odmerja komunalni prispevek na podlagi programa opremljanja le, če je že sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

ZPNačrt prav tako določa, da Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez POSZ, če po vrednosti letno ne presega pet odstotkov (5%) sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo. Za to komunalno opremo pa Občina v takšnem primeru ne more zaračunati komunalnega prispevka.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost (ZPNačrt).

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo (ZPNačrt).

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

Vsebinsko programa opremljanja podrobno določa *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*. *Uredba* opredeljuje, da se s programom opremljanja določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine in roki za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

1.7. Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

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

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po

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

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višino komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme (ZPNačrt). Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom o občinskem proračunu 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. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (ZPNačrt).

Komunalno opremljeno zemljišče je stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora in se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ) je dokument, na podlagi katerega se izvaja opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in je osnova za obračun komunalnega prispevka.

Pogodba o opremljanju je v skladu z 78. členom ZPNačrt. Z njo se lahko o opremljanju investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ki je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov (Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč).

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe (ZPNačrt). Obračunska območja se določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Za komunalno opremo, ki je namenjena objektom na območjih več občin, se na obračunskem območju posamezne občine upošteva le sorazmerni delež stroškov te komunalne opreme.

Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. So podlaga za izračun komunalnega prispevka (Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč).

Skupni stroški so obseg vseh stroškov, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju (Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč).

Javne površine so površine namenjene preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem, parki ter druge javne zelene površine, ki so namenjene izboljšanju kvalitete bivanja v naselju (ZPNačrt).

Grajeno javno dobro so zemljišča in na njih zgrajeni objekti, ki so skladno s predpisi namenjeni splošni rabi in so dostopni vsem pod enakimi pogoji (ZPNačrt).

1.8. Potek priprave programa opremljanja

Priprava programa opremljanja temelji na podatkih, ki jih imajo Občina ali pooblaščenici upravljavci komunalne opreme v svojih evidencah in bazah podatkov. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize obstoječe in predvidene komunalne opreme. Vsebina programa opremljanja je okvirno določena v področni zakonodaji - podrobneje zahtevano vsebino določata *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)* in *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*.

Priprava prenove POSZ Slovenske Konjice je bila izvedena na podlagi vsebine in podatkov obstoječega POSZ Slovenske Konjice (ZaVita, svetovanje, d.o.o.). Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Slovenske Konjice že razpolagala in ustrezno posodobljene.

Na začetku priprave POSZ Slovenske Konjice je bil opravljen usklajevalni sestanek s predstavniki občinske uprave na katerem je bila določena vsebina prenove POSZ Slovenske Konjice in opredeljeni potrebni podatki. V nadaljevanju je Občina Slovenske Konjice posredovala vse potrebne podatke o obstoječi in predvideni komunalni opremi, oceno njene vrednosti, načrt razvojnih programov, kontaktne podatke od upravljavcev posamezne vrste komunalne opreme in digitaliziran prostorski plan občine. Sledila je analiza podatkov o obstoječi komunalni opremi in določitev obračunskih območij posamezne vrste komunalne opreme.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

V naslednji fazi je bila izvedena določitev merskih enot (površina parcel in neto tlorisna površina objektov) za določena obračunska območja, na katere so bili preračunani obračunski stroški komunalnega opremljanja. Sledila je izvedba modeliranja višine komunalnega prispevka, ki je bila izvedena skupaj s predstavniki občinske uprave Občine Slovenske Konjice in na podlagi le-tega so bile določene podlage za odmero komunalnega prispevka. Po končni uskladitvi vseh dokumentov je bilo pripravljeno gradivo za obravnavo in sprejem na Občinskem setu Občine Slovenske Konjice.

1.9. Opis strukture programa opremljanja

Struktura programa opremljanja je zasnovana na podlagi določil *Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)* in *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*.

Program opremljanja je sestavljen iz naslednjih sklopov:

- 1. Uvod – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč,
 - ✓ podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ,
 - ✓ opis dosedanjega način obračuna komunalnega prispevka v občini,
 - ✓ namen in cilji POSZ,
 - ✓ osnove in podlage za pripravo POSZ,
 - ✓ kratek povzetek zakonskih zahtev,
 - ✓ obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov,
 - ✓ potek priprave programa opremljanja,
 - ✓ opis strukture programa opremljanja.
- 2. Analiza komunalne opreme – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ obstoječa komunalna oprema z oceno vrednosti,
 - ✓ načrtovana komunalna oprema z oceno vrednosti.
- 3. Obračunska območja in merske enote – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme,
 - ✓ merske enote na obračunskih območjih.
- 4. Skupni in obračunski stroški komunalne opreme – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ skupni in obračunskih stroški obstoječe komunalne opreme,
 - ✓ skupni in obračunskih stroški načrtovane komunalne opreme,
 - ✓ skupni obračunski stroški (obstoječa in načrtovana).
- 5. Podlage za odmero komunalnega prispevka – v poglavju je podana naslednja vsebina:

- ✓ preračun obračunskih stroškov na merske enote,
- ✓ razmerje Dpi:Dti,
- ✓ faktorji dejavnosti objektov,
- 6. Izračun komunalnega prispevka.
- 7. Pogodba o opremljanju.
- 8. Pojasnilo k vsebini programa opremljanja.
- 9. Opis načina nadgradnje programa opremljanja.

2. ANALIZA KOMUNALNE OPREME

2.1. Cestno omrežje

Poglavje z analizo cestnega omrežja je povzeto po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice (ZaVita, svetovanje, d.o.o., september 2013). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost cestnega omrežja, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena z investicijami v obdobju od 2013 do 2017. Sprememba zazidljivih površin obračunskega območja je posledica sprejetja Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16). Spremembe neto tlorisnih površin objektov pa so posledica uporabe novejših podatkov Registra nepremičnin (GURS, december 2016).

2.1.1. Opis obstoječega omrežja

Na območju občine Slovenske Konjice je cestno omrežje dokaj razvejano. Glavno prometno povezavo predstavlja avtocesta A1, ki povezuje mesti Ljubljana in Maribor, ter občino Slovenske Konjice prečka po sredini od juga proti severovzhodu. Poleg avtoceste sta v Občini Slovenske Konjice še dve regionalni cesti R2 in R3, ki povezujeja večja naselja v občini Slovenske Konjice med seboj in pa tudi z naselji sosednjih občin. V občini Slovenske Konjice se strnjena poselitve nahaja ob vodotokih Dravinja in Žičnica, medtem ko povsod drugod prevladuje razpršena poselitve. Kljub razpršeni poselitvi je poseljeno območje občine dokaj enakomerno pokrito s cestnim omrežjem.

Najpomembnejše cestno omrežje v občini predstavljajo državne ceste:

- avtocesta AC - 01 Ljubljana - Maribor,
- regionalna cesta R2 - 277 Ložnica-Tepanje,
- regionalna cesta R2 - 278 Tepanje - Slovenske Konjice,
- regionalna cesta R2 - 280 Slovenske Konjice - Stranice,
- regionalna cesta R3 - 1272 Slovenske Konjice - Oplotnica,
- regionalna cesta R3 - 1279 Žiče - Dramlje,
- regionalna cesta R3 - 1231 Slovenske Konjice – Žiče,
- regionalna cesta R3 - 1278 Tepanje – Žiče,
- regionalna cesta R3 - 1232 Žiče – Poljčane,
- regionalna cesta R3 - 7207 Dole - Ponikva – Loče.

Za obravnavano analizo cestnega omrežja, ki je v lasti občine Slovenske Konjice smo uporabili digitalni sloj podatkov o prometnicah iz Banke cestnih podatkov /BCP/ (Občina Slovenske Konjice, september 2011), ki so nam ga posredovali predstavniki občinske uprave Občine Slovenske Konjice. Na območju občine se med drugim pojavljajo sledeče vrste cestne infrastrukture:

- avtocesta
- regionalne ceste,
- lokalne ceste,
- javne poti in gozdne ceste.

Na območju občine so torej kategorizirane državne in občinske ceste. Direkcija RS za ceste upravlja z državnimi cestami, občina pa z občinskimi. Upravljevec gozdnih cest je Zavod za gozdove Slovenije. Dolžine cest, ki so v upravljanju Občine Slovenske Konjice po posamezni kategoriji ceste, so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Vrste in dolžine cest na območju občine

Vrsta omrežja	Vrsta ceste	Vozna podlaga	Povprečna širina [m]	Dolžina [m]	Površina [m ²]
Omrežje utrjenih cest	Javna pot	Asfalt	3,16	182.617,06	576.202,11
	Lokalna cesta		3,93	78.414,24	308.181,58
	Lokalna cesta	Bitodrobir	4,40	9.640,40	42.417,73
SKUPAJ UTRJENO				270.671,70	926.801,43
Omrežje neutrjenih cest	Javna pot	Makadam	3,05	53.734,40	163.951,92
	Lokalna cesta		3,50	2.884,22	10.094,75
SKUPAJ NEUTRJENO				56.618,62	174.046,67
CESTE SKUPAJ				327.290,32	1.100.848,10

Kot del cestnega telesa se na območju občine Slovenske Konjice obravnava tudi javna razsvetljava. V tem programu opremljanja je obravnavana le za tista javna razsvetljava, ki jo je gradila Občina Slovenske Konjice v sklopu cestnega omrežja. Tako je obstoječa javna razsvetljava na območju občine Slovenske Konjice prisotna v območjih naselij Slovenske Konjice, Tepanje, Loče, Žiče, Mlače, Spodnje Laže, Koble, Sveti Jernej, Podob, Konjiška vas, Blato, Spodnje Gruškovje, Polene, Dobrava pri Konjicah in Spodnje Preloge. Glede na posredovane podatke o sistemu javne razsvetljave za obravnavano območje je bilo ugotovljeno, da je na območju celotne občine 1.807 svetilk na nizko tipskih drogovich, 273 svetilk na visoko tipskih drogovich.

Preglednica 2: Podatki o obstoječem sistemu javne razsvetljave na območju občine

Območje	Vrsta opreme	Število [kos]	Vir podatkov
Občina Slovenske Konjice	Svetilke na nizko tipskih drogovich	1.807	POSZ Slovenske Konjice, september 2013, preverba GJI januar 2017
	Svetilke na visoko tipskih drogovich	273	

Kot del cestnega telesa se na območju občine Slovenske Konjice obravnava tudi omrežje pločnikov. V tem programu opremljanja je obravnavano le za tisto omrežje pločnikov, ki ga je gradila Občina Slovenske Konjice v sklopu cestnega omrežja. Obstoječi pločniki so v občini Slovenske Konjice prisotna v naseljih Slovenske Konjice, Tepanje, Draža vas, Loče, Žiče in Zbelovo. Glede na posredovane podatke o lokacijah in dolžinah pločnikov za obravnavano območje je bilo ugotovljeno, da je na območju celotne občine 27.031,80 m² pločnikov.

Preglednica 3: Podatki o obstoječih pločnikih na območju občine

Vrsta omrežja	Material	Povprečna širina	Dolžina [m]	Površina [m ²]	Vir podatkov
Pločnik	Asfalt	1,11	22.803,00	25.413,80	POSZ Slovenske Konjice, september 2013, preverba GJI januar 2017
	Drugo	1,00	1.618,00	1.618,00	
PLOČNIKI SKUPAJ			24.421,00	27.031,80	

Vse ceste, javna razsvetljava in pločniki, ki smo jih uporabili kot vhodni podatek za analizo obstoječega cestnega omrežja in izdelavo programa opremljanja, so v nadaljevanju dokumenta obravnavani kot cestno omrežje. Slednje je na območju občine opredeljeno kot grajeno javno dobro (Občina Slovenske Konjice, marec 2017). Prikaz obstoječega cestnega omrežja, ki je uporabljeno v tem programu opremljanja, je podan v prilogi B.

2.1.2. Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja

Vrednost obstoječega cestnega omrežja, ki je obravnavano v tem programu opremljanja, je ocenjena na podlagi osnovnih značilnosti, ki so podane v sklopu prejšnjega poglavja. Občina v svojih evidencah nima podatkov o dejanskih stroških investicij v gradnjo večine cestnega omrežja. Občina prav tako nima investicijske dokumentacije za vse že zgrajene ceste, ki so opredeljene kot grajeno javno dobro in nima natančno vodene evidence iz poslovnih knjig. Prav tako v preteklosti ni pripravila ocen vrednosti obstoječega cestnega omrežja, ki bi jih lahko uporabili za potrebe pričujočega programa opremljanja.

Za določitev vrednosti skupnih stroškov obstoječih cest v občini je bila tako izbrana možnost ocene stroškov gradnje cestnega omrežja na način in s stroški, če bi se to cestno omrežje gradilo danes. Tako smo vrednosti obstoječe komunalne opreme določili na podlagi predpostavk in kriterijev. Vrednost skupnih stroškov je ocenjena v treh postavkah in sicer:

- stroški pridobivanja zemljišč,
- stroški priprave zemljišč in
- materialni stroški in stroški gradnje.

Pri določitvi postavk je bila ocena vrednosti umerjena na podatke o dejanskih vlaganjih Občine Slovenske Konjice v gradnjo cestnega omrežja v obdobju zadnjih nekaj let in podatke pridobljene tokom poizvedovanja o povprečnih stroških gradnje m² ceste pri ponudnikih gradbenih storitev.

Preglednica 4: Predpostavke za določitev vrednosti obstoječega cestnega omrežja

UTRJENO					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji cest. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m ²]	926.801,43	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje ceste.	[m ²]	926.801,43	1,76	1.627.787,68
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje m ² ceste. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje m ² ceste. Izhodišče je bila srednje zahtevni cestni odsek, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela, utrjevanje, odvodnjavanje in ureditev vozne podlage.	[m ²]	926.801,43	39,03	36.173.059,66
Vrednost omrežja utrjenih cest				40,79	37.800.847,35
NEUTRJENO					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji cest. Po poizvedovanju takih stroškov ni bilo.	[m ²]	174.046,67	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje ceste.	[m ²]	174.046,67	1,08	187.343,84
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov gradnje m ² ceste. Izhodišče je bila srednje zahtevni cestni odsek, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev vozne podlage.	[m ²]	174.046,67	23,92	4.163.196,38
Vrednost omrežja neutrjenih cest				25,00	4.350.540,22
PLOČNIKI					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji pločnikov. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m ²]	27.031,80	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje pločnikov.	[m ²]	27.031,80	1,90	51.430,70
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje m ² pločnika. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje m ² pločnika. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela, utrjevanje in ureditev podlage.	[m ²]	27.031,80	42,28	1.142.904,50
Stroški izgradnje	Dejanski stroški izgradnje pločnika med naseljema Loče in Mače v skupni dolžini 420 m, ter izgradnja	/	/	/	264.571,00

pločnika Loče - Mlače	dveh avtobusnih postajališč. V vrednost so zajeti stroški projektiranja, gradnje, nadzora in ostali stroški.				
Vrednost omrežja pločnikov				44,18	1.458.906,21
AVTOBUSNA POSTAJALIŠČA					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji avtobusnih postajališč. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m ²]	6.695,79	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje avtobusnih postajališč.	[m ²]	6.695,79	1,90	12.739,41
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje m ² avtobusnega postajališča. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje m ² avtobusnega postajališča. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela, utrjevanje in ureditev podlage.	[m ²]	6.695,79	42,28	283.098,00
Vrednost avtobusnih postajališč				44,18	295.837,41
JAVNA RAZSVETLJAVA					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Stroški priprave zemljišč za SVETILKE NA NT DROGOVIH	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 2 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje.	[kos]	1.807	14,60	26.382,20
Materialni stroški in stroški gradnje za SVETILKE NA NT DROGOVIH	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za postavitev ene svetilke na NT drogu in pripadajoče električne napeljave.	[kos]	1.807	730,00	1.319.110,00
Vrednost svetilk na NT drogoviH				744,60	1.345.492,20
Stroški priprave zemljišč za SVETILKE NA VT DROGOVIH			273	17,00	4.641,00
Materialni stroški in stroški gradnje za SVETILKE NA VT DROGOVIH	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za postavitev ene svetilke na VT drogu in pripadajoče električne napeljave.	[kos]	273	850,00	232.050,00
Vrednost svetilk na VT drogoviH				867,00	236.691,00
INVESTICIJE V CESTNO OMREŽJE OD 2013 DO 2017					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Rekonstrukcija ceste Dolga gora	Dejanski stroški ureditve cestne infrastrukture v letu 2013	/	/	/	92.498,00
Rekonstrukcija ceste Perovec - Brezje	Dejanski stroški ureditve cestne infrastrukture v letu 2017 in 2018	/	/	/	106.169,00
Vrednost investicij v cestno omrežje od 2013 do 2017				/	198.667,00
VREDNOST CELOTNEGA CESTNEGA OMREŽJA					45.686.981,38

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.1.3. Opis in ocena vrednosti načrtovanega cestnega omrežja

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka, lahko Občina Slovenske Konjice upošteva ob že vloženih sredstvih v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto.

Občina v tekočem in predvidenem letu (2017 in 2018) nima predvidenih vlaganj v gradnjo cestnega omrežja. Zato je bila za predvidena vlaganja v nadaljnjih preračunih uporabljena vrednost 0,00 €.

2.2. Kanalizacija

Poglavje z analizo kanalizacijskega omrežja je povzeto po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice (ZaVita, svetovanje, d.o.o., september 2013). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost omrežja, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena z investicijami v obdobju od 2013 do 2017. Sprememba zazidljivih površin obračunskega območja je posledica sprejetja Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16). Spremembe neto tlorisnih površin objektov pa so posledica uporabe novejših podatkov Registra nepremičnin (GURS, december 2016).

2.2.1. Opis obstoječega kanalizacijskega omrežja

Kanalizacijsko omrežje v občini Slovenske Konjice je izvedeno v obliki mešanega sistema. Ponekod sicer pride do delitve na fekalni in meteorno kanalizacijo, vendar zaradi povezanosti in prepletenosti sistema, slednjih ni mogoče obravnavati kot več ločenih sistemov. Kanalizacijski sistem se tako deli na 4 med seboj prostorsko ločenih in nepovezanih kanalizacijskih omrežij in sicer: Slovenske Konjice, Tepanje, Draža vas in Žiče. Iz met teh štirih kanalizacijskih omrežij se samo kanalizacijski omrežji Slovenske Konjice in Tepanje zaključujeta na čistilnih napravah, ki zagotavljata ustrezno stopnjo čiščenja komunalne odpadne vode.

Na kanalizacijsko omrežje Slovenske Konjice je priključenih večina prebivalcev, preostali del naselja, pa odpadne vode odvajajo preko greznic, oziroma se njihove vode odvajajo v vodni rov ali pa odprte odvodnike. Na sistemu sta dva razbremenilnika, eden zadrževalnik, štirje zbiralniki in nova čistilna naprava. Omrežje je pretežno sestavljeno iz mešanega voda (24,432.10 m), ter iz fekalnega voda (20,090.35 m) in meteornege voda (11,108.59 m).

Kanalizacijsko omrežje Tepanje je grajeno v delno mešanem sistemu. Prvotno so bili namreč zgrajeni mešani vodi (3,804.39m), v zadnjem času pa se je le-to nadgrajevalo z fekalnimi vodi (1,310.85 m) in meteornimi vodi (820,71 m). Omrežje se zaključuje s čistilno napravo Tepanje.

Kanalizacijsko omrežje Draža vas je grajeno v delno mešanem sistemu. Prvotno so bili namreč zgrajeni mešani vodi (5,188.25 m), v zadnjem času pa se omrežje dograjuje z meteornimi vodi (2,080.17 m).

Kanalizacijsko omrežje Žiče je tako kot omrežje Slovenske Konjice zgrajen v obliki mešanega sistema. Omrežje je pretežno sestavljeno iz mešanega voda (2,272.76 m), ter iz fekalnega voda (3,738.24 m) in meteornege voda (619.31 m).

V spodnji preglednici so na podlagi zgoraj omenjenih podatkov informativno prikazane značilnosti obstoječega kanalizacijskega omrežja.

Preglednica 5: Dolžina vodov kanalizacijskega omrežja glede na vrsto materiala in prevladujoči profil

Kanalizacijsko omrežje	Vrsta kanalizacijskega omrežja	Premer [mm]	Dolžina [m]
Slovenske Konjice	Fekalni vod	do 600 mm	19.272,85
		nad 600 mm	817,49
	Meteorni vod	do 600 mm	6.730,47
		nad 600 mm	4.378,12
	Mešani vod	do 600 mm	17.312,81
		nad 600 mm	7.119,29
Tepanje	Fekalni vod	do 600 mm	1.310,85
	Meteorni vod	do 600 mm	207,13
		nad 600 mm	613,58

	Mešani vod	do 600 mm	3.348,67
		nad 600 mm	455,72
Draža vas	Meteorni vod	do 600 mm	2.080,17
	Mešani vod	do 600 mm	5.002,09
			nad 600 mm
Žiče	Fekalni vod	do 600 mm	3.738,24
	Meteorni vod	do 600 mm	619,31
		do 600 mm	1.535,79
	Mešani vod	nad 600 mm	736,97
SKUPAJ FEKALNA KANALIZACIJA			25,139.44
SKUPAJ METEORNA KANALIZACIJA			14,628.79
SKUPAJ MEŠANA KANALIZACIJA			35,697.50
KANALIZACIJA SKUPAJ			75,465.73

Preglednica 6: Vrste in število drugih kanalizacijskih objektov na območju

Kanalizacijsko omrežje	Vrsta objekta	Število enot [kos]
Slovenske Konjice	Čistilna naprava Slovenske Konjice	1
Tepanje	Čistilna naprava Tepanje	1

2.2.2. Ocena vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja

Vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki je obravnavano v tem programu opremljanja, je ocenjena na podlagi osnovnih značilnosti, ki so podane v sklopu prejšnjega poglavja. Občina v svojih evidencah nima podatkov o dejanskih stroških investicij v gradnjo celotnega kanalizacijskega omrežja. Prav tako v preteklosti ni pripravila ocen vrednosti obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki bi jih lahko uporabili za potrebe pričujočega programa opremljanja.

Za določitev vrednosti skupnih stroškov obstoječih kanalizacijskih vodov v občini sta bila izbrana dva načina:

- za izgradnjo kanalizacijskega omrežja pred letom 2010 je bila izbrana možnost ocene stroškov gradnje kanalizacijskega omrežja na način in s stroški, kot da bi se to kanalizacijsko omrežje gradilo danes. Tako smo vrednosti obstoječe komunalne opreme določili na podlagi predpostavk in kriterijev. Vrednost skupnih stroškov je ocenjena v treh postavkah in sicer:
 - stroški pridobivanja zemljišč,
 - stroški priprave zemljišč in
 - materialni stroški in stroški gradnje.

Pri določitvi postavk je bila ocena vrednosti umerjena na podatke o dejanskih vlaganjih Občine Slovenske Konjice v gradnjo kanalizacijskega omrežja v obdobju zadnjih nekaj let in podatke pridobljene tokom poizvedovanja o povprečnih stroških gradnje tekočega metra kanalizacijskega voda pri ponudnikih gradbenih storitev. Pri analizi smo ugotovili, da pride do največjega preskoka v vrednosti kanalizacijskega voda na tekoči meter pri ceveh premera 600 mm na 800 mm. Na podlagi te ugotovitve smo tako v nadaljevanju podali oceno za kanalizacijsko omrežje do premera 600 mm in nad 600 mm.

- za izgradnjo kanalizacijskega omrežja po letu 2010 je bila izbrana možnost ocene stroškov gradnje kanalizacijskega omrežja preko podatkov o dejanskih stroških investicij oz. dejanskih vlaganjih s strani Občine Slovenske Konjice.

Preglednica 7: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Slovenske Konjice

KANALIZACIJSKO OMREŽJE SLOVENSKE KONJICE					
FEKALNI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji fekalne kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	19.220,73	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 %	[m]	19.220,73	7,69	147.899,38

	vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje fekalne kanalizacije.				
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra fekalne kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra fekalne kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev fekalnega kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.	[m]	19.220,73	171,00	3.286.652,86
Odvajanje in čiščenje odpadne vode - Slov. Konjice	Dejanski stroški v izgradnjo kanalizacijskega sistema v letu 2014, 2015	[m]	/	/	1.858.639,00
Rekonstrukcija kanala v Mizarski ulici	Dejanski stroški v rekonstrukcije kanalizacijskega sistema v Mizarski ulici letu 2013	[m]	/	/	36.879,00
Vrednost omrežja fekalne kanalizacije - do 600 mm				178,69	5.330.070,24
METEORNI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji meteorne kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	7.100,09	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje meteorne kanalizacije.	[m]	7.100,09	7,13	50.610,06
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev meteorne kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.	[m]	7.100,09	158,40	1.124.667,95
Vrednost omrežja meteorne kanalizacije - do 600 mm				165,53	1.175.278,01
METEORNI VOD - nad 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji meteorne kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	1.164,55	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje meteorne kanalizacije.	[m]	1.164,55	10,98	12.783,79
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije, premera cevi nad 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev meteorne kanalizacijskega omrežja,	[m]	1.164,55	243,94	284.084,31

	premera cevi nad 600 mm.				
Vrednost omrežja meteorne kanalizacije - nad 600 mm				254,92	296.868,11
MEŠANI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji mešane kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	18.840,88	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje mešane kanalizacije.	[m]	18.840,88	10,12	190.662,45
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra mešane kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra mešane kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev mešanega kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.	[m]	18.840,88	224,88	4.236.943,30
Vrednost omrežja mešane kanalizacije - do 600 mm				235,00	4.427.605,75
MEŠANI VOD - nad 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji mešane kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	2.486,97	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje mešane kanalizacije.	[m]	2.486,97	15,58	38.757,43
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra mešane kanalizacije, premera cevi nad 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra mešane kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev mešanega kanalizacijskega omrežja, premera cevi nad 600 mm.	[m]	2.486,97	346,32	861.276,21
Vrednost omrežja mešane kanalizacije - nad 600 mm				361,90	900.033,64
Stroški izgradnje kanalizacije Vinogradna, Oplotniška, Usnjarska, Dravinja	Dejanski stroški izgradnje kanalizacije v ulicah Vinogradna, Oplotniška, Usnjarska, Dravinja	/	/	/	953.496,27
Stroški izgradnje ČN in kanalizacije Bezine	Stroški projektiranja in izgradnje čistilne naprave s kapaciteto 14500 PE, ter stroški projektiranje in izgradnja kanalizacije Slovenske Konjice, ureditev Bezine.	/	/	/	8.739.079,12
VREDNOST CELOTNEGA KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA SLOVENSKE KONJICE					21.822.431,12

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

Preglednica 8: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Tepanje

KANALIZACIJSKO OMREŽJE TEPANJE					
FEKALNI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji fekalne kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	1.310,85	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje fekalne kanalizacije.	[m]	1.310,85	7,69	10.086,72
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra fekalne kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra fekalne kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev fekalnega kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.	[m]	1.310,85	171,00	224.149,34
Vrednost omrežja fekalne kanalizacije - do 600 mm				178,69	234.236,06
METEORNI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji meteorne kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	207,13	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje meteorne kanalizacije.	[m]	207,13	7,13	1.476,44
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev meteornega kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.	[m]	207,13	158,40	32.809,86
Vrednost omrežja meteorne kanalizacije - do 600 mm				165,53	34.286,30
METEORNI VOD - nad 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji meteorne kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	613,58	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje meteorne kanalizacije.	[m]	613,58	10,98	6.735,51

Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije, premera cevi nad 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev meteornega kanalizacijskega omrežja, premera cevi nad 600 mm.	[m]	613,58	243,94	149.678,11
Vrednost omrežja meteorne kanalizacije - nad 600 mm				254,92	156.413,62
MEŠANI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji mešane kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	3.348,67	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje mešane kanalizacije.	[m]	3.348,67	10,12	33.887,23
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra mešane kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra mešane kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev mešanega kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.	[m]	3.348,67	224,88	753.049,52
Vrednost omrežja mešane kanalizacije - do 600 mm				235,00	786.936,75
MEŠANI VOD - nad 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji mešane kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	455,72	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje mešane kanalizacije.	[m]	455,72	15,58	7.102,09
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra mešane kanalizacije, premera cevi nad 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra mešane kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev mešanega kanalizacijskega omrežja, premera cevi nad 600 mm.	[m]	455,72	346,32	157.824,32
Vrednost omrežja mešane kanalizacije - nad 600 mm				361,90	164.926,42
ČN TEPANJE					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za	/	/	/	0,00

zemljišč	uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji ČN Tepanje. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.				
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje.	/	/	/	25.502,98
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje ČN Tepanje. Podatki o dejanskih stroških izgradnje ČN Tepanje posredovani s strani občine Slovenske Konjice.	/	/	/	566.732,92
Vrednost čistilne naprave Tepanje					592.235,90
VREDNOST CELOTNEGA KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA TEPANJE					1.969.035,05

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

Preglednica 9: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Draža vas

KANALIZACIJSKO OMREŽJE DRAŽA VAS					
METEORNI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji meteorne kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	2.080,17	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje meteorne kanalizacije.	[m]	2.080,17	7,13	14.827,64
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev meteornega kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.	[m]	2.080,17	158,40	329.503,22
Vrednost omrežja meteorne kanalizacije - do 600 mm				165,53	344.330,86
MEŠANI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji mešane kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	5.002,09	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje mešane kanalizacije.	[m]	5.002,09	10,12	50.619,23
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra mešane kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra mešane kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek	[m]	5.002,09	224,88	1.124.871,78

	kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev mešanega kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.				
Vrednost omrežja mešane kanalizacije - do 600 mm				235,00	1.175.491,01
MEŠANI VOD - nad 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji mešane kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	186,16	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje mešane kanalizacije.	[m]	186,16	15,58	2.901,20
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra mešane kanalizacije, premera cevi nad 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra mešane kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev mešanega kanalizacijskega omrežja, premera cevi nad 600 mm.	[m]	186,16	346,32	64.471,15
Vrednost omrežja mešane kanalizacije - nad 600 mm				361,90	67.372,35
VREDNOST CELOTNEGA KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA DRAŽA VAS					1.587.194,23

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

Preglednica 10: Vrednosti obstoječega kanalizacijskega sistema Žiče

KANALIZACIJSKO OMREŽJE ŽIČE					
FEKALNI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji fekalne kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	3.738,24	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje fekalne kanalizacije.	[m]	3.738,24	7,69	28.764,99
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra fekalne kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra fekalne kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev fekalnega kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.	[m]	3.738,24	171,00	639.221,95
Vrednost omrežja fekalne kanalizacije - do 600 mm				178,69	667.986,94
METEORNI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina	Cena za	Vrednost

			enot	enoto [€/m]	[€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji meteorne kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	619,31	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje meteorne kanalizacije.	[m]	619,31	7,13	4.414,51
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra meteorne kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev meteornega kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.	[m]	619,31	158,40	98.100,33
Vrednost omrežja meteorne kanalizacije - do 600 mm				165,53	102.514,84
MEŠANI VOD - do 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji mešane kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	1.535,79	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje mešane kanalizacije.	[m]	1.535,79	10,12	15.541,61
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra mešane kanalizacije, premera cevi do 600 mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra mešane kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev mešanega kanalizacijskega omrežja, premera cevi do 600 mm.	[m]	1.535,79	224,88	345.369,09
Vrednost omrežja mešane kanalizacije - do 600 mm				235,00	360.910,70
MEŠANI VOD - nad 600 mm					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji mešane kanalizacije. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	736,97	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje mešane kanalizacije.	[m]	736,97	15,58	11.485,03
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra mešane kanalizacije, premera cevi nad 600	[m]	736,97	346,32	255.222,97

	mm. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra mešane kanalizacije. Izhodišče je bila srednje zahtevni odsek kanalizacije, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev mešanega kanalizacijskega omrežja, premera cevi nad 600 mm.				
Vrednost omrežja mešane kanalizacije - nad 600 mm				361,90	266.708,01
VREDNOST CELOTNEGA KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA ŽIČE					1.398.120,48

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.2.3. Opis predvidenih vlaganj v gradnjo kanalizacijskega omrežja

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka, lahko Občina Slovenske Konjice upošteva ob že vloženih sredstvih v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto.

Občina v tekočem in predvidenem letu (2017 in 2018) nima predvidenih vlaganj v gradnjo kanalizacijskega omrežja. Zato je bila za predvidena vlaganja v nadaljnjih preračunih uporabljena vrednost 0,00 €.

2.3. Vodovodno omrežje

Poglavje z analizo vodovodnega omrežja je povzeto po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice (ZaVita, svetovanje, d.o.o., september 2013). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost omrežja, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena z investicijami v obdobju od 2013 do 2017. Sprememba zazidljivih površin obračunskega območja je posledica sprejetja Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16). Spremembe neto tlorisnih površin objektov pa so posledica uporabe novejših podatkov Registra nepremičnin (GURS, december 2016).

2.3.1. Opis obstoječega vodovodnega omrežja

Skoraj celotno območje občine Slovenske Konjice se s pitno vodo oskrbuje iz javnega vodovodnega sistema, ki ga sestavljajo štiri vodovodna omrežja in sicer:

- Slovenske Konjice, Polene, Zeče, Gabrovje, Dobrava pri Konjicah, Vešenik, Dobrnež, Tepanjski vrh, Tepanje, Novo Tepanje, Spodnje Gruškovje, Draža vas, Žiče, Sveti Jernej, Loče, Brezje pri Ločah, Petelinje pri Ločah, Ličenca, Zgornje Laže, Mlače, Zbelovo, Zbelovska gora, Lipoglav ter Ostrožno pri Ločah, Špitalič pri Slovenskih Konjicah - prvo omrežje,
- Podgoršek, Kamna Gora, Borovje, Žički samostan - drugo omrežje,
- Spodnje Laze - tretje omrežje,
- Tolsti Vrh - četrto omrežje.

Po zagotovilih edinega upravljavca (JKP d.o.o. Slovenske Konjice), se kakovost oskrbe s pitno vodo med navedenimi omrežji ne razlikuje. Na podlagi navedenega dejstva je bila tokom usklajevalnega sestanka sprejeta odločitev, da se celotni vodovodni sistem, kljub prostorski ločenosti posameznih delov vodovodnega omrežja, obravnavan tako kot enoten sistem.

Glede na zgoraj navedeno so bila v pričujočem programu obravnavana vsa javna vodovodna omrežja, vendar smo jih zaradi zagotavljanja enake kakovosti oskrbe s pitno vodo, ki so v upravljanju istega upravljavca, v nadaljevanju obravnavali kot en vodovodni sistem. V spodnji preglednici so na podlagi zgoraj omenjenih podatkov informativno prikazane vrste materialov vodovodnega sistema Slovenske Konjice z oceno dolžine vodovodnih vodovodov glede na material voda. Na vodovodnem sistemu se pojavlja tudi več objektov, med njimi zajetja, vodohrani, črpališča, razbremenilniki in hidranti.

Preglednica 11: Vrste in dolžine vodovodnih vodov po tipih vodovodnih sistemov glede na vrsto materiala

ZNAČILNOSTI OBSTOJEČEGA VODOVODNEGA OMREŽJA				
Območje	Vrsta omrežja	Material voda	Dolžina [m]	Vir podatkov
Občina Slovenske Konjice	primarno omrežje	Azbest cement, vlaknocement	5.110,05	GJI, (posredovana s strani občine Slovenske Konjice, december 2016)
		Jeklo in nerjaveče jeklo	61,09	
		Lito železo	2.387,46	
		Nodularna litina	90,19	
		Polietilen	6.102,00	
		Polivinil klorid	40,95	
	sekundarno omrežje	Azbest cement, vlaknocement	7.982,97	
		Jeklo in nerjaveče jeklo	2.926,50	
		Lito železo	15.509,59	
		Neznano	12,17	
		Nodularna litina	4.819,26	
		Pocinkano železo	860,63	
		Polietilen	155.261,68	
		Polivinil klorid	18.095,21	
Skupaj dolžina vodovodnega sistema			219.259,77	

Poleg navedenega so v sklopu vodovodnih sistemov vključeni tudi spremljajoči objekti in naprave. Podatki o teh so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 12: Vrste in število drugih vodovodnih objektov na vodovodnem omrežju

Območje	Vrsta objektov	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Vodovodni sistem Občine Slovenske Konjice	Hidrant	207	GJI, (posredovana s strani občine Slovenske Konjice, december 2016)
	Vodohran	35	
	Zajetje	6	
	Črpališča	17	
	Razbremenilnik	11	
	Rezervoar	5	
	Vrtina	3	
SKUPAJ OBJEKTOV		284	

2.3.2. Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja

Vrednost obstoječega vodovodnega omrežja, ki je obravnavano v tem programu opremljanja, je ocenjena na podlagi osnovnih značilnosti, ki so podane v sklopu prejšnjega poglavja. Občina v svojih evidencah nima podatkov o dejanskih stroških investicij v gradnjo vodovodnega omrežja. Prav tako v preteklosti ni pripravila ocen vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja, ki bi jih lahko uporabili za potrebe pričujočega programa opremljanja.

Za določitev vrednosti skupnih stroškov obstoječih vodovodnih omrežij v občini je bila tako izbrana možnost ocene stroškov gradnje vodovodnega omrežja na način in s stroški, kot če bi se to vodovodno omrežje gradilo danes. Tako smo vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja določili na podlagi predpostavk in kriterijev. Vrednost skupnih stroškov je ocenjena v treh postavkah in sicer:

- stroški pridobivanja zemljišč,
- stroški priprave zemljišč in
- materialni stroški in stroški gradnje.

Pri določitvi postavk je bila ocena vrednosti umerjena na podatke o dejanskih vlaganjih Občine Slovenske Konjice v gradnjo vodovodnega omrežja v obdobju zadnjih nekaj let in podatke pridobljene tokom poizvedovanja o povprečnih stroških gradnje tekočega metra vodovodnega omrežja pri ponudnikih gradbenih storitev.

Preglednica 13: Vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja

VREDNOST OBSTOJEČEGA VODOVODNEGA OMREŽJA SLOVENSKE KONJICE					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji vodovoda. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	175.761,94	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje vodovodnega omrežja.	[m]	175.761,94	5,27	925.386,62
Materialni stroški in stroški gradnje vodovodnega omrežja	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja o ceni povprečnih stroškov gradnje m vodovoda. Izhodišče je bila srednje zahteven odsek vodovoda, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela, utrjevanje in vgradnjo cevi z jaški. Upoštevana je tudi vrsta materiala in presek cevi. Nato je bila izračunana povprečna vrednost na podlagi zgoraj podanih podatkov.	[m]	175.761,94	117,00	20.564.147,16
Skupaj stroški izgradnje vodovodnega omrežja Slovenske Konjice				122,27	21.489.533,78
Izgradnja objekta	Hidrant	[kos]	105	950,00	99.750,00
	Vodohran	[kos]	23	98.778,25	2.271.899,68
	Zajetje	[kos]	6	16.617,50	99.705,00
	Črpališča	[kos]	14	26.492,79	370.899,00
	Razbremenilnik	[kos]	11	7.025,00	77.275,00
Skupaj stroški izgradnje objektov vodovodnega omrežja Slovenske Konjice				2.919.528,68	
Izgradnja vodovodnega sistema v občini Slovenske Konjice	Dejanski stroški izgradnje vodovodnega sistema v občini Slovenske Konjice v letih 2015 in 2016	[m]	/	/	5.661.095,00
SKUPAJ VREDNOSTI OBSTOJEČEGA VODOVODNEGA OMREŽJA SLOVENSKE KONJICE					30.070.157,46

V preglednicah navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.3.3. Opis in ocena vrednosti načrtovanega vodovodnega omrežja

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka, lahko Občina Slovenske Konjice upošteva ob že vloženi sredstvih v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto.

Občina v tekočem in predvidenem letu (2017 in 2018) nima predvidenih vlaganj v gradnjo kanalizacijskega omrežja. Zato je bila za predvidena vlaganja v nadaljnjih preračunih uporabljena vrednost 0,00 €.

2.4. Toplovod

Poglavje z analizo toplovodnega omrežja je povzeto po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice (ZaVita, svetovanje, d.o.o., september 2013). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost omrežja. Sprememba zazidljivih površin obračunskega območja je posledica sprejetja Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16). Spremembe neto tlorisnih površin objektov pa so posledica uporabe novejših podatkov Registra nepremičnin (GURS, december 2016).

2.4.1. Opis obstoječega stanja toplovodnega omrežja

Občina ima urejen sistem ogrevanja s toplovodom v severovzhodnem delu mesta Slovenske Konjice, s katerim upravlja Stanovanjsko podjetje Slovenske Konjice, ki je v lasti Občine Slovenske Konjice. Okvirna površina možne priključitve znaša okoli 43 ha. Omrežje je razvejano in zgrajeno iz kinet in predizoliranih cevi. Kotlovnica se nahaja v središču območja na parcelni št. 350/5 k.o. Slovenske Konjice. V spodnji preglednici so na podlagi zgoraj omenjenih podatkov informativno prikazane vrste materialov toplovodnega sistema Slovenske Konjice z oceno dolžine vodovodov glede na material voda.

Preglednica 14: Značilnosti toplovodnega omrežja Slovenske Konjice

ZNAČILNOSTI OBSTOJEČEGA TOPLOVODNEGA OMREŽJA				
Vrsta omrežja	Vrsta cevi	Debelina	Dolžina [m]	Vir podatkov
Toplovodno omrežje Slovenske Konjice	Kineta	od DN 25 do vključno DN 50	145,50	POSZ Slovenske Konjice, september 2013, preverba GJI januar 2017
		od DN 50 do vključno DN 80	616,20	
		od DN 80 do vključno DN 100	216,19	
		od DN 100 do vključno DN 125	3,63	
		od DN 125 do vključno DN 150	387,66	
		od DN 150 do vključno DN 200	81,18	
		od DN 240 do vključno DN 300	359,76	
	Predizolirana cev	od DN 25 do vključno DN 50	554,03	
		od DN 50 do vključno DN 80	278,43	
		od DN 80 do vključno DN 100	637,23	
		od DN 100 do vključno DN 125	269,61	
		od DN 125 do vključno DN 150	223,14	
	DOLŽINA KINETNEGA TOPLOVODNEGA OMREŽJA			
DOLŽINA PREDIZOLIRANEGA TOPLOVODNEGA OMREŽJA			1.962,44	
SKUPAJ DOLŽINA TOPLOVODNEGA OMREŽJA			3.772,55	

V spodnji preglednici so prikazane osnovne značilnosti objektov toplovodnega omrežja Slovenske Konjice.

Preglednica 15: Objekti toplovodnega omrežja Slovenske Konjice

Vrsta omrežja	Vrsta objekta	Število objektov [kos]	Površina [m ²]	Vir podatkov
Toplovodno omrežje Slovenske Konjice	Kotlovnica	1	373,00	POSZ Slovenske Konjice, september 2013, preverba GJI januar 2017
SKUPAJ ŠTEVILO OBJEKTOV TOPLOVODNEGA OMREŽJA		1	373,00	

2.4.2. Ocena vrednosti obstoječega toplovodnega omrežja

Vrednost obstoječega toplovodnega omrežja Slovenske Konjice je ocenjena na podlagi osnovnih značilnosti, ki so podane v sklopu prejšnjega poglavja. Za določitev vrednosti je izbrana možnost ocene stroškov gradnje toplovodnega omrežja, ki bi nastali, če bi le tega gradili danes. Tako smo vrednost toplovodno omrežje določili na podlagi predpostavk in kriterijev. Vrednost skupnih stroškov je ocenjena v treh postavkah in sicer:

- stroški pridobivanja zemljišč,
- stroški priprave zemljišč in
- materialni stroški in stroški gradnje.

Pri določitvi postavk je bila ocena vrednosti umerjena na podatke o dejanskih vlaganjih Občine Slovenske Konjice in Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. v gradnjo toplovodnega omrežja in podatke pridobljene tokom poizvedovanja o povprečnih stroških gradnje tekočega metra toplovodnega omrežja pri ponudnikih gradbenih storitev.

Navedeno ne velja za objekt kotlovnice, saj je v tem primeru Občina Slovenske Konjice razpolagala z dejanskimi stroški vlaganj v izgradnjo te vrste komunalne opreme.

Preglednica 16: Ocena vrednosti obstoječega toplovodnega omrežja

PREDPOSTAVKE ZA OCENO VREDNOSTI OBSTOJEČEGA TOPLOVODNEGA OMREŽJA					
KINETA					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji toplovoda. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	1.810,11	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 %	[m]	1.810,11	11,84	21.435,67

	vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje toplovoda.				
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra toplovoda. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra toplovoda. Izhodišče je bila srednje zahtevni cestni odsek, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela, utrjevanje in ureditev toplovodnega omrežja.	[m]	1.810,11	263,16	476.348,24
Vrednost toplovodnega omrežja zgrajenega iz kinet				275,00	497.783,91
PREDIZOLIRANE CEVI					
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji toplovoda. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m]	1.962,44	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje toplovoda.	[m]	1.962,44	19,38	38.027,97
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje tekočega metra toplovoda. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje tekočega metra toplovoda. Izhodišče je bila srednje zahtevni cestni odsek, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela, utrjevanje in ureditev toplovodnega omrežja.	[m]	1.962,44	430,62	845.066,08
Vrednost toplovodnega omrežja zgrajenega iz predizoliranih cevi				450,00	883.094,05
KOTLOVNICA					
Stroški dejanske investicije v izgradnjo kotlovnice	Za oceno vrednosti so bili upoštevani dejanski stroški izgradnje kotlovnice, s katerimi je v svojih bazah podatkov razpolagala Občina Slovenske Konjice.	[kos]	1	111.015,40	111.015,40
Vrednost kotlovnice					111.015,40
VREDNOST CELOTNEGA TOPLOVODNEGA OMREŽJA					1.491.893,37

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.4.3. Opis predvidenih vlaganj

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka, lahko Občina upošteva ob že vloženih sredstvih v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto.

Občina v tekočem in predvidenem letu (2017 in 2018) nima predvidenih vlaganj v gradnjo toplovodnega omrežja. Zato je bila za predvidena vlaganja v nadaljnjih preračunih uporabljena vrednost 0,00 €.

2.5. Javne površine in parkirišča

Poglavje z analizo javnih površin je povzeto po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice (ZaVita, svetovanje, d.o.o., september 2013). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost javnih površin, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena z investicijami v obdobju od 2013 do 2017. Sprememba zazidljivih površin obračunskega območja je posledica sprejetja Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16). Spremembe neto tlorisnih površin objektov pa so posledica uporabe novejših podatkov Registra nepremičnin (GURS, december 2016).

2.5.1. Opis obstoječega stanja

Urejene javne površine najdemo v skoraj v vseh večjih naseljih občine Slovenske Konjice. Upoštevane so bila vsa javna parkirišča in športne površine s katerimi Občina Slovenske Konjice upravlja. Območja javnih parkirišč in športnih površin nam je posredovala Občina Slovenske Konjice. Podatki o površinah v tem programu opremljanja obravnavanih javnih površin so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 17: Javne površine na območju občine

ZNAČILNOSTI OBSTOJEČIH JAVNIH PARKIRIŠČ IN ŠPORTNIH POVRŠIN			
Vrsta	Število ločenih območij	Velikost [m ²]	Vir podatkov
Parkirišča	50	19.988,95	Občina Slovenske Konjice, januar 2017
Športne površine	23	31.556,22	
Zelenice	348	149.933,55	
Gredice	118	1.757,95	
Skupaj	539	203.236,67	

2.5.2. Ocena vrednosti obstoječih javnih površin

Vrednost obstoječih javnih površin je ocenjena na podlagi osnovnih značilnosti, ki so podane v sklopu prejšnjega poglavja. Za določitev vrednosti skupnih stroškov obstoječih javnih parkirišč in športnih površin je izbrana možnost ocene stroškov gradnje le-teh, če bi se te gradile danes. Tako smo vrednosti smo določili na podlagi predpostavk in kriterijev. Vrednost skupnih stroškov je ocenjena v treh postavkah in sicer:

- stroški pridobivanja zemljišč,
- stroški priprave zemljišč in
- materialni stroški in stroški gradnje.

Pri določitvi postavk je bila ocena vrednosti umerjena na podatke o dejanskih vlaganjih Občine Slovenske Konjice v gradnjo javnih parkirišč in športnih površin v obdobju zadnjih nekaj let in podatke pridobljene tokom poizvedovanja o povprečnih stroških gradnje m² parkirišč in športnih površin pri ponudnikih gradbenih storitev.

Preglednica 18: Predpostavke za določitev vrednosti obstoječih javnih površin

OCENA VREDNOSTI OBSTOJEČIH JAVNIH POVRŠIN					
PARKIRIŠČA					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč za parkirišča	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč.	[m ²]	19.988,95	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč za parkirišča	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje parkirišč.	[m ²]	19.988,95	1,49	29.836,51
Materialni stroški in stroški gradnje parkirišča	Zajeti stroški gradnje parkirišč. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za ureditev m ² parkirišča.	[m ²]	19.988,95	33,17	663.033,47
Skupaj javna parkirišča				34,66	692.869,98
ŠPORTNE POVRŠINE					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč za športne površine	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč.	[m ²]	30.063,00	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč za športne površine	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje športnih površin.	[m ²]	30.063,00	1,57	47.161,51
Materialni stroški in stroški gradnje športnih površin	Zajeti stroški gradnje športnih površin . Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za ureditev m ² športnih površin.	[m ²]	30.063,00	34,86	1.048.033,58
Izgradnja športnega igrišča Kajuhova	V ceno so vključena vsa pred-dela, gradbena dela ki zajemajo ureditev podlage, asfaltiranje površin, talno obeležbo, ureditev odvodnjavanja meteornih voda ter	[m ²]	1.492,23	33,08	49.360,35

	postavitev koša in ograje okoli igrišča.				
Večnamensko igrišče KS Vešenik - Brdo	Dejanski stroški izvedbe projekta večnamensko igrišče KS Vešenik - Brdo, s katerim se je urejalo javne površine od leta 2010 do 2016	/	/	/	89.893,10
Večnamenski objekt v KS Sp. Grušovlje	Dejanski stroški izvedbe projekta večnamenski objekt v KS Sp. Grušovlje, s katerim se je urejalo javne površine od leta 2009 do 2016	/	/	/	137.938,00
Skupaj športne površine					1.372.386,54
OSTALE JAVNE POVRŠINE					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč za zelenice in gredice	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč.	[m²]	151.691,50	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč za zelenice in gredice	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov ureditve zelenic in gredic.	[m²]	151.691,50	0,23	34.889,05
Materialni stroški in stroški ureditve zelenic in gredic	Zajeti stroški ureditve zelenic in gredic. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za ureditev m² zelenice oziroma gredice.	[m²]	151.691,50	4,77	723.568,46
Ureditev Starega trga s parkom	Dejanski stroški ureditve Starega trga s parkom o v letu 2013	/	/	/	1.595.652,59
Skupaj ostale javne površine					2.354.110,09
SKUPAJ JAVNE POVRŠINE					4.419.366,61

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.5.3. Opis predvidenih vlaganj

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka lahko Občina upošteva poleg že vloženih sredstev v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto.

Občina v tekočem in predvidenem letu (2017 in 2018) nima predvidenih vlaganj v gradnjo javnih površin. Zato je bila za predvidena vlaganja v nadaljnjih preračunih uporabljena vrednost 0,00 €.

3. OBRAČUNSKA OBMOČJA IN MERSKE ENOTE

3.1. Obračunska območja obstoječe in načrtovane komunalne opreme

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč določata, da se obračunska območja določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 10. členu določa, da se za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine, v primerih vrst t.i. individualne komunalne opreme (npr. vodovod), pa se za vsako omrežje določi svoje obračunsko območje.

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje in javne površine, ki so uporabljeni v programu opremljanja, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za ti dve vrsti komunalne opreme določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_C_1 in OBO_JP_1), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah B in F.

Obračunsko območje kanalizacijskega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na kanalizacijsko omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega kanalizacijskega sistema in glede na potek kanalizacijskih vodov smo določili štiri obračunska območja in sicer Slovenske Konjice (OBO_K_1), Tepanje (OBO_K_2), Draža vas (OBO_K_3) in Žiče (OBO_K_4), ki so kartografsko prikazana v prilogi C.

Obračunsko območje vodovodnega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na vodovodno omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega vodovodnega sistema, glede na potek vodovodnih vodov in dejstvo, da je po zagotovilih upravljavca vodovodnega sistema kakovost oskrbe s pitno vodo na območjih javnega vodovodnega sistema povsod enaka, smo določili eno obračunsko območje (OBO_V_1), ki je kartografsko prikazano v prilogi D.

Za toplovodno omrežje, ki nahaja samo v naselju Slovenske Konjice je bilo določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_T_1), ki je grafično prikazano v prilogi E.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih obračunskih območjih, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskih območjih so bili določeni na podlagi digitaliziranih podatkov Prostorskega plana Občine Slovenske Konjice. Na podlagi teh digitalnih podatkov smo obravnavali območja, ki so po namenski rabi veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice opredeljena kot stavbna zemljišča. Velja poudariti, da so bila v nadaljevanju izločena območja, ki se bodo urejala z izvedbenimi prostorskimi akti² in za katera bi bilo potrebno v prihodnosti sprejeti posebne programe opremljanja. Izločena so bila območja z oznako EUP:

- UN1/025 (OPPN 13),
- UN1/036 (OPPN 16),
- UN1/054 (OPPN 19),
- UN1/066 (OPPN 22),
- UN1/094 (OPPN 23),
- UN1/108 (OPPN 25),
- UN1/116 (OPPN 26),
- UN2/013 (OPPN 27),
- UN2/016 (OPPN 28),
- UN2/018 (OPPN 29),
- UN2/024 (OPPN 31)
- UN3/024 (OPPN 33),
- AP6/012 (OPPN 02),
- OP9/009 (OPPN 03),
- OP12/025 (OPPN 05),

² Izvedbeni akt v smislu Zazidalni načrti ali lokacijski načrti.

- OP12/027 (OPPN 06),
- UN1/128,
- UN2/010 in
- UN2/003.

Ob tem iz obračunskega območja nismo izločili ostalih območij, ki se urejajo z veljavnimi zazidalnimi načrti, urbanističnimi načrti ali občinskimi lokacijskimi načrti, saj gre za območja, ki so pretežno že pozidana, komunalna oprema pa je pretežno že zgrajena. Na teh območjih bo sicer še prihajajo do novih gradbenih in nujnih razširitev obstoječega omrežja komunalne opreme, vendar za slednja ne bo potrebno pripraviti posebnih programov opremljanja stavbnih zemljišč.

Skupna površina stavbnih zemljišč, ki smo jo določili na podlagi digitalnih podatkov veljavnega prostorskega akta, je bila dodatno zmanjšana za območja na katerih v skladu veljavnim prostorskim aktom ni možno graditi objektov, za katerega bi se pobiral komunalni prispevek (grajeno javno dobro). Ta območja so: površine cest (PC), površine železnic (PŽ), ostale prometne površine (PO) pokopališča (ZK), površine za oddih in rekreacijo (ZS), druge urejene zelene površine (ZD), parki (ZP), ter območja okoljske infrastrukture (O).

V primeru cestnega omrežja in javnih površin tako obračunsko območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Slovenske Konjice. V primeru vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja in toplovodnega omrežja pa obračunska območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na omenjeno komunalno opremo mogoč.

3.2. Merske enote na obračunskih območjih

Za obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme je potrebno določiti tudi merske enote, na katere se preračunajo obračunski stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme. Merske enote so m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta.

Skupno površino zazidljivih parcel, ki smo jo določili na podlagi digitalnih podatkov veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, se zmanjša za površine parcel, ki se izločijo. V konkretnem primeru smo v površinah parcel, ki se izločijo upoštevali vse grafične površine:

- ki se bodo urejala z izvedbenimi prostorskimi akti (zazidalni načrti, lokacijski načrti, OPPN), ki so navedeni v prejšnjem pod-poglavju,
- območja na katerih v skladu z veljavnim prostorskim aktom ni možno graditi objektov, za katerega bi se pobiral komunalni prispevek (grajeno javno dobro). Ta območja so: površine cest (PC), površine železnic (PŽ), ostale prometne površine (PO) pokopališča (ZK), površine za oddih in rekreacijo (ZS), druge urejene zelene površine (ZD), parki (ZP), ter območja okoljske infrastrukture (O).

V nadaljevanju so bile od grafično opredeljene površine obračunskega območja računsko odštete še:

- površine lokalnih in javnih cest ter pločnikov, ki grafično niso določene v veljavnim prostorskem aktu, saj se nahajajo na območjih stavbnih zemljišč,
- javne površine namenjene parkiriščem in športnim objektom.

Preglednica 19: Merske enote na obračunskih območjih

MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH			
Vrsta opreme	Oznaka obračunskih območij	Površina parcel na obračunskem območju [m ²]	Neto tlorisna površina objektov na obračunskem območju [m ²]
Ceste	OBO_C_1	7.348.971,75	1.846.441,13
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	2.598.657,30	725.441,01
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	396.287,74	70.920,24
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	290.084,07	64.912,72
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	292.365,72	54.118,20
Vodovod	OBO_V_1	6.848.518,17	1.545.068,01
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	307.180,01	138.917,80
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	7.348.971,75	1.846.441,13

Podrobnejši način določitve merskih enot na obračunskih območjih je podan v naslednjih dveh podpoglavjih.

3.2.1. Površine parcel na obračunskih območjih

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi.

Podatke o površini zemljiških parcel na obračunskem območju smo določili na podlagi digitaliziranih podatkov veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, ki so nam ga posredovali predstavniki občinske uprave Občine Slovenske Konjice.

Skupno površino zazidljivih parcel, ki smo jo določili na podlagi digitalnih podatkov veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, se zmanjša za površine parcel, ki se izločijo. V konkretnem primeru smo v površinah parcel, ki se izločijo upoštevali vse grafične površine:

- ki se bodo urejala z izvedbenimi prostorskimi akti (zazidalni načrti, lokacijski načrti, OPPN), ki so navedeni v prejšnjem pod-poglavju,
- območja na katerih v skladu z veljavnim prostorskim aktom ni možno graditi objektov, za katerega bi se pobiral komunalni prispevek (grajeno javno dobro). Ta območja so: površine cest (PC), površine železnic (PŽ), ostale prometne površine (PO) pokopališča (ZK), površine za oddih in rekreacijo (ZS), druge urejene zelene površine (ZD), parki (ZP), ter območja okoljske infrastrukture (O).

V nadaljevanju so bile od grafično opredeljene površine obračunskega območja računsko odštete še:

- površine lokalnih in javnih cest ter pločnikov, ki grafično niso določene v veljavnim prostorskem aktu, saj se nahajajo na območjih stavbnih zemljišč,
- javne površine namenjene parkiriščem in športnim objektom.

Preglednica 20: Površina parcel na obračunskem območju

POVRŠINA PARCEL NA OBRAČUNSKEM OBMOČJU			
Oznaka OBO	Skupna površina parcel na OBO	Površina parcel, ki se izloči	Površina parcel
OBO_C_1	10.513.633,97	3.164.662,22	7.348.971,75
OBO_K_1	3.695.145,65	1.096.488,35	2.598.657,30
OBO_K_2	1.004.062,03	607.774,29	396.287,74
OBO_K_3	894.634,91	604.550,84	290.084,07
OBO_K_4	410.635,60	118.269,88	292.365,72
OBO_V_1	9.703.282,12	2.854.763,95	6.848.518,17
OBO_T_1	428.810,00	121.629,99	307.180,01
OBO_JP_1	10.513.633,97	3.164.662,22	7.348.971,75

3.2.2. Neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih

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

Prostorski akt občine, na podlagi katerih je tudi izdelan ta program opremljanja, je *Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16)*. Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju Občine Slovenske Konjice so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajala geodetska uprava RS. Podatki, ki nam jih je v decembru 2016 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke Evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Slovenske Konjice (kataster stavb). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da smo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovili nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za desetkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre za napako v uradnih podatkih slednje ni bilo mogoče odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov.

Glede na kataster stavb se je na območju občine Slovenske Konjice v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 8.391 objektov, od tega 6.826 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 1.565 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da gre pri objektih, ki se nahajajo izven območij stavbnih zemljišč določenih v skladu z veljavnim prostorskim aktom Občine Slovenske Konjice pretežno za razpršeno gradnjo. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine

Slovenske Konjice je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno omrežje in kanalizacijo.

Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Slovenske Konjice trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice je bilo ocenjeno, da je v občini Slovenske Konjice prostora še za 2.338 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, ocenjena tudi neto tlorisna površina predvidenih objektov, ki znaša 402.402,23 m².

Število stavb s skupno površino stavb na obračunskem območju je prikazana v spodnji preglednici. V njej je prikazana tudi ocenjena neto tlorisna površina stavb na obračunskem območju.

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

Preglednica 21: Neto tlorisna površina objektov na obračunskih območjih

Neto tlorisne površine objektov				
Oznaka OBO	Število objektov	Povprečna NTPO objekta [m ²]	NTPO	Vir
OBO_C_1, obstoječi objekti	8.391	172	1.444.038,90	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Slovenske Konjice, december 2017
OBO_C_1, predvideni objekti	2.338	172	402.402,23	Ocena ZaVita d.o.o., marec 2017
OBO_C_1 skupaj			1.846.441,13	
OBO_K_1, obstoječi objekti	2.365	266,27	629.722,80	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Slovenske Konjice, december 2017
OBO_K_1, predvideni objekti	359	266,27	95.718,21	Ocena ZaVita d.o.o., marec 2017
OBO_K_1 skupaj			725.441,01	
OBO_K_2, obstoječi objekti	291	196,67	57.232,20	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Slovenske Konjice, december 2017
OBO_K_2, predvideni objekti	70	196,67	13.688,04	Ocena ZaVita d.o.o., marec 2017
OBO_K_2 skupaj			70.920,24	
OBO_K_3, obstoječi objekti	332	162,42	53.924,60	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Slovenske Konjice, december 2017
OBO_K_3, predvideni objekti	68	162,42	10.988,12	Ocena ZaVita d.o.o., marec 2017
OBO_K_3 skupaj			64.912,72	
OBO_K_4, obstoječi objekti	308	151,51	46.665,10	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Slovenske Konjice, december 2017
OBO_K_4, predvideni objekti	49	151,51	7.453,10	Ocena ZaVita d.o.o., marec 2017
OBO_K_4 skupaj			54.118,20	
OBO_V_1, obstoječi objekti	6.394	192,14	1.228.534,30	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Slovenske Konjice, december 2017
OBO_V_1, predvideni objekti	1.647	192,14	316.533,71	Ocena ZaVita d.o.o., marec 2017
OBO_V_1 skupaj			1.545.068,01	
OBO_T_1, obstoječi objekti	277	502	138.917,80	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Slovenske Konjice, december 2017
OBO_T_1, predvideni objekti	0	502	0,00	Ocena ZaVita d.o.o., marec 2017
OBO_T_1 skupaj			138.917,80	
OBO_JP_1, obstoječi objekti	8.391	172	1.444.038,90	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Slovenske Konjice, december 2017
OBO_JP_1, predvideni objekti	2.338	172	402.402,23	Ocena ZaVita d.o.o., marec 2017
OBO_JP_1 skupaj			1.846.441,13	

4. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME

4.1. Skupni stroški komunalne opreme

Občina bo lahko odmerila komunalni prispevek za komunalno opremo, za katero so bile v programu opremljanja določeni skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih.

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Skladno z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* se kot skupni stroški komunalne opreme upoštevajo:

- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme (*t.i. stroški pridobivanja zemljišča*);
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme (*t.i. stroški priprave zemljišča*);
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

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

Občina v skladu z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* določi način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju določijo na naslednji način:

$$S_{(ij)} = L_{(ij)} \cdot Cm_{(i)}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $S_{(ij)}$... višina skupnih stroškov za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na obračunskem območju komunalne opreme,
- $L_{(ij)}$... dolžina voda posamezne vrste predvidene komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju,
- $Cm_{(i)}$... skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme.

4.1.1. Skupni stroški obstoječe komunalne opreme

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

Preglednica 22: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	45.686.981,38
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	21.822.431,12
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	1.969.035,05
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	1.792.557,26
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	1.398.120,48
Vodovod	OBO_V_1	30.070.157,46
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	1.491.893,37
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	4.419.366,61

4.1.2. Skupni stroški načrtovane komunalne opreme

Kot skupni stroški gradnje nove komunalne opreme se skladno z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) ne upoštevajo naslednji stroški:

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

Po tem programu opremljanja so skupni stroški načrtovane komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v prejšnjem poglavju. Na podlagi Načrta razvojnih programov občine Slovenske Konjice za obdobje 2017 - 2018 so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih. Na podlagi izvedene analize po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški načrtovane komunalne opreme.

Preglednica 23: Skupni stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	0,00
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	0,00
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	0,00
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	0,00
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	0,00
Vodovod	OBO_V_1	0,00
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	0,00
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	0,00

4.2. Obračunski stroški komunalne opreme

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanca.

Obračunske stroške se dobi, ko se od skupnih stroškov odštejejo naslednji stroški:

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

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

Preglednica 24: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Financiranje iz naslova	Vrednost
			[€]
Ceste	OBO_C_1	zasebna vlaganja občanov	15.589.553,13
		delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške	6.681.237,06
		sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih	155.972,00

		spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam za pločnik Loče - Mlače	
		sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna za rekonstrukcijo ceste Dolga gora	77.081,00
		sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna za rekonstrukcija ceste Perovec - Brezje	78.460,00
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	takse na podlagi zakona o varstvu okolja	2.821.570,80
		nepovratna sredstva Evropske unije za izgradnjo lokalne infrastrukture	2.094.300,81
		delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške	3.083.573,79
		takse na podlagi zakona o varstvu okolja, za kanalizacijo Vinogradna, Oplotniška, Usnjarska, Dravinja	953.496,27
		zasebna vlaganja izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo za ČN Slovenske Konjice in kanalizacijo Bezine	639.929,73
		takse na podlagi zakona o varstvu okolja za ČN Slovenske Konjice in kanalizacijo Bezine	1.119.911,31
		sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna za ČN Slovenske Konjice in kanalizacijo Bezine	984.328,88
		nepovratna sredstva Evropske unije za izgradnjo lokalne infrastrukture, sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja za ČN Slovenske Konjice in kanalizacijo Bezine	5.577.863,59
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	takse na podlagi zakona o varstvu okolja (35%)	689.162,27
		delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške (30%)	590.710,52
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	takse na podlagi zakona o varstvu okolja (35%)	627.395,04
		delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške (30%)	537.767,18
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	takse na podlagi zakona o varstvu okolja (35%)	489.342,17
		delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške (30%)	419.436,15
Vodovod	OBO_V_1	takse na podlagi zakona o varstvu okolja	8.543.171,90
		nepovratna sredstva Evropske unije za izgradnjo lokalne infrastrukture	6.032.760,36
		delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške	3.661.359,37
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške	1.044.325,36
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	zasebna vlaganja občanov	183.742,54
		delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške za zelenice in gredice	227.537,25
		nepovratna sredstva Evropske unije za izgradnjo lokalne infrastrukture - ureditev Starega trga s parkom (postavka 7620 - razvoj regij – razvoj urbanih naselij -07/4320)	884.283,00
		Proračun RS - ureditev Starega trga s parkom (MGRT, 23. člen, postavka 953610)	62.307,00
		Proračun RS - ureditev Starega trga s parkom(SVLR, postavka 9563 – sof. Inv. Projektov občin)	93.741,98

Preglednica 25: Stroški predvidene komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Financiranje iz naslova	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	/	0,00
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	/	0,00
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	/	0,00
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	/	0,00
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	/	0,00
Vodovod	OBO_V_1	/	0,00
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	/	0,00
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	/	0,00

4.2.1. Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme

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

Preglednica 26: Obračunski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	23.104.678,19
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	4.547.455,94
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	689.162,27
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	627.395,04
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	489.342,17
Vodovod	OBO_V_1	11.832.865,83
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	447.568,01
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	2.967.754,84

4.2.2. Obračunski stroški načrtovane komunalne opreme

Skupni stroški po posamezni vrsti predvidene opreme so določeni pri opisu v sklopu poglavja 2. Analitični del. Pri določitvi teh smo že upoštevali ustrezno zmanjšanje za vire financiranja iz drugih virov. Pri opisu oz. določitvi vrednosti predvidene komunalne opreme so upoštevani samo stroški, ki so financirani iz občinskega proračuna. Tako so skupni stroški, ki so predstavljeni pri opisu komunalne opreme (glej poglavje 2. Analiza komunalne opreme) po vrstah opreme dejansko tudi že obračunski stroški.

Preglednica 27: Obračunski stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	0,00
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	0,00
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	0,00
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	0,00
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	0,00
Vodovod	OBO_V_1	0,00
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	0,00
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	0,00

4.2.3. Skupni obračunski stroški

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški posamezne vrste obstoječe in predvidene opreme po obračunskih območjih. Podatki so povzeti po opisih, ki so podani v sklopu prejšnjega poglavja (glej poglavje 2. Analiza komunalne opreme).

Preglednica 28: Skupni obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme po obračunskih območjih

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	23.104.678,19
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	4.547.455,94
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	689.162,27
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	627.395,04
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	489.342,17
Vodovod	OBO_V_1	11.832.865,83
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	447.568,01
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	2.967.754,84

5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1. Preračun obračunskih stroškov na merske enote

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je treba izračunane obračunske stroške preračunati na merske enote.

V skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 95/07) se preračun obračunskih stroškov $OS_{(ij)}$ na m^2 parcele $Cp_{(ij)}$ oziroma na m^2 neto tlorisne površine objekta $Ct_{(ij)}$ opravi na naslednji način:

$$Cp_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum Ap_{(j)}} \text{ in } Ct_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum At_{(j)}}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $Cp_{(ij)}$...strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- $Ct_{(ij)}$...strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- $OS_{(ij)}$...obračunski stroški opremljanja za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- $\sum Ap_{(j)}$...vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem, območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra,
- $\sum At_{(j)}$...vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

5.1.1. Preračun obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo komunalno opremo

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preglednica 29: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površine parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	7.348.971,75	23.104.678,19	3,144
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	2.598.657,30	4.547.455,94	1,750
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	396.287,74	689.162,27	1,739
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	290.084,07	627.395,04	2,163
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	292.365,72	489.342,17	1,674
Vodovod	OBO_V_1	6.848.518,17	11.832.865,83	1,728
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	307.180,01	447.568,01	1,457
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	7.348.971,75	2.967.754,84	0,404

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na mersko enoto neto tlorisna površina objektov (Cti).

Preglednica 30: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	1.846.441,13	23.104.678,19	12,513
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	725.441,01	4.547.455,94	6,269
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	70.920,24	689.162,27	9,717
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	64.912,72	627.395,04	9,665
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	54.118,20	489.342,17	9,042
Vodovod	OBO_V_1	1.545.068,01	11.832.865,83	7,658
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	138.917,80	447.568,01	3,222
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	1.846.441,13	2.967.754,84	1,607

5.1.2. Preračun obračunskih stroškov na merske enote za predvideno komunalno opremo

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preglednica 31: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah predvidene komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površine parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	7.348.971,75	0,00	0,000
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	2.598.657,30	0,00	0,000
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	396.287,74	0,00	0,000
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	290.084,07	0,00	0,000
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	292.365,72	0,00	0,000
Vodovod	OBO_V_1	6.848.518,17	0,00	0,000
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	307.180,01	0,00	0,000
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	7.348.971,75	0,00	0,000

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na mersko enoto neto tlorisna površina objektov (Cti).

Preglednica 32: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah predvidene komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	1.846.441,13	0,00	0,000
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	725.441,01	0,00	0,000
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	70.920,24	0,00	0,000
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	64.912,72	0,00	0,000
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	54.118,20	0,00	0,000
Vodovod	OBO_V_1	1.545.068,01	0,00	0,000
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	138.917,80	0,00	0,000
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	1.846.441,13	0,00	0,000

5.1.3. Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo in predvideno komunalno opremo

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preglednica 33: Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površine parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	7.348.971,75	23.104.678,19	3,144
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	2.598.657,30	4.547.455,94	1,750
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	396.287,74	689.162,27	1,739
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	290.084,07	627.395,04	2,163
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	292.365,72	489.342,17	1,674
Vodovod	OBO_V_1	6.848.518,17	11.832.865,83	1,728
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	307.180,01	447.568,01	1,457
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	7.348.971,75	2.967.754,84	0,404

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti).

Preglednica 34: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	1.846.441,13	23.104.678,19	12,513
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	725.441,01	4.547.455,94	6,269
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	70.920,24	689.162,27	9,717
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	64.912,72	627.395,04	9,665
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	54.118,20	489.342,17	9,042
Vodovod	OBO_V_1	1.545.068,01	11.832.865,83	7,658
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	138.917,80	447.568,01	3,222
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	1.846.441,13	2.967.754,84	1,607

5.2. Razmerje med deleži Dpi in Dti

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremenijo neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $Dpi : Dti = 0,3 : 0,7$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obračunska območja v tem programu obravnavane komunalne opreme na območju občine Slovenske Konjice.

5.3. Faktorji dejavnosti objektov

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11).

Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3. Glede namembnosti objekta se pri izračunu površin objekta uporabljajo faktorji udeležbe pri izračunanem komunalnem prispevku (KP), ki so podani v naslednji preglednici.

Preglednica 35: Faktorji dejavnosti objektov

Klas. št.	Klasifikacija	Faktor K
111	Enostanovanjske stavbe	1,0
1121	Dvostanovanjske stavbe	1,1
1122	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,1
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,7
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Poslovne in upravne stavbe	1,2
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
12303	Bencinski servisi	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	0,8
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
1265	Stavbe za šport	0,7
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
12712	Stavbe za rejo živali	0,7
12714	Druge nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	0,7
2411	Športna igrišča	0,7
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero, se na podlagi *Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11)* objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

5.4. Indeksiranje stroškov

Stroški opremljanja (obračunski stroški) se indeksirajo. Strošek se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Pri odmeri komunalnega prispevka se obračunski stroški indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

6. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1. Opis načina izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka se za posamezno vrsto komunalne opreme izvede na način kot ga določa *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*, ki določa merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na stroške komunalne opreme na območju objekta glede na dva kriterija:

- površino parcele zavezanca in
- neto tlorisno površino objekta, izračunano v skladu s standardom SIST ISO 9836.

6.1.1. Določitev površine parcele

Površina parcele se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ugotovi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kadar parcele objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim določilom, oziroma parcela ni določena, se le-ta določi na podlagi dejanskega stanja oziroma na podlagi meril in pogojev iz veljavnih prostorsko izvedbenih aktov občine.

V kolikor parcele ni mogoče določiti tudi na tak način se površina stavbišča objekta pomnoži s faktorjem 1,5. Dobljena površina se v takem primeru upošteva kot površina parcele pri izračunu komunalnega prispevka.

6.1.2. Določitev neto tlorisne površine objekta

Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za objekte, za katere se ne more izračunati oz. določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2.

6.1.3. Izračun komunalnega prispevka v običajnem primeru

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št., 95/07) se v običajnem primeru višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP_{(i)} = ((A_{(p)} * C_{(pi)} * D_{(pi)}) + (K * A_{(t)} * C_{(ti)} * D_{(ti)}))$$

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- $A_{(p)}$... površina parcele (m^2)
- $A_{(t)}$... neto tlorisna površina objekta (m^2)
- K ... faktor dejavnosti
- $D_{(pi)}$... delež površine parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- $D_{(ti)}$... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(pi)}$... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $C_{(ti)}$... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju.

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_{(i)} * i$$

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek
- i ... indeks rasti cen v gradbeništvu.

V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna na enak način, kot je prikazan zgoraj.

6.2. Izračun komunalnega prispevka v posebnih primerih

6.2.1. Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta če se opremljenost z komunalno opremo ne spreminja

V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi parceli in gradnje nadomestnega objekta, če se opremljenost z komunalno opremo ne spreminja (stari in novi objekt se priključujeta na enako komunalno opremo) se za izračun komunalnega prispevka upošteva le neto tlorisna površina objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega programa glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti.

Tako se neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna se zanj komunalni prispevek obračuna. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna.

Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_{(i)} = (A_{(tN)} - A_{(tO)}) * C_{(ti)} * D_{(ti)} * K$$

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- $A_{(tO)}$... neto tlorisna površina obstoječega objekta (m^2)
- $A_{(tN)}$... neto tlorisna površina novega objekta (m^2)
- K ... faktor dejavnosti
- $D_{(ti)}$... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(ti)}$... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

6.2.2. Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta če se opremljenost z komunalno opremo spreminja

V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi parceli in gradnje nadomestnega objekta, če se opremljenost z komunalno opremo spreminja (stari in novi objekt se ne priključujeta na enako komunalno opremo – npr. stari objekt je imel greznico, novi pa se priključuje na kanalizacijo) se za izračun komunalnega prispevka: za komunalno opremo, ki se ne spreminja upošteva le neto tlorisna površina objekta, za komunalno opremo, na katero se objekt na novo priključuje upošteva tako površina parcele, kot neto tlorisna površina objekta.

V tem primeru se uporabljajo določbe tega programa glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo in neto tlorisno površino objekta, zgolj za komunalno opremo na katero se objekt na novo priključuje (npr. kanalizacija), za ostale vrste komunalne opreme, na katere se je objekt priključeval že v preteklosti (npr. ceste, vodovod itd.) pa se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti.

Če je vrednost pozitivna se zanj komunalni prispevek obračuna. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna.

Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednjem postopku:

Izračun komunalnega prispevka za komunalno opremo, na katero se je objekt priključeval že v preteklosti:

$$KP_{(iO)} = (A_{(tN)} - A_{(tO)}) * C_{(ti)} * D_{(ti)} * K$$

pri čemer je:

- $KP_{(iO)}$... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme, na katero se je objekt priključeval že v preteklosti
- $A_{(tO)}$... neto tlorisna površina obstoječega objekta (m^2)
- $A_{(tN)}$... neto tlorisna površina novega objekta (m^2)
- K ... faktor dejavnosti
- $D_{(ti)}$... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(ti)}$... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

Izračun komunalnega prispevka za komunalno opremo, na katero se objekt priključuje na novo:

$$KP_{(iN)} = ((A_{(p)} * C_{(pi)} * D_{(pi)}) + (K * A_{(t)} * C_{(ti)} * D_{(ti)}))$$

pri čemer je:

- $KP_{(iN)}$... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje na novo
- $A_{(p)}$... površina parcele (m^2)
- $A_{(t)}$... neto tlorisna površina objekta (m^2)
- K ... faktor dejavnosti
- $D_{(pi)}$... delež površine parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- $D_{(ti)}$... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(pi)}$... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $C_{(ti)}$... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

6.2.3. Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta

V primeru spremembe namembnosti oz. vrste obstoječega objekta, kateremu se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti, v skladu z določili tega programa (glej poglavje 3.6 Faktor dejavnosti objekta).

Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_{(i)} = (K_{(N)} - K_{(O)}) * C_{(ti)} * D_{(ti)} * A_{(t)}$$

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- $A_{(t)}$... neto tlorisna površina stavbe (m^2)
- $K_{(N)}$... faktor dejavnosti novega objekta
- $K_{(O)}$... faktor dejavnosti obstoječega objekta
- $D_{(ti)}$... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(ti)}$... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

6.2.4. Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta in neto tlorisne površine objekta

V primeru, da zavezanec obstoječemu objektu spreminja tako neto tlorisno površino objekta, kot namembnost, se komunalni prispevek odmeri v dveh fazah. V prvi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo neto tlorisne površine objekta, pri čemer se za novi del objekta pri izračunu upošteva predvidena namembnost tega dela objekta. V drugi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo namembnosti obstoječega objekta. Komunalni prispevek se odmeri za neto tlorisno površino obstoječega objekta ali njegovega dela, kateremu se namembnost spreminja.

6.2.5. Izračun v primeru sprejemanja posebnega programa za območja, ki se urejajo s podrobnimi izvedbenimi akti

Na posameznih delih občine, kjer bodo sprejeti posebni odloki o programu opremljanja stavbnih zemljišč se na podlagi tega programa izračunajo stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo. Posebne programe je potrebno sprejeti za območja, ki se bodo urejala s podrobnimi izvedbenimi prostorskimi akti.

Na območjih, ki se bodo s komunalno opremo na novo urejala 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 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
- $C_{(piN)}$... stroški 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

6.3. Opis načina obračuna komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme (ZPNačrt).

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto komunalne opreme, se ji komunalni prispevek ne obračuna v celoti. Znesek se zmanjša za vrednost opreme, ki je na območju ni. To velja za vodovod. Za javno opremo (ceste, površine za ravnanje z odpadki ter javne površine) se komunalni prispevek vedno obračuna.

Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (ZPNačrt).

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo:

- na zahtevo zavezanca;
- ob prejemu obvestila s strani upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna;
- po uradni dolžnosti.

Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni. O izdani odločbi Občina obvesti tudi upravno enoto (ZPNačrt).

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odločbo po uradni dolžnosti (ZPNačrt).

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se zavezanec priključuje na ali mu je omogočena uporaba obstoječe komunalne opreme;

- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme, katere gradnja je predvidena v tekočem ali naslednjem letu;
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta in s tem spreminja namembnost objekta;
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je tudi lastnik že zgrajenega objekta na neopremljenem ali delno opremljenem stavbnem zemljišču, če se to zemljišče komunalno opremlja tako, da se komunalna oskrba izboljša ali na novo uredi.

6.4. Posebna določila

6.4.1. Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

Občina odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti v naslednjih primerih:

- če Občina ali drug investitor na podlagi pogodbe o opremljanju sklenjene z Občino, zgradi novo komunalno opremo, na katero se lahko priključijo ali jo uporabljajo lastniki obstoječih objektov;
- če Občina ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namen rabe objekta in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka.

V primerih novega opremljanja stavbnih zemljišč (npr. izgradnjo nove ceste, nove kanalizacije, novega vodovoda) bo na podlagi novega odloka odmerne odločbe po uradni dolžnosti potrebno izdati tudi lastnikom obstoječih objektov, ki se bodo na novo priključevali na novo komunalno opremo.

Prav tako se odmerne odločbe po uradni dolžnosti izdajo za spremembe rabe objekta, če za takšne objekte ni podana odmerna odločba na zahtevo zavezanca.

6.4.2. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Če se Občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno opremo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne opreme v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. Podrobnosti o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, financiranja investicije, podrobnosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne opreme, določita Občina in zavezanec v pogodbi o opremljanju, v skladu s predpisi o urejanju prostora.

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju Občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

6.4.3. Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka

V skladu z ZPNačrt se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Občina lahko predpiše, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovajskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. V tem primeru mora občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

S tem programom opremljanja so predvidene naslednje oprostitve in olajšave:

- Za gradnjo in posodobitev gospodarske javne infrastrukture se komunalni prispevek ne plača.

- Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov, katerih investitor je občina ali država oz. pravna oseba v lasti Občine Slovenske Konjice ali države.

6.5. Pogodba o priključitvi

V skladu z ZPNačrt ima zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ob plačilu komunalnega prispevka pravico od Občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

6.6. Primer izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka za objekt z neto tlorisno površino 150 m², pri čemer je površina parcele (zazidljivo zemljišče) velikosti 600 m². Parcela se torej nahaja v naselju Slovenske Konjice in je opremljena z vsemi v tem programu obravnavanimi vrstami komunalne opreme, omeniti je potrebno, da se ta objekt uvršča v:

- obračunsko območje cest (OBO_C_1),
- obračunsko območje kanalizacije Slovenske Konjice (OBO_K_1),
- obračunsko območje vodovoda (OBO_V_1),
- obračunsko območje toplovodnega omrežja Slovenske Konjice (OBO_T_1) in
- obračunsko območje javnih površin (OBO_JP_1).

Vhodni podatki

	Vrednosti	Enota
površina parcele	600	m ²
neto tlorisna površina objekta (m ²)	150	m ²
faktor dejavnosti	1,0	(enostanovanjski objekt)
Dpi	0,3	
Dti	0,7	
Cpi	8,483	€/m ²
Cti	31,269	€/m ²
Komunalni prispevek		
KP	4.810,19	€ brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 150 m² na parceli velikosti 600 m² znaša 4.810,19 € (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) in v primeru, da je *i* (indeks rasti cen) = 1. Omeniti je potrebno da se omenjen objekt priklaplja na komunalno opremo naslednjih obračunskih območij: OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_T_1 in OBO_JP_1.

7. POGODBA O OPREMLJANJU

V primeru, da ima Občina sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem (ZPNačrt).

S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in Občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati:

- opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal;
- pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju;
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo;
- del komunalnega prispevka ki ga mora investitor še plačati;
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina;
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka;
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo;
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme;
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru;
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, ter bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku;
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

Investitor je dolžan plačati še preostali komunalni prispevek, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil potrebno komunalno opremo.

Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

8. POJASNILO K VSEBINI PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

V programu opremljanja ni posebej obravnavana komunalna oprema, za katero občina ne namenja posebnih sredstev iz občinskega proračuna. Tako ne obravnavamo elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja. Plinovodnega omrežja, omrežja daljinskega ogrevanja ali drugega podobnega omrežja, ki bi bil v lasti občine, ni.

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

Prenova POSZ Slovenske Konjice je bila izvedena na podlagi Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice (ZaVita, svetovanje, d.o.o., september 2013). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost komunalne opreme, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena – vrednosti vlaganj v komunalno opremo v obdobju od 2013 do 2017 so bile vključene v postavko obstoječe cestno omrežje.

Sprememba zazidljivih površin obračunskega območja je posledica sprejetja Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16). Spremembe neto tlorisnih površin objektov pa so posledica uporabe novejših podatkov Registra nepremičnin (GURS, december 2016).

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje in javne površine, ki so uporabljeni v programu opremljanja, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za ti dve vrsti komunalne opreme določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_C_1 in OBO_JP_1), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah B in F.

Obračunsko območje kanalizacijskega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na kanalizacijsko omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega kanalizacijskega sistema in glede na potek kanalizacijskih vodov smo določili štiri obračunska območja in sicer Slovenske Konjice (OBO_K_1), Tepanje (OBO_K_2), Draža vas (OBO_K_3) in Žiče (OBO_K_4), ki so kartografsko prikazana v prilogi C.

Obračunsko območje vodovodnega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na vodovodno omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega vodovodnega sistema, glede na potek vodovodnih vodov in dejstvo, da je po zagotovilih upravljavca vodovodnega sistema kakovost oskrbe s pitno vodo na območjih javnega vodovodnega sistema povsod enaka, smo določili eno obračunsko območje (OBO_V_1), ki je kartografsko prikazano v prilogi D.

Za toplovodno omrežje, ki nahaja samo v naselju Slovenske Konjice je bilo določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_T_1), ki je grafično prikazano v prilogi E.

Obračunska območja so bila določena na podlagi podatkov veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice. Na podlagi teh digitalnih podatkov smo obravnavali območja, ki so po namenski rabi veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice opredeljena kot stavbna zemljišča. Velja poudariti, da so bila v nadaljevanju izločena območja, ki se bodo urejala z izvedbenimi prostorskimi akti³ in za katera bi bilo potrebno v prihodnosti sprejeti posebne programe opremljanja. Izločena so bila območja z oznako EUP:

- UN1/025 (OPPN 13),
- UN1/036 (OPPN 16),
- UN1/054 (OPPN 19),
- UN1/066 (OPPN 22),
- UN1/094 (OPPN 23),
- UN1/108 (OPPN 25),
- UN1/116 (OPPN 26),
- UN2/013 (OPPN 27),

³ Izvedbeni akt v smislu Zazidalni načrti ali lokacijski načrti.

- UN2/016 (OPPN 28),
- UN2/018 (OPPN 29),
- UN2/024 (OPPN 31)
- UN3/024 (OPPN 33),
- AP6/012 (OPPN 02),
- OP9/009 (OPPN 03),
- OP12/025 (OPPN 05),
- OP12/027 (OPPN 06),
- UN1/128,
- UN2/010 in
- UN2/003.

Ob tem iz obračunskega območja nismo izločili ostalih območij, ki se urejajo z veljavnimi zazidalnimi načrti, urbanističnimi načrti ali občinskimi lokacijskimi načrti, saj gre za območja, ki so pretežno že pozidana, komunalna oprema pa je pretežno že zgrajena. Na teh območjih bo sicer še prihajajo do novih gradbenih in nujnih razširitev obstoječega omrežja komunalne opreme, vendar za slednja ne bo potrebno pripraviti posebnih programov opremljanja stavbnih zemljišč.

Skupna površina stavbnih zemljišč, ki smo jo določili na podlagi digitalnih podatkov veljavnega prostorskega akta, je bila dodatno zmanjšana za območja na katerih v skladu veljavnim prostorskim aktom ni možno graditi objektov, za katerega bi se pobiral komunalni prispevek (grajeno javno dobro). Ta območja so: površine cest (PC), površine železnic (PŽ), ostale prometne površine (PO) pokopališča (ZK), površine za oddih in rekreacijo (ZS), druge urejene zelene površine (ZD), parki (ZP), ter območja okoljske infrastrukture (O).

V nadaljevanju so bile od grafično opredeljene površine obračunskega območja računsko odštete še:

- površine lokalnih in javnih cest ter pločnikov, ki grafično niso določene v veljavnim prostorskem aktu, saj se nahajajo na območjih stavbnih zemljišč,
- javne površine namenjene parkiriščem in športnim objektom.

V primeru kanalizacijskega in vodovodnega omrežja je občina skupaj u upravljavcem komunalnih vodov pregledala obračunska območja ter odstranila območja, kjer opremljanje z kanalizacijo oziroma vodovodom ni mogoče.

Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju Občine Slovenske Konjice so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajala geodetska uprava RS. Podatki, ki nam jih je v decembru 2016 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke Evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Slovenske Konjice (kataster stavb). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da smo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovili nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za desetkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre za napako v uradnih podatkih slednje ni bilo mogoče odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov.

Glede na kataster stavb se je na območju občine Slovenske Konjice v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 8.391 objektov, od tega 6.826 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 1.565 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da gre pri objektih, ki se nahajajo izven območij stavbnih zemljišč določenih v skladu z veljavnim prostorskim aktom Občine Slovenske Konjice pretežno za razpršeno gradnjo. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Slovenske Konjice je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno omrežje in kanalizacijo.

Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Slovenske Konjice trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice je bilo ocenjeno, da je v občini Slovenske Konjice prostora še za 2.338 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, ocenjena tudi neto tlorisna površina predvidenih objektov, ki znaša 402.402,23 m².

9. OPIS NAČINA NADGRADNJE PROGRAMA OPREMLJANJA

Predmet tega programa opremljanja je v času priprave pričujočega dokumenta že obstoječa komunalna oprema in tista predvidena komunalna oprema, katere izgradnja je predvidena v letih 2017 in 2018 in za katere izgradnjo je v obravnavnem obdobju financiranje opredeljeno v Načrtu razvojnih programov Občine Slovenske Konjice. Ostala načrtovana komunalna oprema bo predmet prenove pričujočega programa opremljanja, ko bo slednja uvrščena v Načrt razvojnih programov Občine Slovenske Konjice.

Ob vsaki spremembi Načrta razvojnih programov Občine Slovenske Konjice se posodobi tudi program opremljanja z novo predvideno in v tem času zgrajeno komunalno infrastrukturo (prej je to bila predvidena infrastruktura (predvidena vlaganja) potem obstoječa (izvedena vlaganja-zgrajena).

Za območja, ki so bila iz tega programa opremljanja izločena iz obravnave, zaradi sprejema podrobnih izvedbenih prostorskih aktov, bo potrebno sprejeti posebne programe opremljanja. Ti morajo biti usklajeni z obravnavanim programom opremljanja stavbnih zemljišč. Pri pripravi teh programov se izračun vrednosti obstoječe komunalne opreme uporabi kot podlaga za določitev t.i. nadomestitvenih stroškov. Pri tem se upošteva sorazmerni delež obremenitve posamezne vrste obstoječe komunalne opreme.